

**Begründung
zum Bebauungsplan
mit integrierter Grünordnung**

Nr. 38 „Webersiedlung,,

**in Teltow
Ortsteil Ruhlsdorf**

Auftraggeber:

**Stadt Teltow
Potsdamer Straße 47/49
14513 Teltow**

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadtplanung
Bismarckstr. 102
10625 Berlin**

Berlin, im Oktober 2005

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I	Planungsgegenstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Plangebiet	4
I.2.1	Historische Entwicklung	4
I.2.2	Beschreibung des Plangebietes	4
I.2.2.1	Naturhaushaltfaktoren	5
I.2.2.2	Erschließung / Technische Infrastruktur	6
I.2.2.3	Eigentumsverhältnisse	6
I.2.2.4	Sonstiges	6
I.2.3	Umgebung des Planbereiches	7
I.3	Planerische Ausgangssituation	7
II	Planinhalt	9
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	9
II.2	Intention des Planes	10
II.3	Wesentlicher Planinhalt	11
II.3.1	Art der baulichen Nutzung	11
II.3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße sowie gestalterische Festsetzungen	11
II.3.3	Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen	12
II.3.4	Erschließung	12
II.4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	13
II.4.1	Art der baulichen Nutzung	13
II.4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, und Mindestgrundstücksgröße	13
II.4.3	Gestalterische Festsetzungen	15
II.4.4	Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen	15
II.4.5	Erschließung	17
II.4.6	Emissionen durch das Klärwerk Stahnsdorf bzw. eine offene Kompostieranlage	18
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes	21
III.1	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	21
III.2	Soziale Maßnahmen	21
III.3	Auswirkungen auf die Umwelt	21
III.3.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	22
III.3.1.1	Konflikte	22
III.3.1.2	Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minderung (M) und zum Ausgleich (A) von Beeinträchtigungen	24
III.3.1.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	24
III.3.2	Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiete)	25
III.3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umweltbericht	25
III.4	Bodenordnung	25
III.5	Grunderwerb	25
IV	Verfahren	25
V	Rechtsgrundlagen	26
Anlage		
Textliche Festsetzungen mit Pflanzenliste		

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) zum **Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 38 „Webersiedlung“** der Stadt Teltow, Ortsteil Ruhlsdorf.

Gemäß § 233 „Allgemeine Überleitungsvorschriften“ des BauGB i. d. F. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) sind Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abzuschließen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 38 wurde am 28.05.1997 gefasst; aus diesem Grunde soll das Planverfahren nach dem BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) zu Ende geführt werden. Da das Planverfahren vor dem 14.03.1999 eingeleitet wurde, ist ein Umweltbericht aus v. g. Gründen nicht zu fertigen.

Das Plangebiet umfasst das Gelände südlich der Güterfelder Straße, südwestlich der Straße „Webersiedlung“, nordwestlich des Friedhofes sowie einen Teilabschnitt der Straße „Webersiedlung“ mit einer Größe von ca. 1,08 Hektar.

Im Geltungsbereich liegen folgende Flurstücke:

Gemarkung Ruhlsdorf, Flur 1, Flurstücke 57, 58 und 60 (alle teilweise).

I Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung Nr. 38 „Webersiedlung“ ist der Wunsch der Stadt Teltow, den westlichen Ortstrand von Ruhlsdorf einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Durch die Fassung des Straßenraumes der Straße „Webersiedlung“ wird der Ortsteil behutsam und harmonisch abgerundet. Zudem ist eine beidseitige Bebauung der Straße „Webersiedlung“ aus ökonomischen Gründen sinnvoll.

Im Hinblick auf die Nachfrage nach familiengerechtem und naturnahem Wohnen soll das Gebiet entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit dem 01. Juli 2004) als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in einem Bereich, für den z.Z. noch keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 Baugesetzbuch (BauGB) vorliegt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entspricht dieser Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Vorhaben in diesem Bereich sind daher nach den Planersatzvorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Baumaßnahmen liegen somit zur Zeit nicht vor, so dass das Bebauungsverfahren mit der Zielsetzung zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO (einschl. Verkehrsfläche „Webersiedlung“) eingeleitet werden soll.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Historische Entwicklung¹

Ruhlsdorf wurde 1299 erstmals urkundlich erwähnt, als Markgraf Hermann u. a. Ruhlsdorf dem Bischof von Brandenburg übereignete. Die heute noch erhaltene Feldsteinkirche stammt ebenfalls aus dem 13. Jahrhundert.

Durch die Jahrhunderte hindurch, zuerst dem Brandenburger Bischof gehörend, wurden die Ruhlsdorfer Ländereien als Lehen vergeben. 1375 wird der Ort im Landbuch von Kaiser Karl IV. mit „50 Hufen“ Land angegeben.

Im 16. Jahrhundert wurde durch Einziehung von Hufen ein Rittergut gebildet. Je nach ihren Verdiensten wurden Militärs oder Hofbeamte mit Ruhlsdorfer Ländereien beliehen. So waren teils Adlige, teils Bürgerliche Besitzer des Gutes in der Reihe der Ruhlsdorfer Gutsherren; das Dorf bestand zu dieser Zeit aus 9 Bauernhöfen mit 42 Hufen. Nach dem 30-jährigen Krieg (1648) war der Ort unbewohnt.

Während der napoleonischen Kriege stand das schwedische Heer bei Ruhlsdorf und griff in die Schlacht um Großbeeren (1813) ein. Der Oberbefehlshaber, der schwedische Kronprinz Bernadotte, hatte nahe des Gutsfriedhofes sein Lager. Diese in alten Flurkarten als „Alter Mühlenberg“ bezeichnete historische Stelle ist noch heute erhalten.

Das Gut Ruhlsdorf hatte bis zum Ende des 19. Jahrhunderts wechselnde Besitzer; 1890 wurde es von der Stadt Berlin erworben. Im Jahr 1910 zählte Ruhlsdorf 819 Einwohner.

1918 wird die „Versuchswirtschaft für Schweinehaltung, -fütterung und -zucht“ gegründet. Noch heute ist das in diesem Zusammenhang entstandene Schweinemuseum weit über die Grenzen Teltows bekannt.

Die Staedtler-Siedlung, gegründet von Emil Staedtler (Gründungsmitglied des heutigen „SV Ruhlsdorf 1893“), geb. 1873 in Schkölen/Thüringen, und seiner Frau Elisabeth geb. Franke aus Ruhlsdorf (Großeltern von Werner und Horst Staedtler)² entstand 1930/31 östlich des historischen Ortskernes.

Trotz reger Bautätigkeit nach der Wiedervereinigung 1990 verlor der Ort seinen dörflichen Charakter nicht. Seit 1994 ist Ruhlsdorf ein Ortsteil von Teltow.

I.2.2 Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 10.800 m² liegt am westlichen Siedlungsrand der Stadt Teltow im Ortsteil Ruhlsdorf und hier ebenfalls im westlichen Randbereich des Ortes.

Er wird durch die Güterfelder Straße im Norden, durch die Straße „Webersiedlung“ im Nordosten und durch den Friedhof im Südosten begrenzt. Die Straße „Webersiedlung“ liegt ebenfalls teilweise im Geltungsbereich. Im Südwesten und Westen schließen brachgefallene Wiesen- und Ackerflächen, teilweise vorübergehend als Pferdekoppel zwischengenutzt, an den Geltungsbereich an. Die Ortslage Ruhlsdorf selbst erstreckt sich überwiegend östlich, aber auch südöstlich des Plangebietes.

¹ Landschaftsplan Stadt Teltow, Ökologie & Planung, Mai 2002, S. 9f. Sowie „Kleine Festschrift zur 700-Jahrfeier des Ortes Ruhlsdorf“ von Gertrud Knuth, 1999.

²Lt. Angaben des Vorhabenträgers

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich um eine nicht bebaute, seit mehreren Jahren brachgefallene Ackerfläche, mit Ausnahme einer Eiche an der südöstlichen Grundstücksgrenze, ohne Baum- und Strauchbestand. Ein Bedarf an landwirtschaftlicher Nutzung dieser und der angrenzenden Flächen ist seit mehreren Jahren nicht mehr gegeben. Auch der Eigentümer des Flurstückes 60 beabsichtigt keine landwirtschaftliche Nutzung aufzunehmen.

1.2.2.1 Naturhaushaltfaktoren³

Boden

Teltow gehört naturräumlich betrachtet zu den „Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen“. Das Gemeindegebiet ist der „Teltow-Platte“ zuzuordnen, sie ist ein ebenes bis flachwelliges Grundmoränenplateau mit der mittleren Höhe von 40-55m ü.NN und nur geringen Reliefunterschieden, das von Niederungsbereichen durchzogen wird.

Der geologische Aufbau besteht aus jungpleistozänen Ablagerungen, vorherrschende Substrate sind Sande und Kiese sowie Geschiebemergel.

Das Niederungssystem des Achtrutengrabens, das sich bis Ruhlsdorf erstreckt, besteht aus Torf, Faulschlamm und Flusssand.

Im Plangebiet treten Talsande und Geschiebesande als bodenbildende Substrate auf. Die im Plangebiet vorliegenden Böden sind ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen, also Ackerbrachen.

Geologische und geotechnische Informationen bzw. Laboruntersuchungen können gegen Gebühr vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, Brandenburg, angefordert werden.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser steht in Teltow durchschnittlich 5 bis 10 m unter Flur an, im Plangebiet weniger als 5 m. Aus diesen Grundwasserständen und dem geologischen Aufbau ergibt sich für das gesamte Plangebiet, dass das Grundwasser gegenüber Schadstoffeintrag ungenügend geschützt, eine Versickerung von Niederschlagswasser jedoch möglich ist.

Gemäß Stellungnahme Landesumweltamt Brandenburg -Regionalabteilung West- vom 23.03.2005 werden Wasserwirtschaftliche Belange nicht berührt. Es befinden sich im Geltungsbereich keine Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise wiederum an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.

Klima / Luft

Das Plangebiet ist dem Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägtem Klima zuzuordnen. Die Jahresmitteltemperatur liegt zwischen 8,5° und 10,0 °C; das Jahresmittel der relativen Luftfeuchte beträgt 75 %. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge schwankt zwischen 580 und 610 mm; Winde aus Westen sind vorherrschend.

Das gesamte Teltower Siedlungsgebiet ist lt. Amt für Immissionsschutz Brandenburg als smoggefährdetes Gebiet eingestuft (Stadt Teltow 1996), was eine Einschränkung für die Luftqualität des Plangebietes bedeutet. Auch die Berliner Wasserbetriebe weisen in ihrer

³ Grünordnungsplan, Büro Benninghoff, Nov. 2004

Stellungnahme vom 24.03.2005 auf die Smoggefährdung (Stand 1996) für das Plangebiet und der damit verbundenen eingeschränkten Luftqualität hin.

Das Plangebiet selbst ist nach der Karte „Klimafunktionen“ des Berliner Umweltatlases (1993) als klimatisch entlasteter Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen eingestuft.

Arten und Biotope

Die Erhebung der Biotope wurde anhand der Brandenburgischen Liste der Kartiereinheiten, Stand 09.02.1994 im März 1996 - in Absprache mit der UNB Potsdam-Mittelmark - auf der Grundlage der Luftbildauswertung, M. 1:10.000 (1993) vorgenommen und in 2002 mit der Fortschreibung des Landschaftsplanes aktualisiert.

Dem Plangebiet wird im Wesentlichen der Biototyp Ackerbrache (09140) zugeordnet, mit Ausnahme einer Eiche am südöstlichen Grundstücksrand ohne Baum- und Strauchbestand. Die Ackerbrachen weisen eine wenig reichhaltige Flora auf.

Eine Aufnahme der faunistischen Situation wurde nicht durchgeführt.

Landschaftsbild

Das Landschafts- und Ortsbild der Gemarkung Teltow ist im Süden durch weitläufige Feldflure und Einfamilienhäuser charakterisiert. Vor allem Wiesen, Äcker und Brachen prägen das Bild.

In Ruhlsdorf sind sowohl die Landwirtschaftsflächen, als auch der Waldbestand und die Rieselfelder bedeutende Landschaftsbild-Elemente.

Das Plangebiet fügt sich derzeit nicht in das Bild der Kleinsiedlungsbereiche ein. Die Ackerbrache vermittelt einen ungeordneten, unstrukturierten Eindruck.

1.2.2.2 Erschließung / Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Güterfelder Straße im Norden und die Straße „Webersiedlung“ im Nordosten an das örtliche Straßennetz angebunden.

Im Geltungsbereich sind alle Medien vorhanden; sie liegen derzeit teilweise auf dem Grund und Boden des Vorhabenträgers. Die Parzellierung der geplanten Baugrundstücke wird so vorgenommen, dass die Medien künftig im öffentlichen Straßenland der Straße „Webersiedlung“ liegen werden.

Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt gemäß den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Ein Hinweis auf die Satzungen des WAZV wird nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.

1.2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der örtlichen Verkehrsfläche „Webersiedlung“ befindet sich das Plangebiet sowie die restliche Fläche des Flurstückes 60 im gleichen Privateigentum.

1.2.2.4 Sonstiges

Nach vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich keine **ur- und frühge-**

schichtliche Bodendenkmale; dies wird mit Schreiben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseums, Abt. Bodendenkmalpflege, vom 07.03.2005 sowie vom 13.09.2005 bestätigt. Sollten dennoch bei Bauarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gem. „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg“ v. 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 v. 24. Mai 2004, S. 215ff) nicht zu verändern und unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Funde sind dem Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben.

Der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt in seiner Stellungnahme vom 16.02.05 mit, dass eine **konkrete Kampfmittelbelastung** für die Fläche des Plangebietes nicht bekannt sei. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese gem. „Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV“ v. 23.11.1998, (GVBl. Land Brandenburg Teil II Nr. 30 v. 14.12.1998) nicht zu verändern und unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde / Untere Bodenschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme vom 09.03.2005 den Hinweis, dass nach heutigem Kenntnisstand auf dem Grundstück keine **Altlastverdachtsflächen** vorhanden sind.

1.2.3 Umgebung des Planbereiches

Der Geltungsbereich wird im Nordosten durch die Bebauung an der Straße „Webersiedlung“ mit ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise begrenzt.

Südöstlich des Plangebietes liegt der Friedhof des Ortsteiles Ruhlsdorf.

Westlich und südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich brachgefallene Wiesen- und Ackerflächen, die z. Z. in Teilbereichen vorübergehend als Pferdekoppel genutzt werden.

In nordnordwestlicher Richtung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf Stahnsdorfer Gemeindegebiet und übergreifend auf ca. 12.000 m² des Teltower Stadtgebietes das Gelände des Klärwerks Stahnsdorf sowie – nach Angaben des Landesumweltamtes Brandenburg (LUA) - eine offene Kompostieranlage. (s. hierzu Pkt. II.4.6)

Gemäß Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg -Regionalabteilung West- vom 23.03.2005 verläuft an der westlichen Plangebietsgrenze die Trasse einer Freileitung. Lt. telefonischer Auskunft der e.dis – Netzservice – handelt es sich um zwei 30 kV-Leitungen, die nicht mehr in Betrieb sind.

Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 1.250 m Entfernung die Landstraße L40; der Ausbau der Verbindungsstrasse zwischen Güterfelde und Großbeeren ist beabsichtigt. Die auf Nachfrage vom Landesbetrieb Straßenwesen, NL Potsdam, zur Verfügung gestellten Isofonenkarten zeigen, dass im Geltungsbereich weniger als 45 dB am Tage und weniger als 38 dB in der Nacht zu verzeichnen sind. Diese Werte liegen wesentlich unter dem für ein WA zulässigen Wert von 49 dB(A) lt. 16. BimSchV. Aufgrund der Entfernung dürften Lärmbelastungen von ca. 42 db(A) tags und von 35 db(A) nachts zu erwarten sein. Im Bereich der vierstreifigen L40n ist eine zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h (Pkw) bzw. 80 km/h (Lkw) vorgesehen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Die ehemals selbständige Gemeinde Ruhlsdorf ist seit der Kreisgebietsreform im Land

Brandenburg (Dezember 1993) seit 1994 ein Ortsteil der Stadt Teltow. Im **Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP eV)** ist Teltow mit seinem Ortsteil Ruhlsdorf als Siedlungsbereich dargestellt.

Gemeinsam mit Stahnsdorf wird Teltow als potentieller Siedlungsbereich Typ 1 eingestuft. *Dort sind „...Maßnahmen der Siedlungsentwicklung über die vorrangige Innenentwicklung hinaus zu konzentrieren.“ Weiterhin hat die „... Siedlungsentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungen...“, sofern sich im Einzelfall kein „...Freiraum mit besonderem Schutzanspruch...“ im Siedlungsbereich befindet.*

Die Siedlungsentwicklung soll unter Beachtung vorhandener, schützenswerter Freiräume erfolgen, dabei sind übergeordnete Grünverbindungen zu berücksichtigen.⁴

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe südlich des als „potentieller Siedlungsbereich Typ 1“ eingestuften Areals.

Laut LEP eV bestehen für das Plangebiet keine Grünzäsuren und übergeordnete Grünverbindungen.

Der **Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark** (Altkreis Potsdam-Land, Vorabzug, Stand März 1995) benennt für Teltow folgende Ziele:

- Bewahrung bzw. Wiederherstellung der besonderen Eigenart der natürlichen Landschaftseinheiten,
- Sicherstellung der Naturverträglichkeit aller Nutzungen,
- Eindämmung des Landschaftsverbrauchs,
- Erhalt bzw. Entwicklung der Verbundsysteme.

Im **Flächennutzungsplan der Stadt Teltow** ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und im Beiplan 2 – Siedlungsentwicklung – als Erweiterungs-/ Ergänzungsfläche dargestellt. Für den Ortsteil Ruhlsdorf sind u. a. folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Die dörfliche Struktur des historischen Ortskerns soll erhalten werden.
- Bestehende Siedlungsbereiche, die entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung ausgewiesen werden, sollen durch Lückenbebauung und Verdichtung bisher untergenutzter Grundstücke besser genutzt werden.
- Neue Siedlungsbereiche für Wohnen und gemischte Nutzungen sind vornehmlich nordwestlich des historischen Siedlungskerns vorgesehen und bereits in Teilen realisiert. Sie dienen überwiegend zur Befriedigung der örtlichen Wohnflächennachfrage sowie zur Sicherung und Weiterentwicklung von gewerblichen Betrieben.

Unter Punkt 3.4.3 Entwicklungsziele / Ergänzungsflächen formuliert der FNP zum Bereich „Webersiedlung“:

Auf einer Fläche von ca. 1,5 ha können in einer aus der umgebenden Bebauung abgeleiteten Dichte zur Abrundung der Siedlungskante sowie zur wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungsanlagen Bauflächen in einer Grundstückstiefe entwickelt werden. Bei der Potentialermittlung wird von einer künftigen Grundstücksgröße von ca. 500 m² ausgegangen (Wohnbauflächenpotential 30 WE / 63 EW).

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches auf die Fläche parallel zur Webersiedlung (Teilfläche des Flurstückes 60) reduziert sich das Wohnbauflächenpotential auf 15 WE / 32 EW.

Im **Landschaftsplan der Stadt Teltow** wird der ehemalige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Wohngebiet westliche Güterfelder Straße“ im Bestand als Ackerbrache

⁴ FNP Teltow, Stand Februar 2004, Pkt. 2.4

ausgewiesen. Das Plangebiet wird unter den „weniger schwer wiegenden Eingriffen mit umfangreichem Kompensationsbedarf“ aufgeführt. Demnach werden folgende Schutzgüter beeinträchtigt: der Biotop- und Artenschutz, der Naturhaushalt⁵ und das Landschaftsbild.⁶

Das Plangebiet liegt laut Landschaftsplan (2002) im Landschaftsraum mit Bedeutung, d.h. es ist wichtig für das Landschaftsbild und beinhaltet Entwicklungspotential aufgrund der wenig strukturierten Ackerflächen.

Aufgrund des Versorgungsdefizits an Friedhofsfläche, gemessen an der derzeitigen Einwohnerzahl Teltows, wird wegen der räumlichen Benachbarung zu Stahnsdorf vorgeschlagen, die dortigen Kapazitäten nach vorausgegangener Abstimmung zu nutzen. Sollte sich allerdings die Notwendigkeit für eine zusätzliche Ausweisung in Teltow ergeben, wird im Landschaftsplan die Erweiterung der Friedhofsanlage in Ruhlsdorf in Betracht gezogen.⁷

Gemäß der Darstellung des Grün- und Freiflächenkonzeptes (Karte 7 des Landschaftsplanes) ist eine Grünverbindung im Straßenraum „Webersiedlung“ herzustellen, um vorhandene bzw. neu zu schaffende Grün- und Freiflächen miteinander zu verbinden. Da die Straße in absehbarer Zeit ausgebaut wird, sollten die Belange der Grüngestaltung rechtzeitig Berücksichtigung finden.⁸

Der vorliegende Landschaftsplan liefert ebenso ein erstes Grobkonzept für Reitanlagen / Reitwege. Demnach wird in Karte 8 (Reitwegekonzept) westlich des Plangebietes eine Pferdekoppel ausgewiesen.⁹

Entsprechend der Vierten **Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf** (4. GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. II/01/2001 v. 25. 01. 2001) wird Teltow als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**; auch sind keine Schutzobjekte im Sinne des **Naturschutzrechts** bekannt. Die derzeitige **Trinkwasserschutzzone III** verläuft - entgegen den Ausführungen der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 09.03.05 - **außerhalb des Geltungsbereiches** unmittelbar parallel zur Straße „Webersiedlung“; dies wurde zwischenzeitlich durch die UWB bestätigt. Zur Absicherung des künftigen Trinkwasserbedarfs der Stadt Teltow sind eine Erweiterung des Wasserwerks Teltow sowie eine Verlagerung der Trinkwasserschutzzone III nach Südosten vorgesehen¹⁰. Demnach wird der Geltungsbereich auch künftig nicht in der geplanten Trinkwasserschutzzone III liegen.

II Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Die Stadtverordnetenversammlung Teltow hat in ihrer Sitzung am 15. September 2004 beschlossen, den Geltungsbereich des am 28.05.1997 gefassten Aufstellungsbeschlusses

⁵ Beeinträchtigung des Bodens durch Versiegelung bzw. Überformung auf überwiegend unbelasteten Flächen sowie eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes (Bereich mit hoher Grundwasserempfindlichkeit oder Wasserschutzzone II)

⁶ Landschaftsplan der Stadt Teltow, Ökologie & Planung, Mai 2002, S. 68.

⁷ Landschaftsplan der Stadt Teltow, Ökologie & Planung, Mai 2002, S. 100.

⁸ Landschaftsplan der Stadt Teltow, Ökologie & Planung, Mai 2002, S. 93ff.

⁹ Landschaftsplan der Stadt Teltow, Ökologie & Planung, Mai 2002, S. 99f.

¹⁰ Auszug: FNP Teltow, Stand Februar 2004, Pkt. 3.8.2

(Beschluss-Nr.: 02/38/97) für den Bebauungsplan Nr. 38 "Wohngebiet westliche Güterfelder Straße" zu verkleinern. Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches wird der Bebauungsplan umbenannt in B-Plan Nr. 38 „Webersiedlung.“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 umfasste ursprünglich die Flurstücke 20, 21, 22, 23, 57, 58 und 60 (alle teilweise) der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes sollten insgesamt ca. 22 Bauparzellen im Geltungsbereich entstehen.

Zwischenzeitlich stellte sich jedoch heraus, dass die Eigentümer nicht beabsichtigen, die Flurstücke 20 – 23, Flur 1, (Güterfelder Straße) zu veräußern. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Städtebauliche Gründe, diese Flurstücke derzeit zu überplanen sind unter Beachtung der geänderten Marktsituation nicht erkennbar.

Da das Plangebiet zur Zeit als Außenbereich anzusehen ist, kann Baurecht nur über ein rechtsverbindliches Planverfahren erreicht werden. Die nicht vorhandenen planungsrechtlichen Möglichkeiten und deshalb hilfswise anzuwendenden Vorschriften des § 35 BauGB würden der angestrebten Ortsgestaltung entgegenstehen. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten hingegen die notwendige Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

II.2 Intention des Planes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung sicherstellen und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensbedingungen zu schützen und zu entwickeln.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht verbunden, den westlichen Ortsrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Gleichzeitig werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

Durch ein relativ geringes zulässiges Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundfläche (GR) von maximal 150 m² je einzelne bauliche Anlage ist es möglich, die bauliche Entwicklung landschaftsverträglich zu lenken.

Der Bebauungsplan wird entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt und schafft die planerischen Voraussetzungen, die städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow für den Ortsteil Ruhlsdorf zu realisieren.

Unter Berücksichtigung folgender Planungsgrundsätze wurde der vorliegende Entwurf für die „Webersiedlung“ erarbeitet:

- Ausweisung neuer Siedlungsbereiche für Wohnen vornehmlich südwestlich des historischen Siedlungskerns Ruhlsdorfs,
- Städtebauliche Abrundung vorhandener Siedlungsbereiche durch Ergänzungsflächen,
- Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur,
- Befriedigung der örtlichen Wohnnachfrage,
- Orientierung der städtebaulichen Dichte an der umliegenden Bebauung,¹¹
- Annahme einer künftigen Mindestgrundstücksgröße von 500 m².¹²

¹¹ FNP Stadt Teltow, S.53

¹² FNP Stadt Teltow, S.54

II.3 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die Zielstellung des Bebauungsplanes ist planungsrechtlich durch folgende Festsetzungen unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 9 BauGB umzusetzen:

Die Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen durch die Planzeichnung erfolgen. Mindestgrundstücksgröße und Grünregelungen werden durch textliche Festsetzungen bestimmt.

Zur Sicherung der gebietsverträglichen Verdichtung ist hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die Festsetzung einer Grundfläche für die einzelne bauliche Anlage sowie der Geschossigkeit vorgesehen. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Firsthöhe sowie zur Dachgestaltung aufgenommen.

II.3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Baugrundstücke im Plangebiet soll als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet – WA – (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt werden; nicht zulässig sollen Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sein.

II.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Mindestgrundstücksgröße sowie gestalterische Festsetzungen

Im **Allgemeinen Wohngebiet** ist eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundfläche (GR) von 150 m² als Höchstmaß bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch weitgefaste Baugrenzen vorgegeben; parallel zur Straße „Webersiedlung“ wird ein mindestens 5 Meter breiter Vorgartenstreifen gesichert. An der Güterfelder Straße darf der Vorgartenbereich eine Breite von 3 Metern nicht unterschreiten. Zum südlich gelegenen Friedhof ist ein nicht überbaubarer Schutzbereich mit einer Tiefe von 6 Metern, orientiert am Kronentraufenbereich der vorhandenen Eiche, zu berücksichtigen.

Die Firsthöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 8,5 m nicht überschreiten. Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes.

Eine Ausnahme von den zulässigen Firsthöhen bilden technische Aufbauten, z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen; sie sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe zulässig.

Dachneigungen sind zwischen 30° - 50° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für frei stehende sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebenanlagen.

Des Weiteren soll durch textliche Festsetzungen geregelt werden, dass

- die Grundstücke eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen,
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen unzulässig sind,
- die Dacheindeckung unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau und anthrazit erfolgt.

II.3.3 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Das Grünordnungskonzept basiert im Wesentlichen auf zwei Leitlinien:

- Festsetzung von besonders erhaltenswertem Baumbestand,
- Anpflanzbindungen auf den künftigen Baugrundstücken und in der örtlichen Verkehrsfläche als Ausgleichsmaßnahmen.

Die an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs befindliche Eiche soll erhalten werden; sie wird zeichnerisch festgesetzt und somit gesichert.

Darüber hinaus werden textliche Festsetzungen mit folgenden Inhalten aufgenommen:

Für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft durch die vorgesehenen Baumaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleichsmaßnahmen folgende Pflanzungen vorgesehen:

- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind ein Baum der Pflanzenliste sowie 10 Sträucher / Heckenpflanzen der Pflanzenliste zu pflanzen. Ab dem 3. als Ausgleich zu pflanzenden Baum kann wahlweise ein Obstbaum der Pflanzenliste gepflanzt werden.
- Frei stehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Schling-, Rank bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage bzw. Nebenanlage) zu begrünen.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Ausbau der Straße „Webersiedlung“ sollen auf der südwestlichen Seite der Verkehrsfläche 22 Bäume der Pflanzenliste gepflanzt werden.

Die Pflanzenliste ist unter Berücksichtigung der Liste der gebietsheimischen Gehölze Brandenburgs – Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft v. 26.08.2004, ABl. Nr. 43 v. 03.11.2004 – erarbeitet.

Im Allgemeinen Wohngebiet soll nur eine Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze zulässig sein.

II.3.4 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Güterfelder Straße an die Ortslage Ruhlsdorf und das Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die vorhandene Straße „Webersiedlung“. Sie soll in einer Breite von 12,50 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z. B. Fahrbahn, Grünstreifen mit Baumpflanzungen) ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Straße soll durch Versickerungsmulden im Bereich des Straßenbegleitgrüns gesichert werden.

Die **technische Infrastruktur** ist im Geltungsbereich vorhanden. Im künftigen Bereich der Straße „Webersiedlung“ verlaufen gemäß Planunterlage des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Bernd Mengelkamp in Nord-Süd-Richtung die Ver- und Entsorgungsleitungen. Sollte eine Erweiterung des Infrastrukturnetzes zur Erschließung des Baugebietes erforderlich werden, wird dies ebenfalls in der geplanten Verkehrsfläche möglich sein.

II.4 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

Bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gilt es insbesondere einerseits die Interessen der privaten Grundstückseigentümer im Plangebiet auf optimierte Grundstücksverwertung und andererseits die im öffentlichen Interesse stehenden Belange der Bereitstellung von Wohnbauland, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Beachtung eines intakten Gemeinwesens zu berücksichtigen.

II.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Vorgaben des FNP und somit den Forderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nachdem ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um dem angestrebten Charakter des Allgemeinen Wohngebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzung die folgenden allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: ausgeschlossen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke könnten aufgrund ihrer Nutzungsart und -intensität die angestrebte Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet durch erhebliches Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung beeinträchtigen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes. Darüber hinaus führt das durch die möglichen Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen zu hohen Immissionsbelastungen, die im geplanten Wohngebiet nicht vertretbar erscheinen.

Trotz der Einschränkungen bleibt der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, erhalten. Andererseits soll auch kein reines Wohngebiet festgesetzt werden, um eine zu große Einschränkung der Gebietsnutzung zu verhindern und beispielsweise die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Speisewirtschaften oder kleinen Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht stören, oder von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu ermöglichen.

II.4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, und Mindestgrundstücksgröße

Die beabsichtigte maßvolle Versiegelungsmöglichkeit entspricht den Zielen des Gesetzgebers, der den schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt. Die auf das Nut-

zungsmaß bezogenen Regelungen sind geeignet, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität der Grundstücke soweit zu begrenzen, dass ein Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt werden kann.

Das im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Maß der baulichen Nutzung schafft einen maßvollen Übergang von der bereits vorhandenen Bebauung an der Straße „Webersiedlung“ zur freien Landschaft.

Zur Vermeidung massiver Bauweisen im Allgemeinen Wohngebiet soll als Maß der baulichen Nutzung eine Grundfläche von maximal 150 m² festgesetzt werden; diese Grundfläche bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage. Demnach dürfen bauliche Anlagen generell eine Grundfläche von 150 m² (z. B. einschließlich einer an das Wohnhaus angebauten Terrasse) nicht überschreiten. Durch diese Regelung kann eine ortstypische Arrondierung des Ortsrandes im Bereich „Webersiedlung“ gesichert werden.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow für den Geltungsbereich ist u.a. eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 m² nicht zu unterschreiten. Mit dieser Festsetzung wird eine an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung ermöglicht. Durch die festgesetzte maximale Grundfläche und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² ist eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 vorgegeben.

Angepasst an die bereits vorhandene Bebauung nordöstlich der Straße „Webersiedlung“ wird eine Geschossigkeit von maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Die Geschossigkeit der Umgebung wird nicht überschritten und die Orts-Silhouette durch die Neubebauung harmonisch abgerundet.

Aus diesem Grund und um Baukörper auszuschließen, die auf Grund ihrer Größe das Ortsbild beeinträchtigen können, wird im Geltungsbereich generell für neu zu errichtende Gebäude die Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt. Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. Erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen sind aus v. g. Gründen bis zu einer Höhe von 1,00 m über Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

Abgeleitet aus der gegenüber liegenden Gebäudestruktur an der Straße „Webersiedlung“ sollen nur Einzelhäuser zulässig sein. Die Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern würde durch ihre Massivität nicht dem angestrebten harmonischen Übergang in die offene Landschaft entsprechen. Aus dem gleichen Grunde und um eine Riegelwirkung durch die geplante Neubebauung zu verhindern soll offene Bauweise festgesetzt werden.

Die überbaubare Fläche wird durch weitgefasste Baugrenzen bestimmt. Neben der Sicherung einer Bebauungstiefe von 16,0 m soll ein Vorgartenbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude sowie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. überdachtem Stellplatz eingehalten werden.

Da die geplanten Gebäude der Erschließungsstraße „Webersiedlung“ zugeordnet werden, ist für das Eckgrundstück Güterfelder Straße / Webersiedlung zwischen Güterfelder Straße und Baugrenze parallel zur Güterfelder Straße ein seitlicher Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Ein größerer Mindestabstand mit einer Tiefe von 6,0 m wird zwischen dem südöstlich angrenzenden Friedhof und der parallel vorgegebenen Baugrenze zum Schutz der erhaltenswerten Eiche berücksichtigt; der Kronentraufenbereich der Eiche ist von Bebauung frei zu halten. Da Garagen nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein sollen, kann eine klare Zäsur zwischen geplanter Neubebauung und dem vorhandenen Friedhof geschaffen werden.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass Garagen grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Hiermit ist die Anordnung der Garagen nur innerhalb der Baugrenzen in unmittelbarer Nähe der Wohngebäude vorgegeben. Vorgärten und rückwärtige Grundstücksbereiche können von Garagenbebauung frei gehalten werden.

II.4.3 Gestalterische Festsetzungen

In Abwägung der privaten Interessen hinsichtlich einer freien Gestaltung der baulichen Anlagen und dem öffentlichen Interesse an einem intakten Ortsbild sind dennoch zur Vermeidung ortsuntypischer Elemente vereinzelte Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen worden. Mit Hilfe der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO 2003 soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsabsichten der Bauherren verbleibt.

So sollen unter Berücksichtigung der gegenüber liegenden Bebauung folgende Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen werden:

- Dachneigungen sollen von 30° bis einschließlich 50° für das Hauptgebäude und
- Dacheindeckungen nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau und anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig sein.

Durch die Regelung der Dachneigung können städtebaulich nicht gewünschte und ortsuntypische Steil- und Flachdächer versagt werden. Die Festsetzung der Dachneigung soll jedoch nicht für frei stehende sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebenanlagen gelten; hier sollen handelsübliche Flachdächer zulässig sein.

Da auch glasierte und glänzende Dacheindeckungen in anderen Farbtönen als rot und grau ortsuntypisch sind und nicht der geplanten städtebaulichen Gestaltung entsprechen, sollen auch im geplanten Neubaugebiet weitere Farbtöne (z. B. blau und grün) unzulässig sein.

II.4.4 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow ist für den Ortsteil Ruhlsdorf eine behutsame Arrondierung und Entwicklung des Ortsrandes im Kontext zum angrenzenden Innenbereich durch Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich.

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes; des Bodens sowie des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Sie sind aus der Bestandsaufnahme und –bewertung, der Konfliktanalyse im Rahmen des Grünordnungsplanes abgeleitet und dienen auch der Erhaltung des Ortsbildes; eine bessere Einbindung der Neubebauung in die Landschaft wird erreicht.

Die als Ausgleichsmaßnahmen aufgenommenen Festsetzungen bilden die planungsrechtliche Grundlage, auf der nach § 21 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet und ermöglicht werden, weitgehend ausgeglichen werden können. Der Ausgleich erfolgt somit durch Festsetzungen unmittelbar für das Eingriffsgrundstück und ist vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen. Die geforderten Maßnahmen beeinträchtigen nicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung; der eigenständige Gestaltungsspielraum der Verpflichteten bleibt gewahrt.

So sollen auf den Baugrundstücken je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum sowie 10 Sträucher / Heckenpflanzen der Pflanzenliste berücksichtigt werden. Ab dem dritten Baum kann wahlweise ein Obstbaum der Pflanzenliste gepflanzt werden. Städtebauliche Zielsetzung ist hierbei, einer durch Bebauung versiegelten Fläche eine von Bäumen und

Sträucher überstellte Bodenfläche entgegen zu setzen, die die Sicherung des Schutzgutes Boden langfristig gewährleistet.

Beispielweise wären bei einer Grundstücksgröße von 500 m² mit einer durch Bebauung versiegelten Fläche von 150 m² 3 Bäume je Baugrundstück zu pflanzen. Es wird davon ausgegangen, dass ein mittelgroßer Baum der Pflanzenliste eine Fläche von ca. 50 m² überdecken kann; dies gilt in eingeschränktem Maße auch für Obstbäume. Die erforderliche Ausgleichspflanzung soll noch durch Sträucher / Heckenpflanzen ergänzt werden. Bei der Mindestgrundstücksgröße von 500 m² würde die o. g. Baumpflanzung noch durch die Pflanzung von 30 Sträucher / Heckenpflanzen ergänzt, so dass der beabsichtigte Eingriff in Natur und Landschaft als weitestgehend ausgeglichen angesehen werden kann. Um dennoch eine individuelle Gestaltung des Grundstückes zu ermöglichen, kann ab dem dritten Baum ein Obstbaum der Pflanzenliste berücksichtigt werden. Die Begrünung mit einheimischen Gehölzen wird durch die Pflanzenliste gewährleistet, ein hoher Grad an Strukturreichtum wird erreicht und den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen. Diese Festsetzung dient darüber hinaus der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Da das Plangebiet gemäß Landschaftsplan einem Bereich mit erhöhtem Ausgleichsbedarf zugeordnet wird, sind darüber hinaus frei stehende Garagen und Nebenanlagen mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage bzw. Nebenanlage) zu begrünen. Diese Festsetzung dient der zusätzlichen Grundstücksbegrünung und bewirkt eine bessere Einbindung von Gebäuden in die Landschaft.

Die Pflanzenliste als Bestandteil der textlichen Festsetzungen enthält ein umfangreiches Angebot an einheimischen und ortstypischen Bäumen und Sträuchern als Grundlage für die textlichen Festsetzungen. Die Artenauswahl berücksichtigt insgesamt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation. Die Pflanzenliste ist unter Berücksichtigung der Liste der gebietsheimischen Gehölze Brandenburgs – Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft v. 26.08.2004, ABl. Nr. 43 v. 03.11.2004 – erarbeitet.

Entsprechend den räumlichen Verhältnissen können die Pflanzenarten miteinander kombiniert werden. Je nach Artenauswahl lassen sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen somit flächendeckend oder flächensparend umsetzen.

Die Einschränkung auf Arten der Pflanzenliste schließt die Anpflanzung anderer Pflanzen nicht aus, wohl aber die Anrechenbarkeit bei Neupflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und bei als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Anpflanzungen.

Der einzige Baum im Geltungsbereich, eine Eiche mit einem Stammumfang von 1,00 m und einer Höhe von 14,00 m, an der Grenze zum südöstlich gelegenen Friedhof soll gesichert werden. Es handelt sich um einen besonders erhaltenswerten ortsbildprägenden Baum. Aufgrund seiner Bedeutung für den Geltungsbereich wurde zum Schutz der Eiche die Baugrenze so angeordnet, dass der Kronentraufenbereich von Wohn- und Garagenbebauung frei gehalten werden kann.

Die v. g. Eiche ist eine heimische, standorttypische Baumart, die einen gleichmäßigen arttypischen Habitus aufweist. Ihre hohe Lebenserwartung (natürliches Lebensalter einer Eiche ca. 1.000 Jahre) und ihre damit langfristige Funktionserhaltung aller ökologischer Faktoren rechtfertigen eine maximale Schutzbindung.

In den bereits genannten Festsetzungen wird den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes Rechnung getragen; darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ist. Zudem ist in § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vorgegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Somit wird der Flächenentzug durch Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung zur Anreicherung des Grundwassers gefördert. Diese Regelungen sind der Bodensituation angemessen.

Die im gesamten Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Gegebenheiten greifen zwar in die freie Nutzung der Grundstücke ein und beinhalten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren. Die Festsetzungen interpretieren die ohnehin nach der Landesbauordnung (§ 7 Abs. 1 BbgBO) vorgesehene gärtnerische Anlage der Grundstücke im Sinne von § 1 BauGB.

Das private Interesse an der möglichst ungehinderten wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke muss in diesem Fall hinter der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zurück treten. Das ist Bestandteil der Sozialbindung des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes; die Belange sind in verfassungsrechtlich gemäßer Weise abgewogen worden.

Der Kritik von zwei Bürgern zur Vollständigkeit bzw. Unvollständigkeit und zum Charakter der berücksichtigten Pflanzenliste und deren Anwendung sowie zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen kann nicht gefolgt werden.

Die im Vorentwurf berücksichtigte Pflanzenliste entspricht der von der UNB für diese Region vorgeschlagenen Pflanzenliste. Die UNB stimmt mit Schreiben vom 09.03.2005 dem Grünordnungsplan und somit auch der vorgeschlagenen Pflanzenliste zu. Wunschgemäß werden dennoch in den Entwurf weitere kleinwüchsige Arten z.B. Sorbus intermedis / Schwedische Mehlbeere, Pyrus communis ‚Beech Hill‘ / Wildbirne und Ulmus carpinifolia ‚Wredei‘ / Goldulme zusätzlich in die Pflanzenliste aufgenommen. Darüber hinaus wird ebenfalls im Entwurf des B-Planes die Liste der gebietsheimischen Gehölze Brandenburgs – Anlage 1 zum Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft v. 26.08.2004, ABl. Nr. 43 v. 03.11.2004 – berücksichtigt.

Bereits in seinem Beschluss v. 23.04.1997 (Nr. 393) weist das BVerwG darauf hin, dass „es Aufgabe der planenden Gemeinde ist, in eigener Verantwortung die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und über Vermeidung, Ausgleich und Ersatzmaßnahmen abwägend zu entscheiden.“ Auch in seinem Urteil vom 01.11.1974 betont das BVerwG, dass sich eine Gemeinde bei der Kollision unterschiedlicher Belange zwangsläufig für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen Belanges entscheidet.“ Aufgrund ihrer Planungshoheit hat sich die Stadt Teltow nur für die Berücksichtigung der in der Pflanzenliste genannten Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen als Ausgleichsmaßnahme entschieden.

Auch dem Vorschlag, die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchzuführen, wird nicht gefolgt. Durch die Anpflanzung im Geltungsbereich wird eine bessere Einbindung der Neubebauung ins Orts- und Landschaftsbild erreicht. Durch den angestrebten Wechsel von Bebauung und Baumpflanzungen wird ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft gewährleistet.

II.4.5 Erschließung

Die Erschließung des WA erfolgt über die vorhandene, aber derzeit noch unbefestigte Straße „Webersiedlung“. Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen ist der Ausbau dieser Anliegerstraße vorgesehen; die anteilige Verkehrsfläche zur Straßenverbreiterung wird vom

Vorhabenträger kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Die Erschließungsstraße ist entsprechend ihrer Funktion und ihrer Ausbauparameter als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; durch diese textliche Festsetzung kann die Gestaltung der örtlichen Verkehrsfläche den Erfordernissen angepasst werden.

Der Landschaftsplan Teltow - Karte 7: Grün- und Freiflächenkonzept – sieht eine Grünverbindung zwischen Güterfelder Straße und Samatenweg im Straßenraum der Straße „Webersiedlung“ vor. Da die künftige Fahrbahn der Straße „Webersiedlung“ auf 4,75 m Breite begrenzt werden soll, verbleibt eine Breite von 7,75 m für die Anlage des Straßenbegleitgrüns. In diesem Grünstreifen ist die Pflanzung von 22 Bäumen der Pflanzenliste als Ausgleichsmaßnahmen für die geplante Straßenversiegelung sowie Versickerungsmulden für das anfallende Regenwasser vorgesehen.

Da die Geltungsbereichsgrenze und die erforderliche Straßenbegrenzungslinie an der Güterfelder Straße identisch sind, wird eine entsprechende erklärende textliche Festsetzung aufgenommen.

II.4.6 Emissionen durch das Klärwerk Stahnsdorf bzw. eine offene Kompostieranlage¹³

In nordnordwestlicher Richtung des Geltungsbereiches erstreckt sich auf Stahnsdorfer Gemeindegebiet und übergreifend auf ca. 12.000 m² des Teltower Stadtgebietes das Gelände des Klärwerks Stahnsdorf sowie – nach Angaben des Landesumweltamtes Brandenburg (LUA) - eine offene Kompostieranlage. Das LUA - Regionalabteilung West – weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass es sich um eine Abwasserbehandlungsanlage der Berliner Wasserbetriebe für eine Reinigungskapazität von ca. 47.000 m³/d (Trockenwetter) handele. Betreiber der offenen Kompostieranlage sei die Firma Schumann GmbH. Die Entfernung vom Klärwerksgelände zum Plangebiet betrage etwa 300m, von der Fa. Schumann etwa 500m. Darüber hinaus weist das LUA darauf hin, dass das Plangebiet durch Gerüche als stark vorbelastet anzusehen sei, auch lägen Beschwerden von Anwohnern aus der Umgebung vor.

Zur Klärung möglicher Geruchsbelastungen wurde im August 2004 eine Immissionsprognose zur Feststellung der Geruchsbelastung durchgeführt. Gemäß Geruchsgutachten werden an der Plangebietsgrenze die zulässigen Immissionsrichtwerte für ein Wohngebiet knapp überschritten. Festgestellt wird für die „Ist-Situation-2004“ eine maximale Geruchswahrnehmungshäufigkeit (in Prozent der Jahresstunden) von 10,1. Nach der anzuwendenden Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beträgt der Immissionswert für Wohngebiete 0,10, d.h. in max. 10 % der Jahresstunden darf es auf den Grundstücken des Plangebietes zu einer Überschreitung der Geruchsschwelle / der Geruchswahrnehmung kommen. Für das restliche Plangebiet in südlicher Richtung verringert sich die Geruchsbelastung bis auf 5,7 %. Es liegt zwar noch eine deutliche Geruchswahrnehmung vor, die jedoch nicht als erheblich und deshalb als zumutbar angesehen wird.

Die vom Klärwerk ausgehenden Gerüche wurden von Probanden der Begehung vorwiegend als „fäkalartig“ und „faulig“ beschrieben. Nach der GIRL könne es notwendig sein, zu klären, ob Anhaltspunkte wegen vorliegender „außergewöhnlicher Verhältnisse hinsichtlich Art (Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche)“ vorlägen, dass trotz Einhaltung der Immissionswerte dennoch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden. Im weiteren Planungsverlauf wird es daher lt. LUA geboten sein, eine Bewertung der Art der Geruchseinwirkungen

¹³ Vgl. Hierzu Stellungnahmen des Landesumweltamtes Brandenburg – Regionalabteilung West – v. 23.03.05 und 03.08.2005

(Hedonik) – deren Geruchsqualität – vorzunehmen und die Auswirkungen auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Der nördliche Geltungsbereich läge bereits an der Grenze dessen, was an Geruchsbelastungen hinzunehmen sei. Für das restliche Plangebiet mit der unter dem Immissionswert liegenden Belastung, ergäbe sich daher die Entscheidung, ob die Belastung als erheblich einzustufen sei, insbesondere aus der Art der Geruchsqualität, d.h. ob sie von Ekel erregender Wirkung sei.

Die genannten, festgestellten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 10,1 bis 5,7 % im Plangebiet stellen die „Ist-Situation“ von 2004 dar, evtl. geplante Betriebserweiterungen mit damit möglicherweise einhergehenden höheren Geruchsemissionen, z.B. der Fa. Schumann, wurden nicht in die gutachterliche Untersuchung eingestellt. Im weiteren Planungsverlauf ist lt. LUA auch diese Problematik einzustellen und ggf. zu berücksichtigen.

Nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben als Betreiber des Klärwerks ist folgendes zur v. g. Stellungnahme des LUA anzumerken:

Den Berliner Wasserbetrieben liegt ein Geruchsgutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH zur „Ist-Situation 2004“ (Teil I Emissionsmessungen vom 10.08.2004, Teil II Ausbreitungsrechnung vom 01.10.2004) vor. Aus dem vorliegenden Kartenmaterial ist ersichtlich, dass die ermittelte Wahrnehmungshäufigkeit für das Gebiet des B-Planes Nr. 38 „Webersiedlung“ Ruhlsdorf bei 10 % der Jahresstunden liegt. Der vom LUA ermittelte Wert von 10,1 % gilt für den Bereich nördlich der Güterfelder Straße, der nicht mehr Bestandteil des Plangebietes ist.

Es liegen ausschließlich Beschwerden aus Stahnsdorf (Wohngebiet „Schmale Enden“, Klee-straße) und Teltow (südlichste Häuser der Iserstraße / An den Lindenberg) vor. Beschwerden der Anwohner der „Webersiedlung“ liegen weder dem Bauamt der Stadt Teltow, noch den Berliner Wasserbetrieben vor.

In ihrer Stellungnahme vom 26.07.2005 merken die Berliner Wasserbetriebe folgendes zu den Aussagen des LUA Brandenburg an:

Das Landesumweltamt Brandenburg stellt aufgrund der Geruchsimmisions-Richtlinie die Möglichkeit dar, dass auch bei eingehaltenen Immissionswerten schädliche Umweltauswirkungen hervorgerufen werden (können), wenn „Ekel oder Übelkeit auslösende Gerüche“ vorliegen und bezieht sich auf die Bewertung der vom Klärwerk ausgehenden Gerüche durch die Probanden mit „fäkalartig“ bzw. „faulig“. Dies ist so nicht richtig, da die Probanden mit diesen Begriffen, wie z. B. auch „moorig/erdig“, die direkt an den Emissionsorten (Messpunkten) genommenen konzentrierten Proben bewertet haben, bei den Fahnenbegehungen im Gelände jedoch nur „klärwerkstypische“ Gerüche (Immissionen, verdünnt) festgestellt wurden.

Die Gewerbefläche der Firma G. Schumann GmbH – Kompostierung - , Stahnsdorfer Straße, 14513 Teltow grenzt nordöstlich an das Klärwerksgelände Stahnsdorf an.

Aus v. g. Ausführungen ist erkennbar, dass im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes zwar Gerüche wahrzunehmen sind, jedoch nicht in einem unzumutbaren Umfang.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass gemäß der „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes“ (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung v. 06.06.1995 zwischen Klärwerk bzw. Kompostieranlage und Wohngebieten ein Abstand von

300 m einzuhalten ist. Dieser empfohlene Abstand wird eingehalten bzw. zwischen Kompostieranlage und geplanter Wohnbebauung mit ca. 500 m sogar überschritten.

Gem. Nr. 3.1 der Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL – ist erst bei einer Überschreitung des empfohlenen Immissionsgrenzwertes für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 von einer erheblichen Belästigung auszugehen. Zudem erscheint eine strikte Einhaltung der Empfehlungen der GIRL zu fordern fragwürdig. Die GIRL geht von den „Geruchsstunden“ als Bewertungsgröße aus. Wenn in 10 % dieser Bezugszeit Geruchswahrnehmungen auftreten, wird die gesamte Stunde als „Geruchsstunde“ gewertet (Anm.: oftmals handelt es sich jedoch nur um Minuten der Geruchswahrnehmung). Schließlich arbeitet die GIRL bei der Simulation der Geruchsausbreitung mit einem einfachen Gauß-Modell, das nicht in der Lage ist, Strömungshindernisse und topografische Gegebenheiten zu berücksichtigen. Auf Grund dieser Faktoren kommt es bei Ausbreitungsberechnungen auf der Basis der GIRL in Bezug auf Gerüche häufig zu einer Überschreitung der Wahrnehmungshäufigkeiten und die Ausbreitungsberechnungen sind daher ein „worst-case-Scenario“. (Vgl. OVG NRW, Beschluss v. 19.5.2003 – 22 A 5565/00 -).

Das vorliegende Geruchsgutachten stellt lt. Karte im Jahre 2004 nur nördlich der Güterfelder Straße außerhalb des Plangebietes eine knappe Überschreitung, d. h. eine Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 10,1 % der Jahresstunden fest; daraus folgend wird für das Plangebiet selbst keine erhebliche Belästigung festgestellt, zumal die Geruchswahrnehmungshäufigkeit in südliche Richtung bis auf 5,7 % abnimmt. Sollen die Empfehlungen der GIRL dennoch berücksichtigt werden, so sei darauf hingewiesen, dass die Rechtsprechung, wonach bei Aufeinandertreffen von Baugebieten unterschiedlicher Schutzwürdigkeiten im Rahmen des Rücksichtnahmegebotes hinsichtlich der Lärmimmissionen eine „Art Mittelwert“ zu bilden ist, auch für Geruchsmissionen gilt. Hierbei handelt es sich um einen „Zwischenwert“ für die Bestimmung der Zumutbarkeit, wobei die Ortsüblichkeit und die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen sind. (Vgl. BVerwG, B v. 28.9.1993 – 4 B 151.93). Das LUA Brandenburg – Regionalabteilung West – weist in seiner Stellungnahme vom 03.08.2005 darauf hin, dass dieses Urteil nur im Bestand, nicht aber bei Neuplanungen zu berücksichtigen sei. Da im vorliegenden Planverfahren die Bildung eines Mittelwertes i. Z. mit den möglichen Gerüchen nicht erforderlich werden wird, ist eine weitere Vertiefung dieses Themas in der Begründung nicht erforderlich.

Nach den den Immissionswerten der GIRL zugrunde liegenden wissenschaftlichen Erkenntnissen – die dennoch u. U. fraglich sein können (s.v.), - beginnt eine erhebliche Belästigung durch Gerüche bei einer relativen Geruchsstundenhäufigkeit zwischen 0,10 und 0,20 (Vgl. Hansmann, Rechtsprobleme bei der Bewertung von Geruchsmissionen, NVwZ 1999, 1158). Der empfohlene untere Grenzwert wird im Plangebiet nicht überschritten; von einer erheblichen Belästigung des Plangebietes kann demzufolge nicht die Rede sein. Zudem werden Gerüche üblicherweise mit dem Wind fortgetragen und zugleich in Windrichtung verteilt. Im Plangebiet ist Westwind vorherrschend. Da Klärwerk nordnordwestlich und Kompostieranlage nördlich vom Plangebiet liegen, wird das Plangebiet aufgrund der Windrichtung bestenfalls nördlich durch Gerüche tangiert, aber nicht selbst belastet.

Da das Plangebiet lt. Gutachten durch die Gerüche des Klärwerks bzw. der Kompostieranlage nicht erheblich belastet wird, ist ein Erfordernis, weitere Untersuchungen durchzuführen, nicht erkennbar. Weitere gutachterliche Untersuchungen würden einen unverhältnismäßig hohen und nicht erforderlichen Kosten- und Zeitaufwand verursachen, da zum einen den Empfehlungen der Abstandsleitlinie gefolgt wird und zum anderen die (fraglichen / s.v.) Empfehlungen der GIRL **nördlich des Plangebietes** nur minimal überschritten werden. Im Übrigen handelt es sich sowohl bei der Abstandsleitlinie als auch bei der GIRL um Empfehlungen, die zwar als Orientierungshilfen herangezogen werden können, jedoch rechtlich nicht verbindlich sind.

In seiner Stellungnahme vom 03.08.2005 stimmt das LUA Brandenburg, Regionalabteilung West, den Ausführungen der Begründung weitgehend zu und betont, dass „die Feststellung, dass zwar eine deutliche Geruchswahrnehmung vorhanden, die jedoch nicht als erheblich anzusehen sei, mitgetragen werde“.

Nach Rücksprache mit den Berliner Wasserbetrieben ist keine Betriebserweiterung in Richtung Ruhlsdorf vorgesehen, da Flächen in entgegengesetzter Richtung zur Verfügung stehen; der gem. Abstandsleitlinie empfohlene Abstand von 300 m wird nicht unterschritten; mit einer Erhöhung der Geruchsimmissionen im Plangebiet ist somit nicht zu rechnen. Die offene Kompostieranlage befindet sich in einem Abstand von ca. 500 m nördlich zum Plangebiet. Gem. Abstandsleitlinie ist nur ein Abstand zur Wohnbebauung von 300 m einzuhalten, somit könnte – rein theoretisch – die Kompostieranlage weitere 200 m in südliche Richtung an die geplante Wohnbebauung heranrücken; der empfohlene Abstand würde immer noch eingehalten.

In ihrer Stellungnahme v. 23.03.2005 gehen die Berliner Wasserbetriebe nicht davon aus, dass „durch die geplante zusätzliche Wohnbebauung das Wohl der Allgemeinheit durch Folgen für die öffentliche hygienische Abwasserentsorgung und –aufbereitung gefährdet“ sein wird.

Im Übrigen entscheiden sich Käufer der Grundstücke im Plangebiet in Kenntnis der Sachlage für ein „Leben auf dem Lande“; sie müssen damit rechnen, dass hin und wieder unangenehme Gerüche auftreten können. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Im Rahmen der Kaufverhandlungen stellt der Vorhabenträger den Kaufinteressenten die Begründung zur umfassenden Information zur Verfügung.

Berechnung der Fläche des Plangebietes

Flächenaufgliederung	in m²	in %
Netto-Wohnbauland	ca.7.900	ca. 73
Örtliche Verkehrsfläche	ca.2.900	ca. 27
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 10.800	100

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

III.1 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Zur Sicherung der Planung waren bisher keine Maßnahmen erforderlich.

III.2 Soziale Maßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen, die soziale Maßnahmen nach § 180 BauGB erfordern, voraussichtlich nicht zu erwarten.

III.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind mit den dafür beachtlichen Belangen in die Abwägung eingestellt worden.

Über das Vorhandensein von umweltgefährdenden Stoffen liegen keine Erkenntnisse vor.

III.3.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft; die angestrebte Wohnbebauung wird erst durch den Bebauungsplan ermöglicht. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können, sind die Folge der beabsichtigten Baumaßnahmen.

Damit liegt nach § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, der gemäß § 12 BbgNatSchG die Funktionsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigen darf. Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft im Grünordnungsplan vorgesehenen Regelungsinhalte sind zur unreflektierten Übernahme in den Bebauungsplan allerdings nicht geeignet, da die Kausalitätsbedingungen nach § 21 BNatSchG zu wahren sind. Anders als im Naturschutzrecht sind nicht die Realeingriffe zu bewerten, sondern die, die aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten sind.

Durch die mit dem Planungsvorhaben verbundenen Baumaßnahmen werden in einer zeitlich nicht absehbaren Abfolge Gestalt und Nutzung von Biotopflächen und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verändert sowie nachhaltige Veränderungen des Ortsbildes verursacht.

Anlagebedingte Versiegelungen verursachen bezogen auf das Plangebiet eine vergleichsweise starke Beeinträchtigung. Nach Anwendung möglicher Minderungsmaßnahmen verbleibt auf den direkten Eingriffsort bezogen im Bereich des Schutzgutes Boden ein im Plangebiet nicht ausgleichbares Defizit, da nur die Entsiegelung von derzeit befestigten Flächen einen vollständigen Ausgleich zur Folge hätte; dies ist jedoch nicht erforderlich.

Eine Minderung der durch Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen kann durch eine möglichst geringe Versiegelung verbunden mit entsprechenden textlichen Festsetzungen erreicht werden.

Nachteilige Folgen für Natur und Landschaft sind weitestgehend durch Vermeidungsmaßnahmen und die vorgesehenen Festsetzungen zur Grundfläche minimiert. Darüber hinaus sollen als Ausgleich für mögliche Neuversiegelungen im derzeitigen Außenbereich grundstücksbezogene Neupflanzungen vorgenommen werden.

Aufgrund der geringen Inanspruchnahme naturhaushaltwirksamer Flächen kann eine in der Folge auftretende Veränderung des Lokalklimas oder eine nachhaltige und erhebliche Veränderung des Wasserhaushaltes ausgeschlossen werden. Ziel landschaftspflegerischer Maßnahmen ist es, Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zu stabilisieren sowie einen Mindestanteil an strukturreichen Vegetationsflächen mit hohem Gehölzanteil zu entwickeln.

III.3.1.1 Konflikte

Flächenversiegelungen werden sowohl im geplanten Allgemeinen Wohngebiet, dem derzeitigen Außenbereich, als auch durch Ausbau der Straße „Webersiedlung“ erfolgen.

Bestand

Ackerfläche, Biototyp 09140	9.890 m ²
nicht befestigte Straße (Fahrspuren können als teilversiegelt angesehen werden)	910 m ²
	10.800 m ²

Planung**Allgemeines Wohngebiet 7.900 m²**

Überbaubare Fläche (max. 15 Parzellen / GR 150 m²) 2.250 m²

Überbaubare Fläche einschl. Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (max. 15 Parzellen / GR 225 m²) 3.375 m²

Nicht überbaubare Fläche 4.525 m²

Örtliche Verkehrsfläche (Webersiedlung) 2.900 m²

Asphaltierte Fahrbahn (4,75 m x 227,6 m) 1.081 m²

Straßenbegleitgrün 1.819 m²

Anlagebedingte Konflikte:**Boden und Wasserhaushalt**

Die Umsetzung des B-Planes kann zu einer Versiegelung von maximal 3.375 m² im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und von maximal ca. 1.081 m² durch den Straßenausbau der Straße „Webersiedlung“ führen. Für diese Baumaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Etwa 2.250 m² und 1.081 m² dieser Versiegelungen führen durch die Errichtung der Hauptgebäude bzw. durch die Asphaltierung der Verkehrsfläche zu einem vollständigen Verlust der ökologischen Bodenfunktionen mit Auswirkungen auf das Grundwasser, auf Flora und Fauna und auf das Mikroklima. Durch die vorgesehenen Teilversiegelungen der Wege, Zufahrten und Stellplätze werden negative Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert.

Klima und Lufthygiene

Durch die zulässige Versiegelung und den Verlust der entsprechenden Vegetationsflächen ist auf Grund der geringen Größe der möglicherweise versiegelten Flächen nicht mit einer wesentlichen Beeinträchtigung von Klima und Lufthygiene zu rechnen.

Biotop- und Artenschutz

Durch die zulässig Bebauung ergibt sich ein Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna auf einer Fläche von max. 3.331m².

Landschaftsbild / Erholung

Die geplante Einzelhausbebauung auf bisherigen Ackerbrachen führt zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Baubedingte Konflikte

Folgende potentielle Beeinträchtigungen der Schutzgüter treten während der bauvorbereitenden Maßnahmen und der Durchführung der Baumaßnahmen auf:

- Verdichtung des Bodens während der Bauphase
- Baubedingte Immissionen durch Lärm, Staub und Abgase.

Alle verbleibenden Konflikte bzw. ermittelten Beeinträchtigungen sind hinsichtlich ihrer Ver-

meidung und Minderung zu überprüfen. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind Ausgleichs- und ggf. Ersatzmaßnahmen zu bestimmen.

III.3.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minderung (M) und zum Ausgleich (A) von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung werden als zeichnerische bzw. textliche Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- V Begrenzung der überbaubaren Fläche und Reduzierung der versiegelbaren Fläche der Baugrundstücke auf eine maximale GR von 225 m² (einschließlich Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche)
- M Ausführung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Eingriffs in Natur und Landschaft, wie:

- Sicherung und Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens,
- Bodenlockerung nach Fertigstellung der Baumaßnahmen,
- Fertigstellungspflege der Pflanzarbeiten nach DIN 18916,
- Entwicklungspflege der Pflanzflächen über einen Zeitraum von 3 Jahren gem. DIN 18919,
- Festsetzung des Zeitpunktes zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen

sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar bzw. sind durch andere Rechtsgrundlagen geregelt; sie sollen bei der Baudurchführung Beachtung finden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für die verbleibenden Beeinträchtigungen durchzuführen:

- A Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist im allgemeinen Wohngebiet ein Baum der Pflanzenliste (STU 18-20 cm in 1,30 m Höhe) sowie 10 Sträucher / Heckenpflanzen der Pflanzenliste zu pflanzen. Ab dem 3. Baum kann wahlweise ein Obstbaum der Pflanzenliste gepflanzt werden.
- A Frei stehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage bzw. Nebenanlage) zu begrünen.
- A Auf der südwestlichen Seite der Straße „Webersiedlung“ sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche 22 Bäume der Pflanzenliste als Ausgleichsmaßnahme im Straßenbegleitgrün zu pflanzen.

III.3.1.3 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück bleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist (§ 12 Abs. 2 BbgNatSchG).

Ein vollständiger Ausgleich für Eingriffe, der nur z. B. durch Entsiegelungsmaßnahmen von derzeit befestigten Flächen möglich wäre, ist im Geltungsbereich nicht umzusetzen; er ist auch nicht erforderlich. Die aufgenommenen Ausgleichsfestsetzungen reichen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Der Gesetzgeber formuliert in § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, dass Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, die natürli-

chen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Durch die aufgenommenen Festsetzungen wird dieser Zielsetzung ausreichend Rechnung getragen. Eine weitestgehende Kompensation wird durch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erreicht. Das BVerwG betont in seinem Urteil vom 01.09.1997, dass auch Ausgleichsregelungen in der Fachplanung den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wahren müssen.

III.3.2 Fauna-Flora-Habitat (FFH-Gebiete)

Biotope und Arten, die entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als schützenswert eingestuft werden, sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

III.3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) / Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wurde vor dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet; aus diesem Grunde ist das frühere Recht anzuwenden und eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen bzw. ein Umweltbericht nicht zu erstellen.

Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Sie werden durch diesen Bebauungsplan auch nicht vorbereitet oder ermöglicht.

III.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

III.5 Grunderwerb

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Übernahmeansprüche voraussichtlich nicht begründet.

Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen ist der Ausbau der Straße „Webersiedlung“ vorgesehen; die anteilige Verkehrsfläche zur Straßenverbreiterung wird vom Vorhabenträger kostenfrei zur Verfügung gestellt.

IV Verfahren

In ihrer Sitzung am 15. September 2004 hat die Stadtverordnetenversammlung Teltow u.a. die Verkleinerung des Geltungsbereiches des am 28.05.1997 gefassten Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr.: 02/38/97) für den Bebauungsplan Nr. 38 „Wohngebiet westliche Güterfelder Straße“ beschlossen. Aufgrund des geänderten Geltungsbereiches wurde der Bebauungsplan in B-Plan Nr. 38 „Webersiedlung“ umbenannt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Teltow Nr. 09 vom 27. September 2004.

In ihrem Schreiben vom 20.12.2004 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass der Realisierung einer straßenseitigen Bebauung keine raumordnerischen Belange entgegen stehen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde zum Bebauungsplan Nr. 38 „Webersiedlung“ vom 17. Februar 2005 bis zum 18. März 2005 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08. Februar 2005 wurden die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden um Stellungnahme gebeten.

Die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange fanden im nachfolgend erarbeiteten Entwurf weitgehend Berücksichtigung.

Entsprechend dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 22. Juni 2005 wurde in der Zeit vom 15. August 2005 bis einschließlich 16. September 2005 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Anregung eines Bürgers liegt vor; sie floss unter Abwägung in das Planverfahren ein.

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30. Juni 2005 über die öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme gebeten. Die vorliegenden Stellungnahmen flossen unter Abwägung in das weitere Planverfahren ein.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 „Webersiedlung“ soll in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Januar 2006 gefasst werden.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718).

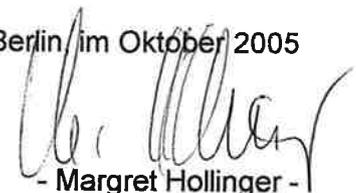
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. I S. 195).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210) geändert durch das Gesetz vom 09. Oktober 2003 (GVBl. I S. 273).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 106).

Berlin, im Oktober 2005



- Margret Hollinger -

Anlage

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich auf die einzelne bauliche Anlage.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.2 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1 m über Firsthöhe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs.1 BauNVO)
- 2.3 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 3.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind als Ausgleichsmaßnahmen je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste sowie 10 Sträucher / Heckenpflanzen der Pflanzenliste zu pflanzen. Ab dem 3. Baum kann wahlweise ein Obstbaum der Pflanzenliste gepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 Frei stehende Garagen und Nebenanlagen sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage bzw. Nebenanlage) zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.4 Auf der südwestlichen Seite der Straße „Webersiedlung“ sind im Straßenland 22 Bäume der Pflanzenliste als Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
- 5. Gestaltung und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen**
(Grundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)
- 5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Dächer mit Neigungen von mind. 30° bis max. 50° zulässig. Die Festsetzung der Dachneigung gilt nicht für frei stehende sowie für an das Hauptgebäude angebaute Garagen und Nebenanlagen.
- 5.2 Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig.

Pflanzenliste

Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus nigra	Schwarz-pappel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpiniifolia 'Wredei'	Gold-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus x hollandica	Bastart-Ulme