

Stadt Teltow

Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“

1. Änderung, Teilbereiche A und B



Begründung



Verfasser:

PEB mbH
Projektentwicklungs- und
Beratungsgesellschaft
Stadtentwicklung

Ahrensburger Weg 57
D • 22359 • Hamburg

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Tom Schmidt
fon: +49 40/ 78 10 49 35
fax: +49 40/ 78 10 49 36
mail: info@peb-stadtentwicklung.de

Inhalt

1.	Änderungsbereich	4
2.	Rechtliche und planerische Grundlagen	5
2.1.	Gesetze	5
2.2.	Planwerke	6
2.3.	Planungsverfahren	7
3.	Anlass und Ziele der Planänderung	8
3.1.	Planungsanlass	8
3.2.	Planungsziele	8
4.	Bestandssituation (Stand 07/2006)	8
4.1.	Baustruktur und Nutzungen.....	8
4.2.	Erschließung	9
4.3.	Natur und Landschaft	9
5.	Städtebauliches Konzept	9
6.	Verkehr und Erschließung	11
6.1.	Verkehrskonzept	11
6.2.	Technische Ver- und Entsorgung.....	12
7.	Umweltbelange	12
7.1.	Immissionsschutz/Schalltechnische Situation	13
7.2.	Trinkwasserschutzzonen	14
8.	Planinhalt/ Festsetzungen	15
8.1.	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	15
8.2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)	16
8.3.	Bauweise (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §22 BauNVO).....	18
8.4.	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)	19
8.5.	Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB).....	19
8.6.	Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB).....	20
8.7.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)	20
8.9.	Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauGB)	20
8.10.	Von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)	21
8.11.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB).....	21
8.12.	Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB).....	22
8.13.	Bedingte Zulässigkeit von baulichen Nutzungen (§9 (2) BauGB)	23
8.14.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §81 BbgBO).....	23
9.	Städtebauliche Kennzahlen	24
10.	Realisierung der Maßnahme	24
	Quellenverzeichnis	25

1. Änderungsbereich

Räumlicher
Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23 Mühlendorf ist unterteilt in die Teilbereiche A, B und C.

Der Geltungsbereich der Teilbereiche A und B wird wie folgt abgegrenzt:

Teilbereich A

Begrenzt im Süden durch die Kanada-Allee, im Osten durch die östliche Grenze der Planstraße C (Alma-Straße), im Norden durch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße.

Teilbereich B

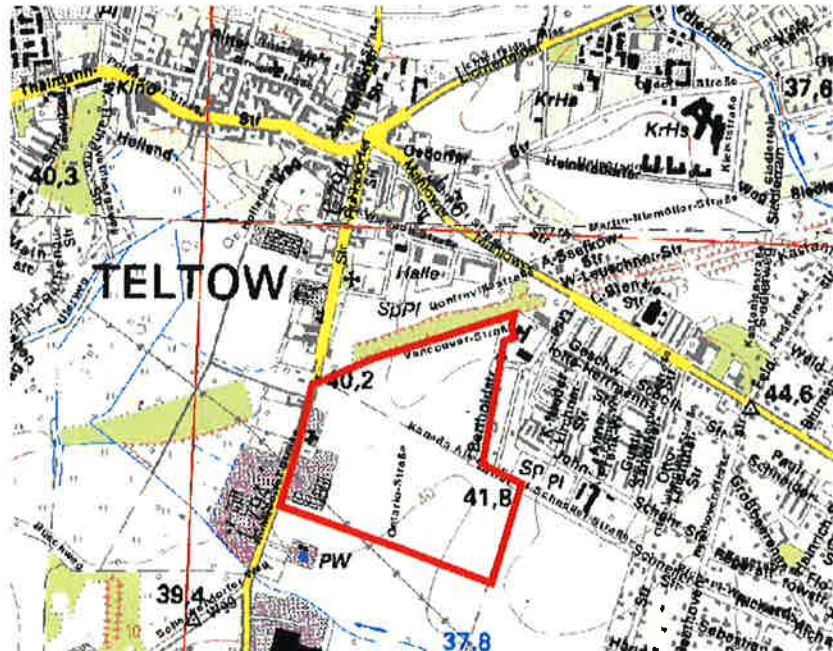
Begrenzt im Süden durch die nördliche Grenze der Trinkwasserschutzzone II, im Osten durch die östliche Grenze der Planstraße D (Toronto-Straße), im Norden durch die Kanada-Allee und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße. Ausgenommen sind in Gänze die Flurstücke 565/5, 566/2 und 566/3 sowie Teile der Flurstücke 566/1 und 773 der Gemarkung Teltow.

Die Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße wird definiert durch die östliche Planfeststellungsgrenze für den Ausbau der L 794, OD Teltow (Ruhlsdorfer Straße).

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Stadtgebiets von Teltow, unmittelbar an der S-Bahn-Endhaltestelle. Das Stadtzentrum von Teltow ist ca. 1 km entfernt. Durch die S-Bahn und diverse Buslinien sowie die bestehenden Straßenverbindungen ist eine gute Anbindung an Berlin und das weitere Umland gewährleistet.

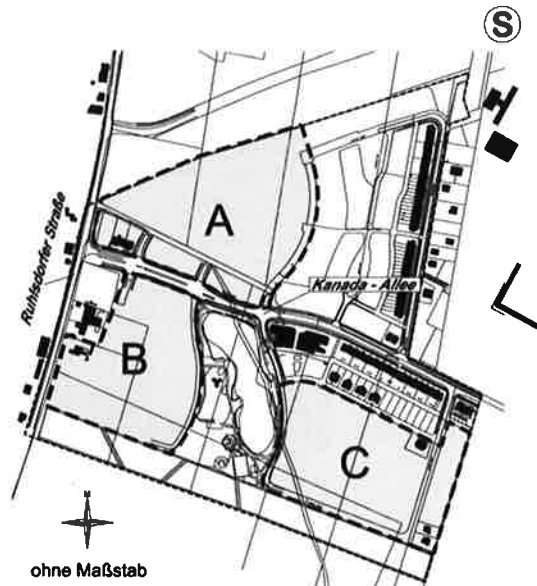
Abb. 1: Lage im Stadtgebiet, Ausschnitt aus der TK 25, ohne Maßstab



Flächengröße

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Teltow 23 umfasst ca. 27,9 ha, davon entfallen ca. 2,4 ha auf die zentral gelegene Grünanlage mit Regenrückhaltebecken und ca. 2,5 ha auf die südlich anschließende Ausgleichsfläche. Der Teilbereich A umfasst ca. 4,9 ha, der Teilbereich B ca. 3,4 ha (zusammen ca. 8,3 ha).

Abb. 2: Das Plangebiet des Bebauungsplans mit den Änderungsbereichen A, B und C



2. Rechtliche und planerische Grundlagen

2.1. Gesetze

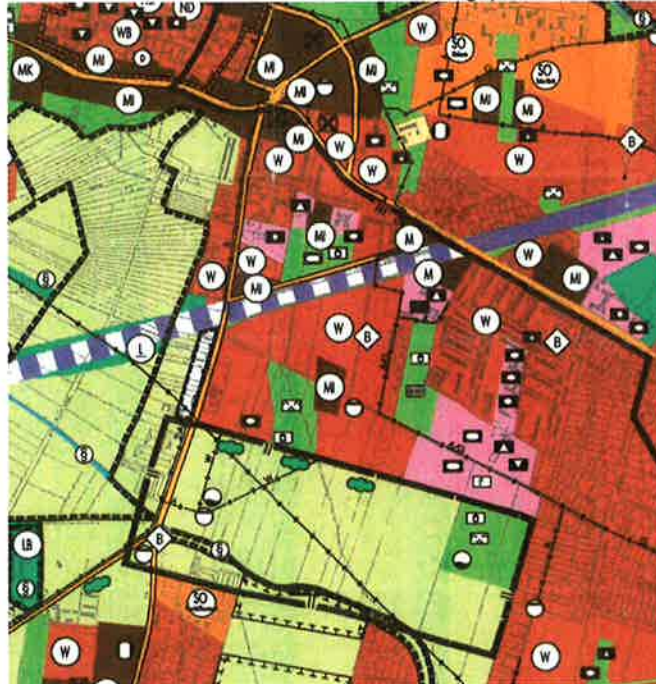
BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
BauNVO 1990	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch den Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
PlanzV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 -) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I, S.74f.)
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
BbgNatSchG	Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)

2.2. Planwerke

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teltow in der Fassung vom 01.07.2004 stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbauflächen (W) dar.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Teltow in der Fassung vom März 2002 sieht für das Plangebiet als Planungsziel Wohnbebauung vor.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Teltow Nr. 23 wurde am 23.07.1997 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und ist am 28.03.2002 in Kraft getreten.

Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind überwiegend als Wohngebiet (WA), teils als Mischgebiet (MI)

ausgewiesen. Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwei Flächen für Gemeinbedarf (1. Kindertagesstätte, 2. Arrondierung einer angrenzenden Schule) sowie eine größere öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung Parkanlage, teils Spielplatz), die auch der Regenwasserrückhaltung und -versickerung dient.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch absolute Werte für die überbaubare Grundfläche (GR) und die zulässige Geschossfläche (GF) begrenzt. Die Geschossigkeit variiert von II bis zu VII Vollgeschossen nach BbgBO von 1994. Nach Angaben aus der Begründung für den Bebauungsplan (S. 108) sind im Plangebiet überschlägig ca. 1344 bis ca. 1500 Wohneinheiten planungsrechtlich gesichert.

Bauweise

In den Mischgebieten sowie in den Wohngebieten an der Ruhlsdorfer Straße ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In den übrigen Wohngebieten ist die Längenbegrenzung der offenen Bauweise in weiten Teilen aufgehoben. In den Wohngebieten die im süd-westlichen Planbereich zur offenen Landschaft hin orientiert sind ist die Gebäudelänge auf 16 m beschränkt.

2.3. Planungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Teltow 23 „Mühlendorf“ wurde am 17.05.2006 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Die Bekanntmachung ist durch Abdruck im Teltower Stadtblatt (Amtsblatt) am 01.08.2006 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 08.08.2006 bis zum 22.08.2006. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.07.2006 von dem Planungsverfahren unterrichtet und zur Abgabe einer Äußerung aufgefordert.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.2007 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 09.02.2007 bis zum 12.03.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtsblatt vom 30.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 30.05.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Aufgrund der eingegangenen Anregungen wurde eine Änderung des Planentwurfes und eine erneute öffentliche Auslegung der Teilbereiche A und B sowie eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.05.2007 beschlossen. Die erneute öffentliche Auslegung hat in der Zeit vom 09.07.2007 bis 23.07.2007 stattgefunden. Die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.07.2007 durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können im Amtsblatt vom 29.06.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.10.2007 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2007 gebilligt.

3. Anlass und Ziele der Planänderung

3.1. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Teltow 23 ist lediglich zu etwa 15 v. H. umgesetzt worden. Mit der Änderung sollen die Vorgaben des Bebauungsplans Teltow 23 an die veränderten städtebaulichen Anforderungen einer zeitgemäßen Bebauung mit vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern angepasst werden und somit den zwischenzeitlich veränderten gesellschaftlichen und stadtstrukturellen Wohn- und Lebensansprüchen Rechnung tragen. Dabei bleibt der Nutzungscharakter des Gebiets mit dem Schwerpunkt Wohnen unverändert.

3.2. Planungsziele

Das vormals hauptsächlich für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Gebiet soll in seiner Dichte erheblich reduziert werden. Vorgesehen ist im Wesentlichen eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Dadurch soll der wachsenden Nachfrage nach gartenbezogenen Wohnformen nachgekommen werden.

In diesem Zusammenhang sind Änderungen hinsichtlich der Baugebiete, der Erschließung sowie einiger öffentlicher Grünflächen beabsichtigt.

4. Bestandssituation (Stand 07/2006)

4.1. Baustruktur und Nutzungen

Änderungsbereich A

Der Änderungsbereich A ist überwiegend eine Brachfläche ohne spezifische Nutzung. An der Ecke Kanadaallee/Ruhlsdorfer Straße wurden entsprechend dem bestehenden Bebauungsplan zwei vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser errichtet.

Änderungsbereich B

Der Änderungsbereich B ist überwiegend eine Brachfläche ohne spezifische Nutzung. An der Ruhlsdorfer Straße befinden sich innerhalb des Änderungsbereichs B z.Zt. landwirtschaftliche Nutzungen mit entsprechenden Gewächshäusern.

Sonstige Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Teltow 23

An der Ruhlsdorfer Straße befinden sich weiterhin außerhalb des Änderungsbereichs B gewerbliche Nutzungen mit überwiegend eingeschossigen Werkstattgebäuden.

Der Änderungsbereich C ist überwiegend eine Brachfläche ohne spezifische Nutzung. An der Quebecstraße befinden sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus sowie zwei zweigeschossige Einzelhäuser.

Auf den sonstigen Flächen des Bebauungsplans 23 wurde die bisherige Planung in Teilbereichen umgesetzt. Dies betrifft die Kanada-Allee, auf deren südlicher Seite

zwei siebengeschossige Wohnhochhäuser mit teilgewerblicher Nutzung im Erdgeschoss entstanden sind sowie eine straßenbegleitende dreigeschossige Wohnbebauung, die östlich der Quebecstraße durch Reihenhäuser abgeschlossen wird. An der Ottawastraße sind vier Doppelhäuser entstanden. Nördlich der Kanada-Allee sind ein Mehrfamilienhaus sowie mehrere Reihenhausezeilen umgesetzt worden.

Weiterhin realisiert ist die ca. zwei ha umfassende öffentliche Grünfläche südlich der Kanada-Allee, die auch die als Teich ausgebildete Regenrückhalteanlage aufnimmt.

Eine Kindertagesstätte im südlichen Bereich der Grünfläche wurde in 2007 eröffnet.

Weiterhin in Umsetzung befindet sich eine bebauungsplankonforme Wohnbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern im Bereich zwischen Bertholdstraße und Almastraße. Im Zuge dieser Wohnbebauung sollen auch die öffentlich zugänglichen Vegetationsflächen Edmontonplatz und Halifaxplatz umgesetzt werden.

4.2. Erschließung

Die Erschließung für die genannten bereits entstandenen Baukörper ist bereits vollständig hergestellt. Die als Brachflächen bezeichneten Bereiche in den Änderungsbereichen sind derzeit überwiegend unerschlossen.

4.3. Natur und Landschaft

Der Bestand von Natur und Landschaft wird im Umweltbericht erläutert, der Bestandteil dieser Begründung ist.

5. Städtebauliches Konzept

Städtebau

Das Plangebiet hat aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtgebiets, seiner Nähe zum Stadtzentrum und der unmittelbaren Anbindung an die Berliner S-Bahn eine herausgehobene Bedeutung für die Stadtentwicklung in Teltow. Entsprechend dem bisher gültigen Bebauungsplan steht auch bei der vorliegenden Planung die Wohnnutzung deutlich im Vordergrund. Dabei verschiebt sich der Schwerpunkt der Entwicklung jedoch vom Geschosswohnungsbau in Richtung gartenbezogenem Wohnen mit vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhause-Typen.

Mit dem städtebaulichen Konzept werden zum einen die wesentlichen städtebaulichen Elemente im Plangebiet aufgenommen und zum anderen wird auf die städtebauliche Situation im Umfeld des Plangebiets reagiert. Das Plangebiet ist geprägt von der Kanada-Allee, die als Haupterschließungsachse mittig durch das gesamte Plangebiet führt. An der Kanada-Allee sind auch die beiden bereits verwirklichten und weithin sichtbaren Wohnhochhäuser platziert. Das Umfeld lässt sich idealtypisch in einen eher städtisch geprägten Raum im Norden und Osten des Plangebiets und in einen eher landschaftlich geprägten Raum im Süden und im Westen des Plangebiets unterteilen.

Das eher städtisch geprägte Umfeld im Norden und Westen des Plangebiets zeichnet sich aus durch die räumliche Nähe zum Innenstadtbereich, dem unmittelbaren Anschluss an die S-Bahn bzw. die durch die unmittelbare Lage an der Ruhlsdorfer Straße. Die beschriebenen Baugebiete sowie die Baugebiete, die unmittelbar an der Kanada-Allee liegen, vertragen im Gebietsvergleich eine etwas höhere Verdichtung.

Im Süden und im Osten schließt das Plangebiet an die offene Landschaft an. Auf die landschaftliche Situation wird in den Baugebieten mit einer geringeren Dichte und Geschossigkeit und zur Ermöglichung von Durchblicken mit einer Längenbegrenzung für die Baukörper reagiert.

Als dritte wesentliche Gebietskategorie kommen die Quartiersinnenbereiche hinzu, die bzgl. ihrer Dichte und ihrer sonstigen Kennwerte im „Mittelfeld“, zwischen den beschriebenen eher urban bzw. eher ländlich geprägten Gebieten liegen. Auf diese Weise entsteht über die drei Änderungsbereiche hinweg eine dreistufige Abfolge von Festsetzungen, die von der Kanada-Allee und den stadtnahen Rändern über die Quartiersinnenbereiche bis zu den landschaftsnahen Rändern eine immer stärker Auflockerung der Bebauung vorsieht.

In Zahlen ausgedrückt ergibt sich für den Bereich Kanada-Allee und stadtnahe Ränder eine dreigeschossige Ausweisung mit einer GRZ von maximal 0,4 in offener Bauweise (maximale Gebäudelänge von 50 m). Im Quartiersinnenbereich beträgt die GRZ maximal 0,35. Der Ausbau eines dritten Obergeschosses wird in den Quartiersinnenbereichen auf drei Viertel der darunterliegenden Geschossfläche begrenzt. Die maximale Gebäudelänge beträgt hier nur noch 25 m. Bei den Baugebieten im Übergang zur Landschaft sinkt die Gebäudehöhe weiter auf maximal zwei Vollgeschosse und die Gebäudelänge beträgt nur noch maximal 16 m. Dadurch wird sichergestellt, dass das Gebiet von außen nicht unnötig massiv erscheint und zwischen den Gebäuden ausreichend Durchblicke aus dem Siedlungsbereich in die Landschaft und umgekehrt möglich sind. Die GRZ beträgt hier 0,25 bis maximal 0,35. Die südliche Siedlungsgrenze wird zudem durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen landschaftsnah eingefasst.

Eine Ausnahme in dem beschriebenen baulich-räumlichen Konzept ist für die Straßenecke Kanada-Allee/Ruhlsdorfer Straße vorgesehen. An dieser Stelle soll die geschlossene Bauweise und die vier- bis fünfgeschossige Ausweisung des bisherigen Bebauungsplans beibehalten werden, um die hier bereits realisierten zwei Mehrfamilienhäusern angemessen einzubinden und die Ecke städtebaulich sinnvoll zu schließen. Aufgrund der besonderen Lagesituation soll für dieses Baufeld die Möglichkeit einer gewerblichen oder teilgewerblichen Nutzung erhalten bleiben (Mischgebietsausweisung).

Freiraumgestaltung

Die öffentlichen und privaten Freiräume im Plangebiet lassen sich wie folgt untergliedern:

Privatgärten

Nahezu jeder Wohneinheit im Plangebiet (Änderungsbereiche) ist eine private Gartenfläche direkt zugeordnet.

Plätze und Straßenaufweitungen in den Quartiersinnenbereichen

Die drei Quartiere (Änderungsbereiche A, B und C) weisen jeweils einen erweiterten Straßenbereich bzw. eine Platzsituation auf, die als öffentlicher Treffpunkt dienen soll und als Unterbringung für wohnungsnah Spielangebote für kleinere Kinder und Kleinkinder.

Grünanlage

Die bereits hergestellte mittig im Plangebiet gelegene Grünanlage mit Regenrückhalte-teich bildet die zentrale Naherholungsfläche für die Bewohner. Die Fläche ist insgesamt über 2 ha groß und weist Spielmöglichkeiten für Kinder aller Altersgruppen auf.

Straßenräume

Die Straßenräume werden im Zuge der Erschließungsplanung näher bestimmt. Geplant ist jeweils eine einseitige Anlage von Baumreihen.

6. Verkehr und Erschließung

6.1. Verkehrskonzept

Fahrverkehr

Das Verkehrsstraßennetz orientiert sich im Wesentlichen an dem bisherigen Bebauungsplan. Die Kanada-Allee bildet die Haupteerschließungsstraße. Die Teilbereiche A und B sind jeweils durch Sammelstraßen erschlossen, die an die Kanada-Allee angebunden sind:

Teilbereich A: Vancouverstraße/Calgarystraße/Almastraße

Teilbereich B: Victoriastraße/Torontostraße

Von den Sammelstraßen aus werden die Baugebiete durch weitere Anliegerstraßen erschlossen.

Straßenquerschnitte

Die Sammelstraßen werden mit einer Gesamtbreite von 10,25 m angelegt und erhalten zwei durchgehende Fahrstreifen, voraussichtlich mit beidseitigem Fußweg und einer einseitigen Längsparkierung, die durch Baumpflanzungen unterbrochen wird. Die Anliegerstraßen sind mit einer Gesamtbreite von 7,00 m geplant und sollen einen durchgehenden Fahrstreifen erhalten, der voraussichtlich von einer einseitigen Längsparkierung im Wechsel mit Wartezonen und einem einseitigen Fußweg begleitet wird.

Abb. 5: Sammelstraße, Gesamtbreite 10,25 m (Beispieldarstellung)

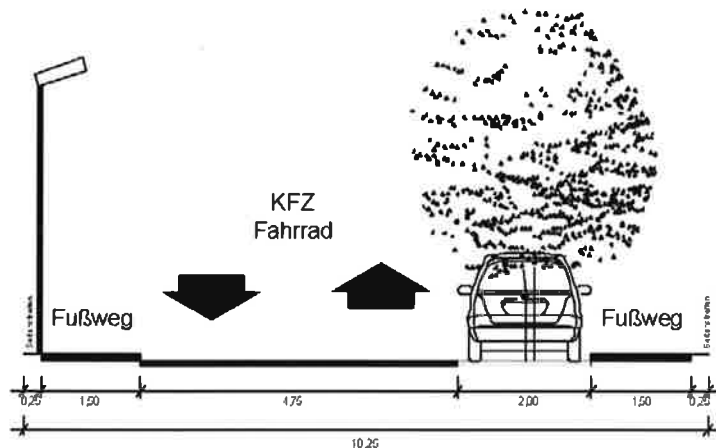
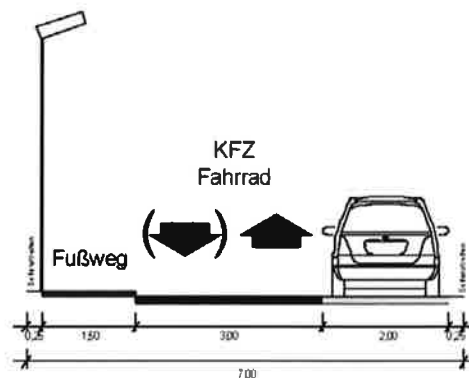


Abb. 6: Anliegerstraße, Gesamtbreite 7,00 m (Beispieldarstellung)



Ruhender Verkehr, private und öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind gem. BbgBauO auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. In den Mischgebieten ist die Anlage von Tiefgaragen zulässig.

Die Stellplatzbedarfe von Besuchern werden berücksichtigt. Im Bereich der öffentlichen Straßen entstehen für jeweils fünf Wohneinheiten mindestens ein öffentlicher Stellplatz (20%). Näheres regelt die Erschließungsplanung.

6.2. Technische Ver- und Entsorgung

Strom, Gas und Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Strom erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze. Die vorhandenen Leitungen sind für die Versorgung des Gebiets ausreichend dimensioniert. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) des Gebiets soll nach Möglichkeit auf ökologische und emissionsarme Weise erfolgen (vgl. Festsetzung in Kapitel 8 Planinhalt/Festsetzungen).

Schmutzwasserentsorgung

Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird das vorhandene Leitungsnetz genutzt. Die vorhandenen Leitungen sind für die Entsorgung des Gebiets ausreichend dimensioniert. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

Private Regenwasserentwässerung

Zur Sicherung des Wasserhaushalts soll das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Gartenflächen weitestgehend auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen versickert bzw. über kleine Zisternen gesammelt und z.B. für die Gartenbewässerung verwendet werden. Hierfür sind Versickerungsanlagen (Rigolen) und/oder Sickerschächte vorzusehen, die angepasst an die örtlichen Gegebenheiten und Bodenverhältnisse individuell zu gestalten sind.

Öffentliche Regenwasserentwässerung

Das auf den öffentlichen Straßen und Wegen anfallende Oberflächenwasser ist über ein Kanalsystem aufzufangen und über die bereits vorhandenen Aufbereitungsanlagen (Sedimentationsanlagen mit Kohlenwasserstoffsperrern) in den bereits vorhandenen Regenwasserrückhalteteich zu leiten. Der künstlich angelegte Regenwasserrückhalteteich verfügt über eine gedichtete Sohle und einen bepflanzten Uferfilter, durch den eine weitestgehende biologische Reinigung des Wassers erfolgt. Weiterhin wird die Belüftung des Wassers durch eine Zirkulationsanlage (Pumpwerk) gesichert. Bei außergewöhnlichen Niederschlagsereignissen wird das überschüssige Wasser über den Vorfilter in der Uferriogle zur Versickerung gebracht.

Müllentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle wird im Landkreis Potsdam-Mittelmark zentral organisiert und ist für das Plangebiet gesichert.

Medien der Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsmedien wird im Rahmen der Erschließung geregelt.

7. Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffenden Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden in einer im Rahmen der Umweltprüfung enthaltenen Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch 2. Änderungsgesetz vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 106), dargestellt.

Für die Umweltbelange wird im Weiteren auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage). Weiterhin wird verwiesen auf den

landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Aktualisierung des Grünordnungsplans sowie auf die textlichen Festsetzungen, die im Kapitel 8 (Planinhalt/Festsetzungen) behandelt werden.

7.1. Immissionsschutz/Schalltechnische Situation

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation, insbesondere an der Ruhlsdorfer Straße, wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, auf das in diesem Zusammenhang verwiesen wird. Des Weiteren wird auf den Umweltbericht verwiesen und auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Aktualisierung des Grünordnungsplans.

Entsprechend der im Rahmen der Bauleitplanung maßgeblichen Richtlinie DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind für die festgesetzten „Allgemeine Wohngebiete“ Orientierungswerte von 55 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr), sowie für das festgesetzte „Mischgebiet“ Orientierungswerte von 60 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 – 22.00 Uhr) und 50 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 – 6.00 Uhr) zu Grunde zu legen.

Die Ruhlsdorfer Straße stellt die Hauptlärmquelle für das B-Plangebiet dar. Ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen ist bis zu etwa 60 m Entfernung von der Ruhlsdorfer Straße (Baugebiete B5 und B6) mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete am Tag bzw. in der Nacht zu rechnen. Die Beurteilungspegel liegen hierbei in den straßennahen Bereichen des B-Plangebietes in der Größenordnung von bis zu etwa 68 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht. Somit sind deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 14 dB(A) zu erwarten.

Im Bereich an der nördlichen B-Plangrenze liegen die höchsten Beurteilungspegel aufgrund des Zusammenwirkens von Ruhlsdorfer Straße und Südspange im nordwestlichen Bereich des B-Planes (Baugebiet A1-Nord) mit Werten bis zu ca. 60 dB(A) am Tag und ca. 51 dB(A) in der Nacht. Überschreitungen der Orientierungswerte an den nördlichen Fassaden der Gebäude entlang der nördlichen B-Plangrenze sind bis etwa 240 m von der Ruhlsdorfer Straße (Baugebiet A2-Nord) festzustellen.

Entlang der Kanadaallee liegen die zu erwartenden Beurteilungspegel im Bereich bis zu 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ist somit relativ geringfügig.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Belange des Verkehrslärmschutzes in die Abwägung einzustellen und entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz für die Wohnbauten zu treffen. Neben aktiven Schallschutzmaßnahmen zu denen sich der Erschließungsträger verpflichtet hat kommen als wirksame Maßnahmen für die betroffenen Baugebiete (B5, A1-Nord, A8 und A9) vor allem passive Schallschutzmaßnahmen in Frage, wie sie im Lärmgutachten vorgeschlagen werden. Für die weiteren Baugebiete sind aus schallschutztechnischer Sicht keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Das Lärmgutachten sieht vor, dass die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) in den betroffenen Baugebieten (B5, A1-Nord, A8 und A9) die erforderlichen und am Bau zu erbringenden resultierenden Luftschalldämm-Maße ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen müssen. Zusätzlich sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vor-

zusehen.

Die Vorschläge des Lärmgutachtens werden als textliche Festsetzungen (siehe Kapitel 8, Planinhalt/Festsetzungen) in den Bebauungsplan übernommen. Durch die Festsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen wird den Anforderungen der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet angemessen Rechnung getragen.

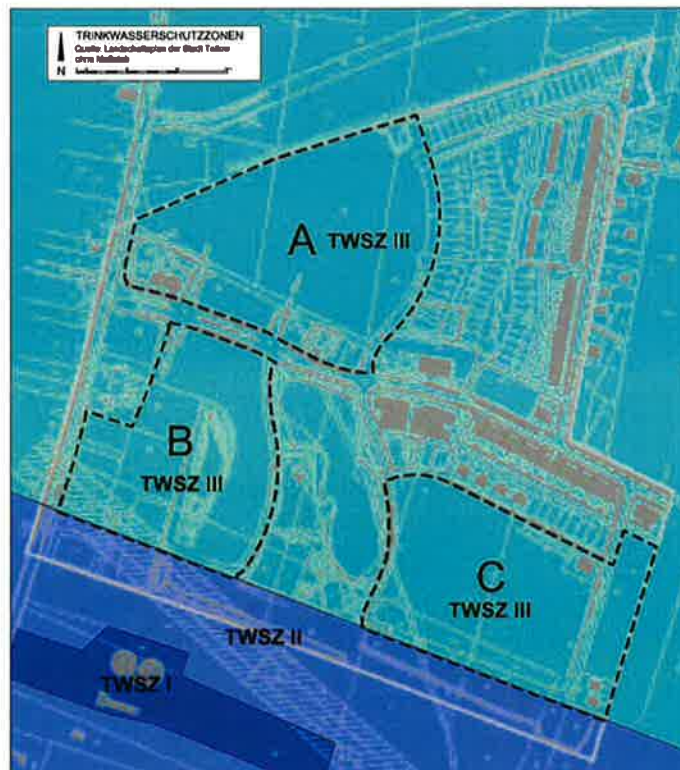
7.2. Trinkwasserschutzzonen

Die Trinkwasserschutzzone II reicht in den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans hinein. Eine Bebauung dieser Flächen ist nicht vorgesehen. Der bestehende Bebauungsplan sichert diese Flächen als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Innerhalb der Trinkwasserschutzzone II ist eine landwirtschaftliche Nutzung unter Beachtung bestimmter Auflagen (z.B. bzgl. der Düngung etc.) zulässig.

Die Änderungsbereiche A, B und C liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Teltow. Die Trinkwasserschutzzone III umfasst mit einem Geltungsbereich von mindestens 1000 m und bis zu 2000 m um das Wasserwerk herum große Teile der Stadt Teltow. In der Trinkwasserschutzzone III sind fast alle Nutzungen zugelassen. Nicht zulässig sind bspw. Neuanlagen von Tankanlagen oder Handlungen, die das Eindringen von Schadstoffen in das oberirdische Gewässer, in den Untergrund oder das Grundwasser ermöglichen. Erdbohrungen zur Wärmeversorgung von Gebäuden sind mit den Belangen des Wasser und Abwasserzweckverbands „Der Teltow“ abzustimmen, um mögliche nachteilige Veränderungen des Grundwasserkörpers zu vermeiden.

Zwischen den Anforderungen der Trinkwasserschutzzone III und den Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen keine Konflikte.

Abb. 7: Trinkwasserschutzzonen



8. Planinhalt/ Festsetzungen

8.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§4 BauNVO)

Die Baugebiete in den Änderungsbereichen werden weit überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Festsetzung

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) werden gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

Begründung

Die Ausweisung der weit überwiegenden Anzahl der Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete drückt die grundlegende Intension des Bebauungsplans aus, die sich gegenüber der Vorgängerplanung nicht verändert hat.

Der Ausschluss der im §4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) dient der Wahrung des Gebietscharakters.

Festsetzung

Im Baugebiet B5 (WA) ist entlang der Ruhlsdorfer Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit einer maximalen Höhe von 4,50 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitteln des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlsdorfer Straße ohne Längenbegrenzung zulässig.

Begründung

Mit dem Erschließungsträger wurde privatrechtlich vereinbart, die Außenwohnbereiche im Baugebiet B5 durch geeignete bauliche Maßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Ruhlsdorfer Straße zu schützen. Die Festsetzung dient dazu eine entsprechende Lärmschutzanlage im Allgemeinen Wohngebiet (Baugebiet B5) zu ermöglichen. Zur Minimierung von Verschattungswirkungen, die von einer Lärmschutzanlage ausgehen können, wurde deren maximale Höhe auf 4,50 m begrenzt.

Mischgebiete (MI)
(§6 BauNVO)

Am Knotenpunkt Kanada-Allee/Ruhlsdorfer Straße ist eine Ausweisung als Mischgebiet vorgesehen. Der Flächenanteil des Mischgebiets ist gegenüber dem Flächenanteil der Allgemeinen Wohngebiete (ca. 95%) deutlich untergeordnet und kann deshalb als konform mit dem Flächennutzungsplan bewertet werden.

Festsetzung

Im „Mischgebiet“ (MI) werden gemäß §1 (5) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen des §6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Gemäß §1 (6) BauNVO werden die Ausnahmen des §6 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Begründung

Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt aus städtebaulichen Gründen (vgl. Städtebauliches Konzept). In Ergänzung der bereits vorhandenen Gebäude ist ein mehrgeschossiges Gebäude vorgesehen, das auch gewerbliche Nutzungen aufnehmen kann.

Der Ausschluss der im §6 (2) BauNVO Nr. 6, 7 und 8 sowie §6 (3) BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) dient der Wahrung des Gebietscharakters.

8.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl
(§16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl je Teilgebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausgewiesen und variiert in den Allgemeinen Wohngebieten zwischen 0,25 und 0,4. In den Baugebieten entlang der Kanada-Allee sowie entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze wird aufgrund der gewünschten Verdichtung eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Für die weniger stark verdichteten Quartiersinnenbereiche sowie für die südlichen und westlichen Randbereiche liegt die GRZ jeweils zwischen 0,25 und maximal 0,35.

In den Mischgebieten beträgt die GRZ entsprechend §17 BauNVO 0,6.

Festsetzung

Bei Hausgruppen im Sinne des §22 (2) BauNVO ist für Teilgrundstücke mit Gebäuden, die beidseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden, in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ = 0,5 zulässig.

Begründung

Um eine reale Grundstücksteilung bei Hausgruppen nicht unnötig einzuschränken, wird gemäß §16 (5) bestimmt, dass die Mittelhäuser von Hausgruppen die zulässige GRZ ausnahmsweise überschreiten dürfen.

Überschreitung der zulässigen
Grundfläche
(§16 (6) BauNVO)

Festsetzung

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GR) durch Terrassen, Balkone, Kellertreppen und sonstige unterkellerte oder nicht unterkellerte Treppenanlagen um höchstens 30 qm je abgeschlossener Wohneinheit ist zulässig.

Begründung

Diese Regelung dient dazu, die Anlage von wohngebietstypischen Hausanbauten, die formal der Gebäudegrundfläche zuzurechnen sind, nicht unnötig einzuschränken.

Überschreitung der zulässigen
Grundfläche
(§19 (4) BauNVO)

Festsetzung

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, um bis zu 60% überschritten werden dürfen.

Begründung

Nach §19 (4) der gültigen BauNVO von 1990 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die genannten Anlagen, zu denen insbesondere auch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten gehören, bis zu 50% erlaubt, ohne dass es einer Festsetzung bedarf. Die Überschreitung um bis zu 60% wird festgesetzt, um die Unterbringung von zwei Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück zu ermöglichen.

Hinzurechnung von
Gemeinschaftsanlagen
(§ 21a (2) BauNVO)

Festsetzung

Bei privater Erschließung dürfen die gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke gemäß §21a (2) Bau NVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GRZ) hinzugezogen werden.

Begründung

Die Festsetzung ist notwendig, um die rechnerischen Nachteile auszugleichen, die bei einer Erschließung durch private Stichwege entstehen bzw. durch die Anlage von privaten Stellplätzen außerhalb des Baugrundstücks, sofern das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan – wie hier der Fall – durch eine grundstücksbezogene GRZ bestimmt wird.

Anzahl der Vollgeschosse
(§20 BauNVO)

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse dient sowohl der Bestimmung der baulichen Nutzung als auch der Regelung der Gebäudehöhen (siehe dort, „Höhe der baulichen Anlagen“).

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausgewiesen und beträgt in den Allgemeinen Wohngebieten bis auf die weiter unten genannte Ausnahme zwei bis drei Vollgeschosse. In den Baugebieten entlang der Kanada-Allee sowie entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze sind aufgrund der gewünschten Verdichtung drei Vollgeschosse zulässig. In den Quartiersinnenbereichen ist das dritte Vollgeschoss durch eine gesonderte textliche Festsetzung (s.u.) in seiner Ausdehnung begrenzt. In den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets sind jeweils lediglich zwei Vollgeschosse zulässig.

Für die Bestandsgebäude am Knotenpunkt Kanada-Alle/Ruhlsdorfer Straße (A9) setzt der bestehende Bebauungsplan zwingend vier Geschosse fest. Die Festsetzung wird im Prinzip übernommen, wobei auf die Maßgabe „zwingend“ verzichtet wird. Aufgrund der Änderung der BbgBO 2003 wird ein fünftes Geschoss ermöglicht, dass durch eine gesonderte textliche Festsetzung in seiner Ausdehnung begrenzt wird. Dadurch wird die Analogie zur bisherigen Bebauungsplanausweisung hergestellt. Das angrenzende Mischgebiet (A 10) erhält aus städtebaulichen Gründen die gleiche Ausweisung.

Festsetzung

Für die Baugebiete A1-Süd, A2-Süd, A3, A4, A5, A9, A10, B1-Süd, B2 und B3 wird festgesetzt, dass das oberste der maximal zulässigen Vollgeschosse höchstens über drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m oder höher als Raum-Innenmaß erreichen darf.

Begründung

Nach der BbgBO in der Fassung von 2003 zählen alle Geschosse, in denen Aufenthaltsräume möglich sind, als Vollgeschosse. Damit entfällt die Möglichkeit des zusätzlichen Dachgeschoss-Ausbaus, wie es nach den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans möglich war. Mit der genannten Festsetzung wird die Möglichkeit des zusätzlichen Dachgeschoss-Ausbaus auch für die Änderungsbereiche in den dafür benannten Gebieten gesichert.

Höhe der baulichen Anlagen
(§16 (2) Nr. 4
und §18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt, um zum einen nachbarschaftliche Belange zu regeln und um zum anderen gemäß dem städtebaulichen Konzept eine Höhenabstufung der Gebäude zur offenen Landschaft hin zu erreichen.

Festsetzung

Die zulässige Gebäudehöhe errechnet sich aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse multipliziert mit 3,0 m als maximale Traufhöhe, zzgl. einmalig 2,5 m als maximale Firsthöhe über der Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche gilt die Oberkante Straßenbelag (Gehweg) der dem Grundstück am nächsten liegenden Straßenverkehrsfläche. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsrohre.

Begründung

Die Gebäudehöhe wird als absolutes Maß festgesetzt und orientiert sich gemäß dem städtebaulichen Konzept an der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Im Wohnungsbau werden üblicherweise bis zu ca. 3,00 m an Geschosshöhe inkl. Boden- bzw. Deckenaufbau benötigt. Hinzu kommt ein einmaliger Höhenaufschlag für den Dachbereich. Im Dachbereich ist gem. BbgBO über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse hinaus kein weiterer Aufenthaltsraum möglich.

8.3. Bauweise (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §22 BauNVO)

Die Bauweise wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept als offen, abweichend oder geschlossen bestimmt. Im Baugebiet B5 wird die Bauweise als offen und abweichend bestimmt.

Offene Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Kanada-Allee sowie entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze wird die Bauweise als „offene Bauweise“ bestimmt. D.h. die Baukörper müssen einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

Abweichende Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die Bauweise in den weiteren Allgemeinen Wohngebieten abgestuft. Die Bauweise wird hier als „abweichende Bauweise“ bestimmt, wobei die Abweichung gegenüber der offenen Bauweise in einer reduzierten Länge der Baukörper besteht.

Festsetzungen

In den Baugebieten A1-Süd, A2-Süd, A3, A4, A5, B1-Süd, B2 und B3 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m in offener Bauweise errichtet werden.

In dem Baugebiet B4 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 16 m in offener Bauweise errichtet werden.

Begründung

Mit der Festsetzung wird die gewünschte bauliche Abstufung innerhalb des Gebiets erreicht. In den Quartiersinnenbereichen ist die Errichtung von Reihenhäusern durch die Längenbegrenzung auf eine Anzahl von ca. 3 bis 4 Einheiten im Verbund beschränkt. In den südlichen und östlichen Randbereichen des Plangebiets wird durch die regelmäßigen Unterbrechungen in der Baustruktur die gewünschte Durchlässigkeit zur offenen Landschaft hin gesichert.

Geschlossene Bauweise

In den Baugebieten A9 und A10 am Knotenpunkt Kanada-Allee/Ruhlsdorfer Straße wird aus städtebaulichen Gründen eine „geschlossene Bauweise“ ausgewiesen. Die Gebäude werden hier ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Baugebiet B5

Im Baugebiet B5 wird die Bauweise als offen und abweichend (o/a) bestimmt, um auf der Grundlage der offenen Bauweise auch Bauformen zuzulassen, die für das Baugebiet eine lärmindernde Wirkung gegenüber der Ruhlsdorfer Straße haben.

Festsetzungen

In dem Baugebiet B5 ist die offene Bauweise zulässig. Abweichend davon können Gebäude und Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 60 m errichtet werden.

Wenn Gebäude oder Gebäudeteile im Baufeld B5 Bestandteil einer Lärmschutzanlage sind, können sie zur Grundstücksgrenze an der Ruhlsdorfer Straße grenzständig errichtet werden. Dies gilt auch für Gebäude und Hausgruppen, die als durchgehender Gebäuderiegel auf der gesamten Länge der überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Ruhlsdorfer Straße errichtet werden.

In dem Baugebiet B5 sind Gebäude zur nördlichen Grundstücksgrenze des Baugebiets B5 (Flurstück 566/3) auf einer Länge von maximal 15 m grenzständig zulässig.

Begründung

Mit dem Erschließungsträger wurde privatrechtlich vereinbart, die Außenwohnbereiche im Baugebiet B5 durch geeignete bauliche Maßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Ruhlsdorfer Straße zu schützen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist es notwendig, dass von der offenen Bauweise im Baugebiet B5 teilweise abgewichen werden kann. Durch die Ausdehnung der maximalen Gebäudelänge auf bis zu 60 m und die Regelungen zur grenzständigen Bebauung an der Ruhlsdorfer Straße und zu dem nördlich angrenzenden Nachbargrundstück soll ermöglicht werden, dass entlang der Ruhlsdorfer Straße ein durchgehender Gebäuderiegel entste-

hen kann oder alternativ eine Lärmschutzanlage, in die Gebäude bzw. Gebäudeteile integriert werden können. Für das nördlich angrenzende Flurstück 566/3 ist nach bestehendem Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise entlang der Ruhlsdorfer Straße vorgesehen. Nach bisherigem Planungsrecht hat sich diese geschlossene Bauweise auch im jetzigen Baufeld 5 fortgesetzt. Die mit der Festsetzung ermöglichte und auf eine Länge von 15 m begrenzte Grenzbebauung im Baufeld B5 stellt somit keine Verschlechterung oder Einschränkung für das Flurstück 566/3 dar.

Einzel-/Doppelhäuser

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird für die südlichen und östlichen Randbereiche des Plangebiets bestimmt, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

8.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten sind durch Baugrenzen festgelegt. Der Abstand zur den angrenzenden Straßenverkehrsflächen beträgt in der Regel 3 m. In den Eckbereichen der Baugebiete kann es in Einzelfällen zu Abweichungen kommen.

Eine weitere Eingrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ist nicht erwünscht, da die genaue Anordnung der Gebäude noch nicht bekannt ist und auch in Zukunft flexibel gestaltbar bleiben soll.

Im Baugebiet B5 fällt die Baugrenze z.T. mit der Grenze des Änderungsbereichs zusammen. In diesem Fall ist die Baugrenze in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Überschreitung der Baugrenzen durch Nebenanlagen

Festsetzung

Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppe, Terrassen u.ä.) kann um bis zu 2 m zugelassen werden. Das gleiche gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Begründung

Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten sollen nicht unnötig begrenzt werden. Da die Anordnung der Hauptbaukörper von der Festsetzung nicht berührt werden, steht die Festsetzung in Einklang mit den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet.

8.5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Anordnung von Stellplätzen und Garagen

Festsetzung

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur in einem Abstand bis zu 15 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt. Im Baugebiet B5 sind Stellplätze und Garagen ohne Einschränkungen zulässig.

Begründung

Mit der Festsetzung wird die Lage der Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken städtebaulich geordnet. Der rückwärtige Gartenbereich soll als Ruhebereich von an- und abfahrenden Kraftfahrzeugen freigehalten werden. Im Baugebiet B5 soll die Möglichkeit bestehen, Garagen und Stellplatzanlagen in die mit dem Erschließungsträger vereinbarten Lärmschutzmaßnahmen integrieren zu können.

8.6. Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) Nr. 5 BauGB)

Kita-Fläche

Im südlichen Bereich der Torontostraße, östlich angrenzend an das Baufeld B4, wird eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, die als Freiraumbereich bzw. zur Unterbringung von Stellplätzen und Nebenanlagen der angrenzenden Kindertagesstätte dienen soll. Innerhalb der Fläche sind aufgrund bestehender Leitungen in einer Breite von 1,50 m Teilflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

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

Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze und Wege in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,50 m befestigt werden.

Die Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Verkehrsflächen mit Breiten kleiner als 7 m sind als Pflasterflächen herzustellen.

Begründung

Die Festsetzungen dienen dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Im Weiteren auf den Umweltbericht und auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Aktualisierung des Grünordnungsplans verwiesen.

8.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte

Festsetzung

Die Zugänglichkeit der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Fläche im Änderungsbereich B ist für die Mitarbeiter der Versorgungsbetriebe jederzeit zu gewährleisten.

Begründung

Durch die textliche Festsetzung wird klargestellt, dass der Grundeigentümer die uneingeschränkte Zugänglichkeit für den Kreis der Begünstigten zu gewährleisten hat.

8.9. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauGB)

Wärmeversorgung

Festsetzung

Für die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist allgemein nur die Fernwärmeversorgung oder die Verwendung von Erdgas zugelassen. Weiterhin zulässig ist die Nutzung von Erdwärme, Solarenergie oder der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk. Je Wohnung ist eine Feuerstelle mit festen Brennstoffen (Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) zulässig.

Begründung

Die Wärmeversorgung (Beheizung und Warmwasserversorgung) des Gebiets soll nach Möglichkeit auf ökologische und emissionsarme Weise erfolgen.

8.10. Von Bebauung freizuhalten Schutzflächen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

110 kV-Freileitung

Festsetzung

Die in der Planzeichnung eingetragene Schutzfläche (110 kV-Freileitung) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen geeignet ist.

Begründung

Die Schutzfläche ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und umfasst einen insgesamt 50 m breiten Streifen entlang der 110-kV-Freileitung zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern.

8.11. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Passiver Lärmschutz

Festsetzung

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rolllädenkästen, Lüfter und gegebenenfalls anderer Außenbauteile) der Wohn- und Büroräume, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV gelegen sind, ein bestimmtes erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen, und zwar:

1. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV mindestens 40 dB (Büroräume 35 dB) in den Baugebieten B5 und A9 an den der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten;

2. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III mindestens 35 dB (Büroräume 30 dB) in den Baugebieten B5 und A9 an den nördlichen und südlichen Gebäudeseiten, im westlichen Bereich des Baugebiets A1-Nord an den nördlichen und westlichen Gebäudeseiten sowie im Baugebiet A8 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.

Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

Begründung

Die schalltechnische Prognose des Ingenieurbüros Köckritz, Schenk, Zick hat ergeben, dass in Teilbereichen des Plangebiets passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die gutachterlichen Empfehlungen hierzu wurden übernommen (vgl. hierzu auch Kapitel 7 Immissionsschutz/Schalltechnische Situation).

Aktiver Lärmschutz

Festsetzung

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist entlang der Ruhlsdorfer Straße die Errichtung einer Lärmschutzanlage oder eines Lärmschutzwalls mit einer maximalen Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlsdorfer Straße ohne Längenbegrenzung zulässig.

Begründung

Mit dem Erschließungsträger wurde privatrechtlich vereinbart, die Außenwohnbereiche im Baugebiet B5 durch geeignete bauliche Maßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Ruhlsdorfer Straße zu schützen. Zur Durchführung dieser Maßnah-

men ist es notwendig, die Errichtung einer Lärmschutzanlage bzw. eines Lärmschutzwalls innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen. Zur Minimierung von Verschattungswirkungen, die von einer Lärmschutzanlage ausgehen können, wurde deren maximale Höhe auf 6,00 m begrenzt.

8.12. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Festsetzungen

Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ab 350 qm Baugrundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.

Im Mischgebiet sind insgesamt 5 Bäume der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.

In der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses R 1 ist ein Regenauffangbecken anzulegen. Das Gewässerufer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzlisten A und/oder C zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 50 qm angefangener, verbleibender Grünfläche ist ein Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

In der Fläche für die Wasserwirtschaft R 2 ist ein Regenauffangbecken anzulegen. Das Gewässerufer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzliste A zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Auf der Fläche sind insgesamt mindestens 6 Bäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

In der öffentlichen Grünfläche G 1 sind entlang der Grenzen zum allgemeinen Wohngebiet 5 m breite Hecken mit Arten der Artenliste B zu pflanzen. Dabei sind je qm Pflanzfläche mindestens 1,5 Sträucher in den Pflanzgrößen zwischen 60/80 cm und 100/150 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Auf den Verkehrsflächen mit Breiten von bis zu 7 m sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

Auf den Verkehrsflächen mit Breiten über 7 m sind in durchschnittlich 22 m Abstand hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

Begründung

Die Festsetzungen dienen der gezielten Entwicklung des Grünbestands im Plangebiet. Im Weiteren auf den Umweltbericht und auf den landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Aktualisierung des Grünordnungsplans verwiesen.

8.13. Bedingte Zulässigkeit von baulichen Nutzungen (§9 (2) BauGB)

Trinkwasserleitung DN 400

Festsetzung

Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und B5 steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die durch das Baugebiet verlaufende Trinkwasserleitung DN 400 vor Baubeginn verlegt wird.

Von dieser aufschiebenden Bedingung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass die bezeichnete Trinkwasserleitung unter Berücksichtigung eines Schutzstreifens von insgesamt 6 m Breite nicht überbaut wird.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz der dort befindlichen Trinkwasserleitung DN 400 und ist mit dem Versorgungsträger (Wasser- und Abwasserzweckverband „der Teltow“) abgestimmt. Aufgrund fehlender Vermessungsunterlagen wird der genaue Verlauf der Trinkwasserleitung nur durch Erkundungsschachtungen vor Ort oder vergleichbare Methoden zu ermitteln sein. Durch die Formulierung einer aufschiebenden Bedingung kann das planerische Ziel einer geordneten baulichen Nutzung der betroffenen Baugebiete im Bebauungsplan erhalten bleiben.

8.14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

Abstandsflächen

Festsetzung

In dem Baugebiet B5 sind bauliche Anlagen, die dem Lärmschutz dienen und die eine maximale Höhe von 4,50 m über der Fahrbahnoberfläche in Fahrbahnmitte des jeweils angrenzenden Straßenabschnitts der Ruhlsdorfer Straße nicht überschreiten sowie Garagen und Nebenanlagen, die als Bestandteil dieser baulichen Anlagen errichtet werden, an der zur Ruhlsdorfer Straße gelegenen Grundstücksgrenze ohne eigene Abstandsflächen und in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig. Für den Fall, dass Gebäude mit ihren Giebelseiten in die Lärmschutzanlage integriert sind, gilt dies für die Lärmschutzanlage nur, wenn die Lärmschutzanlage jeweils seitlich der Gebäudegiebelseiten transparente Wandabschnitte aufweist, die eine Breite von mindestens 2 m nicht unterschreiten und zu einem Flächenanteil von mindestens 75 von Hundert aus licht- und blickdurchlässigen Materialien bestehen.

Begründung

Mit dem Erschließungsträger wurde privatrechtlich vereinbart, die Außenwohnbereiche im Baugebiet B5 durch geeignete bauliche Maßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm der Ruhlsdorfer Straße zu schützen. Zur Durchführung dieser Maßnahmen ist es notwendig, dass von einer solchen Lärmschutzanlage keine Abstandsflächen ausgehen. Die Nachteile, die sich in Bezug auf die Belichtung für die direkt angrenzenden Wohneinheiten abzeichnen sind deutlich geringer zu bewerten, als die Vorteile, die sich durch eine erhebliche Reduktion der Lärmimmissionen für das gesamte Umfeld ergeben. Zur Eingrenzung der Nachteile wird die Höhe der Lärmschutzanlage auf maximal 4,50 m begrenzt und zusätzlich festgesetzt, dass jeweils im Eingangs- und Gartenbereich der angrenzenden Häuser licht- und blickdurchlässige Elemente in die Lärmschutzanlage zu integrieren sind.

9. Städtebauliche Kennzahlen

Bauflächen/ Sonstige Flächen	Wohnbauflächen	57.244 qm
	Mischgebietsflächen	1.047 qm
	Gemeinbedarfsflächen	270 qm
	Straßenverkehrsflächen	20.384 qm
	Öff. Grünflächen	2.484 qm
	Regenwasserrückhaltung	1.442 qm
	Fläche gesamt	82.871 qm
Wohneinheiten gem. städtebaulichem Entwurf	Doppelhaushälften/ Reihenhäuser	235
	Wohnungen	10
	WE gesamt	245
Stellplätze	Private Stellplätze	ca. 490
	Öffentliche Stellplätze	ca. 54
	Stellplätze gesamt	ca. 544

10. Realisierung der Maßnahme

Bodenordnung	Die Notwendigkeit für bodenordnende Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar. Sonstige privatrechtliche vertragliche Regelungen bleiben den Grundeigentümern überlassen.
Durchführung	Die Durchführung der im Bebauungsplan vorgesehenen Baumaßnahmen ist abhängig von den Bauabsichten der Grundeigentümer.
Kosten und Finanzierung	Da die Planungsmaßnahme durch einen Bauträger realisiert werden soll, entstehen der Stadt Teltow keine Kosten. Näheres regelt ein städtebaulicher Vertrag und ein Erschließungsvertrag bzw. sonstige privatrechtliche Vereinbarungen.

Die Begründung wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 17.10.2007 gebilligt.

Teltow,

(LS)

.....
Thomas Schmidt
Bürgermeister

Quellenverzeichnis

1. Stadt Teltow (1996): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“, Verfasser: planungsgruppe 4 (Berlin) und für den Teilbereich Landschaftsplanung Jung & Partner Landschaftsarchitekten (Berlin).
2. Szamatolski und Partner (2006): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag. Aktualisierung des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans (Berlin).
3. Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH (2006): Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Stadt Teltow (Berlin).

Anlage zur Begründung

zum Bebauungsplan Teltow 23 „Mühlendorf“

1. Änderung, Teilbereiche A und B

Umweltbericht

Fassung zum Satzungsbeschluss

Oktober 2007

Inhaltsverzeichnis

1	UMWELTBERICHT	1
1.1	EINLEITUNG.....	1
1.2	KURZDARSTELLUNG DER INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES.....	1
1.3	FACHGESETZLICHE UND FACHPLANNERISCHE ZIELE.....	2
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
2.1	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES.....	5
2.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	5
2.1.2	<i>Boden</i>	6
2.1.3	<i>Wasser</i>	7
2.1.4	<i>Luft / Klima</i>	8
2.1.5	<i>Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)</i>	8
2.1.6	<i>Landschaft</i>	12
2.1.7	<i>Kultur- und Sachgüter</i>	12
2.1.8	<i>Wechselwirkungen</i>	12
2.2	ZU BEACHTENDE WEITERE REGELUNGEN NACH ANDEREN RECHTSGRUNDLAGEN	13
3	PROGNOSE DER ZU ERWARTENDEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
3.1	ENTWICKLUNG BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	13
3.2	ERHEBLICHKEIT DER AUSWIRKUNGEN	16
3.3	EINGRIFFSBEURTEILUNG	18
3.4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	20
3.4.1	<i>Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i>	21
3.4.2	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	21
4	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	21
4.1	TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG.....	21
4.1.1	<i>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung</i>	21
4.2	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	22

1 Umweltbericht

1.1 Einleitung

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung zum B-Plan durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest. Auch mit Änderung des BauGB 2007 bleibt die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichtes bei Bebauungsplänen im Außenbereich, auch bei Planänderungen bestehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen nach den §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Sommer 2006 den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben, ihre Anmerkungen und Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung darzulegen.

Es erfolgten Hinweise zum Umweltbericht insbesondere im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im Bereich der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Teltow. Weitere Hinweise ergaben sich bezüglich der Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten und der Einflüsse der Bebauung auf die Grundwassersituation im Gebiet. Darüber hinaus erfolgten Hinweise zur Lärmvorsorge.

Hinsichtlich der Eingriffsermittlung wird seitens der Naturschutzbehörde des Landkreises empfohlen eine Gegenüberstellung der Eingriffe nach GOP 1995 und nach der 1. Änderung des B-Plans durchzuführen.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgte die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Erstellung einer Ausgleichskonzeption. Grundlage hierfür bildet das aktuell bestehende Baurecht sowie der zum Bebauungsplan „Mühlendorf“ (Juni 1996) vorliegende Grünordnungsplan von 1995.

Im weiteren Verfahren wurde der Bereich des Baufeldes C als eigenständiger Teilbereich aus dem Änderungsplan herausgetrennt und gesondert weitergeführt. Für die Bereiche A und B ergaben sich nach dem Beteiligungsverfahren weitere Plananpassungen vor allem im Hinblick auf die Lärmvorsorge. Die für diese Bereiche zutreffenden Umweltdaten werden im Folgenden dargelegt. Zu den beiden Bereichen A und B wurde im Juni 2007 ein erneutes Beteiligungsverfahren durchgeführt.

1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt südlich des Zentrums von Teltow an der Ruhlsdorfer Straße und umfasst eine Fläche von 27,9 ha.

Für die Fläche liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 1996 vor. Dieser soll aufgrund der gegebenen Marktsituation mit einer vermehrten Nachfrage nach Einfamilien- und Reihenhäusern nun geändert werden. Dabei sollen 3 Teilflächen (Änderungsbereiche A-C mit einer Flächengröße von insgesamt rd. 13 ha) im Geltungsbereich überwiegend als Allgemeines Wohngebiet mit „gartenbezogenem“ Wohnen in zwei bis dreigeschossigen Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern anstelle des ursprünglich geplanten Geschosswohnungsbaus geändert werden. Die Anzahl der Wohneinheiten sowie die Gebäudehöhen in den drei Änderungsbereichen sollen im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht erheblich reduziert werden. Die bereits vorhandene, überwiegend in den letzten Jahren entstandene Wohnbebauung entlang der Kanada-Allee sowie im nordöstlichen Geltungsbereich wird in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Die bereits realisierte Grünfläche/Parkanlage innerhalb des Plangebietes sowie die Grünflächen im südlichen Geltungsbereich (festgesetzte SPE-Fläche in der Trinkwasserschutzzone) bleiben erhalten.

In den Baufeldern A und B mit einer Fläche von 82.871 m² entsteht hauptsächlich ein allgemeines Wohngebiet.

Das Baufeld A ist unterteilt in 10 Baugebiete und umfasst eine Gesamtfläche von 48.423 m². Die Wohnbauflächen betragen insgesamt rd. 32.300 m². Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,4 festgesetzt. Es können mit Ausnahme von Baufeld A 10 Wohngebäude mit 3 Geschossen entstehen. Unmittelbar an der Ruhlsdorfer Straße wird darüber hinaus eine Fläche mit 1.047 m² als Mischgebietsfläche festgesetzt. An der Kanada-Allee entstehen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (1.442 m²). Für die Erschließung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen in einem Gesamtumfang von 20.384 m² (in beiden Baufeldern) festgesetzt, auf den Bereich des Baufeldes A entfallen 12.741 m².

Das Baufeld B ist unterteilt in 5 Baugebiete, es umfasst eine Fläche von 34.448 m².

Die Wohnbauflächen betragen insgesamt 24.051 m². Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahlen zwischen 0,35 und 0,4 (entlang der Ruhlsdorfer Straße sowie der Kanada-Allee) festgesetzt. Es können mit Ausnahme in Baufeld B 4 Wohngebäude mit 3 Geschossen entstehen. In Baufeld B 4 wird eine GRZ von 0,25 sowie die Bebauung mit 2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die Erschließung werden öffentliche Straßenverkehrsflächen in einem Gesamtumfang von 20.384 m² (bezogen auf beide Baufelder) festgesetzt, auf das Baufeld B entfallen 7.643 m².

Im südwestlichen Teilbereich wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche (2.484 m²) festgesetzt, sowie eine Fläche als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten, Krippe, Hort (270 m²).

1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der § 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetzes, (BBodSchG);
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Bei den Fachplanungen sind insbesondere die Zielaussagen des Landschaftsprogramms von Brandenburg (2000) sowie des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow Fläming und diejenigen des Landschaftsplanes der Stadt Teltow in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Weitere Beurteilungsgrundlagen bietet der zum Bebauungsplan von 1996 erstellte Grünordnungsplan von 1995.

Landschaftsprogramm Brandenburg (Dez. 2000)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LAPRO) hat für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes die folgenden schutzgutbezogenen Ziele bezogen auf den Untersuchungsraum benannt:

Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Im Untersuchungsgebiet sieht das Landschaftsprogramm den Erhalt bzw. Wiedereinbringung charakteristischer Landschaftselemente in überwiegend landwirtschaftlich genutzten Bereichen sowie die Reduzierung von Stoffeinträgen vor. Das Plangebiet wird eingerahmt von Siedlungsflächen, in denen die Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes als Ziel genannt wird.

Boden

Im Stadtgebiet von Teltow befinden sich kaum natur- oder kulturhistorisch bedeutende Böden oder Böden mit besonderen Funktionen für den Naturhaushalt. Im Bereich des Plangebietes wird auf die nachhaltige Sicherung der Potentiale der land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden durch bodenschonende Bewirtschaftung der überwiegend sorptionsschwachen, durchlässigen Böden hingewiesen.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem rechtlich festgesetzten Wasserschutzgebiet (Vorranggebiet der Wasserwirtschaft). Hier ist eine Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten erforderlich. Das Baufeld B grenzt nördlich an Flächen der Trinkwasserschutzzone II an.

Klima/Luft

Das Landschaftsprogramm stellt im Süden und im Osten des Stadtgebietes von Teltow Freiflächen dar, die für die Durchlüftung freigehalten werden sollen. Das Plangebiet ist Teil eines Kaltstaugebietes, in denen bodennah emittierende Nutzungen zu vermeiden sind.

Landschaftsbild

Die Stadt Teltow befindet sich in der naturräumlichen Region der Mittelmark. Im gesamten Stadtgebiet wird die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters dieses Raumes als Ziel formuliert. Als Entwicklungsschwerpunkte werden genannt:

- keine weitere Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege, landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege,
- starke räumliche Strukturierung / Sicherung einer Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ,
- weitestgehende Einbindung landschaftsbildstörender Industrie- und Gewerbebauten in die Landschaft.

Erholung

Allgemein steht für das Stadtgebiet als wichtigstes Entwicklungsziel für die Erholung, die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung im Vordergrund. Der Bereich des Plangebietes ist als Kulturlandschaft mit mittlerer Erlebniswirksamkeit eingestuft und soll entwickelt werden.

In der Stadt Teltow findet sich eine Konzentration des Ausflugstourismus an Regionalbahn – und S-Bahnhaltestellen.

Aus diesen schutzgutbezogenen Zielen ergeben sich nach LAPRO die folgenden Entwicklungsziele:

- Entwicklung einer natur- und ressourcenschonenden vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung
- Festlegung von Vorrang- und Vorsorgegebieten für Natur und Landschaft.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Vorrang- oder Vorsorgegebietes für Natur und Landschaft. Der südliche Geltungsbereich liegt im Vorsorgegebiet für Wasserschutz.

Im Stadtgebiet befinden sich keine Schutzgebiete nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz. FFH (Flora-Fauna-Habitat)-Gebiete und Vogelschutzgebiete liegen nicht im Einzugsbereich der Planungen.

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming von 1996

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming stellt die Stadt Teltow und die Gemeinde Stahnsdorf als Siedlungsschwerpunkte dar, wobei er eine klare Definition der Siedlungskanten unter Beachtung einer qualitätsvollen Freiraumplanung fordert.

Eine besondere Beachtung gilt dem Schutzgut Wasser. Die Grundwasserneubildung ist zu fördern, unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden.

Freiflächen und Baumbestand sollen aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes weitgehend erhalten werden, die Flächen sind miteinander zu vernetzen.

Der Bereich Ruhlsdorfer Felder ist als Gebiet zur Verbesserung des Freiraums im siedlungsnahen Bereich dargestellt mit dem Ziel der Entwicklung landwirtschaftlich geprägter Erholungsräume.

Landschaftsplan der Stadt Teltow vom Mai 2002

Der Landschaftsplan der Stadt Teltow sieht für die Flächen des Plangebiets folgende zu erhaltende bzw. zu entwickelnde Funktionen vor:

- Sicherung der Funktion des Plangebietes als klimatisch wirksame Freifläche. Das Gebiet wird als Entlastungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen eingestuft. Diese Funktionen und Bedeutungen wurden im Rahmen der Festsetzungen des rechtswirksamen B-Plans durch Anlage einer Wasserfläche im Siedlungsgebiet (innerhalb der festgesetzten Grünfläche) zur Dämpfung klimatischer Extrema gesichert und durch Sicherung von Teilflächen als Grünflächen berücksichtigt.
- Erhalt und Sicherung wertvoller Bereiche für Flora und Fauna. Hier wird vor allem der Bereich um den Achtrutengraben benannt, der eine besondere Bedeutung im Hinblick auf den Biotopverbund aufweist und gesichert und entwickelt werden soll. Diese Bedeutung wird im Rahmen der B-Planrealisierung berücksichtigt. Es finden hier planexterne Maßnahmen statt, die durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden.
Des Weiteren wird der nördlich angrenzende S-Bahn-Freihaltebereich als Biotop mesophiler Laubwälder im Hinblick auf seine Bedeutung für den Vogelschutz herausgestellt. Beide Bereiche befinden sich außerhalb des eigentlichen Plangebietes.
- Entwicklung einer örtlichen sowie einer überörtlichen Grünverbindung entlang des Achtrutengrabens südlich des Plangebietes,
- Erhalt und Gliederung der Feldflur, Waldbereiche und der Grabensysteme und Niederungen zur Wahrung und Verbesserung des Landschaftsbildes.
- Entwicklung eines tragfähigen Freifächensystems mit Vernetzungen und Anbindungen an den Siedlungsbereich im Bereich der angrenzenden Feldflur.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

In der folgenden Analyse werden die einzelnen Schutzgüter nach UVPG sowie die in § 1 Abs. 7 BauGB benannten Belange des Umweltschutzes bezogen auf die Teilbereiche der Baufelder A und B auf der Grundlage vorhandener Daten und zusätzlicher Erhebungen sowie der Vorgaben und Hinweise der Träger öffentlicher Belange beschrieben und bewertet. Die Bewertung bildet die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen der Planungen und für die Prognosen des Umweltzustandes. Sie dient ebenfalls als Grundlage für die Eingriffsermittlung und die erforderliche Ausgleichskonzeption.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beurteilung des derzeitigen Bestandes

Erholungssituation:

Das **Baufeld A** ist derzeit überwiegend unbebaut, stellt sich in großen Teilen jedoch bereits als Baustellenfläche auf aufgelassenen landwirtschaftlichen Nutzflächen (ehemalige Ackerfläche) dar. Die das Gesamtgebiet erschließende Kanada-Allee, die von der Ruhlsdorfer Straße abzweigt begrenzt das Baufeld A im Süden. Die drei von der Kanada-Allee abzweigenden inneren Erschließungsstraßen (Vancouver Straße, Calgary Straße und Alma Straße) sind in ihren Anbindungen bereits realisiert.

Im Norden grenzt die Freihaltetrasse der Bahnlinie an das Baufeld A an. Weitere Erschließungsstraßen sind derzeit noch nicht vorhanden. Das Baufeld A 10 ist bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut. Auch die Bereiche für die Regelungen des Wasserabflusses sind angelegt.

Das **Baufeld B** weist entlang der Ruhlsdorfer Straße eine vorhandene Bebauung auf. Die übrigen Flächen sind derzeit unbebaut und stellen sich als aufgelassene landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Im südlichen Bereich befindet sich ein Gartenbaubetrieb. Auch im Baufeld B sind die von der im Norden gelegenen Kanada-Allee abgehenden internen Erschließungen in den Einmündungen bereits realisiert (Victoria- und Torontostraße). Die Torontostraße ist im weiteren Verlauf als Weg vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauung im Bereich nördlich des Baufeldes C und östlich des Baufeldes A wurde östlich angrenzend an die Torontostraße bereits eine größere Grünfläche mit Teich und Spielplatzbereich angelegt. Diese Grünfläche dient sowohl der Erholungsnutzung als auch dem Natur- und Umweltschutz und hier insbesondere dem Klimaschutz, dem Biotopschutz und der Regulierung des Wasserhaushaltes.

Die von der Ruhlsdorfer Straße abgehende Haupteerschließungsstraße Kanada-Allee wurde bereits mit einer Allee bepflanzt.

Da in den beiden Baugebieten überwiegend Einzel- und Reihenhäuser mit Gärten entstehen sollen und der Geltungsbereich des B-Plans im Randbereich zur freien Landschaft mit ausreichenden Möglichkeiten zur ruhebezogenen Erholung liegt, werden im Plangebiet neben den geplanten Grünflächen bzw. der o.g. realisierten Grünfläche weitere Flächen mit Funktionen zur wohnungs- und siedlungsnahen Erholung nicht benötigt.

Schallschutz: Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schall ist in den verschiedenen Lärmschutzverordnungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau sowie der TA Lärm geregelt.

Nach der DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte in der Abwägung zu würdigen. Die Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV (anzuwenden beim Bau von Verkehrswegen) verlangt darüber hinaus Maßnahmen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ungestörte Nachtruhe ermöglichen.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1996 liegt eine Schalltechnische Untersuchung zur Lärmvorsorge vor. Vorbelastungen durch Schall und Überschreitungen der Orientierungswerte nach der DIN 18005 sind nach den Untersuchungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan vor allem entlang der Ruhlsdorfer Straße zu erwarten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Lärmschutz durch Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 und Grundrissorientierungen getroffen.

Aufgrund der veränderten Verkehrszahlen wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes ein neues Lärmgutachten erstellt. In den Baufeldern A und B ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 in den Baugebieten entlang der Ruhlsdorfer Straße sowohl am Tag als auch in der Nacht zu rechnen. Die erstellten Lärmkarten zeigen, dass die angenommenen Gebäudefassaden innerhalb der Wohnbauflächen im Änderungsbereich A und B entlang der Ruhlsdorfer Straße sowohl an den Fassadenwestseiten als auch an den Nord- und Südseiten die Tagwerte von 55 d(B)A und die Nachtwerte von 40 d(B)A überschreiten. Auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Baugebiet A 1-Nord wurden noch Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt. An den weiter innen im Plangebiet befindlichen angenommenen Gebäudefassaden treten keine Überschreitungen mehr auf.

Nach Vorgaben des Schallgutachtens sind mit Anwendung der DIN 4109 die Orientierungswerte einzuhalten. Zusätzlich sollen noch entsprechende Grundrissorientierungen der Gebäude insofern vorgenommen werden, dass Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite orientiert werden.

Die Vorschläge des Lärmgutachtens werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird den Anforderungen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

Zum Hinweis des Landesumweltamtes zu möglichen emissionsrelevanten Nutzungen zwischen der geplanten Wohnbebauung und bestehenden Gewerbebetrieben, angrenzend an das Plangebiet, ist darauf zu verweisen, dass nach Aussage der Stadt Teltow der Baustofflagerplatz nicht mehr vorhanden ist und damit keine Nutzungskonflikte aufwirft. Der derzeit noch vorhandene Gewerbebetrieb innerhalb des Baufeldes B soll langfristig verlagert werden. Die derzeit ausgeübte Nutzung als Kfz-Werkstatt ist als wohnverträglich anzusehen. Eine Erweiterung dieser Nutzung ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr möglich.

Ebenso ergeben sich keine Nutzungskonflikte mit der S-Bahnfreihaltetrasse, die nördlich an das Plangebiet angrenzt. Eine Fortführung der Trasse ist nicht geplant, die DB als Trägerin hatte zur Planung der Wohnbebauung keine Einwände.

Zur lufthygienischen Situation vgl. Schutzgut Klima/Luft.

2.1.2 Boden

Beurteilung des derzeitigen Bestandes

Das Plangebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (Scholz 1962) den Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen zuzuordnen und hier der Haupteinheit der Teltower Platte. Diese zeichnet sich als eine ebene, flachwellige Grundmoränenplatte ohne auffällige Erhebungen aus. Die Höhenlagen der Teltower Platte liegen zwischen 40 und 55 m NHN in DHHN 94. Das Plangebiet steigt von Südwesten nach Nordosten an, die Höhen liegen hier zwischen 39,5 m und 43,5 m.

Geologisch ist der Raum ein Ergebnis der letzten Kaltzeit. Die eiszeitlichen Ablagerungen bestehen aus Sand und Kies bzw. Geschiebemergel. Im Plangebiet bilden Sande das Ausgangsmaterial der Bodenbildung. Im südöstlichen Teil des Gebietes steht Geschiebemergel an.

Zum Bebauungsplan von 1996 wurden Bodenerkundungen durchgeführt. Im Plangebiet finden sich Parabraunerden aus Decksanden über Geschiebelehm/-mergel. Die Oberböden bestehen aus schwach schluffigen Feinsanden, darunter liegen Geschiebelehm- und Mergelablagerungen. Diese sind wiederum durch Sande unterlagert. Über den Lehm- und Mergelschichten ist vor allem nach Starkregenereignissen mit Schichten- und Stauwasser zu rechnen.

Aufgrund des noch natürlichen Bodenprofils ist den Böden ein mittlerer Wert im Hinblick auf ihre Bedeutung für die einzelnen Bodenfunktionen zuzuordnen. Besonders seltene, naturnahe Böden sind im Plangebiet nicht bzw. nicht mehr vorhanden.

Der Versiegelungsanteil ist aufgrund der derzeit noch nicht vorhandenen Bebauung als gering einzustufen. Nach bestehendem Planungsrecht sind in den Baufeldern A und B Grundflächenzahlen zwischen 0,25 bis 0,4 vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten vorhanden.

2.1.3 Wasser

Beurteilung des derzeitigen Bestandes

Oberflächengewässer:

In den Baufelder A und B befinden sich keine Oberflächengewässer.

Innerhalb der östlich an das Baugebiet B angrenzenden, bereits angelegten Grünfläche liegt ein Teich mit einer Größe von rd. 8.500 m² einschließlich der Uferrandbereiche.

Dieser dient – neben seiner Erholungsfunktion – auch als Regenrückhaltebecken und zum Auffang der Straßenwässer.

Weitere Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind zumindest teilweise wasserführend, sie befinden sich im Baufeld A.

Südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft in den dort vorhandenen Grünlandniederungen der Achtrutengraben. Dieser dient der Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen und hat vor allem auch eine Bedeutung als Biotop und zur Grünflächenverbindung.

Grundwasser:

Der Grundwasserstand des 1. und weitgehend unbedeckten Grundwasserleiters befindet sich bei ca. 35 bis 37 m über NN. Dies entspricht einem Abstand von weniger als 5 m unter Flur. Lediglich im Nordosten des Gebietes sind Flurabstände zwischen 5 und 10 m zu verzeichnen. Die Fließrichtung des Grundwassers läuft von Süden nach Norden in Richtung Teltowkanal.

Aufgrund des Flurabstandes und der vorhandenen Deckschichten wird das Grundwasser laut Hydrogeologischer Karte der DDR als relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen eingestuft.

Die Grundwasserneubildungsraten werden im Gebiet mit mittleren Werten beurteilt. Als eine Faustzahl kann bei den gegebenen Niederschlagsmengen ein Versickerungswert von 200 mm/a auf landwirtschaftlich genutzten Flächen angenommen werden. Bei gut versickerungsfähigen Böden geht diese Menge unmittelbar dem Grundwasser zu.

Zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wurde ein Bodengutachten mit Beurteilung der Versickerungsfähigkeit der Böden erstellt. Hierzu wurden 8 Bohrungen bis zu Tiefen von 3 bzw. 5 m durchgeführt. Demnach steht der für eine geringe Versickerung bedeutsame Geschiebelehm- bzw. Mergel in Tiefen um 60 bis 86 cm an. Diese Horizonte sind potentielle Stauer und haben an einzelnen Profilen zur Bildung von Gley-Merkmalen geführt. Zur weiteren Beurteilung der Versickerungsfähigkeit wurde die Wasserleitfähigkeit ermittelt. Die mittels Steckzylinder und Körnung ermittelten kf-Werte liegen zwischen 12 und 70,5 cm/d, die mittels Infiltrimeter gemessenen kf-Werte liegen zwischen 10,5 und 168,3 cm/d.

Die Werte liegen nach Aussage des Gutachtens im Bereich mittlerer bis hoher Durchlässigkeiten, d.h. die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet wird als mittel bis gut eingestuft.

Südlich an das Baufeld B grenzt die Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerks Teltow an. Innerhalb dieser Flächen gelten Nutzungsbeschränkungen. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (SPE-Fläche) und mit Pflanzbestimmungen zur Eingrünung des Ortsrandes versehen. Die Fläche wird von Bebauung freigehalten.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind im Übrigen im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt und gesichert.

2.1.4 Luft / Klima

Beurteilung des derzeitigen Bestandes

Das Plangebiet befindet sich auf der Teltower Platte, die wie der Brandenburger Raum großklimatisch als Übergangsbereich zwischen dem maritimen Westen und dem kontinental geprägten Osten einzustufen ist. Kennzeichnend sind warme Sommer und kühle bis kalte Winter. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8° C. Der langjährige Jahresdurchschnitt der Niederschläge wird mit 530 mm angegeben.

Kleinklimatisch liegt das Plangebiet im Randbereich einer Siedlung, die als eine klimarelevante Raumeinheit mit geringfügig höheren Temperaturen zu klassifizieren ist. Die vorhandene, offene Fläche mit spärlicher Vegetation kann als klimawirksame Belüftungsbahn eingestuft werden, d.h. die Fläche weist Frischluft- bzw. Kaltluftentstehungsfunktionen auf. Im Vergleich zu Freilandverhältnissen weist das Plangebiet trotz der bereits bestehenden Bebauung im nördlichen Teilbereich derzeit lediglich geringe Veränderungen auf.

Luftgütemessungen liegen für Teltow nicht vor. Bezüglich der Luftqualität können Aussagen daher nur über Analogieschlüsse zu den nächstgelegenen Messstationen in Potsdam und Königswusterhausen getroffen werden. Diese wiesen im Jahr 2000 ein niedriges Luftverunreinigungs-niveau auf. Die Richtwerte der 22. BImSchV und der TA-Luft wurden unterschritten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt für das Gebiet lediglich die Verwendung von Erdgas oder die Fernwärmeversorgung bzw. gleichwertige Brennstoffe für die Wärmeerzeugung zu. Dies dient dem Schutz der Luftsituation. Diese Festsetzung wird beibehalten.

In beachtenswerter Nähe sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen zu verzeichnen. Es sind auch keine weiteren Emittenten bekannt, die einen direkten Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet haben.

Im Südwesten wird das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes von einer 110 KV-Freileitung tangiert. Der Planbereich B ist von der Freileitung betroffen. Aufgrund der Gefahren durch Elektrosmog wird ein insgesamt 50 m breiter Streifen von Bebauung freigehalten. Dies wurde bereits zum rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Die Flächenfreihaltung wird bei der Planänderung beibehalten.

2.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)

Beurteilung des derzeitigen Bestandes:

Im Rahmen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan von 1996 wurde eine Biotoptypenkartierung auf der Grundlage der Anleitung zur Biotopkartierung Brandenburg 1994 durchgeführt.

Danach konnten innerhalb der Baufelder A und B die folgenden Biotoptypen kartiert werden:

- 07140 Allees und Baumreihen
- 09130 Intensivacker
- 09140 Ackerbrache

- 10111 Gärten
- 10123 ruderaler Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften
- 11250 Erwerbsgartenbau
- 12145 Lagerflächen

Die Biotopkartierung wurde im Rahmen der Grundlagenermittlung für die Planänderung im Frühjahr/Sommer 2006 aktualisiert. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgt nach der Liste der Biotoptypen "Biotopkartierung Brandenburg" vom April 2003.

In den Baufeldern A und B konnten aktuell die folgenden Biotoptypen mit den genannten Flächenanteilen kartiert werden:

Tabelle 2: Bestand Biotoptypen 2006 und gemäß Grünordnungsplan 1994

Code Nr.	Biotyp	Fläche in m ²	§ 32 Biotop	Natura 2000-Code	Biotopkartierung 1994	Wertstufe
02143	Kleinspeicher, naturfern, verbaut	760	–	–	Im Rahmen der Realisierung eines ersten Bauabschnitts angelegt	3
03200	ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren	61.950	–	–	Intensivacker	2-3
071412	Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Arten	Ohne Flächenanteil	–	–	Ruhlsdorfer Straße	1
101011	Grünanlagen unter 2 ha	1.206				
11250	Erwerbsgartenbau	9.247	–	–	Intensivacker/Erwerbsgartenbau	3
12260	Einzelhaus- und Reihenbebauung	6.189	–	–	Gärten / Baugebiet	2-3
1261211	Straßen mit Asphalt oder Betondecke mit bewachsener Mittelinsel und regelmäßigem Baumbestand	81	–	–	Straßen / Wege	o.B.
1261221	Straßen mit Asphalt oder Betondecke ohne bewachsene Mittelinsel mit regelmäßigem Baumbestand	1.527	–	–	Intensivacker	o.B.
12651	unbefestigter Weg	2.072	–	–	Intensivacker	o.B.
12653	gepflasterter Weg	411	–	–	Intensivacker	o.B.
12740	Lagerfläche	5.462	–	–	Lagerfläche	3
	Gesamt	88.905				

§ geschützter Biotop nach § 32 BbgNatSchG
 (§) in bestimmten Ausbildungen geschützt nach § 32 BbgNatschG
 v vollständig FFH-Lebensraumtyp
 pp teilweise FFH-Lebensraumtyp

Eine Bewertung erfolgt nach einem dreistufigen System mit den Wertstufen „Biotop besonders wertvoll“ bis „von derzeit eingeschränktem Wert“. Wertkriterien sind dabei neben dem Grad des menschlichen Einflusses auf das Biotop, vor allem das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten und Vegetationsbestände, die Seltenheit des Biotoptyps, die Artenvielfalt, die Bedeutung der Fläche für den Biotopverbund sowie die Wiederherstellbarkeit und Ersetzbarkeit des Biotops.

Der größte Teil der Baufelder ist nach wie vor unbebaut. Die vormals vorhandenen Ackerfluren sind aufgelassen worden. Die Flächen sind heute im südlich der Kanada-Allee gelegenen Bereich den ruderalen Staudenfluren mit abschnittsweise dominantem Landreitgras oder Beifußbeständen (*Artemisia vulgaris*) als mehrjährigen Ruderalbeständen (Ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren) zuzuordnen. Ein Teilbereich an der südlichen Grenze, Ecke Ruhlsdorfer Straße wird durch einen Gartenbaubetrieb noch genutzt. Im nördlichen Abschnitt im Bereich der Baustellenflächen dominieren neben offenen Böden Flächen mit sehr schütterer Pioniervegetation (*Chenopodietea*-Bestände). Die vorhandenen bebauten Flächen nördlich der Kanada-Allee sowie an der Ruhlsdorfer Chaussee werden den Biotopen der Einzelhaus-, Reihen- und Zeilenbebauung zugeordnet. Auf den Baugrundstücken befinden sich neben den Wohngebäuden mit Nebenanlagen gärtnerische genutzte Freiflächen mit Rasen, Ziergehölzen und vereinzelt Bäumen. Daneben befinden sich an der Ruhlsdorfer Chaussee teilweise gewerblich genutzte Flächen bzw. Lagerflächen mit Ruderalfluren in den Randbereichen.

Die genannten Biotoptypen sind im Hinblick auf ihre Bedeutung als floristisch/faunistischer Lebensraum von mittlerem bis geringem Wert einzustufen.

Die Straßen und Wege – wie sie im ursprünglichen Bebauungsplan zur Erschließung der Bauflächen vorgesehen waren, sind teilweise vorhanden (Hauptwegebeziehungen) und als gesonderte Biotoptypen von den ruderalen Flächen bzw. Bauflächen abgegrenzt worden. Im südlichen Abschnitt des Plangebietes schließen sich aufgelassene Grünlandflächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone an.

Nach Norden wird das Plangebiet begrenzt von einem dichten Gehölzbestand mit dominanter Robinie entlang der Freihaltetrasse für die S-Bahn. Die Ruhlsdorfer Straße wird von einer älteren Lindenallee gesäumt, die im Bereich der Einfahrt zur Kanada-Allee unterbrochen wurde. Die Kanada-Allee ist gemäß der Grünkonzeption zum B-Plan von 1996 bereits mit Alleebäumen neu bepflanzt. Sie ist nicht Bestandteil der Änderungsbereiche.

Als wertvollere Fläche ist aufgrund ihres Strukturereichtums die östlich an das Baugebiet B angrenzende neu angelegte Grünfläche im zentralen Bereich einzustufen. Sie bietet neben Arten der Grün- und Parkanlagen auch den Siedlungsbegleitern Lebensraum. Der angelegte, nicht wasserdurchlässige Teich in seiner Doppelfunktion zur Regenrückhaltung und als Lebens- und Erholungsraum ist in seinen Uferbereichen unverbaut. Hier sind verschiedene Land-Wasserübergänge geschaffen worden, die ein hohes Lebensraumpotenzial bieten, allerdings derzeit noch nicht vollständig eingewachsen sind. Die Flächen werden sich jedoch zu wertvollen Flächen für den Biotop- und Artenschutz entwickeln.

Baumbestand

Im Plangebiet befinden sich nur einzelne wenige Bäume im Bereich der bebauten Flächen. Sie unterliegen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Diese Bäume sind zu erhalten oder bedürfen im Falle einer Unvereinbarkeit mit der angestrebten Bebauung des Ersatzes gemäß Baumschutzsatzung. Die Anwendung der Baumschutzsatzung erfolgt dabei im Zusammenhang mit der Baugenehmigung. Ihre Umsetzung wird durch die Naturschutzbehörde wahrgenommen.

Fauna

Faunistische Daten liegen für das Gebiet nicht vor. Eine Erhebung einzelner Faunengruppen soll im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes nicht erfolgen.

Eine Stellungnahme des Landesumweltamtes zu den Belangen des besonderen Artenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (§ Abs. 1 BauGB, Scoping) liegt zum Plangebiet nicht vor. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 (BauGB) verweist das Landesumweltamt RW 7 auf Lebensräume besonders geschützter oder streng geschützter Arten (Amphibien, Reptilien) für die möglicherweise eine Befreiungslage nach den Verboten des § 42 BNatSchG erforderlich werden könnte.

Nach dem Landschaftsplan der Stadt ist im weiter südlich – außerhalb des Plangebietes – gelegenen Achtrutengraben mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Diese Flächen werden durch die Planänderung jedoch nicht beeinträchtigt.

Mit Anlage der Maßnahmenflächen im Bereich südlich der Bauflächen B und C (südlicher Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes) und mit Realisierung der Grünfläche /Parkanlage mit dem Kleingewässer werden durch den Plan Landlebensräume und Vernetzungselemente insbesondere auch für Amphibien geschaffen.

Die Durchführung gesonderter Kartierungen für Vögel, Amphibien und Reptilien erscheint nach den gegebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen nicht erforderlich. Die aktuelle Flächennutzung lässt darauf schließen, dass im Plangebiet mit Ausnahme von Amphibien im südlich angrenzenden Grabenbereich (außerhalb des Geltungsbereiches) nicht mit besonders geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung oder Anhang IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist potentiell vor allem mit den folgenden Tierarten bzw. Artengruppen zu rechnen:

- Vögel
- Säugetiere
- Insekten und Kleinlebewesen

An Vogelarten kommen vorrangig Arten der Siedlungen und sonstige Arten der Gärten vor. Einheimische Vögel gelten generell als geschützte Arten. Da von den Planungen im Gebiet keine Bäume betroffen sind, werden hier keine potentiellen Brutplätze in Baumhöhlen beeinträchtigt. Im Rahmen der Biotopkartierungen konnten keine Brutstellen bodenbrütender Vögel aufgefunden werden. Demnach ist auch nicht mit Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten dieser Vogelarten zu rechnen.

Im Rahmen der Biotopkartierungen konnten auf den Ruderalflächen keine Reptilien aufgefunden werden. Besonderes Augenmerk wurde während der Biotopkartierungen auf die Zauneidechse gelegt.

In Verbindung mit dem südlich angrenzenden Graben- und Grünlandbereich ergeben sich Lebensraumstrukturen für Arten, die in Saumbiotopen leben und die offenen, freien ruderalen Flächen zur Nahrungssuche nutzen. Hierzu gehören neben einigen Vogelarten wie dem Mäusebussard auch Säugetiere wie Igel, Spitzmaus und Wiesel sowie eine Vielzahl von Insekten und Kleinlebewesen. Aufgrund der laufenden Bautätigkeiten im Gebiet sind diese Lebensraumfunktionen in den Baugebieten jedoch sehr eingeschränkt.

Im Hinblick auf mögliche Eingriffe in den Tierbestand ist aufgrund der teilweise realisierten Bebauung sowie der vorhandenen Baustellenflächen einerseits und der Sicherung der südlichen Bereiche mit Vernetzungen zum Graben andererseits nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Tiere und ihre Populationen zu rechnen.

Schutzgebiete, Schutzobjekte, Natura 2000

Nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Allee entlang der Ruhlsdorfer Straße ist nach § 31 BbgNatSchG geschützt. Im Rahmen der Realisierung der Hauptzufahrt zum Plangebiet wurde im Einfahrtsbereich der Kanada-Allee bereits eine Lösung zur Realisierung des Straßen- und Einfahrtsbauwerkes gefunden.

Die Flächen des Plangebiets liegen nicht innerhalb von Schutzgebieten nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz.

Natura-2000 Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.1.6 Landschaft

Beurteilung des derzeitigen Bestandes:

Der Naturraum Teltower Platte ist geprägt von weiträumigen, offenen Agrarlandschaften. Die Flächen werden meist intensiv bewirtschaftet. Kleinstrukturen wie Baumgruppen, Gehölzinseln, Hecken oder Gräben sind eher selten.

Das Plangebiet zeichnet sich aus durch seine Lage im Übergang der bebauten Stadt in die offene Landschaft. Diese wird durch die offenen, überwiegend nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Flächen markiert.

Der Bereich entlang der Ruhlsdorfer Straße ist durch eine diffuse Bebauung gekennzeichnet. Im Baufeld A markiert die Bebauung nördlich der Kanada-Allee den Einfahrtsbereich in das Siedlungsgebiet Mühlendorf.

Markanter Baumbestand ist weder im bebauten Bereich noch im Bereich der derzeit noch offenen, unbebauten Flächen vorhanden.

Als landschaftstypische Elemente sind neben der neu gepflanzten Allee in der Kanada-Allee die bereits hergestellte Parkanlage im östlich angrenzenden Bereich zu nennen. Weiterhin bildet die südlich angrenzende Grünlandfläche mit dem in Teilen baumgesäumten Graben eine markante Landschaftsmarke.

2.1.7 Kultur- und Sachgüter

Beurteilung des derzeitigen Bestandes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlensiedlung“ befinden sich keine Bodendenkmale.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum anzuzeigen.

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten und in geeigneter Weise zu schützen.

Die entdeckten Fundstücke sind ablieferungspflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Bestimmungen zu informieren.

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

2.1.8 Wechselwirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten.

2.2 Zu beachtende weitere Regelungen nach anderen Rechtsgrundlagen

Natur- und Landschaftsschutz,

- Schutzgebiete nach BbgNatSchG, FFH/SPA RL

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz. Zu schützende Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie bzw. der Vogelschutzrichtlinie liegen nicht im Geltungsbereich der Planungen. Mit Auswirkungen auf solche Gebiete ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

- Eingriffsermittlung

Die Auswirkungen auf die Umwelt sollen mit den dafür beachtlichen Belangen in die Planung eingestellt werden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen möglichst minimiert werden. Zum Bebauungsplan von 1996 existiert ein Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung. Diese wird bei der Ermittlung möglicher Eingriffe durch die Planänderung zugrundegelegt. Beurteilungsgrundlage für Eingriffe, die durch die Planänderung hervorgerufen werden, ist dabei das bestehende Planungsrecht.

Mit den entsprechenden Festsetzungen des ursprünglichen GOP, die – unter Abwägung – in den B-Plan übernommen wurden, waren die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild weitestgehend auszugleichen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Rahmen der Planänderung soweit möglich übernommen werden.

- Umweltverträglichkeit

Eine Umweltprüfung im Sinne des BauGB wird erforderlich.

Wasserrecht

Das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt mit einer Teilfläche innerhalb der Grenzen der Wasserschutzzone II des Wasserwerks Teltow. Diese Flächen unterliegen Nutzungsbeschränkungen. Sie werden von Bebauung freigehalten. Die Baufelder A und B liegen nicht innerhalb der Wasserschutzzone II.

3 Prognose der zu erwartenden Umweltauswirkungen

3.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

In der folgenden Prognose wird die Entwicklung des aktuellen Umweltzustandes beschrieben, die bei Planrealisierung in den Baufeldern A und B zu erwarten ist. Diese Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen und unabhängig von der Eingriffsermittlung, die auf bestehendes Baurecht abzuheben hat.

Bei Realisierung der Planungen wird sich die bestehende Situation von Natur und Landschaft in den Baufeldern A und B verändern. Hier sind derzeit lediglich Baugrundstücke entlang der Ruhlsdorfer Chaussee sowie im Einmündungsbereich an der Kanada-Allee bebaut. Die heute vorhandenen Ruderalflächen werden mit Planrealisierung bebaut, die Freiflächen dann überwiegend gärtnerisch genutzt. Die Realisierung der festgesetzten Wohnbauflächen sowie des Mischgebietes wird sich, wie im Folgenden ausgeführt, auf die einzelnen Schutzgüter auswirken. Diese Auswirkungen sind in einem weiteren Schritt im Hinblick auf ihre Erheblichkeit und ihre Eingriffsrelevanz zu prüfen.

Erforderliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden bereits im Rahmen der Planungen 1996 benannt und sollen nach Abstimmung mit der Stadt Teltow übernommen werden.

Mögliche Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes wurden im Rahmen eines landschaftsplanerischen Fachbeitrags ermittelt, die Ergebnisse wurden im Kapitel Eingriffsregelung dargelegt.

Schutzgut Mensch

Erholungssituation

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die öffentliche Grünfläche im zentralen Bereich südlich der Kanada-Allee bereits realisiert. Sie dient heute der Erholungsnutzung der anwohnenden Bürger und wird im Rahmen der Änderungen der Baufelder A und B nicht mehr verändert. Bei Planrealisierung in den beiden Baufeldern ergeben sich zur Erholungssituation im Gebiet dahingehend Veränderungen, dass sich die Einwohnerzahl bei geplanten rd. 475 Wohneinheiten um ca. 1.093 Personen erhöhen wird. Daraus würde sich ein Versorgungswert für wohnungsnahen Grünflächen von ca. 6.558 m² für den Änderungsbereich ergeben (Richtwert 6 m²/EW). Dieser ist mit der öffentlichen Grünfläche/Parkanlage sowie der angrenzenden SPE-Fläche auch unter Berücksichtigung der teilweise bereits realisierten Bauflächen und des möglichen Bevölkerungszuwachses im Baugebiet C erfüllt. Die Versorgung der Bevölkerung im Plangebiet mit wohnungsnahen Grünflächen ist demnach gewährleistet.

Lärmbelastungen

Aufgrund der veränderten Verkehrszahlen wurde im Rahmen der Änderung des B-Planes ein neues Lärmgutachten erstellt. Nach diesem ergeben sich Auswirkungen durch Verkehrslärmbelastungen entlang der Ruhlsdorfer Straße und der nördlich angrenzenden Freihalte- trasse in den Änderungsbereichen A und B. Der Bebauungsplan trifft hier Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Mit diesen Festsetzungen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das Schutzgut Mensch.

Es ergeben sich keine emissionsrelevante Nutzungen zwischen der geplanten Wohnbebauung und bestehenden Gewerbebetrieben. Der derzeit noch vorhandene Gewerbebetrieb innerhalb des Gebietes soll langfristig verlagert werden. Die derzeit ausgeübte Nutzung als Kfz-Werkstatt ist als wohnverträglich anzusehen..

Ebenso ergeben sich keine Nutzungskonflikte mit der S-Bahntrasse, die nördlich an das Plangebiet angrenzt. Eine Fortführung der Trasse ist nicht geplant, die DB als Trägerin hatte zur Planung der Wohnbebauung keine Einwände.

Schutzgut Boden

Bei Planrealisierung wird es real zu zusätzlichen Versiegelungen mit einem Verlust von Bodenfunktionen kommen. Der Versiegelungsanteil wird sich in den Baufeldern A und B von Werten, die derzeit um 17 % liegen auf insgesamt rd. 53 % erhöhen (Wohnbauflächen mit Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4 + 50 % Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO sowie Verkehrsflächen rd. 25 %). Im Vergleich zum Bestand werden ca. 4,7 ha Fläche neu versiegelt.

Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht erhöht sich der Versiegelungsanteil jedoch nicht.

Die mögliche Bodenversiegelung ist aufgrund der Zielsetzung der Stadt zur Entwicklung eines Wohngebietes mit seinen grundlegenden städtebaulichen und landschaftsplanerischen Umstrukturierungen nicht vermeidbar.

Für die Einschränkungen in die Bodenfunktionen durch Versiegelung wurden im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bestimmt, die geeignet sind, die Eingriffe in das Schutzgut Boden zu kompensieren. Über diese im Kapitel Eingriffsermittlung beschriebenen Maßnahmen hinaus, werden keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Schutzgut Wasser

Bei Planrealisierung wird es real zu zusätzlichen Versiegelungen mit einem Verlust von Bodenfunktionen und von Grundwasserneubildungsflächen kommen. Grundwasserneubildung erreicht ihre höchsten Werte in Abhängigkeit der Klima- und Boden-Grundwasserdaten auf landwirtschaftlichen Flächen. Sie wird durch Versiegelungen deutlich reduziert und beträgt in Abhängigkeit vom Versiegelungsanteil lediglich noch 10-20 % gegenüber offenen Freilandflächen.

In den Änderungsbereichen ist die Versickerung des auf den Dach- und Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers aufgrund der vorhandenen Versickerungsfähigkeit der Böden über ein Rigolensystem geplant. In Verbindung mit den bereits realisierten Regenrückhaltebecken kann so das Wasser im Gebiet teilweise gehalten und versickert, und damit der Grundwasserneubildung zugeführt werden. Mit rd. 50 % tatsächlich vollständig versiegelter Fläche in den Baugebieten (GRZ 0,25-0,4; Verkehrsflächen rd. 25 %) wird sich die Grundwasserneubildung jedoch insgesamt vermindern.

Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bei Planrealisierung wird es real zu zusätzlichen Versiegelungen in einem Umfang von rd. 4,7 ha kommen. Mit den möglichen Baumassen und der Versiegelung im Bereich klimarelevanter Freiflächen kann es zum Verlust der Ausgleichsfunktionen, d.h. der Kaltluftentstehung kommen. Diese Beeinträchtigungen sollen einerseits durch die bereits realisierte Grünfläche und andererseits durch die geplanten Vegetationsstrukturen (Gehölzpflanzungen) minimiert werden.

Luftschadstoffbelastungen durch Verkehr sind aufgrund der Lage des Gebietes, der zu erwartenden Verkehrsströme mit vorrangigem Ziel- und Quellverkehr durch die geplante Bevölkerungszunahme nicht zu erwarten.

Belastungen durch die Wärmeversorgung werden durch die Verpflichtung der Verwendung von Erdgas oder Fernwärme oder entsprechenden emissionsarmen Brennstoffen vermieden.

Demnach ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu rechnen.

Im Südwesten wird das Plangebiet (Baufeld B) von einer 110 KV-Freileitung tangiert. Mit Freihaltung eines 25 m breiten Streifens beiderseits der Trasse verbleiben keine erheblichen Auswirkungen. Möglichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Trafostationen (z.B. im Baufeld B) wird durch Abstandsregelungen mit Festsetzung der Baugrenzen entgegengewirkt.

Schutzgut Biotop / Tiere und Pflanzen

Bei Planrealisierung wird es real auf rd. 8,3 ha Fläche (Gesamtfläche abzüglich der vorhandenen Wohn/Mischbaubauflächen) zu Veränderung der vorhandenen Biotopstrukturen mit Veränderungen der Artenzusammensetzungen kommen.

Die derzeit überwiegend vorhandenen Ruderalfluren werden gärtnerischen Strukturen mit Rasenflächen, Staudenbeeten und Gehölzstrukturen weichen. In den Straßenräumen werden Baumpflanzungen das Bild prägen. Mit dieser Erhöhung der Biotopvielfalt durch die entsprechenden Pflanzmaßnahmen kommt es trotz der Artenverschiebungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Auswirkungen auf die Fauna

Insgesamt wird die Bebauung eine Änderung der Tierartenzusammensetzung im Untersuchungsgebiet bewirken. Da die Flächen in den Baufeldern A und B bislang jedoch überwiegend von Ruderalfluren mit entsprechenden Begleitarten (Allerweltsarten) bewohnt werden, sind die Auswirkungen aus naturschutzfachlicher Sicht gering.

Im Gebiet kommen keine nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützten oder streng geschützten Arten vor. Auch geschützte Arten mit europäischem Schutzstatus (Anhänge der FFH-RL) sind im Gebiet nicht angetroffen worden. Demnach stehen der Planfestsetzung keine Verbote nach § 42 BNatSchG entgegen.

Schutzgut Landschaft

Aufgrund der städtebaulichen Neuordnung bei Realisierung der Planungen werden insbesondere für das Schutzgut Landschaft Verbesserungen durch die geplanten Ortsrandeinbindung und durch Schaffung von unterschiedlichen, abwechslungsreichen Räumen durch die Baumpflanzungen erreicht.

Der Versorgungsgrad der Bevölkerung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen wird sich im Vergleich zur Realsituation verbessern.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planrealisierung sind keine Denkmale betroffen.

Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren und Pflanzen und den abiotischen Schutzgütern des Naturhaushaltes andererseits sind in dem überwiegend anthropogen geprägten Bereich kaum zu erwarten.

Die Überbauung von derzeit offenen Bodenflächen führt zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktionen. Dies zieht eine Verringerung der Grundwasserneubildung ebenso nach sich wie eine durch die Versiegelung bedingte zusätzliche stärkere Aufheizung von Flächen und damit zumindest kleinklimatische Veränderungen. Mit der Versiegelung der Böden geht ein Verlust von Vegetationsstrukturen mit derzeit eingeschränktem Wert und von Lebensräumen sowie eine Veränderung dieser Lebensräume – allerdings mit Aufwertungseffekten einher.

Die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen sind im Randbereich bestehender Bebauung insgesamt als eher gering zu bezeichnen. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

3.2 Erheblichkeit der Auswirkungen

Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Gemäß den Vorschriften zur Durchführung der Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die Schutzgüter voraussichtlich erheblich beeinträchtigen.

Tabelle:3 Zu erwartende Umweltauswirkungen und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit	Erforderliche/Maßnahmen bzw. Ausgleich
Mensch	Immissionsbelastung der Wohnbebauung durch Verkehrslärm	Bei Anwendung der DIN 4109 nicht erheblich	Festsetzungen im Bebauungsplan
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung und Wasserretention)	Aufgrund der bestehenden Bodenqualitäten, und der derzeit geringen Versiegelung erheblich	Es bestehen Ausgleichserfordernisse für die Versiegelung des Bodens aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes (vgl. Eingriffsbeurteilung). Der Ausgleich für Eingriffe erfolgt nach bestehendem Planungsrecht (Übernahme von Festsetzungen des

			rechtskräftigen Bebauungsplanes), keine zusätzlichen Neuversiegelungen durch die Planänderung.
Wasser	<p>Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserabflusses, Verlust von Oberflächenwasserretention</p> <p>Lage im Trinkwasserschutzgebiet</p>	<p>Aufgrund der mittleren Neubildungsraten und der derzeit geringen Versiegelungsanteile erheblich</p> <p>Die Baufelder A und B befinden sich im Wasserschutzgebiet Teltow und hier in der Schutzzone III</p>	<p>Es besteht ein Ausgleichserfordernis nach bestehendem Planungsrecht (Übernahme von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes). keine zusätzlichen Neuversiegelungen durch die Planänderung, keine zusätzlich erforderlichen Maßnahmen.</p>
Klima / Luft	<p>Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung von Freiflächen und die damit verbundene Bodenversiegelung, mögliche Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsflächen</p>	<p>Aufgrund der derzeit offenen Strukturen und der geringen Versiegelung erheblich</p>	<p>Es besteht ein Ausgleichserfordernis nach bestehendem Planungsrecht (Übernahme von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes) keine zusätzlichen Versiegelungen oder klimawirksamen Beeinträchtigungen durch die Planänderung, Minimierungsmaßnahmen durch Anlage zusätzlicher klimawirksamer Vegetationsstrukturen werden durchgeführt.</p>
Biotop / Arten	<p>Verlust von ruderal geprägten Biotopstrukturen und Lebensräumen</p>	<p>Aufgrund der möglichen Aufwertung von Strukturen innerhalb der Gärten nicht erheblich</p>	<p>Es besteht ein Ausgleichserfordernis nach bestehendem Planungsrecht (Übernahme von Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes) keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung. Anlage von Gärten und Pflanzmaßnahmen in den Verkehrsflächen zum Ausgleich für Lebensraumverluste.</p>
Landschaft	<p>Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Potenzialen zur Aufwertung</p>	<p>Mit Neustrukturierungen und Baumpflanzungen nicht erheblich</p>	<p>Aufgrund der Inanspruchnahme von Freiflächen werden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Anlage von landschaftsgerechten Grünflächen und Strukturen im Baugebiet, Ortsrandgestaltung</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Keine Beeinträchtigungen von Denkmalen und Denkmalbereichen</p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>entfällt</p>
Wechselwirkungen	<p>Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen nicht vorhanden</p>	<p>nicht erheblich</p>	<p>entfällt</p>

3.3 Eingriffsbeurteilung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Abwägung gemäß § 1a BauGB zu entscheiden. Dabei ist die Eingriffsregelung auf erhebliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen hervorgerufen werden, anzuwenden.

Das Gebot der Vermeidung beziehungsweise Minimierung von Eingriffen hat neben anderen Abwägungsbelangen vom Grundsatz her gleiches Gewicht.

Zum B-Plangebiet Nr. 23 „Mühlendorf“ liegt ein Grünordnungsplan mit Eingriffsregelung aus dem Jahr 1995 vor. Durch das nun neu vorliegende städtebauliche Konzept ergeben sich Verschiebungen im B-Plan vor allem im Hinblick auf die baulichen Dichten. Damit ändert sich die Eingriffsbilanz des GOP.

Für die Schutzgüter des Naturhaushaltes und für das Landschaftsbild, – als Teil der im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter – wird die aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommene Bewertung möglicher Eingriffe durch die Planänderung im Vergleich zur planungsrechtlichen Situation in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 4: Bewertung möglicher Eingriffe im Vergleich der planungsrechtlich möglichen Situation zur Neuplanung

Schutzgut	Bewertungskriterien	Potenzieller Konflikt	Bilanz
Boden	Versiegelungsgrad, Natürlichkeitsgrad des Bodens Archivfunktion des Bodens	Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Verdichtung, Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung und Wasserretention)	Nach Realisierung der Planänderung ist die zulässige Versiegelung in den Baufeldern A und B insgesamt nahezu gleichbleibend im Vergleich mit der derzeit möglichen Versiegelung. Es erfolgt keine zusätzliche Neuversiegelung → kein zusätzlicher Eingriff, Ausgleich gem. GOP von 1995, zusätzliche Ersatzmaßnahme gem. GOP v. 1995 Bodenveränderung von bereits vorbelasteten Böden. → kein Eingriff Archivfunktion des Bodens ohne Bedeutung → kein Eingriff
Wasser	Grundwasserneubildung Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, Beschleunigung des Wasserabflusses, Verlust von Oberflächenwasserretention	Es erfolgt rechnerisch keine zusätzliche Neuversiegelung, damit kann auch keine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auftreten. → kein zusätzlicher Eingriff, Ausgleich gem. GOP von 1995
Klima/ Luft	Frischlufitentstehung/ Vorhandensein von Frischluftbahnen mit Funktionen für den Luftaustausch Schadstoffe	Veränderungen des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung von Grünflächen und die damit verbundene Bodenversiegelung Beeinträchtigungen des Luftaustauschs durch Gebäude-	Faktisch keine Neuversiegelungen und keine dadurch verursachten Veränderungen der Klimasituation → kein zusätzlicher Eingriff, Ausgleich gem. GOP von 1995 Bei Planrealisierung ergibt sich eine offene, gartengeprägte

Schutzgut	Bewertungskriterien	Potenzieller Konflikt	Bilanz
		riegel	Bebauung, der Luftaustausch wird nicht wesentlich verändert. → kein Eingriff:
Biotope / Arten	Wert der betroffenen Biotope Wiederherstellbarkeit der betroffenen Biotope Bedeutung für den Biotopverbund Verlust von geschützten Tier- und Pflanzenarten Veränderung der Artenzusammensetzung	Veränderung der bereits anthropogen geprägten Biotopstruktur. Potentieller Verlust von Lebensräumen besonders geschützter Arten.	Faktisch kein Verlust von zu meist gering- bis mittelwertigen Vegetationsbeständen, da neue bzw. größere Baufelder nicht entstehen → kein zusätzlicher Eingriff: Ausgleich gem. GOP von 1995 gem. planungsrechtl. Situation ist nicht mit besonders geschützten Arten zu rechnen → kein Eingriff Keine Verminderung der Biotopverbundfunktion des Gebietes da faktisch keine Nutzungsintensivierung → kein Eingriff Veränderung der Artenzusammensetzung unerheblich → kein Eingriff
Landschaftsbild	Strukturvielfalt und Natürlichkeit der Landschaft Erholungseignung der Landschaft Freiflächenversorgung Optische und akustische Störreize	Abwertungen von Landschaftsbildqualitäten durch Verdichtungen Verschlechterung der Freiflächenversorgung Erhöhung von Schallimmissionen durch zusätzlichen Verkehr	im Bestand geringwertiges Landschaftsbild, wird durch Schaffung von gartengeprägten Bereichen, Baumpflanzungen und Ortsrandgestaltung aufgewertet → kein zusätzlicher Eingriff Freiflächenversorgung ausreichend vorhanden → kein Eingriff Baufelder A und B sind durch Schallimmissionen durch Verkehr vorbelastet, immissionsmindernde Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt. → kein Eingriff

Da sich durch die Planänderungen keine wesentlichen Veränderungen in der Ausgleichskonzeption ergeben, wurde diese weitgehend übernommen. Die Maßnahmen werden teilweise in den Baufeldern realisiert. Die Maßnahmen außerhalb der Baufelder werden durch städtebaulichen Vertrag gesichert. Mit Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes.

Fazit: Als Fazit der Gegenüberstellung der grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans Nr. 23 mit den Festsetzungen im Entwurf zur 1. Änderung für die Baufelder A und B ist festzuhalten, dass der Umfang der anzulegenden Grünflächen in den Änderungsbereichen geringfügig abnimmt, die Flächen werden den Straßenverkehrsflächen zugeordnet, sollen aber als Stadtplätze genutzt und überwiegend bepflanzt werden. Durch die geänderte Straßenführung und die Veränderungen der Stellplatzflächen verändert sich die mögliche Zahl der zu pflanzenden Bäume. Dies führt qualitativ jedoch nicht zu Veränderungen. Die Festsetzungen der übrigen Maßnahmen aus der Ausgleichsbilanz bleiben mit Ausnahme der Verpflichtungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen, auf die aufgrund der geänderten städtebaulichen Struktur mit gartengeprägtem Wohnen verzichtet werden soll, quantitativ

und qualitativ unverändert. Es ergeben sich daher keine Erfordernisse zusätzlicher Festsetzungen für Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan.

Eingriffe in das Schutzgut Boden können gem. GOP von 1995 nur über externe Flächen kompensiert werden. Hier war die Sicherung von Flächen entlang des Achtrutengrabens und deren Extensivierung (Nutzungsumwandlung, Extensive Dauergrünlandnutzung im Verhältnis 2:1) in einem Umfang von rd. 3,4 ha vorgesehen. Diese Maßnahmen wird auch nach Planänderung beibehalten. Die Übernahme sowie die Zuordnung zu den einzelnen Baugebieten wurde durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Grünordnungsplan von 1995 legt Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest. Diese werden im Abgleich mit der Planänderung in den Baufeldern A und B und der durchgeführten Eingriffsregelung aktualisiert.

Lediglich für das Schutzgut Boden wurde darüber hinaus eine Ersatzmaßnahme bestimmt, die außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes durchgeführt werden soll. Diese wurde durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Hier sollen 3,38 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche einer Nutzungsumwandlung unterzogen werden und in extensive Dauergrünlandflächen umgewandelt werden. Es erfolgte eine Zuordnung zu den einzelnen im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Baugebieten. Diese Zuordnung wird weitgehend auf die neu entstehenden Baugebiete übertragen. Die Sicherung von Flächen entlang dem Achtrutengraben außerhalb des Plangebietes und deren Nutzungsumwandlung in Dauergrünlandnutzung ist insgesamt den Baufeldern A und B zugeordnet.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft werden darüber hinaus die folgenden Maßnahmen erforderlich:

Die Befestigung von Grundstücksfreiflächen (Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätzen) ist ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Betonpflaster sollten mindestens 2 cm breite einsaatafähige Fugen aufweisen.

Das auf den Dachflächen und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grün- und Freiflächen zu versickern (Bestimmung nach Wassergesetz, wird nicht als textliche Festsetzung übernommen). Überschüssige Wassermengen werden der Wasserfläche innerhalb der bestehenden Parkanlage zugeführt.

In den Baufeldern A und B ist im allgemeinen Wohngebiet je 350 m² Grundstücksfläche je 1 Laubbaum oder ein Obstbaum gemäß angefügten Pflanzlisten zu pflanzen. Im Mischgebiet sind insgesamt 5 Bäume unter Anrechnung der vorhandenen Bäume zu pflanzen.

Auch die Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind zu begrünen, hier sind weitere Bäume zu pflanzen R1: je angefangener 50 m² verbleibender Grünfläche ein Baum, R 2 insgesamt 6 Bäume.

In der festgesetzten Grünfläche im Bereich des Baufeldes B sind 5 m breite Hecken entlang der Grenzen des Wohngebietes zu pflanzen.

In den Straßenräumen sind in beiden Baugebieten im Durchschnitt in Abständen von 14 bzw. 22 m je nach Straßenbreite (minimal 12 m, maximal 16 m) Laubbäume als Baumreihen zu pflanzen. Dabei ist das Gestaltssystem des bestehenden Grünordnungsplanes zu übernehmen und zu ergänzen:

Straßenbaumsystem

Der Grünordnungsplan von 1995 setzt in den einzelnen Straßenzügen unterschiedliche Baumarten fest. In den Baugebieten A und B sollen Hainbuche, Bergahorn, Spitzahorn und Eberesche gepflanzt werden. Der geänderte B-Plan greift diese Festsetzungen für die ein-

zelen Straßenzüge auf und ergänzt sie entsprechend. Im Änderungsbereich A erfolgt zusätzlich zur Anpflanzung von Hainbuche, im Planbereich B von Hainbuche und Eberesche.

3.4.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Zustandekommen der Planungen bleibt das bestehende Baurecht mit der Möglichkeit der Errichtung von 4-7-geschossigen Wohngebäuden bestehen. Die Bebauung weist eine etwa gleichbleibende Dichte bei höheren Baukörpern auf. Erfolgt keine Inanspruchnahme des vorhandenen Baurechtes, werden die Flächen als Ruderalflächen verbleiben und sich mittelfristig zu Robinienvorwäldchen entwickeln.

3.4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung überprüft. In der Abwägung wurde zugunsten einer Wohnbauentwicklung auf diesen Flächen entschieden.

4 Zusätzliche Angaben

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planungen aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein 1995 ein Grünordnungsplan zum mittlerweile rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow erstellt, der im Hinblick auf notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch für die Planänderung zugrunde gelegt wurde. Auf dieser Grundlage wurde eine erneute Eingriffsfolgenabschätzung vorgenommen und mögliche zusätzliche Eingriffe ermittelt. Verglichen mit dem bestehenden Planungsrecht ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

Darüber hinaus wurden die Ziele der übergeordneten Planungen bei der Ausgleichskonzeption weitgehend berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Schallbelastungen im Wohngebiet wurden gesonderte Schalltechnische Gutachten erstellt, deren Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Zur Überprüfung der möglichen Versickerungsfähigkeit der Böden wurde 1996 ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit mit Bodenkartierungen erstellt. Dieses sowie weitere Berechnungen im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Erschließungen liegen der Einschätzung der Versickerungsfähigkeit zugrunde.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

4.1.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig nach Realisierung der Bebauung überprüft. Eine weitere Überprüfung erfolgt nach 3 Jahren.

4.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Wohnbebauung mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen real vor allem im Verlust derzeit offenen Bodens mit seinen Bodenfunktionen durch Versiegelungen und damit verbunden einem Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die vorhandenen Lebensräume mit Ruderalvegetation werden sich verändern.

Bezogen auf das **bestehende Planungsrecht**, nach dem die o.g. Umweltwirkungen bereits reduziert bzw. durch teilweise erfolgte grünordnerische Maßnahmen ausgeglichen sind, ergibt sich keine Veränderung im Hinblick auf zusätzliche Versiegelungen und damit verbundene Veränderungen des Wasserhaushaltes und der Klimafunktionen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen zu den Baumpflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen ergeben sich aufgrund der veränderten Verkehrsführungen Verschiebungen in den Pflanzzahlen der zu pflanzenden Bäume. Da durch Übernahme der Festsetzungen optisch das Bild einer durchgrünten Wohnsiedlung mit baumbestanden Straßen erhalten bleibt, führt diese Veränderung nicht zu neuen Eingriffen.

Insgesamt bereitet die Planänderung keine zusätzlichen Eingriffe vor.

Aufgrund der Vorbelastungen durch Verkehrslärm auf der Ruhlsdorfer Chaussee ergeben sich im Plangebiet Immissionsbelastungen, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden. Mit Durchführung der geplanten Maßnahmen werden die Richtwerte nach DIN 18005 eingehalten.

Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes zu erwarten. Die geplanten und im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes teilweise bereits realisierten Grün- und Freiflächen sowie die Ortsrandgestaltung bilden neue Qualitäten sowohl im Hinblick auf die Erholungssituation der Bürger als auch im Hinblick auf die Lebensraumfunktionen.

Bezogen auf die Gesamtausgleichskonzeption für den bestehenden Bebauungsplan und für die Planänderungen im Bereich der Baufelder A und B sind Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, wie sie im Kap. 3.4 genannt sind, erforderlich.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter ausgeglichen.