

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

**Bebauungsplan Nr .18B
der Stadt Teltow
"Wohngebiet Östliche Dürerstraße"**

Satzungsexemplar

Stadt Teltow, Landkreis Potsdam-Mittelmark

Stand: 25.07.2001

Inhaltsverzeichnis

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2. LAGE IM RAUM, BESTANDSSITUATION	3
3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
4. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
<u>4.1 RECHTLICHE GRUNDLAGEN</u>	4
<u>4.2 LANDESPLANUNG, REGIONALPLANUNG</u>	5
<u>4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, RAHMENPLAN</u>	7
<u>4.4. BEBAUUNGSPLÄNE</u>	7
5. BESTAND UND RÄUMLICHE GEGEBENHEITEN	8
<u>5.1 NATURRÄUMLICHE EINBINDUNG, TOPOGRAPHIE</u>	8
<u>5.2 GEOLOGIE, BODEN</u>	8
<u>5.3 WASSER</u>	8
<u>5.4 VEGETATION, BIOTOPE</u>	9
<u>5.5 KLIMA, LUFTHYGIENE</u>	9
<u>5.6 LANDSCHAFTSBILD</u>	9
<u>5.7 FREIZEIT UND ERHOLUNG</u>	9
<u>5.8 FAUNA</u>	9
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, HÖHENENTWICKLUNG	10
7. VERKEHRERSCHLIEßUNG	11
8. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN, KINDERSPIELPLATZ	11
9. GRÜNORDNUNG	12
<u>9.1 EINLEITUNG</u>	12
<u>9.2 KONFLIKTANALYSE</u>	12
<u>9.3 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT</u>	15
10. VER- UND ENTSORGUNG	18
<u>10.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG</u>	18
<u>10.2 STROM-, WÄRMEVERSORGUNG</u>	19
<u>10.3 ABFALLENTSORGUNG</u>	19
11. ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	19
12. IMMISSIONSSCHUTZ	19
13. FLÄCHENBILANZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 B	20
14. BODENORDNUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	20

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 1,38 ha auf und umfaßt teilweise die Flurstücke 273, 407, 484, 485, 486 und 487 der Flur 11 der Gemarkung Teltow und liegt im südöstlichen Bereich des sog. Musikerviertels. Er umgreift nördlich die unbefestigte Händelstraße von der Dürerstraße bis zum Großbeerener Weg, östlich ist er teilweise begrenzt durch die Verlängerung des Großbeerener Weges (Flurstück 244/2) sowie teilweise durch Ackerland, südlich durch landwirtschaftliche Nutzfläche und westlich durch die Bebauung westlich der Dürerstraße.

2. Lage im Raum, Bestandssituation

Die Dürerstraße liegt im südöstlichen Bereich der Stadt Teltow am Rand zum Außenbereich in einem Siedlungsgefüge, welches durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern geprägt ist. In einer Entfernung von ca. 0,7km nordöstlich befindet sich der Bahnhof Teltow, das Versorgungszentrum an der Potsdamer Straße liegt etwa 2 km nord-westlich.

In der südöstlich gelegenen Nachbargemeinde Großbeeren wird derzeit in etwa 1200 Metern Luftlinie zum B-Plangebiet ein Güterverkehrszentrum (GVZ Großbeeren) errichtet. Immissionsschutzrechtliche Bedenken erwachsen aufgrund des hohen Abstandes und des dazwischenliegenden Bahndammes der „Anhalter Bahn“ nicht. Gleiches gilt für die geplante Neutrassierung der B 101 im Gemeindegebiet der Gemeinde Großbeeren (geringste Entfernung zum B-Plangebiet ca. 1600 Metern auf Höhe der Siedlung Birkenhain), deren Raumordnungsverfahren abgeschlossen wurde.

Das Planungsgebiet wird derzeit weitgehend für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Ein durchschnittlich sieben Meter breiter Streifen am östlichen Rand der Dürerstraße wird von angrenzenden Anliegern zum Teil als Stellplatzfläche für Pkw genutzt. Dieser Streifen ist mit z. T. hochstämmigen Laub- und Obstbäumen sowie Strauchbewuchs bepflanzt.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuordnung des Gebietes besteht die Möglichkeit, die bebaute Ortslage in diesem Bereich nach Süden und Osten hin abzurunden und somit einen siedlungsstrukturell attraktiven Ortsabschluß herzustellen. Die Dürerstraße wird, wie bereits mit dem B-Plan 18A an der Händelstraße eingeleitet, auf der zweiten Straßenseite bebaut. Perspektivisch können an dieser Stelle ca. 16 WE entstehen, was in der geringen baulichen Verdichtung dem vorgefundenen Ortscharakter entspricht. Mit der baulich-räumlichen Fassung der östlichen Seite der Dürerstraße kann die vorhandene und geplante technische Infrastruktur ökonomisch sinnvoller genutzt werden.

Da die Nachfrage nach individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern nach wie vor ungebrochen ist, bietet sich hier die Chance, ein attraktives Wohnquartier im kleineren flächenbezogenen Maßstab zu entwickeln, ohne wesentliche Bereiche des freien Landschaftsraumes in Anspruch nehmen zu müssen.

In die aufgelockerte Bebauungsstruktur mit Einzel- und Doppelhäusern entlang der Dürerstraße und der Händelstraße ist der vorhandene straßenbegleitende Baum- und Strauchbe-

stand im Plangebiet einzubeziehen. Die Gebäude werden nicht unmittelbar als Raumkante zur Straße gesetzt, sondern in einem Abstand von etwa ca. 5 Meter östlich der Straßenbegrenzungslinie der neu zu befestigenden Dürerstraße liegen. Diese Strukturen entsprechen somit auch der baulich-räumlichen Kante der Bebauung auf der westlichen Seite der Dürerstraße.

Die Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Wohnbebauung, die den quartierstypischen Siedlungscharakter weiter entwickelt,
- Integration der künftigen Nutzung in das Landschaftsbild,
- Bildung eines Ortsrandes, der einen harmonischen Übergang vom Siedlungs- zum freien Landschaftsraum markiert,
- Reduzierung der Versiegelung auf die für die Funktionsfähigkeit des Baugebietes notwendigen Baumaßnahmen,
- Realisierung der zur Kompensation der Eingriffsmaßnahmen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet selbst; Verknüpfung der gebietseigenen Grünstrukturen mit dem Außenbereich,
- Ausbau und Schaffung der technischen Infrastruktur
- Verbesserung des Ausbaustandards der vorhandenen Anliegerstraßen sowie Ordnung des ruhenden Verkehrs.

4. Grundlagen der Planung

4.1 Rechtliche Grundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

1. das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S.137).
2. 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. April 1993),
3. die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58),
4. die Bauordnung des Landes Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juni 1994 (GVBl. BB I S. 126, ber. S. 404) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1997,
5. das Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. S. 208, geändert durch

Gesetz vom 18. Dezember 1997 (GVBl. BB I S. 124)

6. Die Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung GO) - Artikel 1 der Kommunalverfassung vom 15. 10.1993 (Gbl. I Bbg. S.398, geändert durch Gesetz vom 30. 06.1994 (Gbl. I Bbg. S.230)

4.2 Landesplanung, Regionalplanung

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

Landesplanung- und Regionalplanung

Entsprechend des Entwurfes des Landesentwicklungsplanes für den engeren Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg (LEPeV) ist Teltow - im Zusammenhang mit Stahnsdorf - als potentieller Siedlungsbereich mit besonderem Handlungsbedarf unter Wahrung der übergeordneten Grünverbindungen im engeren Verflechtungsraum ausgewiesen.

Der engere Verflechtungsraum hat 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 geplanten S-Bahnhof optimale Voraussetzungen.

Im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin ist das Plangebiet als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz-potentieller Siedlungsbereich festgesetzt.

In der Anlage zur Verordnung über den gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV) vom 20.3.1998 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II-Nr.8) stellt der Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz ein Vorranggebiet für die Siedlungsentwicklung dar, soweit keine sonstigen Schutzvorbehalte wie Wasser-, Landschafts- und Immissionsschutz berührt sind.

Das Plangebiet tangiert diesbezüglich keine Belange. Es liegt weder in geschützten Bereichen (Wasserschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, § 32 BbgNatschG-Gebiete o. ä) noch sind durch das Gebiet aufgrund der geringen Größe unverträgliche Immissionen zu erwarten. Der naturschutzrechtliche Eingriff wird im Zuge der zugrundeliegenden Planung kompensiert.

Mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (Regionalplanung) wird unter anderen die bauliche Entwicklung weiter konkretisiert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in diesen zentralen Orten eine funktionale Mischung aus Arbeitsplätzen, Wohnsiedlungen und Freizeitmöglichkeiten entstehen. Innenentwicklung ist hierbei nicht im engen Rahmen der Baulückenschließung definiert, sondern bezieht auch auf sog. Außenbereiche im Innenbereich bzw. Außenbereichsflächen, die sich als Schließung vorhandener Siedlungen oder Siedlungsansätze eignen.

Hinsichtlich der bereits entstandenen Arbeitsplatzschwerpunkte in der Stadt Teltow müssen demnach die Folgefunktionen erfüllt werden, um dem Motto der 'Stadt der kurzen Wege' gerecht werden zu können (vgl. Regionalplan Havelland-Fläming, Stand: Juni 1997).

Als besondere Begründung für die Ausweisung gelten:

Städtebaulich ist das Plangebiet als Abrundungsfläche mit der Chance der ökonomisch sinnvollen Nutzung von Erschließungsanlagen zu bewerten. Die Flächenentwicklung ist unter Berücksichtigung der gemeindlichen Planungshoheit gerechtfertigt, da hier eine durch Bebauung vorgeprägte Situation besteht.

Da das Planungsgebiet eine sehr geringe städtebauliche Dichte aufweist, wird der angrenzende Freiraum nicht wesentlich beeinträchtigt. Diesbezüglich werden mehrere Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, die im nachfolgenden noch begründet werden.

Es entsteht die Möglichkeit der verträglichen Siedlungsabrundung, die die einzeilige Bebauung des Bebauungsplanes 18 a in südlicher Ausrichtung weiterführt und abschließt. Grundsätzlich wird dadurch eine städtebaulich sinnvolle Siedlungskante und harmonischer Abschluß der Stadtstruktur zum südlichen Landschaftsraum bzw. des 'Komponistenviertels' definiert, wobei durch die Einbeziehung eines zusammenhängenden Netzes vor allem privater Grünflächen die derzeitige Landwirtschaftsfläche siedlungsstrukturell und landschaftsräumlich qualifiziert wird.

Hinzu tritt die Möglichkeit eines zügigen und kostengünstigen Straßenausbaus, der auch den westlich bestehenden, bisher einseitig erschlossenen Baugrundstücken dient.

Erfahrungen mit dem Bebauungsplan 18 a haben aufgezeigt, daß gerade Ortsbürger die Bauflächen im südlichen Bereich als besonders familienfreundlich (Händlerstraße) nachfragen. Gerade die attraktive Wohnlage läßt auch zukünftig eine hohe Nachfrage von Ortsbürgern erwarten, zumal das Gesamtvorhaben zügig umsetzbar erscheint. Dadurch kann eine Migration in das Umland wenigstens reduziert werden.

Auch dieser Sachverhalt entspricht landesplanerischen und regionalplanerischen Zielsetzungen bzw. Grundsätzen, wobei die Baugebietsfläche im Regionalplan weitgehend als Fläche ohne Vorrang oder Vorbehalt dargestellt ist, somit eine Siedlungsanspruchnahme nicht ausgeschlossen wird.

Als Grundzentrum mit mittelzentralen Funktionen darf Teltow über den Eigenbedarf hinaus Siedlungsfläche –Wohnen- ausweisen. Die regionalplanerische Zielsetzung sieht dabei insgesamt zusätzlich ca. 3500 WE vor, die allerdings bisher überschritten wird. Der Flächennutzungsplan wird dabei gerade diesbezüglich überarbeitet. Eine Forderung der Gemeinsamen Landesplanung im Zuge der Trägerbeteiligung zu diesem Bebauungsplan, die Blumensiedlung diesbezüglich als Wohnbaufläche zu streichen, ist die Stadt Teltow durch Änderungsbeschluß zum FNP-Entwurf nachgekommen. Das Baugebiet Striewitzau soll als weitere Forderung in seiner Gesamtbebauungsfläche reduziert werden. Der zugehörige Bebauungsplan wird gerade überarbeitet und geprüft. Hierzu wird der Regional- und Landesplanung im Verfahren zur Trägerbeteiligung noch die Möglichkeit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Da aber die Umsetzung des Bebauungsplanes 18 B als sinnvoll erscheint, was ja auch die Landes- und Regionalplanung letztendlich bestätigt haben, ist es mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, diesen Bebauungsplan schnellstmöglich umzusetzen, zumal von ihm keine wesentlichen Auswirkungen (ca. 15 WE) auf die Gesamtzielsetzung der Regional- und Landesplanung ausgehen und die landesplanerische Darstellung als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz potentieller Siedlungsbereich für den weitaus überwiegenden sowie zusammenhängenden Teil der

angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht angetastet wird.

Kreisentwicklungsplanung

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

Die KEK konkretisiert die Aussagen des Regionalplanes dahingehend, daß ausgehend vom derzeitigen Bevölkerungsstand ein Zuwachs an Wohneinheiten, der sich aus dem Eigenbedarf der Stadt und den prognostizierten Zuzügen aus dem Umland ergibt, als Zielwert definiert wird. Der Bebauungsplan Nr. 18B 'Wohngebiet Östliche Dürerstraße' der Stadt Teltow stellt im Zusammenhang mit dieser Zielsetzung einen ökonomisch und ökologisch sinnvollen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum dar.

Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht im unmittelbaren Wirkungsbereich eines Schutzgebietes oder einer Schutzzone.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow, liegt jedoch außerhalb des Einflussbereiches. So entstehen diesbezüglich keine Restriktionen. Geschützte Biotope nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) sind nicht bekannt.

4.3 Flächennutzungsplan, Rahmenplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow ist derzeit im Neuaufstellungsverfahren, der Wirksamkeitsbeschuß liegt vor. Demnach wird der Bebauungsplan Nr. 18B 'Wohngebiet Östliche Dürerstraße' als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt. Mit diesem Instrument ist es möglich, den Bebauungsplan Nr. 18B 'Wohngebiet Östliche Dürerstraße' aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan vorliegt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich bzw. dieser nicht entgegensteht.

Im Entwurf zum FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18B 'Wohngebiet Östliche Dürerstraße' als Wohnbaufläche dargestellt. Dieses Ziel wurde auch bereits mit der ersten Trägerbeteiligung und Auslegungen des FNP bestätigt. Somit wird mit diesem Bebauungsplan den zukünftigen Darstellungen des FNP nicht widersprochen.

4.4. Bebauungspläne

Im östlich angrenzenden Bereich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 18 A „Südliche Händelstraße“, der auf einer Fläche von 1,3 ha entlang der Händelstraße in Richtung Bahnstraße eine Wohnbebauung in Ergänzung der einseitig vorhandenen Bebauung vorsieht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 „Südliche Händelstraße -West“ wird zwi-

schen Verdistraße und Oskar-Pollner-Straße eine Fläche von ca. 28ha für Wohnbebauung vorgesehen, die gemäß SVV-Beschluß Einzel- und Doppelhausbebauung zur Ansiedlung von Bundesbediensteten ausweist.

Für das gesamte Musikerviertel ist zwischen Mahlower Straße - Beethovenstraße - Händelstraße - Bahnstraße ein Bebauungsplan aufgestellt worden (Bebauungsplan Nr. 28), der auf den meist großen privaten Grundstücken das Bauen in zweiter Reihe zulassen soll.

5. Bestand und räumliche Gegebenheiten

5.1 Naturräumliche Einbindung, Topographie

Das Planungsgebiet ist Teil der „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“ und befindet sich in der Untereinheit „Teltower Platte“, einer ebenen und flachwelligen Grundmoränenplatte. Es ist Bestandteil der natur- und kulturräumlichen Einheit „Teltow - Stahnsdorfer Siedlungsraum“.

Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 45m HN. Das Gebiet fällt insgesamt leicht nach Süden ab. Die Geländetopographie weist praktisch kein Gefälle auf, so daß für eine bauliche Nutzung diesbezüglich keine Restriktionen zu erwarten sind.

5.2 Geologie, Boden

Der Teltow wird überwiegend von nährstoffarmen Böden der sandigen Grundmoräne geprägt.

Der Bereich ist durch Geschiebemergel (schwach lehmiger Sand über sandigem Lehm über Mergel) geprägt. Altlasten sind nicht bekannt.

5.3 Wasser

5.3.1 Oberflächengewässer

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer auf.

5.3.2 Grundwasser

Der Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 5,35m unter Flur. Da Sandböden keine ausreichende Filterfunktion für oberflächlich eintretende Schadstoffe aufweisen, ist durch die landwirtschaftlich bedingte Überdüngung mit einer Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen im Grundwasser zu rechnen. Dieser Aspekt spielt jedoch für bauliche Tätigkeiten keine Rolle, da die Trinkwasserversorgung im Plangebiet gesichert ist.

5.4 Vegetation, Biotope

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Kiefern-Traubeneichenwald, die im Plangebiet auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgebildet ist. Es gliedert sich in eine weite Ackerfläche und daran anschließende Grasfluren mit Baumbeständen.

5.5 Klima, Lufthygiene

Teltow liegt im Bereich des ozeanisch - kontinentalen Übergangsklimas, das durch geringe Niederschläge (420 - 720 mm/Jahr) und hohe Sommertemperaturen geprägt ist.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltluftentstehungsgebietes, welches positive lufthygienische Auswirkungen auf den Charakter des Stadtklimas ausübt.

Das gesamte Siedlungsgebiet von Teltow gilt lt. Landschaftsplan als smoggefährdet (vgl. Entwurf der Smogverordnung für das Land Brandenburg vom 28.09.1991).

Der Planungsbereich befindet sich in einer Luftschneise, die jedoch aufgrund der beabsichtigten geringen Bebauungsdichte (GRZ 0,2) nicht beeinträchtigt wird.

5.6 Landschaftsbild

Großräumig wird das Landschaftsbild sowohl durch weitläufige Feldfluren und stark durchgrünte Einfamilienhaussiedlungen als auch durch Gewerbe- und Neubausiedlungen mit hoher Wohneinheitenanzahl geprägt. Auffallend ist das Fehlen von Waldflächen.

Kleinräumig wird das Landschaftsbild durch ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie eine lockere Siedlungsstruktur charakterisiert.

Die großzügig angelegten Gärten der Einfamilienhäuser bedingen eine Eingliederung der Siedlung in die Landschaft.

5.7 Freizeit und Erholung

Die Empfindlichkeit der Erholungs- und Freizeitfunktion des Planungsgebietes gegenüber baulichen Eingriffen ist eng an die Qualität des Landschaftsbildes geknüpft.

Mit der beschriebenen Qualität hat der Landschaftsraum eine eingeschränkte Bedeutung für Freizeit und Erholung.

5.8 Fauna

Die Beurteilung der Eingriffsschwere ist für diesen Bebauungsplan in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Fauna auf der Grundlage der potentiell vorkommenden Zeigergruppen ermittelt worden. ¹ Durch die Nähe zum Plangebiet des B-

¹ vgl.: Bender, J., Mai 1999, Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan, S.7

Planes Nr. 18A werden zudem die in diesem Rahmen ermittelten grünordnerischen Erhebungen zu Grunde gelegt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Höhenentwicklung

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB aufgestellt wird, sieht für den Planbereich Wohnbauflächen vor. Es ist zu erwarten, daß der Flächennutzungsplan der Stadt Teltow, sich an dieser Festsetzung orientiert.

Deshalb kann das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nach § 4 (3) 3., 4. und 5. BauNVO werden ausgeschlossen, da sie in dieses kleinteilig strukturierte und gegliederte Gebiet nicht zu integrieren sind. Eine Zulassung dieser genannten, eher größerflächigen Nutzungen würde in diesem Fall dem Gebietstypus des Wohngebietes nicht entsprechen und bspw. auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens zu städtebaulichen Spannungen führen.

Die vorgesehenen geringen Nutzungskennziffern zum Maß der baulichen Nutzung ($GRZ = 0,2/GFZ = 0,2$) deuten an, daß das Gebiet in einer für diesen Bereich Teltow typisch aufgelockerten Weise neu geordnet und somit städtebaulich vertretbar und gestalterisch zur Umgebung verträglich bebaut werden soll. Hierzu werden im Bebauungsplan entsprechend restriktive Festsetzungen getroffen. Die zulässigen Gebäudeformen werden strukturell der Umgebung angepasst. Aus diesem Grunde sollen sie ausschließlich eingeschossig und in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser hergestellt werden dürfen. Andere Bauweisen würden dem Gebietscharakter widersprechen.

Es werden analog zu den Festsetzungen im „Nachbarbebauungsplan“ 18 A „Händelstraße“ Traufhöhen festgesetzt, um eine städtebaulich gewollte insgesamt Höhenentwicklung geordnet zu erreichen, die mit der prägenden Umgebungsbebauung harmonisiert.

Garagen, Carports und Stellplätze werden außerhalb der Baugrenzen deshalb ausgeschlossen, um den zwischen Händel- bzw. Dürerstraße und Baugrenze gelegenen vorhandenen Grünstreifen weitgehend im Bestand zu schützen. Speziell werden Garagen und Carports nur ab der straßenseitig zugewandten Bauflucht der jeweiligen Hauptgebäude zugelassen, um eine eventuelle Mißgestaltung des Gebietes neben den o. g. Gründen durch ein Betonen von Garagen zu vermeiden. Dabei müssen die Garagen und Carports bündig ab bzw. hinter der straßenseitigen Bauflucht zurücktreten.

Ebenfalls sind die Einfriedungen straßenseitig in einer maximalen Höhe von 1.25 m herzustellen, um die Transparenz der Siedlung sicherzustellen. Dabei dürfen keine Maschendrahtzäune verwendet werden. Empfohlen wird die Verwendung von Holz und Stein als Baumaterial. Befreiungen scheinen von dieser Festsetzung dann begründet, wenn objektive Sicherheitskriterien (z. B. Großhundehaltung etc.) durch diese Festsetzung im Einzelfall tangiert würden. Zwischen den Baugrundstücken sind als Einfriedungen Hecken herzustellen, um eine harmonische Gliederung der Baufelder zu sichern. Eine optisch zurücktretende Einzäunung ist dabei gestalterisch unkritisch.

Da Pult- und Flachdächer bereichsuntypisch das Siedlungsbild in Unruhe bringen würden, sind diese bei Hauptgebäuden ebenfalls unzulässig. Hinzu tritt die Verpflichtung, die geneigten Dächer mit einer Dachneigung von 35 – 45 Grad herzustellen. Durch diese gestalterischen Festsetzungen, in Verbindung mit dem Ausschluß von Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten und Fliesen,¹⁰ soll der Rahmen für die Einfügung in den

bestehenden Siedlungskontext gewährleistet werden. Zumal durch die Bebauung auch ein wesentlicher Teil des südlichen Weichbildes im Übergang zur sensiblen Landschaft definiert wird. Mit der Festsetzung, daß nur Holz, Putz und Klinker als Fassadenmaterial verwendet werden darf, wird die gestalterische Bereichstypik gewahrt und mit festgesetzten Ziegelfarben der gestalterisch sensible obere Luftraum definiert. Diese Festsetzungen lassen aber genügend Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von der nördlich gelegenen Händelstraße bzw. der östlich gelegenen Dürerstraße erschlossen, die sich derzeit noch als Sandweg darstellen. Die im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen haben eine Gesamtbreite von 6 Metern in der Dürerstraße sowie 14 Metern in der Händelstraße. Die einzelnen Verkehrsflächen werden nach dem Mischverkehrsprinzip ausgebaut. Der eigentliche Straßenquerschnitt der Händelstraße orientiert sich am Ausbaustandard der bisher realisierten bzw. in Planung befindlichen Teilabschnitte der Händelstraße. Die übrigen Flächen werden soweit sie nicht für Zufahrten genutzt werden, Teil der Ausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet. Die Dürerstraße wird in ihrer Gesamtbreite voraussichtlich mit 4,5m Fahrbahn sowie 1,5m Versickerungstreifen ausgebaut. An manchen Stellen werden Verengungen auf 3,5 Metern eingebaut.

Im Osten, an der Grenze des Geltungsbereiches führt der Großbeerener Weg ab Händelstraße etwa 100 Meter unbefestigt nord- westlich in Richtung Stadtmitte. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes führt die Dürerstraße in südlicher Richtung weiter über die Industriebahn in die Siedlung „Grimms Pfuhl“.

Private Stellplätze werden in ausreichender Zahl auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt werden können (Garagen, Carports). Unverträgliche, durch das Planungsgebiet ausgelöste Verkehrsbelastungen sind aufgrund der geringen städtebaulichen Dichte und der kleinen flächenbezogenen Größe nicht zu erwarten.

Laut altem FNP-Entwurf müssen die Busverbindungen nach der Erweiterung der schienengebundenen Nahverkehrsmittel und der Realisierung der Wohnungsneubauvorhaben in Abhängigkeit der Nachfrage neu geordnet werden. So wird im Bereich der Beethovenstraße , Ecke Händelstraße nach Realisierung der Wohnungsneubauvorhaben „Bundesbedienstete“ und „Mühlendorf“ laut Aussage der Havelbusgesellschaft eine Busverbindung das Musiker Viertel frequentieren.

Der Standort ist weiterhin eisenbahnverkehrstechnisch günstig gelegen durch den Regionalbahnhof Teltow in räumlicher Nähe. Der Bahnhof wird künftig Verkehrshaltestelle für alle Regionalproduktangebote der Eisenbahn sein.

8. Öffentliche Grünflächen, Kinderspielplatz

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine etwa. 440m² große, öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt ist

9. Grünordnung

9.1 Einleitung

Gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind die Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Zuge der Abwägung zu entscheiden, sofern ein Eingriff vorliegt. Ein Eingriff liegt vor, wenn im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen vorliegen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 8 Abs.1 BNatSchG).

Dieser Tatbestand liegt im vorliegenden Fall vor, stellt sich die betroffene Fläche als unversiegelte Fläche dar, wenn auch anthropogen beeinflusst. Aus diesem Grunde ist das Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzgebot zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen in der Satzung festzuschreiben.

Gem. § 7 Brandenburgischem Naturschutzgesetz sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in einem Grünordnungsplan darzustellen und in den Bebauungsplan unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander als Festsetzungen aufzunehmen. Diese Verpflichtung wurde im vorliegendem Fall umgesetzt.

Abgeleitet aus der Bestandssituation, in Anlehnung an die allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie von den Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen und auf Grundlage der Konfliktanalyse werden im Grünordnungsplan gebiets-spezifische Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen genannt.

9.2 Konfliktanalyse

In Kapitel 3 des Erläuterungsberichtes zum GOP werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft und damit Art, Umfang und Lage der Eingriffsfolgen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet.

Eine funktions- und flächenbezogene Bilanzierung der Eingriffsfolgen führt zu einer differenzierten Betrachtung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Nach dem brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) sind mit erster Priorität alle vermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden bzw. zu minimieren. Desweiteren sind für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen Ausgleichsmaßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang am Ort des Eingriffs bzw. Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle vorzusehen. Nachfolgend werden die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

9.2.1 Boden

baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Bodenauf und -abtrag sowie zu weiträumigen Bodenverdichtungen und damit einhergehenden Störungen des Bodengefüges. Ferner besteht während der Bauphase die Gefahr des Schadstoffeintrages von Benzin- und Öl-

rückständen, verursacht durch unzureichend gewartete Baufahrzeuge sowie die Zwischenlagerung von Baustoffen.

anlagebedingte Auswirkungen

Durch den Bau von Gebäuden und Nebenanlagen kommt es zu einer bleibenden Versiegelung einer Fläche von bis zu maximal 3.215 qm. Zusätzlich werden ca. 1.373 qm für den Ausbau der Straße mehr versiegelt. Bodenfunktionen- und -gefüge sind in diesen Bereichen nachhaltig gestört. Zusätzlich finden Veränderungen des Bodengefüges und der Bodenfunktionen durch Nutzungsänderungen in den nicht überbauten Abschnitten statt.

betriebsbedingte Auswirkungen

Nicht abzuschätzen sind zur Zeit die langfristigen Auswirkungen, die ein Wohngebiet im Hinblick auf Schadstoffeinträge in den Boden nach sich zieht.

9.2.2 Wasser

baubedingte Auswirkungen

Mit der Versiegelung bzw. Verdichtung des Bodens ist auch mit der Störung des Schichtenwasserleiters zu rechnen. Infolge des Befahrens mit Baufahrzeugen und der Lagerung von Baustoffen kann es zu Schadstoffeintrag ins Grundwasser kommen.

anlagebedingte Auswirkungen

Durch die flächige Versiegelung wird die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlages vor Ort erheblich erschwert und damit die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Inbetriebnahme des Wohngebietes kommt es zu vermehrtem Frischwasserverbrauch sowie Abwasseranfall.

9.2.3 Klima/ Luft

baubedingte Auswirkungen

Mit dem Baumaschineneinsatz wird auch der Schadstoffeintrag in die Atmosphäre erhöht, wovon Luftqualität und Kleinklima betroffen sind.

anlagebedingte Auswirkungen

Langfristig versiegelte Flächen sowie die Veränderung der Vegetationsstrukturen bedingen eine Veränderung von Luft und Klima. Inwieweit diese Einflüsse nachhaltige Auswirkungen auf die Ökobilanz haben, ist zur Zeit nicht vorhersagbar. Das BV befindet sich in einer Luftschneise, Schneeeinträge werden an den äußeren Heckenpflanzung abgefangen und Verwehungen im Gebiet verhindert.

betriebsbedingte Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, daß es durch das Wohngebiet zu erhöhten Einträgen an Emissionen durch Hausbrand kommen wird.

9.2.4 Orts-, Landschaftsbild

baubedingte Auswirkungen

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den Bau der Gebäude, durch Baustellenfahrzeuge und -geräte sowie durch die Lagerung von Baumaterialien zu erwarten.

anlagebedingte Auswirkungen

Der Charakter des Landschaftsbildes wird verändert. Aus einem landwirtschaftlichen geprägten Raum wird ein Siedlungsgebiet. Eine Eingliederung der Baumaßnahme in das Landschaftsbild ist aufgrund umfangreicher Baum- und Strauchpflanzungen gewährleistet.

9.2.5 Fauna

baubedingte Auswirkungen

Durch den Ausbau des Wohngebietes werden lokal wichtige Lebensräume (Hecken) zerstört. Mobile Individuen werden im Zuge der Baumaßnahmen in die angrenzenden Lebensräume temporär abwandern.

anlagebedingte Auswirkungen

Die versiegelten Flächen bedingen eine Verminderung des natürlichen Lebensraumes. Ein Abwandern von Arten ist jedoch nicht zu erwarten, da eine Anpassung an anthropogen beeinflusste Lebensräume bereits stattgefunden hat.

Ferner werden die Lebensbedingungen für zahlreiche Arten durch die Gestaltung von Hausgärten sowie die Anlage eines umfangreichen Baum- Strauchgürtels verbessert (siehe Ausgleichsmaßnahmen)

betriebsbedingte Auswirkungen

Mit einem langfristigen Zurückweichen der Fauna ist nicht zu rechnen, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Erweiterung des Wohngebietes handelt, so daß die angesiedelten Arten an anthropogene Einflüsse gewöhnt sind.

Durch die Umwandlung von Intensivacker in Hausgarten ist eine Ausbreitung der angesiedelten Arten zu erwarten.

9.2.6 Flora

baubedingte Auswirkungen

Durch Lagerung von Baumaterialien, Befahren mit schweren Baufahrzeugen, Abtrag von Boden etc. finden nachhaltige Beeinträchtigungen statt. Innerhalb des Gehölzbestandes müssen vier Bäume gefällt werden, um die notwendigen Zufahrten zu schaffen.

Insgesamt ist mit der dauerhaften Zerstörung folgender Biotoptypen zu rechnen:

- ca. 9.371 qm Intensivacker
- ca. 249 qm Krautsaum

anlagebedingte Auswirkungen

Es bleibt dauerhaft eine Fläche von bis zu maximal 4.589 qm versiegelt.

betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage von Hausgärten ist infolge der dauerhaften Bepflanzung mit einer Aufwertung der Flora (und Fauna) zu rechnen.

Nach Art (Überbauung, Versiegelung, Nutzungsänderung), Umfang und Schwere der Beeinträchtigungen ist der Eingriff als erheblich und nachhaltig zu bewerten!

9.3 Grünordnerisches Konzept

Ziel des grünordnerischen Konzeptes ist es, den Eingriff zu minimieren und durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft auszugleichen.

Der Grünordnungsplan stellt auf der Basis des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes verfahrensrechtlich ein Gutachten dar, welches die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Planung mit einstellt und welches diesbezüglich im Sinne der Gesetzgebung wesentliches Abwägungsmaterial für den Bebauungsplan liefert. Dabei müssen und können allerdings nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen im Bebauungsplan übernommen werden. Dies hängt von der konkreten planerischen Situation ab.

So können nachfolgende Maßnahmen aus dem Planteil des GOP nicht übernommen werden, da sie schon aufgrund anderer Vorschriften vorgeschrieben werden, weil sie nicht umsetzungsorientiert sind oder weil sie nur in einem GOP gem. § 7 Abs. 2 Satz 2 BbgNatSchG festsetzbar sind:

Pflegemaßnahmen

Diese sind z. T. aufgrund anderer rechtlicher Bestimmungen (DIN, Richtlinien etc.) bereits festgelegt. Dies betrifft z. B. die extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen, der Schutz des Oberbodens während der Bauzeit etc.. Zur Umsetzung der im Grünordnungsplan empfohlenen und notwendigen Pflegemaßnahmen wird der Eigentümer durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet. Dabei ist die Zweckmäßigkeit und Erforderlichkeit zu beachten.

Pflanz-, Erhaltungsmaßnahmen

Weitere Maßnahmenvorschläge des GOP werden u.a. aus o.g. Gründen (andere rechtlicher Bestimmungen wie Gesetze, DIN, Richtlinien etc.) nicht übernommen. Hier ist z.B. die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen genannt (zeichnerische Festsetzung), die in der BbgBO bereits allgemein fixiert ist. Zwei Festsetzungsvorschläge können aufgrund Unbestimmtheit nicht übernommen werden: 'Bäume und Gehölzgruppen sind zu erhalten' sowie Hausgärten sind mit 80% heimischen Sträuchern anzulegen. Diese Festsetzungen sind nicht umsetzungsorientiert. Weiterere Festsetzungsvorschläge werden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen, da diese erst im Rahmen der Erschließungsplanung zum Tragen kommen: 'Verengung₁₅ des Straßenraumes in den mit Bäumen be-

standenen Bereichen' und 'Schaffung von Straßenbegleitgrün'. Die übrigen nicht übernommenen Festsetzungsvorschläge werden im Zuge eines städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Teltow gesichert.

Trotz dieser Herausnahmen bleiben die zum Ausgleich wesentlichen Kernfestsetzungen erhalten. Die nicht zu bebauenden Flächen im Geltungsbereich sind insbesondere für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz von Bedeutung. Gleiches gilt für die Festsetzungen bezüglich der Heckenpflanzungen, zahlreicher Einzelbäume sowie der Grünfläche im Plangebiet. Festsetzungen wie die Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken und die Bestimmung von wasser- und luftdurchlässigem Belag für die Zufahrten und Stellplätze sind für die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Bodens und des Wassers von wesentlicher Bedeutung.

Durch die Neuversiegelung von ca. 4.589 qm ist jedoch ein Ausgleich in den Grenzen des Plangebietes nicht möglich. Zwar können durch die Ausgleichsmaßnahmen ein Teil des Eingriffes kompensiert werden, ein Ausgleich des Eingriffes wird jedoch nicht erreicht.

Für die Umsetzung der Ersatzmaßnahmen wird die Anlage eines Feldgehölzes mit einer Fläche von 1.268 qm vorgeschlagen. Als potentielle Ersatzfläche kann hier die Restfläche des Flurstückes 485, angrenzend an die Ostgrenze des Plangebietes, aus fachlicher Sicht verwendet werden. Wird eine andere Fläche als Ersatzfläche vorgeschlagen, so hat sie den oben aufgeführten Anforderungen zu entsprechen. Die Ersatzmaßnahme ist parallel mit den Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

9.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vorabgehend wurde der Eingriffsumfang und die Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und dargestellt. Die folgende Tabelle² macht deutlich, daß der Eingriff als kompensiert betrachtet werden kann, so daß den Anforderungen des § 12 BbgNatSchG genügt wird.

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung/ Verminderung	Ausgleich/ Kompensation
Boden	- ca. 4.589 qm auszugleichende Neuversiegelung	- regelmäßige Kontrolle der Fahrzeuge	215 qm Strauchpflanzungen (Straßenbegleitgrün)
	- Verunreinigungen durch Baustellenfahrzeuge und Baugeräte	- Abtrag und Lagerung des Oberbodens gemäß DIN 18915 und Wiederverwendung bei Pflanzmaßnahmen	1.912 qm Anlage lineares Feldgehölz
	- Verdichtungen durch Baufahrzeuge		825 qm Hecken (entlang der inneren Grenzen, Breite 2.50 m)
			368 qm Hecken (entlang der Händelstraße, Breite 4.50 m)

² vgl.: Bender, J., Mai 1999, Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan, S.22/23

Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelung bisher offener Flächen - Verringerung der Versickerungsfläche für Niederschläge - Eindringen von Schadstoffen ins Grundwasser - Erhöhung des Frischwasserverbrauchs 	<ul style="list-style-type: none"> - Versickerung des Niederschlages auf der Fläche - regelmäßige Kontrollen der Baustellenfahrzeuge und -geräte 	Umwandlung Intensivacker in Hausgarten: 2.850 qm
Flora/ Fauna	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Lebensräumen: * ca. 9.371 qm Intensivacker * ca. 249 qm Krautsaum - mechanische Zerstörung nicht mobiler Tierarten; kurzzeitige Verdrängung mobiler Arten 	<ul style="list-style-type: none"> Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase (Kronen-, Stamm-, Wurzelschutz) - Erhalt des Gehölzstreifens 	<ul style="list-style-type: none"> Ersatzpflanzung von 13 Bäumen Ersatzmaßnahme: Anlage Feldgehölz: 1.268 qm Pflanzung von 17 Obstbäumen
Landschaftsbild (Erholung)	<ul style="list-style-type: none"> - Bau von Gebäuden und Straßen 	<ul style="list-style-type: none"> - angepaßte Gebäudehöhen - angepaßte Gebäudedichte - orts- und landschaftsangepaßte Architektur unter Berücksichtigung der Gestaltungssatzung - Einbindung der Baumaßnahme durch Hecken und Feldgehölze 	Fassadenbegrünung von Garagen und Carports
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionen 		

Selbstverständlich befinden sich die grünordnerischen Festsetzungen auch in einem städtebaulichen Kontext. Die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes dienen vor allem neben dem grünordnerischen Aspekt der gem. § 1 a BauGB sensiblen Einbindung von Siedlungsraum und Landschaftsraum sowie der Gliederung der Baugrundstücke in bereichstypischen Kontext. Dadurch soll eine Festsetzungsharmonie zwischen Ausgleich, Ersatz und Minimierung des Eingriffs und einer sinnvollen städtebaulichen Einbindung hergestellt werden.

So wird ein Grüngürtel entlang der äußeren Grundstücksgrenzen festgesetzt (gem. § 9 Abs. 1 (25) BauGB).

Zwischen den Grundstücken oder den Hauptgebäuden ist ein jeweils 2,5 m breiter Grüngürtel anzulegen. Die Festsetzung wurde so gefaßt, daß jeweils konkrete Pflanztiefen (29 – 30 m) zwischen den Hauptgebäuden (2,5 m Breite) festgesetzt wurden, und zwar jeweils von der grundstücksvorderen Straßenkante bis zur rückwärtig festgesetzten Anpflanzfläche. Bei ca. 16 Baugrundstücken (Einfamilienhäuser sind angestrebt) ergäbe sich eine Anpflanzfläche von ca. 1200 m². Da aber Garagen, Carports und Zufahrten mit ca. 1/3 rechnerisch als Abzug berücksichtigt werden können, ergeben sich die prognostizierten 825 m² Anpflanzfläche. Dies bei der Annahme, daß bei jedem Grundstück im Grenzabstand eine Garage errichtet wird. Aus Erfahrung ist prognostisch davon auszugehen, daß ein geringer Anteil an Stellplätzen auch in einem Kellergeschoß untergebracht oder oberirdisch vor dem Haus errichtet wird. Somit dürfte die Bilanz rechnerisch mindestens erreicht werden. Durch diese Maßnahmen soll ein durchgrünter und mit der naturräumlichen Umgebung verbunde-

ner Grundstücks-Freiflächencharakter dargestellt werden. Natürlich im Zusammenhang mit den Festsetzungen über die äußere Gestaltung der Gebäude. Dem dient auch die Eingrünung der Garagen und Carports. Zusätzlich wird die Pflanzung von Einzelbäumen auf den jeweiligen Grundstücken angeordnet. Dabei sind je 350 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum und je 450 qm im Abstand von 2 m entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Händelstraße ein Baum zu pflanzen. Auch diese Festsetzung dient neben der Ausgleichsnotwendigkeit der harmonischen Einfügung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Im Bebauungsplan sind dies Flächen mit Pflanzbindung (Flächen A, B, C) und einer Tiefe von 4 – 7 Metern festgesetzt. Diese Strauchpflanzungen definieren städtebaulich den äußerst sensiblen Übergang von Hart- zum Weichbild des Siedlungsraumes und müssen zusammenhängend hergestellt werden. Die städtebaulich wertvollen und vorhandenen Einzelbäume sind grundsätzlich zu erhalten. In Einzelfällen erscheint allerdings eine Befreiung diesbezüglich vertretbar, wenn dadurch die Erschließung der Grundstücke erschwert würde.

Entlang der Grundstücksgrenzen zur Händelstraße ist eine Hecke unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten herzustellen. Hierbei wird, wie bei dem überwiegenden Teil der anderen grünordnerischen Festsetzungen auch, der Festsetzungsharmonie des B-Planes 18 A „Südliche Händelstraße“ zur einheitlichen Gestaltung der Siedlungskante aufgegriffen.

Durch die Festsetzung der wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten etc. sowie der Versickerung der Niederschlagswässer gem. BbgBO auf den jeweiligen Grundstücken wird neben den grünordnerischen Minimierungsabsichten auch das örtliche Kanalisationsnetz entlastet, was indirekt auch den Eigentümern zugute kommt.

Die Pflanzlisten sollen sicherstellen, daß keine artfremden Pflanzungen vorgenommen werden. Um Kleinkinder nicht auf dem Spielplatz zu gefährden, wird in der Pflanzliste die Sorten gekennzeichnet, die zur Sicherheit nicht angepflanzt werden dürfen. Die Pflanzliste läßt dabei genügend Gestaltungsspielraum.

Sollten umsetzungsbedingt einige Festsetzungen nur erschwert in wenigen Einzelfällen erreichbar sein, so erscheinen Befreiungen unproblematisch, sofern daß Grundgerüst der Festsetzungen unberührt bleibt. Z. B. könnten bei Grundstücksteilungen gering tiefere Baugrundstücke entstehen, was mit der Festsetzung II.2.e bezüglich der festgesetzten Tiefen konfliktieren könnte. In diesem Fall wäre eine Befreiung sinnvoll, sofern auf dem betroffenen Baugrundstück die Festsetzung ansonsten ausgeführt wird.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung, Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserleitung in der Händelstraße wird im Rahmen der Erschließung des Plangebietes verlegt. Die übrigen Medienträger liegen an. Im Bereich der Dürerstraße sind im vergangenen Winter alle Medienträger verlegt worden. Hier fehlt lediglich die Regenwasserleitung.

Träger der Planung wird der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ sein. Der Trinkwasserbedarf kann aus dem Wasserwerk Teltow abgedeckt werden.

10.2 Strom-, Wärmeversorgung

In der Händelstraße befindet sich eine Stromleitung. Eine Trafostation befindet sich an der Händelstraße auf Höhe der Bahnstraße. Im weiteren ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 36 eine Trafostation vorgesehen. Es ist im Rahmen der Trägerbeteiligung noch zu prüfen, inwieweit eine weitere Trafostation im Bereich der Dürerstraße benötigt wird.

In der Großbeerener Straße verläuft eine Gashochdruckleitung NW 200 Richtung Großbeeren, die aber die Planung nicht tangiert.

Ein Fernwärmeversorgungssystem ist nicht vorhanden.

10.3 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Abfalls obliegt dem Landkreis Potsdam - Mittelmark.

11. Altlasten, Kampfmittelbelastung

Es sind bisher keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt. Bezüglich der Kampfmittelbelastung kann in Anlehnung an die Aussagen zum Bebauungsplan Nr. 18A bisher nur eine pauschale Einschätzung gegeben werden. Danach wird davon ausgegangen, daß das Gebiet insgesamt oder teilweise belastet ist.

12. Immissionsschutz

In etwa 600 Metern Entfernung zur östlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Gleise der Bahnstrecke Teltow - Ludwigsfelde. Im Rahmen des Gesamtprojektes Knoten Berlin der Deutschen Bahn AG NPB 64 wurde ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Strecke als ICE - Strecke durchgeführt, welches mit Beschluß vom 28.08.1996 abgeschlossen und rechtskräftig wurde. Im Planfeststellungsverfahren wurden die Bahnanlagen bezüglich der Lärmemissionen mit 73 dB(A) tags und 69 dB(A) nachts prognostiziert. Bei einer Entfernung (bei konservativ gerechneter völlig freier Schallausbreitung) von etwa 650 Metern zum Emissionsort beträgt die Schallminderung ohne Schallschutz etwa 22 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA bei Verkehrsgereuschen (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) könnten somit nachts geringfügig um 2 dB(A) auf maximal 47 dB(A) überschritten werden.

Der Grenzwert zur Lärmvorsorge bei dem Neubau von Verkehrswegen beträgt in Wohngebieten nachts 49 dB(A); 16. BimSchV). Die geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 rechtfertigt keine selbständig im Bebauungsplan festzusetzende Schallschutzmaßnahmen, zumal eine absolut freie Schallausbreitung wegen vorgelagerter Bebauung und Bepflanzung nicht gegeben ist.

Die im Süden befindliche Industriebahn, die zum Industriebetrieb Teltomat führt, befindet sich in einem Abstand von ca. 150 Metern (geringste Entfernung) zur südlichen Grenze des Plangebietes. Aufgrund der sehr geringen Frequentierung dieser Gleise und des Abstandes zum Plangebiet werden auch hier keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Amt für Immissionsschutz erhebt ebenfalls keine Bedenken bezüglich des Schienenlärms.

13. Flächenbilanz zum Bebauungsplan Nr. 18 B

Somit ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzungsart	Fläche in qm	%
Nettobauland:	10.723	77,3
davon:		
überbaubare Grundstücksflächen (einschließlich Flächen für Garagen)	4.800	34,6
nicht überbaubare Grundstücksflächen	5.923	42,7
davon:		
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	1.897	
öffentliche Erschließungsflächen:	2.703	19,5
Straßenverkehr	2.703	19,5
davon:		
Händlerstraße	1.319	
Dürerstraße	1.384	
öffentliche Grünflächen:	441	3,2
Kinderspielplatz	441	3,2
Flächen für Versorgungsanlagen:	0	0
Geltungsbereich gesamt	13.867	(100)100

14. Bodenordnung, Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind geklärt, so daß mit einer raschen Umsetzung der Planung gerechnet werden kann. Hierbei ergibt sich der Vorteil, daß dann auch die Händlerstraße und die Dürerstraße ökonomisch sinnvoll befestigt werden kann. Momentan stellt sie sich überwiegend als ungeordneter und unbefestigter Sandweg dar.

Teltow, 25.07.2001

Stadt Teltow