



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. vereinfachte Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 46 'Südliche Resedastraße'
der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 13. Februar 2008

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Partner
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Bäkestraße 1

14 513 Teltow

fon 03328 472298

fax 03328 472059

mail wieferig.partner@t-online.de

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabenstellung	3
2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung	3
3 Lage im Raum	3
4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand	4
5 Übergeordnete Planungen	4
5.1 Landesentwicklungsprogramm	4
5.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin	4
5.3 Regionalplanung	5
5.4 Schutzgebiete	6
5.5 Örtliche Planung	7
5.5.1 Flächennutzungsplan	7
5.5.2 Bebauungspläne	8
6 Planungsgrundlagen	8
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	8
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	8
6.3 Verkehr	9
6.4 Freiflächenstruktur	9
7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB	9
8 Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 'Südliche Resedastraße'	9
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
8.3 Bauweise	12
8.4 Höhe baulicher Anlagen	12
8.5 Verkehrsflächen	13
8.6 Stellplätze und Garagen	13
8.7 Örtliche Bauvorschriften	13
8.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	14
8.8.1 Konfliktanalyse	14
8.8.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	15
8.8.3 Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen	15
8.8.4 Regelungen im städtebaulichen Vertrag über Kompensationsmaßnahmen	17
8.9 Nachrichtliche Übernahmen	18
8.10 Hinweise	18
9 Altlasten	19
10 Immissionsschutz	19
11 Technische Infrastruktur	21
12 Denkmalschutz	21
13 Flächenbilanz	22
14 Bodenordnung	22
15 Kosten	22

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der wirksame Bebauungsplan Nr.46 'Südliche Resedastraße' umfasst im westlichen Teilbereich den Straßenverkehrsraum der Fliederstraße, der nunmehr in angepasster Form ausgebaut werden soll. Für den Straßenausbau sind zusätzliche Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 118 m² erforderlich. Diese zusätzlich erforderlichen Flächen werden nach der vorgenommenen vertraglichen Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer von dem bisherigen Baugrundstück den Straßenverkehrsflächen zugeordnet.

Eine weitere Änderung bezieht sich auf die im Ursprungsplan festgesetzte Straßenbaumpflanzung an der nördlichen Seite der Resedastraße. Nach erfolgter Straßenausbauplanung zur Resedastraße hat sich die Stadt Teltow entschlossen, die Bäume im östlich angrenzenden Teilabschnitt der Resedastraße und damit außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 46 zu pflanzen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltene Festsetzung wird damit ersatzlos gestrichen. Denn die Umsetzung der Maßnahme erfolgt in der Verantwortung der Stadt Teltow.

2 Ziel und Zweck sowie Erfordernis der Planung

Die der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 soll die von der Stadt Teltow bevorzugte Straßenausbauplanung der Resedastraße und der Fliederstraße verbindlich umgesetzt werden können. Damit bauplanungsrelevante Abweichungen vermieden werden können, wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 46 an diese konkretisierte Zielsetzung der Stadt Teltow angepasst.

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich nicht.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.46 'Südliche Resedastraße' befindet sich im südlichen Gemarkungsbereich - östlich der Ruhlsdorfer Straße - der Stadt Teltow und ist identisch mit dem Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des bebauungsplanes Nr. 46. Er umfasst die Flurstücke 93 und 165 (tw) sowie 166 der Flur 14, Flurstück 525 (tw), Flur 12, jeweils Gemarkung Teltow. Er umfasst eine Fläche von etwa 2,0 ha und wird begrenzt:

- im Süden von den Flurstücken 167/1 und 167/2 der Flur 14, Gemarkung Teltow,
- im Osten von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Hortensienstraße,
- im Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Resedastraße,
- im Westen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Nelkenstraße / Fliederstraße.

Über die Ruhlsdorfer Straße sind wesentliche Verwaltungseinrichtungen und Versorgungsschwerpunkte in kurzer Zeit zu erreichen. Die relative Lagegunst wird durch die gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr einschließlich des S-Bahnhofes Teltow und dem individuellen motorisierten Verkehr sowie durch die Einbindung in den urbanen Raum bestimmt. Auch der Regionalbahnhof ist gut zu erreichen.

4 Bebauungsplanverfahren und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan Nr. 46 ist als Satzung der Stadt Teltow wirksam geworden. Die hier vorliegende Änderung wird im vereinfachten Änderungsverfahren nach den Maßgaben des § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundstückseigentümer haben bezgl. der Änderung der Flächenaufteilung eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt getroffen und so ihre Bereitschaft für die vorliegende Änderung bekundet. Fachbehörden und die Öffentlichkeit sind von dieser Planänderung nicht betroffen. Denn weder wird sich das Ergebnis der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz bei einer Nutzungsänderung in einer Größenordnung von insgesamt 118 m² wesentlich ändern, noch ändern sich die Nutzungszwecke. Denn bereits im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 46 war die Fliederstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mit Inkrafttreten dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Südliche Resedastraße" wird der Bebauungsplan Nr. 46 "Südliche Resedastraße" in seiner Planurkunde und der Begründung, Teil I, ersetzt. Weiterhin anzuwenden ist der Umweltbericht als Teil II der Begründung.

5 Übergeordnete Planungen

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

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

5.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend des Landesentwicklungsprogrammes der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro) in der Fassung vom 1. November 2003 gehört die Stadt Teltow zu den Orten mit besonderem Handlungsbedarf innerhalb des engeren Verflechtungsbereiches. Zu den Ordnungsmaßnahmen hier gehört auch die Wiedernutzung von gut erschlossenen Altgewerbe-, Altindustrie- und Konversionsflächen an gewachsenen Standorten als eine Maßnahme der Strukturverbesserung. Gemäß § 17 sind hinsichtlich der Stadtentwicklung - auch mit Wohnen - die Flächenpotenziale, die durch Abrundung oder Verdichtung genutzt werden können, zu bevorzugen. Insbesondere die Flächenpotenziale im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln. Insgesamt sollte ein attraktives Angebot an kurzfristig zu aktivierenden Wohnbauflächen vorgehalten werden. Mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan werden die Grundsätze und Leitziele des LEPro erfüllt.

5.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Nach dem Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin liegt der Geltungsbereich des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes innerhalb des potenziellen Siedlungsbereiches der Stadt Teltow. Entsprechend der Ziele (Z 1.2.1 / 1.2.2) des Landesentwicklungsplanes sollen innerhalb der gekennzeichneten potenziellen Siedlungsbereiche die Siedlungserweiterungen konzentriert werden. Sie haben Vorrang vor Freiraumnutzungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darüber hinaus als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz dargestellt. Innerhalb der so dargestellten Flächen sind aufgrund des

Planungsmaßstabes des Landesentwicklungsplanes auch bauliche Nutzungen enthalten, ohne gesondert dargestellt zu werden.

Als Grundsatz formuliert hat der Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz *erhebliche Bedeutung für den ökologischen Ressourcenschutz, den Klimaschutz oder den Luftaustausch, die Erholung, die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Als Teil der hochwertigen Kulturlandschaft im engeren Verflechtungsraum ist er in seiner regionalen Vielfalt und Eigenart und als ästhetisch wertvoller Erlebnisraum zu sichern und zu entwickeln.*

Diese Grundsätze kennzeichnen den vorliegenden Geltungsbereich hinsichtlich des Klimaschutzes und Luftaustausches zutreffend. Mit der beabsichtigten baulichen Nutzung entsprechend des aufgelockerten Siedlungscharakters besteht zu ihnen kein Widerspruch. Hinsichtlich der vorhandenen Altlasten, der Umgebungsstrukturen sowie der Abgeschlossenheit des Areals sind die weiterhin formulierten (Erhaltungs-) Grundsätze - wie der Erhalt einer regionalen Vielfalt und Eigenart oder eines ästhetisch wertvollen Erlebnisraumes - nicht kennzeichnend für den Geltungsbereich.

Das Ziel, dass Siedlungserweiterung ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn öffentlich rechtliche Vorschriften nicht berührt sind, ist mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes zu erreichen (vgl. Kap 5.5.1). Die beabsichtigte bauliche Nutzung steht auch mit den Kriterien der geordneten Eigenentwicklung bei Orientierung auf den voraussehbaren Bedarf sowie Sicherung der geeigneten öffentlichen Verkehrsträger im Einklang.

Die im Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Dazu hat sich auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nach Prüfung der konkretisierten Bebauungsplan Unterlagen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB positiv geäußert und die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung Landesplanung festgestellt.

5.3 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Ausnahme des Sachlichen Teilplans Windkraft mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt / Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 aus formalen Gründen für nichtig erklärt worden. Die seinerzeit formulierten Zielaussagen für die nachgeordneten Planungsebenen haben somit keinen rechtsverbindlichen Charakter, können aber gleichwohl als Konkretisierung der Landesplanung der Entscheidung von Bauleitplan-Verfahren zugrunde gelegt werden.

Der Regionalplan hat den in Rede stehenden Geltungsbereich dahingehend konkretisiert, dass er innerhalb eines allgemeinen Siedlungsgebietes im Bestand, das von einer ausschließlichen, überwiegenden oder teilweisen Wohnfunktion geprägt ist (vgl. Begründung zu Plansatz 2.7.1 des Regionalplanes) liegt.

Mit der zentralörtlichen Einstufung der Stadt Teltow als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums wird unter anderen Aspekten die bauliche Entwicklung weiter konkretisiert. Unter der Prämisse der Innenentwicklung soll in diesen zentralen Orten eine funktionale Mischung aus Arbeitsplätzen, Wohnsiedlungen und Freizeitmöglichkeiten entstehen. Innenentwicklung ist hierbei nicht im engen Rahmen der Baulückenschließung definiert, sondern bezieht sich auch auf die Reaktivierung von Brachflächen, die dem Grundsatz der Stadterneuerung folgen.

Innenentwicklung ist in diesem Zusammenhang auch als Reaktivierung von Brachflächen zu definieren. Durch Nachnutzung sollen baulich erheblich vorgeprägte Teilbereiche innerhalb bestehender Siedlungen bzw. in räumlicher Nähe dazu vorrangig entwickelt werden. Denn auch die Nutzung von Brachflächen ist ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen (vgl. Regionalplan Havelland-Fläming, Juni 1997) und entspricht somit der vom Bundesgesetzgeber formulierten Bodenschutzklausel.

Mit Stellungnahme vom 20.07.2006 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming der vorliegend vorgenommenen Abrundungsplanung zugestimmt.

5.4 Schutzgebiete

a) Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Teltow. Nach dem Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 27. Juli 1957, neugefasst durch Bek. v. 19.08.2002; geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 6. 1.2004 in Verbindung mit dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I. S. 302, ber. GVBl. I. S. 62), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Zweiten Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 17. Dezember 2003 (GVBl. I. S. 294, 295) gelten in dieser Trinkwasserschutzzone Nutzungsbegrenzungen hinsichtlich des Umganges und des Einleitens von Schadstoffen sowie im Umgang mit Grundwasser. Die Nutzungsverbote werden in der derzeit (noch) geltenden Verordnung über die Festlegung von Schutzgebieten für die Wasserentnahme aus dem Grund- und Oberflächenwasser zur Trinkwassergewinnung vom 6. Mai 1981 abschließend geregelt. Die Verordnung verweist auf die Einhaltung der unbedingt erforderlichen Nutzungsbeschränkungen, Auflagen und Verbote gemäß der TGL 24348 Bl. 1-3. Danach sind innerhalb dieser Trinkwasserschutzzone der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. Mit diesen Gefahren für das Grundwasser ist aufgrund der mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzung nicht zu rechnen. Denn es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet, bei dem davon auszugehen ist, dass weder ein Haushalt noch ein gewerblicher Betreib, der entsprechend der Maßgaben des § 4 BauNVO zulässigerweise in dem allgemeinen Wohngebiet angesiedelt werden darf, zu einer derartigen Belastung des Grundwassers beitragen wird.

Zukünftig soll die Trinkwasserverordnung 2001, die derzeit im Entwurf vorliegt, gelten. Danach sind dann entsprechend der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen folgende Nutzungsbeschränkungen unter Bezugnahme auf die mit dem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen:

- Das Ausbringen von Abwasser.

- Das Einleiten und Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser mit Ausnahme von verunreinigtem Niederschlagswasser und des oberflächigen großflächigen Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone

Entsprechend der beabsichtigten baulichen Entwicklung für ein allgemeines Wohngebiet ist dagegen nicht damit zu rechnen, dass weitere mit der Verordnung wirksam werdenden Nutzungsbeschränkungen für die beabsichtigte Planung greifen werden. Es handelt sich bei dem Festgesetzten nicht um gewerbliche Landwirtschaft oder industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen mit entsprechenden Auswirkungen, auf die sich diese Nutzungsbeschränkungen beziehen.

Auch werden keine Straßen oder Plätze mit besonderer Zweckbestimmung geplant. Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen öffentlichen Straßen sind vorhanden und ledig-

lich hinsichtlich der Erschließungssicherung als öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt worden. Die auch für die Resedastraße erforderlichen Ausbaumaßnahmen (vgl. Straßenbauplanung der Stadt Teltow) werden sowohl unabhängig von der Planung innerhalb des Geltungsbereiches als auch unter Berücksichtigung der geltenden Richtlinien für Straßen in Wassergewinnungsgebieten durch die Stadt Teltow selbst vorgenommen.

Nach der Legaldefinition wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan auch kein neues Baugebiet ausgewiesen, denn das Areal war bislang als Sonderfläche Gärtnerei genutzt und im Flächennutzungsplan Teltow entsprechend dargestellt. In Verbindung mit dieser Nutzung war und ist ein erheblicher Anteil der Fläche (3.948 m² lt. Gutachter zum Umweltbericht und GOP) bereits versiegelt. Der Anteil der mit der Umsetzung des Geplanten einhergehenden maximal möglichen Neuversiegelung ist mit etwa 929,4 m² im juristischen Sinne geringfügig (vgl. dazu das Kapitel zu der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz), sodass nicht von einer Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung auszugehen ist. Darüber hinaus ist bei der derzeitigen Darstellung des Sondergebietes Gärtnerei von einer maximal zulässigen GRZ von 0,8 auszugehen. Mit der Ausweisung des vorliegenden Teilbereiches der ehemaligen Gärtnerei als allgemeines Wohngebiet wird dagegen eine GRZ von 0,22 festgesetzt. Einschließlich der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Erhöhung der GRZ um 50 v.H. wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan den künftig geltenden Vorgaben der Trinkwasserschutzverordnung Rechnung getragen.

b) Im weiteren Umfeld, jedoch nicht unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzend, befinden sich geschützte Biotope nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) sowie Flächen, die nach dem Landschaftsplan und Flächennutzungsplan Teltow für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt sind. Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch das Geplante sind nicht zu erwarten.

5.5 Örtliche Planung

5.5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) Teltow sieht für den Geltungsbereich eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gärtnerei vor. Diese Nutzung hat sich aufgrund der aktuellen Gesetzesgrundlagen und hinsichtlich bereits entstandener Entwicklungen in der Stadt Teltow weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im unmittelbaren städtebaulichen Umfeld realisieren lassen. Nördlich des Geltungsbereiches ist an der Ruhlsdorfer Straße ein namhafter und den Einzugsbereich im Wesentlichen abdeckender Gartenbetrieb mit angeschlossener Gärtnerei entstanden.

Die vermuteten und nach einer ersten fachlichen Einschätzung wahrscheinlich vorhandenen Altlasten lassen eine Wiedernutzung des Areals nur unter der Voraussetzung eines wirtschaftlich tragfähigen Konzeptes zu. Das würde für die Nutzung als Gärtnerei bedeuten, dass es sich entweder um einen sehr großen Betrieb handelt, für den nach marktüblichen Kenndaten die gesamte Fläche der ehemaligen GPG Immergrün nicht ausreichend dimensioniert wäre oder der Betrieb müsste - wie etwas weiter nördlich bereits realisiert - durch großflächigen Einzelhandel in dieser Fachbranche ergänzt werden. Dagegen spricht jedoch die aktuelle Gesetzesgrundlage mit den wesentlichen Bestimmungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen.

Zudem könnte eine gewerbliche Nutzung im weiteren Sinne zu erheblichen städtebaulichen Spannungen in dem durch eine kleinteilige und aufgelockerte Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereich führen.

Der FNP wird entsprechend der Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Die mit dem Flächennutzungsplan ermittelten und durch die Genehmigung auch zugestanden Wohnheiten bis etwa zum Jahr 2015 müssen aufgrund aktueller Entwicklungstendenzen - die sich nach dem Wirksamwerden des FNP konkretisiert haben - angepasst werden. Das Verfahren ist eingeleitet worden.

5.5.2 Bebauungspläne

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen keine in Kraft getretenen Bebauungspläne vor. Für das Plangebiet selbst existiert ebenfalls kein wirksamer Bebauungsplan.

Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Südliche Resedastraße" ist der gleichnamige Bebauungsplan relevant. Mit dieser Änderung werden der Straßenverkehrsraum der Fliederstraße um 118 m² erweitert sowie die textlichen Festsetzungen zur Straßenbaumpflanzung in der Resedastraße entfallen. Sämtliche anderen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben wirksam und sind demnach in der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 enthalten.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.6.2006 (GVBl. I S.74).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt an der südlichen Siedlungsgrenze östlich der Ruhlsdorfer Straße innerhalb eines durch geringe Verdichtung geprägten Wohnbereiches. Hinsichtlich der Bautätigkeit in der Vergangenheit kann davon ausgegangen werden, dass es sich um einen beliebten Wohnstandort der Stadt Teltow handelt. Trotz der vorgenommenen Nachverdichtung sind großzügige, locker bebaute Grundstücke mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Gebäuden charakteristisch für das Siedlungsbild. Die Großzügigkeit der bebauten Grundstücke geht dabei zum Teil soweit, dass die aufstehenden Gebäude so weit von der Straße entfernt stehen, dass sie nicht den öffentlichen Raum prägen.

Südlich des Areals sind derzeit die Relikte der ursprünglichen Nutzung als Gärtnerei erkennbar. Insbesondere in Richtung zur Ruhlsdorfer Straße befinden sich noch die gewerblichen baulichen Anlagen, die jedoch nur noch teilweise genutzt werden. Ansonsten prägt auch hier der Verfall durch Nichtnutzung den Gebietscharakter.

6.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die im Norden einseitig bebaute Resedastraße, die unmittelbar von der Ruhlsdorfer Straße abzweigt, erschlossen. Innerhalb dieses Straßenraumes liegen die Medien, die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlich sind. Der Ausbaustandard der Verkehrsfläche ist mit der wassergebundenen Decke in dem Teilabschnitt östlich der Nelkenstraße / Fliederstraße als nutzbar zu bezeichnen. Er soll jedoch im Zuge der Herstellung des Areals mit Wohngebäuden an den für Wohnstraßen in der Stadt Teltow üblichen Standard angepasst werden.

Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) existieren derzeit über die Buslinien 620 und 622 (CityBus) an der Ruhlsdorfer Straße. Das schienengebundene Angebot an ÖPNV ist mit dem S-Bahnhof Teltow sowie dem Regionalbahnhof in gut erreichbarer Nähe gewährleistet.

6.4 Freiflächenstruktur

Das Areal innerhalb des Geltungsbereiches ist als Altlasten belastete Brache registriert. Seit der Auflassung der ursprünglichen Nutzung ist die Fläche auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich. Aus diesem Grund hat die Fläche keine Bedeutung für die Naherholung und als Vernetzungselement für Freizeitnutzungen.

7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist für den Ursprungsplan gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden (vgl. Ökologie + Planung, Berlin: Bebauungsplan Nr. 46 „Südliche Resedastraße“ der Stadt Teltow - Teil II - Umweltbericht; Oktober 2005).

Für die vorliegende 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist, da die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB erfüllt sind, keine Umweltprüfung erforderlich.

8 Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 'Südliche Resedastraße'

Mit dem Bebauungsplan Nr. 46 Südliche Resedastraße ist Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geschaffen worden. Die hier vorliegenden Änderungen beziehen sich auf die zeichnerische Festsetzung zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Fliederstraße mit der Erweiterung um 118 m² Fläche sowie zu den entfallenen textlichen Festsetzungen bezgl. der Straßenbaumpflanzungen in der Resedastraße. Sämtliche anderen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 46 bleiben wirksam und sind zur besseren Lesbarkeit hier nachrichtlich enthalten. Die Festsetzungen und

Regelungen (einschließlich der vertraglichen Regelungen) zu dem Bebauungsplan Nr. 46 bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungen, vollumfänglich gültig.

8.1 Art der baulichen Nutzung

- 1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:
 - Wohngebäude,
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet können darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- 1.4 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.(§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Mit der Ausweisung als WA dient der Geltungsbereich vorwiegend dem Wohnen weiterhin den Wohnfolgeeinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Zum Teil sind die unter § 4 Abs. 2 BauNVO - wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - aufgeführten Nutzungen im Umfeld des Plangebietes, insbesondere an der Ruhlsdorfer Straße bereits vorhanden, so dass diese funktionale Mischung den Gebietscharakter ergänzen wird. Denn das geplante allgemeine Wohngebiet ist im Gesamtzusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen innerhalb der dort vorhandenen Wohnbauflächen zu betrachten.

Hinsichtlich der durch entsprechende Planungen bereits eingeleiteten und auch weiterhin stadtentwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung, sollen innerhalb des Geltungsbereiches vorwiegend Wohngebäude in einer ruhigen Lage entstehen. Die das Wohnen ergänzenden Nutzungen befinden sich in der Stadt Teltow überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen bzw. in den Bereichen, in denen Versorgungsschwerpunkte ausgebildet werden sollen. Gleichwohl sollen Versorgungsmöglichkeiten auch auf kurzem Weg möglich sein, sodass hier wohnergänzende Nutzungen verträglich in den Gebietscharakter zu integrieren sind. Daher sind die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Läden, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise - nämlich dann - zulässig, wenn sie sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO von Gesetz wegen Räume zulässig für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die vorgenannten, gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung

des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, werden vorliegend konkret als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten: Denn die vorhandene und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung soll ergänzt werden, um ein ruhiges und weiterhin qualitatives Wohngebiet der Stadt Teltow zu erhalten. Sämtliche andere Nutzungen orientieren sich bislang eher zur Ruhlsdorfer Straße. Mit der vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der durch die wie vorstehend ausgeführt vorhandene oder zu errichtende Umgebungsbebauung begründeten besonderen Lage dieses Teilbereiches des Plangebietes in einer Art "Übergangszone" zwischen den beschriebenen verschiedenen Nutzungen Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes bleibt durch die vorgenannte Festsetzung gewahrt – auch im Zusammenhang mit den angeführten, als ausnahmsweise zulässig festgesetzten weiteren Nutzungen:

Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig, wenn diese - in begründeten Ausnahmefällen - nicht in den zentralen Bereichen der Stadt Teltow entstehen können und somit an diesem Standort in räumlicher Nähe zu den freien und touristisch genutzten Landschaftsräumen errichtet werden sollen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sowie Tankstellen - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie gestalterisch und funktional nicht in die geplanten kleinteiligen Strukturen zu integrieren sind. Zum einen weisen insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen regelmäßig einen hohen Flächenverbrauch auf, der nicht in die ansonsten klein strukturierte Siedlung zu integrieren ist. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Die ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes, weil diese Art der Einrichtungen in für die Stadt Teltow zentraleren Lagen entwickelt werden sollen. Die beabsichtigte Aufwertung zentraler Bereiche - insbesondere der Altstadt - auch durch eine multifunktionale Mischung an Nutzungen, soll nicht durch 'Fehlplanungen' an anderer Stelle verhindert werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Darüber hinaus wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung von Firshöhen verbindlich geregelt.

a) Nach dem vorgefundenen aufgelockerten Siedlungscharakters im nördlichen Bereich der Resedastraße, entlang der Nelkenstraße / Fliederstraße und Hortensienstraße wird mit einer GRZ von 0,22, einer entsprechend der zulässigen Zweigeschossigkeit ermittelten GFZ von 0,44 das Areal des Geltungsbereiches in die Umgebungsstrukturen eingefügt. Gleichwohl kann mit der Kombination der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl eine relativ Flächen sparende als auch sehr mäßig verdichtete Bebauung umgesetzt werden. Insgesamt werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen

Nutzung eingehalten. Sie entsprechen darüber hinaus der in den angrenzenden Siedlungsbereichen überwiegend vorhandenen Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

b) Der Anpassung des Geplanten an die vorgefundenen Siedlungsstrukturen trägt auch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen Rechnung.

1 Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 500 qm und bei Doppelhäusern 350 qm nicht unterschreiten.

Hier wird mit Mindestgrundstücksgrößen von 500 m² für Einzelhäuser sowie 350 m² für Doppelhäuser die Großzügigkeit der Grundstücke im Umfeld aufgenommen, ohne die wirtschaftlichen und sozialen Aspekte der Eigentumbildung für weite Kreise der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 zu vernachlässigen.

c) Mit der Festsetzung, maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zuzulassen, soll dem vorhandenen und beabsichtigten kleinteiligen Charakter eines typischen Wohngebietes im Grünen in Teltow Rechnung getragen werden.

1 Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

So können bspw. Wohngebäude mit einer Einliegerwohnung für ein Mehrgenerationenwohnen umgesetzt werden, jedoch sind Mehrfamilienhäuser, die entsprechend mehr Verkehr erzeugen würden, hier nicht zulässig.

8.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches keine baulichen Fluchten ablesbar. Relativ große Versprünge zwischen den einzelnen Gebäuden sind sicher auch durch die häufig sehr tiefen Grundstücke zu erklären, die eine flexiblere Grundstücksnutzung zulassen. Dabei geht der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Wohngebäude oftmals so weit, dass die Fassade nicht prägend für den öffentlichen Raum ist. Insgesamt wird hier ein eher dörflicher Charakter geprägt.

Dieser Siedlungscharakter wird in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet durch die Tiefe der überbaubaren Flächen aufgenommen. Auch hier wird es künftig möglich sein, großzügigere Vorgartenbereiche als es sonst nach den heutigen Trends üblich ist, zu realisieren.

In Korrespondenz zum Ortscharakter mit seinen überwiegend solitären Bauformen sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplanes Nr. 46 Einzel- und Doppelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

8.4 Höhe baulicher Anlagen

- 1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.
- 2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf maximal 100 cm über dem im Planteil nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

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

Die sich trotz der bereits erfolgten Herstellung der Hauptsammelstraßen, die die Bezugshöhe hinsichtlich der baulichen Anlagen zwingend definieren, sich ggf. notwendig ergebenden

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

8.5 Verkehrsflächen

Die Nelkenstraße / Fliederstraße und Hortensienstraße sowie die für die Erschließung erforderliche Resedastraße sind mit ihren jeweiligen angrenzenden Teilabschnitten in der vorliegenden Ausbaubreite Bestandteil des Bebauungsplanes. Weitergehende Planungen für diese Verkehrsflächen sind zunächst aus dem Geplanten und Festgesetzten nicht abzuleiten. Jedoch soll der Teilabschnitt der Resedastraße innerhalb des Geltungsbereiches soweit ausgebaut werden, wie es für die Ausbauprodukte für Tempo-30-Straßen in der Stadt Teltow üblich ist. Dazu werden eine Fahrbahn mit 5,0 m bis 5,5 m Breite sowie ein Gehweg angelegt.

8.6 Stellplätze und Garagen

Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den privaten Grundstücken selbst organisiert.

1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze auf den privaten Grundstücken zulässig. Damit entspricht die Festsetzung dem ortsüblichen Charakter insbesondere von Wohnquartieren mit Einzel- und Doppelhäusern. Der Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen dient der Fortführung des vorhandenen Siedlungscharakters mit Vorgartenbereichen. Mit dieser Einschränkung wird gleichwohl der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gewahrt, weil in der Regel die Flächen parallel zum öffentlichen Straßenverkehrsraum freigehalten werden, der durch Begrünung gekennzeichnet sein soll, und diese Fläche außerdem lediglich in einer Tiefe von nur 3 m nicht für diese baulichen Anlagen zu nutzen sind. Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgößen wird deutlich, dass innerhalb der Baugrenzen ein ausreichender Raum für die baulichen Anlagen verbleibt und keine unakzeptablen Härten für den Bauherrn / die Bauherren entstehen.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

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

Damit sollen insbesondere die Hauptgebäude in der ortstypischen Form mit den entsprechenden Farben entstehen. Dagegen sind untergeordnete und Nebengebäude von der Regelung ausgenommen, um einen ausreichenden Gestaltungspeilraum für die zukünftigen Bauherrn zu gewährleisten.

1 Dachform

- 1.1 Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.
 - 1.2 Die Dächer der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° auszuführen.
 - 1.3 Für die Dachflächeneinkleidung der Gebäude, die Hauptanlagen sind, sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002-8007, 8024-8028. Bei Tonnendächern sind als Dacheindeckung auch bituminöse Dachbahnen und Zinkblech zulässig.
- 2 Fassaden
- 2.1 Als Fassadenmaterialien sind Holz, Putz und Klinker zulässig.
 - 2.2 Verkleidungen aus Kunststoffplatten, Faserzementplatten, Metall, Waschbeton und Fliesen sind nicht zulässig.

8.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Eingriff und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen sind in dem Umweltbericht als Teil II der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 46 "Südliche Resedastraße" enthalten. Die mit der hier vorliegenden Anpassung des Straßenraumes werden von dem Bauland 118 m² Fläche weniger versiegelt, die dafür der Herstellung des Straßenraumes zugeordnet werden. Auch bei der Herstellung der Straße ist davon auszugehen, dass diese Fläche nicht vollständig versiegelt sein wird. Die zusätzliche Versiegelung wird demnach so gering ausfallen, dass die vorliegende Eingriffs- / Ausgleichsbilanz nicht angepasst werden muss. Nach eingehender Abwägung schließt sich die Stadt Teltow den vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen an, die wie nachfolgend ausgeführt im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen. Sämtliche hier angeführten Kompensationsmaßnahmen beziehen sich dabei auf die Erläuterungen und Begründungen sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des Umweltberichtes.

8.8.1 Konfliktanalyse

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz im Wesentlichen Ausgleichsmaßnahmen für die durch das Geplante vorbereitete Versiegelung von Grund und Boden vorzunehmen. Aus dem derzeitigen und dem geplanten Versiegelungsgrad ergibt sich ein auszugleichendes Defizit von 929,4 m².

Der Geltungsbereich ist zu einem großen Teil mit Vegetation bestanden, die jedoch stark anthropogen mit v. a. ruderalen Staudenfluren geprägt ist. Die vorkommenden Biotope, Tier- und Pflanzenarten sind nicht selten oder gefährdet. Von den insgesamt erfassten 55 Bäumen sind im Zuge von Baumaßnahmen 11 Bäume zu fällen, deren Verlust auszugleichen ist.

Hinsichtlich der Reduzierung des Versickerungsgrades des Niederschlagswassers durch bauliche Maßnahmen werden Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung erforderlich.

Durch das Bauvorhaben werden ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen und damit höhere verkehrsbedingte Emissionen verursacht. Dennoch sind keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich des Klimas, der lufthygienischen Situation und der Lärmsituation zu erwarten.

Der Geltungsbereich selbst ist durch Lärm und Emissionen nur sehr gering belastet, weil die Resedastraße als Anwohnerstraße ohne - zumindest nennenswerten - Durchgangsverkehr kaum befahren und sehr ruhig ist.

Gleichwohl die Fläche des Geltungsbereiches aufgrund der hohen Durchgrünung einen gewissen Wert für das Landschaftsbild hat, wird sich die festgestellte mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit nicht verändern, weil ein insgesamt aufgelockertes Wohngebiet mit Privatgärten und einer daraus abzuleitenden Durchgrünung geplant ist.

8.8.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Kompensation des mit dem Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Eingriffs wird innerhalb des Geltungsbereiches auf den privaten Flächen sowie durch Baumpflanzungen im Straßenraum der Resedastraße außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Die Baumpflanzungen in der Resedastraße außerhalb des Geltungsbereiches werden nach der Straßenausbauplanung der Stadt Teltow in ihrer Verantwortung durchgeführt. Die dafür erforderlichen finanziellen Mittel sind auf der Ebene des Ursprungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 46 (hier: mit dem städtebaulichen Vertrag) gesichert. Durch die nachfolgend genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der bauliche Eingriff vollständig ausgeglichen. Dabei schließt sich die Stadt Teltow nach Abwägung sämtlicher städtebaulich relevanter Belange den Vorschlägen zu den Kompensationsmaßnahmen auch deswegen an, um eine dem Siedlungscharakter entsprechende Begrünung und Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild zu erreichen.

a) Vermeidungsmaßnahmen

Der bauliche Eingriff durch das Geplante ist vor dem Hintergrund der stadtentwicklungspolitisch gewünschten Neustrukturierung des Areals bei gleichzeitiger Beseitigung der Altlasten nicht zu vermeiden.

b) Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden Maßnahmen festgesetzt, die dazu beitragen, den Versiegelungsgrad zu reduzieren. Es handelt sich dabei um Maßnahmen, die im Sinne von Natur und Landschaft die Bodenfunktionen hinsichtlich Wasser- und Luftdurchlässigkeit teilweise erhalten und gleichzeitig keine unbillige Härte für den Investor darstellen. Hinsichtlich des Grundwassers geht der Gutachter zur Umweltprüfung davon aus, dass auch in der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III keine Gefährdungen durch die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu erwarten sind. Denn es handelt sich bei dem vorliegend Geplanten um ein allgemeines Wohngebiet. Nach Aussage des Gutachters werden die "... Auswirkungen des B-Plans auf das Grundwasser (...) daher als nicht erheblich bewertet".

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

8.8.3 Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen

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

Die Maßnahmen zum Ausgleich des baulichen Eingriffs sollten ursprünglich vollständig innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Nach der erfolgten Ausführungsplanung für die Resedastraße hat sich die Stadt Teltow nunmehr entschieden, die ursprünglich

im Teilabschnitt der Resedastraße innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzenden Bäume in den östlich angrenzenden Teilabschnitt der Resedastraße zu verlegen.

Sowohl die Baumpflanzungen als auch die Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches tragen wesentlich zur Aufwertung des Landschaftsbildes als auch zur Verbesserung der klimatischen sowie lufthygienischen Situation vor Ort bei.

1 Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen ist eine 2 m breite Hecke zu pflanzen. Pro Quadratmeter Fläche ist ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 und auf die gesamte Fläche verteilt sind insgesamt 17 Bäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.

Dabei werden die ursprünglich vorgesehenen Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenverkehrsraum der Resedastraße im Zuge der Herstellung durch die Stadt Teltow in dem östlichen Teilabschnitt der Resedastraße und damit außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorgenommen. Da die Stadt Teltow Straßenbaulastträger ist, wird die erforderliche Anzahl an Bäumen sowie die vorgesehene Pflanzqualität, die über den bestehenden städtebaulichen Vertrag geregelt ist, gesichert eingehalten.

Dass die Pflanzmaßnahmen auf dem privaten Baugrundstück, dass - den Normalfall vorausgesetzt - entsprechend der Umsetzungsplanung in einzelne Grundstücke geteilt werden soll, nicht für ein zukünftig entstehendes Baugrundstück zugeordnet werden, ist dabei unschädlich. Denn der Vorhabenträger hat sich mit dem vereinbarten städtebaulichen Vertrag gegenüber der Stadt dazu verpflichtet, die Anpflanzung als Gesamtmaßnahme durchzuführen.

Aber auch wenn das nicht der Fall wäre, sei hier vorsorglich auf die höchstrichterliche Entscheidungsgrundlage hingewiesen. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Beschluss vom 16. März 1999 (- 4 BN 17.98 -) entschieden, dass auf eine Zuordnung der Ausgleichsflächen zu einzelnen Vorhaben nach § 8a Abs. 1 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (a.F.) verzichtet werden" darf. Denn § 8a Abs. 1 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) schreibt eine Zuordnung zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe auf Grund sonstiger Festsetzungen zu erwarten sind, nicht zwingend vor. Dazu heißt es weiter: *"Er eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, eine Zuordnungsentscheidung zu treffen, stellt es ihr aber frei, ob und wieweit sie von dieser Ermächtigung Gebrauch macht. Der Sinn des Abs. 1 Satz 4 erschließt sich erst vor dem Hintergrund der in Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie in Abs. 4 Satz 1 getroffenen Regelungen. Danach sind die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen grundsätzlich vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Festsetzungen den Grundstücken nach Abs.1 Satz 4 zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen, sofern die Durchführung nicht auf andere Weise gesichert ist. Führt die Gemeinde in Anwendung dieser Vorschrift Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch, so sind die Kosten auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Der Gemeinde wird in diesem Normierungssystem ein Weg aufgezeigt, der es ihr ermöglicht, in Eigenregie dem Kompensationsinteresse Geltung zu verschaffen, ohne die Last der hierfür erforderlichen Kosten tragen zu müssen. Mit diesen Regelungen wird indes nur eines von mehreren Modellen bezeichnet, denen gemeinsam ist sicherzustellen, daß die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch tatsächlich durchgeführt werden. Wie aus §8a Abs.3 Sätze 1 und 2 BNatSchG a. F. zu ersehen ist, geht der Gesetzgeber davon aus, daß sich das von ihm erstrebte Ziel, den Kompensationsinteressen schon auf der Planungsstufe Rechnung zu tragen, auch mit anderen geeigneten Mitteln erreichen läßt. Sieht die Gemeinde, wie hier, davon ab, von ihr festgesetzte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen selbst durchzuführen, so hat sie keinen zwingenden Grund, sich für eine Zuordnung i.S. des §8a Abs.1 Satz 4 BNatSchG a. F. zu entscheiden. Ob die von ihr anderweitig getroffenen Vorkehrungen ausreichen, um sicherzustellen,*

daß die rechtssatzmäßig festgeschriebene Kompensation stattfindet, hängt von den konkreten Gegebenheiten ab, die keinen Raum für verallgemeinerungsfähige Feststellungen lassen.

Es bedarf keiner Bekräftigung (...), daß die Festsetzungen eines Bebauungsplans als Teil einer Satzung Geltung gegenüber jedermann beanspruchen. Ihre Verbindlichkeit wird nicht dadurch in Frage gestellt, daß sie durchweg nicht bereits aus sich heraus als vollzugsfähig angesehen werden können, sondern darauf angelegt sind, durch weitere behördliche Maßnahmen umgesetzt zu werden. Beschließt eine Gemeinde einen Bebauungsplan als Satzung, so bringt sie unzweideutig zum Ausdruck, daß ihre planerischen Festsetzungen Rechtsnormcharakter haben. Der Rückgriff auf das ihr vom Gesetzgeber in §10 BauGB zur Verfügung gestellte Rechtsinstrument schließt von vornherein den Schluß auf ein Regelungskonzept aus, das offen läßt, ob die getroffenen Bestimmungen einzuhalten sind oder nicht."

Der zeichnerisch dargestellte Vorschlag des Landschaftsplaners, die vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches als zu erhalten festzusetzen, wird dagegen nicht berücksichtigt. Denn es handelt sich zum einen um Baumstandorte, die ggf. zu erheblichen Einschränkungen bei der baulichen Nutzung der dann geteilten Grundstücke führen könnten. Aufgrund der noch nicht festgelegten Teilung der zukünftigen Grundstücke ist somit die Entscheidung zugunsten der möglichen Fällung bestehender Bäume getroffen worden; insbesondere auch deswegen, weil dieser Entfall bereits in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz eingestellt worden ist. Die Bäume, die sich in der festgesetzten Fläche mit Pflanzmaßnahmen befinden, sind nicht separat als zu erhalten festgesetzt worden, weil sie zum einen nicht raumwirksam sind und damit auch adäquat ersetzt werden könnten und zum anderen ist entsprechend des pragmatischen Ansatzes davon auszugehen, dass die bestehenden Bäume dann Bestandteil der dort festgesetzten Hecke werden.

8.8.4 Regelungen im städtebaulichen Vertrag über Kompensationsmaßnahmen

Maßnahmen zur Kompensation des baulichen Eingriffes, die nicht über den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB z. B. hinsichtlich ihrer Bestimmtheit, ihres städtebaurechtlichen Bodenbezuges oder weil sie aufgrund anderer Fachgesetze bereits verbindlich zur Umsetzung geregelt sind, sind für den Investor bindend in dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag, der auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 46 "Südliche Resedastraße" beschlossen worden ist, geregelt. Auch sind dort die Regelungen hinsichtlich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen enthalten:

a) Pflanzqualität

Für die festgesetzte Hecke sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Strauchgehölz mit der Baumschulqualität (Heister 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 125-150cm).

- Bäume mit der Baumschulqualität (Hochstamm 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14cm).

b) Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs; Schutz und Wiederverwendung des Oberbodens

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

- d) Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten, entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und während der Bauphase ordnungsgemäß zu lagern, ggf. zu begrünen und einer entsprechenden Folgenutzung zuzuführen.
- e) Die Heckenpflanzung auf den privaten Baugrundstücken wird von dem Grundstückseigentümer als zusammenhängende Maßnahme durchgeführt.

8.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist nachrichtlich in den Planteil zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Aus der geltenden Verordnung zu dieser Schutzzone resultieren die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbeschränkungen:

Verboten sind innerhalb der Trinkwasserschutzzone III:

- Das Ausbringen von Abwasser.
- Das Einleiten und Versickern von Abwasser in den Untergrund oder in das Grundwasser mit Ausnahme von verunreinigtem Niederschlagswasser und des oberflächigen großflächigen Versickern des auf vorhandenen Straßen und Wegen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone

Eine zeichnerische Kennzeichnung dieser nachrichtlichen Übernahme ist nicht möglich, weil sie die Grenze der Trinkwasserschutzzone deutlich weit entfernt von dem Kartenausschnitt befindet.

8.10 Hinweise

Bodendenkmale

Derzeit sind keine Bodendenkmalfunde zu erwarten. Auch aus den eingegangenen Stellungnahmen der zuständigen Behörde lassen sich keine anderen Erkenntnisse ableiten. Gleichwohl können diese Funde aber auch nicht definitiv ausgeschlossen werden

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17BbgDSchG).

Kampfmittel

Die Überprüfung der Fläche hat ergeben, dass sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan Kriegseinwirkungen befinden, die jedoch noch nicht überprüft worden sind. Die Verdachtsmomente müssen abgebohrt werden, bevor eine

Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg erteilt werden kann.

Für die Kampfmittelräumung in diesen Bereichen ist eine Fachfirma zu beauftragen. Die Munitionsbergung erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Zentraldienst der Polizei. Dazu muss sich der Vorhabenträger mit dem Zentraldienst der Polizei mindestens 6 Wochen vor Baubeginn in Verbindung setzen.

Für alle anderen Bereiche ist keine konkrete Kampfmittelbelastung bekannt. Sollten dort dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg –KampfmV- vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998) verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht weiterhin die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

9 Altlasten

Die Altlasten sind zwischenzeitlich geräumt und behoben worden. Eine Altlastenfreiheitsbescheinigung der Fachbehörde liegt vor.

10 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange hinsichtlich Lärm, Gerüche und Staub sind aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht vorhanden und auch nicht zu vermuten. Auch ist hinsichtlich des zu erwartenden geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens aufgrund der geringen Dimensionierung des Geltungsbereiches und der begrenzten Nutzbarkeit der Grundstücke nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen, die aus dem Festgesetzten resultieren.

Gewerbelärm

a) Derzeit befindet sich das Unternehmen Teltomat als produzierendes Gewerbe an der Ruhlsdorfer Straße südlich der Bahntrasse. Die von dem Unternehmen ausgehenden Geräusche sind für andere Bebauungspläne der Stadt Teltow in räumlicher Nähe zu diesem Unternehmen untersucht worden. Nach den Ergebnissen dieser gutachterlichen Untersuchungen werden die von dem Unternehmen ausgehenden Lärmwerte innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm vom 26.8.1998) von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts unterschreiten. Das ist begründet durch den großen Abstand von 0,45 km bis 0,5 km Luftlinie zwischen dem äußeren nördlichen Rand des Gewerbegebietes und dem äußeren südwestlichen Rand des Geltungsbereiches sowie durch die anlagenbedingte Lärmabsorption.

b) Auch die an der östlichen Seite der Ruhlsdorfer Straße ansässigen gewerblichen Unternehmen mit dem Bauernmarkt, Gärtnereien usw. werden sich schalltechnisch aufgrund der für ein jeweils Kleingewerbe typischen Tätigkeiten sowie des Abstandes zum Geltungsbereich von mindestens 150 bis etwa 200 m nur geringfügig auf das geplante allgemeine Wohngebiet auswirken. Der Bauernmarkt wird sich gar nicht bis sehr unwesentlich auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auswirken, weil er zur Ruhlsdorfer Straße und südlich gelegenen Bahntrasse orientiert betrieben wird. Die für die Besucher an-

gelegten Stellplätze befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Geltungsbereich, sind durch Gewächshäuser von dem geplanten allgemeinen Wohngebiet abgeschirmt und werden in der Regel zu den gesetzlichen Tageszeiten genutzt.

c) Selbst eine in den Nachtstunden stattfindende Anlieferung für diese Gewerbebetriebe ist nicht im Sinne von schädlichen Umweltauswirkungen auf den Geltungsbereich zu werten, weil eine derartige Anlieferung nach Aussagen der Betreiber sehr selten vorkommt und dann nicht zu der zum Geltungsbereich orientierten (nördlichen) Seite. Eine anderweitig organisierte Anlieferung - insbesondere unmittelbar an dem geplanten Wohngebiet vorbeiführend - ist auch nicht sinnvoll. Denn weder der Ausbaustandard der beiden, unmittelbar am Plangebiet vorbeiführenden Straßen noch die fehlende Zufahrt von diesen zu den südlich des Plangebietes angrenzenden Flächen "GPG Immergrün" lässt eine Anlieferung zu.

Zwischen dem Bereich, der eine Anlieferung zulässt und dem geplanten Wohngebiet befinden sich darüber hinaus Gewächshäuser mit ihrer schallabsorbierenden Wirkung. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse auf dem Areal dieser Gewerbebetriebe ist zu der zum Geltungsbereich orientierten Seite kein nennenswerter Verkehr - einschließlich Lieferverkehr - möglich. Im städtebaulichen Sinne ist das vorhandene Gewerbe als nicht wesentlich störendes Gewerbe zu beurteilen, das auch in einem Mischgebiet angesiedelt werden könnte.

Hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ergeben sich dieselben Erkenntnisse wie unter lit. a bereits ausgeführt. Die Einholung eines Gutachtens zu dieser Thematik ist nach den geltenden Rechtsgrundlagen somit nicht erforderlich. Denn mit einem Immissionschutzgutachten könnten nach Sachlage der bestehenden Situation keine anderen Ergebnisse ermittelt werden, als die, dass allein aufgrund der Art und des Umfangs der Auswirkungen der an der Ruhlsdorfer Straße vorhandenen gewerblichen Betriebe keine schädlichen Umweltauswirkungen hinsichtlich Lärm zu erwarten sind. Auch die Abstandsleitlinie Brandenburg ist ein Indiz für ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen. Insgesamt sind keine tatsächlichen erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen in dem allgemeinen Wohngebiet durch den Betrieb von den vorhandenen Gewerbeanlagen zu erwarten.

Auf bauleitplanerischer Ebene sind keine unverträglichen Störgrade aus sich heraus erkennbar. Die Beurteilung der aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu erwartenden Lärmauswirkungen ist aufgrund des Abstandes zu dem geplanten allgemeinen Wohngebiet in ausreichendem Umfang erfolgt. In der städtebaulichen Abwägung sind die Immissionschutzbelange von Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches zureichend gewürdigt.

Verkehrslärm

Die ebenfalls in der DIN 18005 enthaltenen Orientierungswerte hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärm von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes nicht erreicht und damit auch nicht überschritten. Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich Anliegerstraßen mit einer geringen Verkehrsfrequenz. Die im weiteren Umfeld vorhandene Hauptverkehrsstraße - Ruhlsdorfer Straße - mit nennenswertem Verkehr befindet sich in einer ausreichenden Entfernung zum Geltungsbereich. Darüber hinaus wird der Geltungsbereich auch durch die vorgelagerte Bebauung von der Verkehrslärmquelle abgeschirmt.

Die im Süden gelegene Industriebahn, die zum Industriebetrieb Teltomat führt, befindet sich an der nächstgelegenen Stelle zum Geltungsbereich in einem Abstand von ca. 250 Metern. Das Industriegleis ist bis zum Schenkendorfer Weg noch in Betrieb, wird aber derzeit und auch perspektivisch nur noch von der Firma Teltomat genutzt. Laut Aussagen des Amtes für Wirtschaftsförderung wird das Gleis maximal einmal im Monat für Gütertransporte genutzt. Dabei werden dann in der Regel etwa 4 bis 5 Güterwaggons bewegt. Weil das Gleis in ei-

nem schlechten baulichen Zustand ist, können die Züge mit einer maximalen Geschwindigkeit von 30 bis 40 km/h fahren. Aufgrund dieser sehr geringen Frequentierung dieses Gleises, der möglichen geringen Fahrgeschwindigkeit sowie des Abstandes zum Plangebiet sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Perspektivisch ist eher von einer weiteren Reduzierung des Betriebes des Industriegleises auszugehen.

Fazit

Schallmindernde Maßnahmen sind aufgrund des zuvor Ausgeführten nicht für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet abzuleiten. Denn die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können innerhalb des Geltungsbereiches gewahrt werden.

11 Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Telekommunikation) für die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan sind in ausreichender Kapazität vorhanden. Sie befinden sich innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung bedürfen nach den Aussagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes (vgl. Schreiben vom 27.01.2006) nur noch der Hausanschlüsse.

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom ist die Ergänzung des Leitungsbestandes erforderlich. Dazu wird das im öffentlichen Straßenraum der Resedastraße vorhandene Netz ausgebaut. Weitere Maßnahmen zur Stromversorgung sind nicht erforderlich (vgl. Protokoll Abstimmungsgespräch vom 16.03.2006).

Die Leitungen der Deutschen Telekom AG befinden sich an der südlichen Straßenbegrenzung der Resedastraße, in einem Abschnitt nördlich und südlich des Geltungsbereiches an der westlichen Straßenbegrenzung der Nelkenstraße / Fliederstraße sowie an der östlichen Straßenbegrenzung der Hortensienstraße.

Innerhalb des öffentlichen Raumes sämtlicher den Geltungsbereich begrenzender Straßen befinden sich die Leitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow". Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung für das geplante allgemeine Wohngebiet ist über diesen vorhandenen Leitungsbestand möglich.

12 Denkmalschutz

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

13 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	14.662	79,8
davon überbaubare Fläche	10.667	58,1
davon Flächen mit Gebot für das Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	760	
Verkehrsflächen	3.700	20,2
davon Straßenverkehrsfläche	3.582	19,5
Geltungsbereich	18.362	100,0

14 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen für die Bebauung des Plangebietes in der Trägerschaft eines Eigentümers befinden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert.

15 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow keine Kosten, weil sämtliche Planungs-, Bau- und Erschließungsleistungen sowie der aus dem Geplanten resultierenden Folgekosten für die soziale Infrastruktur von dem Grundstückseigentümer getragen werden. Auch der Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche des Teilabschnitts der Resedastraße wird anteilig durch den Grundstückeigentümer mitfinanziert.

Die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Bepflanzung im öffentlichen Straßenraum nach der vertraglich vereinbarten Entwicklungspflege werden von der Stadt Teltow zu tragen sein.