



Begründung Teil I  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet am Lessinggraben"  
der Stadt Teltow

- Satzung –

Stand: 14. Oktober 2008

Impressum

Auftraggeber

Stadt Teltow

Bauleitplanung

Wieferig & Partner  
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung  
Bäkestraße 1  
14 513 Teltow

Umweltbericht und Grünordnungsplan

ÖKOLOGIE & PLANUNG  
Birkbuschstraße 62  
12167 Berlin

Verkehrsplanung

Baur Consult  
Oderstraße 56 A  
14513 Teltow

Inhalt	Seite
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>4 Bebauungsplanverfahren</b>	<b>4</b>
4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen	5
4.2 Verfahrensstand	6
<b>5 Planungsvorgaben</b>	<b>6</b>
5.1 Übergeordnete Planungen	6
5.2 Örtliche Planungen	7
<b>6 Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	8
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	8
6.3 Verkehr	8
6.4 Freiflächenstruktur	9
<b>7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB</b>	<b>9</b>
<b>8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 51 " Wohngebiet am Lessinggraben"</b>	<b>11</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	11
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke	12
8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
8.5 Höhe baulicher Anlagen	12
8.6 Bauweise	13
8.7 Erschließung	13
8.8 Örtliche Bauvorschriften	14
8.9 Flächen für die Versorgung	14
8.10 Grünflächen	15
8.11 Ausgleich für den baulichen Eingriff	15
8.12 Hinweise	19
<b>9 Technische Infrastruktur</b>	<b>19</b>
9.1 Trinkwasser und Schmutzwasser	20
9.2 Regenwasser	20
9.3 Elektrizität	20
9.4 Gas / Erdgas	20
9.5 Telekommunikation	21
9.6 Soziale Infrastruktur	21
<b>10 Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>11 Bodenordnung</b>	<b>21</b>
<b>12 Kosten</b>	<b>21</b>
<b>13 Städtebauliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>22</b>

## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 9. Januar 2006 das städtebauliche Konzept "Lessinggraben" als Arbeitsgrundlage und daraufhin den Aufstellungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan gefasst. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung einer behutsamen Siedlungsentwicklung in dem Quartier Seehof geschaffen werden. Dabei sind die Vorgaben der bisherigen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Denn der Ortsteil Seehof ist eine der bevorzugten Wohnlagen in der Stadt Teltow mit einer vielfältigen und kleinteiligen Struktur. Seit der Wende sind zahlreiche freie Grundstücke nach den Maßgaben des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) bebaut worden. Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich um eine etwas größere zusammenhängende Fläche mit derzeitiger Kleingartennutzung, die nicht ohne Schaffung von Bauplanungsrecht für das dauerhafte Wohnen zu nutzen ist. Hinsichtlich der gärtnerischen Nutzung hat der Grundstückseigentümer bereits eine entsprechende Vereinbarung zur mittelfristigen Auflösung der derzeitigen Nutzung abgeschlossen. In diesem Zusammenhang ist von einer zeitlich gestaffelten baulichen Nutzung des Areals auszugehen, auf die die Erschließung abgestimmt ist.

Beginnend im östlichen Teilabschnitt wird die Bebauung in einem ersten Schritt bis zu dem im Geltungsbereich vorhandenen Graben hergestellt. Die technische und Verkehrserschließung wird mit Errichtung der Planstraße ebenfalls errichtet. Mit Herstellung dieser Teilererschließung wird die von der Stadt Teltow geplante Regenentwässerung der Gerhard-Hauptmann-Straße sowie die der Planstraße ab dem Kreuzungspunkt Planstraße / Graben über das dann verlegte Rohr innerhalb des Grabens weiter in Richtung Süden geführt. Mit der vollständigen Herstellung der Planstraße wird dann auch die technische Infrastruktur innerhalb dieser öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlegt. Diese Vorgehensweise ist in Zusammenarbeit der Stadt Teltow mit dem Verkehrsplaner abgestimmt worden.

Mit der Fortführung eines allgemeinen Wohngebietes soll dann auch die Erschließungssituation der Lessingstraße und der Osdorfer Straße schrittweise verbessert werden. Beide Straßen sind derzeit nicht zufrieden stellend für die Erschließung eines Wohngebietes geeignet.

Nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes Teltow befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes innerhalb des als Wohnbaufläche dargestellten Bereiches von Seehof. Der Bebauungsplan entspricht somit dem gemeindlichen Leitziel und wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

## **2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Hinsichtlich der Bebauungsdichte und der Höhenentwicklung soll es sich in die Umgebungsstrukturen, die wesentlich durch die Bebauung nördlich der Lessingstraße sowie den aufgelockerten und durch Freiraum geprägten Bereich südlich des Geltungsbereiches definiert wird, einfügen. Das nördlich der Lessingstraße angrenzende Wohngebiet ist überwiegend durch eine eher lockere ein- bis zweigeschossige Bebauung mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung geprägt. Südlich des Geltungsbereiches geht die Bebauungsstruktur in einen Freiraum mit wenig eingestreuten baulichen Anlagen über. An der östlichen Seite des Geltungsbereiches befindet sich der Grünraum mit dem Mauerweg.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Siedlungsentwicklung von Seehof entsprechend der vorgefundenen Strukturen fortgeführt werden. Insgesamt soll innerhalb des Gel-

tungsbereiches ein allgemeines Wohngebiet mit ungefähr 50 Grundstücken entstehen. Nach dem beschlossenen städtebaulichen Entwurf sollen dazu eine geringe Verdichtung sowie angepasste Höhenentwicklung der Gebäude den Übergang zwischen dem vorhandenen Siedlungsraum und dem Freiraum markieren. Innerhalb dieser gering verdichteten Bebauungsstruktur wird die Anlage von Grünflächen sowie eines Spielplatzes zu einer weiteren Auflockerung führen.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Ausgleich des baulichen Eingriffs weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches.

### **3 Lage im Raum**

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Lessingstraße und östlich des Zehnruutenweges innerhalb des Siedlungsbereiches Seehof und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 46.000 m<sup>2</sup>. Er besteht aus den Flurstücken 180, 181 und 338 (tlw.) der Flur 8 sowie 243, 231/1 und 240 (jeweils tlw.) der Flur 7, jeweils Gemarkung Teltow. Die teilweise enthaltenden Flurstück 243, 231/1 und 240 (jeweils tlw.) der Flur 7 sowie das ebenfalls teilweise enthaltene Flurstücks 338 der Flur 8 umfassen Straßenverkehrsflächen der an das Plangebiet angrenzenden Erschließung.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden von den Flurstücken 189 bis 201 sowie 202 (tlw.) der Flur 8, Gemarkung Teltow,
- im Westen von der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Zehnruutenweges,
- im Norden überwiegend von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Lessingstraße,
- im Osten von dem Flurstück 182 der Flur 8, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

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

### **4 Bebauungsplanverfahren**

Im Zuge der Entwurfsplanung zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind gutachterliche Untersuchungen zu den Themen Erschließung (hier Verkehr und technische Infrastruktur) einschließlich der notwendigen Straßenentwässerung sowie zu den umweltrelevanten Schutzgütern eingeholt worden. Die Verkehrsplanung ist in die Planzeichnung zu dem vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen. Sämtliche Straßen sind entsprechend ihres erforderlichen Ausbaustandards festgesetzt worden.

Mit der Umweltprüfung, deren Ergebnisse nach abwägender Behandlung in den Umweltbericht als Teil II der Begründung eingeflossen sind, sind sämtliche umweltbezogene Auswirkungen geprüft und gewichtet worden. Die Stadt Teltow schließt sich nach abwägender Behandlung den Empfehlungen des Grünordnungsplanes bezüglich der Kompensationsmaßnahmen an.

Ein Verkehrsgutachten ist nach fachlicher Abstimmung nicht erforderlich gewesen. Mit der Realisierung des Geplanten wird sich das Verkehrsaufkommen zwar entsprechend der dann geplanten Wohneinheiten erhöhen, jedoch handelt es sich dabei um den in der Siedlung bereits vorhandenen Anliegerverkehr. In diesem Zusammenhang sind ausschließlich die vorhandenen öffentlichen Straßen zu qualifizieren. Die Lessingstraße wird bspw. in ihrem Querschnitt erweitert, damit zukünftig der Siedlungsverkehr mit einer zufrieden stellenden Verkehrsqualität aufgenommen werden kann. Schädliche Immissionen durch Verkehrslärm und Verkehrsluftschadstoffe im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind aufgrund der relativ geringen Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

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

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

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

#### **4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen**

Das Erfordernis für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes resultiert aus der beabsichtigten baulichen Nutzung, die nicht nach den Maßgaben des § 34 BauGB umgesetzt werden kann. Denn die Flächen mit gärtnerischer Nutzung sind derzeit nicht für die beabsichtigten baulichen Zwecke zu nutzen. Sie befinden sich gemäß der Innen- / Außenbereichssatzung der Stadt Teltow im Außenbereich, sodass eine bauliche Nutzung ausschließlich über das Instrument des Bebauungsplanes herzustellen ist.

Alternativen zu der beabsichtigten Planung ergeben sich nicht. Denn der Geltungsbereich befindet sich nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) Teltow innerhalb eines als Wohnbaufläche ausgewiesenen Siedlungsbereiches von Seehof. Auch aufgrund des unmittelbaren Umfeldes mit überwiegender Wohnbebauung sowie an der Grenze zu dem als Grünfläche gesicherten Grenzstreifen ist keine Alternative zu der beabsichtigten Nutzung günstiger.

## **4.2 Verfahrensstand**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet am Lessinggraben" ist am 5. Juli 2007 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

### **4.2.2 Plananzeige**

Mit Schreiben vom 10.09.2007 wurde im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Brandenburg-Berlin gestellt.

### **4.2.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.09.2007 bis einschließlich zum 01.10.2007 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **4.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden fand vom 05.09.2007 bis einschließlich zum 05.10.2007 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer wesentlichen Überarbeitung der Planinhalte geführt hätten.

### **4.2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist vom 13.05.2008 bis einschließlich zum 16.06.2008 durchgeführt worden. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Überarbeitung des Bebauungsplanes geführt hätten.

### **4.2.6 Beteiligung der Behörden und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§§ 2 und 4, jeweils Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 28.04.2008 bis einschließlich zum 02.06.2008 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer Überarbeitung der Planinhalte geführt hätten.

## **5 Planungsvorgaben**

### **5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **5.1.1 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 Flächen 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 Ver-

kehrsmitteln. 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.

### **5.1.2 Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin**

Entsprechend des Gemeinsamen Landesentwicklungsplanes Berlin und Brandenburg (LEP eV) vom 2. März 1998 (GVBl. II S. 186) ist Teltow als Handlungsschwerpunkt innerhalb des engeren Verflechtungsraumes definiert, der entsprechend der dort genannten Ausstattungsmerkmale Entlastungsfunktionen auch für die Hauptstadt Berlin übernimmt. Danach sind in den Siedlungsbereichen die Potenziale für die bauliche Entwicklung zu nutzen. Neue Siedlungsbereiche sind gemäß Ziel 1.0.4 nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeindegröße und am vorhandenen Siedlungsbereich anzupassen. Nach Ablauf der Frist von einem Monat ist keine Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu dem vorliegenden Bebauungsplan eingegangen, so dass gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages davon ausgegangen werden kann, dass von ihr keine raumordnerischen Bedenken erhoben werden.

Derzeit wird der Landesentwicklungsplan überarbeitet. Nach dem Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP B-B) soll die Stadt Teltow als Mittelzentrum ausgewiesen werden.

Danach ist die Siedlungsentwicklung im Sinne einer günstigen Zuordnung der verschiedenen Funktionen zu steuern. Entsprechend des Grundsatzes 3.1 sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen. Die Umwandlung von Wochenendhaus- und Kleingartengebieten in Wohnsiedlungen ist dann zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.

Die im derzeit wirksamen und zukünftigen Landesentwicklungsplan definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

### **5.1.3 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 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf anzuwenden.

## **5.2 Örtliche Planungen**

### **5.2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbaufläche dar.

Danach ist der Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet am Lessinggraben" gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

### **5.2.2 Bebauungsplan**

Für den vorliegenden Geltungsbereich existiert kein Bauplanungsrecht.

Auch im unmittelbaren Umfeld des vorliegenden Bebauungsplanes ist kein wirksamer oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan vorhanden.

### **5.2.3 Satzungen**

Der ehemalige Grenzstreifen ist einschließlich des Geh- und Radweges sowie der Baumpflanzungen über den als Satzung beschlossenen und wirksamen Grünordnungsplan gesichert. Zwischen dem Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan sowie dem ehem. Grenzstreifen befindet sich weitere Wohnbebauung, so dass unmittelbare Auswirkungen durch das Geplante nicht zu erwarten sind.

## **6 Planungsgrundlagen**

### **6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/07 S.74),
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 86).

### **6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur**

Der Geltungsbereich befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Teltow innerhalb der Wohnlage von Seehof. Die Siedlungsstruktur ist gekennzeichnet durch eher gering verdichtete und durchgrünte Grundstücke überwiegend für Wohnzwecke. Gewerbliche Nutzungen im weitesten Sinne sind insofern vorhanden, als sie weder in den Ausmaßen noch immissionsrelevant störend wirken.

Derzeit wird der Teil des Geltungsbereiches östlich des Grabens als Weide für Pferde, der westlich gelegene Teil für Kleingärten genutzt.

### **6.3 Verkehr**

Erschlossen wird der Geltungsbereich durch die Lessingstraße und die Osdorfer Straße. Beide Straßen sind gutacherlich für ihre zukünftige Funktion als Anwohnersammelstraße durch den Verkehrsplaner planerisch qualifiziert worden. Die Straßenquerschnitte sind dann geeignet, den Katalogkriterien der Stadt Teltow an Straßen entsprechend ihrer Zuordnung in das Straßensystem Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sind die geplanten Straßen (Planstraße A sowie die zu den einzelnen Grundstücken führenden Erschließungsstiche) gutacherlich festgelegt worden.

Über die Lessingstraße / Osdorfer Straße sind im weiteren Verlauf die Hannemannstraße sowie die Gerhart-Hauptmann-Straße in Richtung Lichterfelder Allee angebunden. Die Lichterfelder Allee stellt die Anbindung an die zentralen Stadtlagen von Teltow, an Berlin sowie die überörtlichen Straßen und Autobahnen dar.

Der S- Bahnhof Teltow ist ebenso wie der Regionalbahnhof Teltow sowie der S-Bahnhof Lichterfelde-Süd in wenigen Minuten erreichbar. Das Angebot des nicht schienengebundenen Personennahverkehrs wird insbesondere über den Teltower CityBus sowie über die Buslinie 117 der BVG an der Lichterfelder Allee abgedeckt.

#### **6.4 Freiflächenstruktur**

Die Freiflächenstruktur innerhalb des Geltungsbereiches wird durch die zuvor erwähnte Pferdeweide sowie die Kleingartenanlage geprägt. Im näheren Umfeld befinden sich Gärten privater Grundstücke sowie südlich des Geltungsbereiches Freiflächen mit teilweise landwirtschaftlicher Nutzung sowie eingestreuten baulichen Anlagen.

Der über die wirksame Satzung geschützte ehemalige Grenzstreifen befindet sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereiches mit dazwischen liegenden weiteren Wohngebäuden.

### **7 Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt worden (vgl. Ökologie + Planung, Berlin: Bebauungsplan Nr. 51 „Wohngebiet am Lessinggraben“ der Stadt Teltow - Teil II der Begründung- Umweltbericht; März 2008). Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad dieser Umweltprüfung ist mit den Behörden frühzeitig abgestimmt worden. Im Rahmen eines frühzeitigen Abstimmungstermins mit den Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der Möglichkeit, die Restriktionen und Umweltbelange schriftlich mitzuteilen, wurde diesem Untersuchungsumfang und –detaillierungsgrad von den Fachbehörden zugestimmt.

Danach werden mit dem vorliegend Geplanten bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die gemäß § 12 Abs. 1 und 2 BbgNatSchG zunächst zu vermeiden bzw. weil die Vermeidung nicht möglich ist, auszugleichen sind. Der Eingriff ist nicht zu vermeiden, weil nach intensiver städtebaulicher Abwägung der Belang von Natur und Landschaft, die im vorliegenden Fall durch entsprechende Vorbelastungen bereits beeinträchtigt sind und die Umsetzung des stadtpolitischen Leitgedankens auf der Ebene des Flächennutzungsplanes verfolgt werden soll, gegenüber dem Belang der Schaffung von Möglichkeiten zur Eigentumsbildung für weite Bevölkerungskreise gemäß § 1 Abs. Abs. 6 Nr. 2 BauGB in der städtebaulichen Abwägung zurückgestellt worden ist.

Die Gutachterin kommt zu dem Ergebnis, dass der aus dem Geplanten resultierende Eingriff mit den entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen ist.

Zum Thema Lärm sind die aus dem zunehmenden Verkehrsaufkommen entsprechend der Belastung in einem allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Immissionen nicht relevant hinsichtlich schädlicher Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Bezüglich der Immissionen, die durch den Bahnverkehr (Regionalbahn und S-Bahn) zu erwarten sind, ist derzeit davon auszugehen, dass der Abstand zwischen den Bahntrassen und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ausreichend ist. Danach sind keine schädlichen Immissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten. Das hat das Landesumweltamt als zuständige Fachbehörde mit Schreiben vom 5. Juni 2008 mitgeteilt. Nach dem Luftreinhalte- und Lärminderungsplan (vgl. KommunalData: Luftreinhalte- und Lärm-

minderungsplanung Teltow, Oktober 2006) wird diese Einschätzung durch Berechnung der Lärmwerte gestützt. Eingeflossen in die Berechnung zum Bahnlärm ist auch der Zugverkehr durch die "Dresdner Bahn", die zu dem Zeitpunkt der Erstellung des Lärminderungsplans nach den Planungen zum Flughafen BBI noch fristgerecht fertig gestellt werden sollte. Grundsätzlich wird an dem Ziel der Einrichtung der Dresdner Bahn festgehalten. Derzeit zeichnet sich jedoch eine zeitliche Verzögerung ab. Wann mit dem Bau dieser Bahnstrecke begonnen werden kann, ist abhängig vom Verlauf der Planungsverfahren. Für die Stadt Teltow könnte das bedeuten, dass der Zugverkehr zum Flughafen BBI zu einem Teil über die Strecke der Anhalter Bahn organisiert wird. Der andere Teil wird über die Oststrecke über den Ostbahnhof von Berlin geleitet. Damit könnte sich das Verkaufsaufkommen auf der Regional- und Fernbahnstrecke zeitlich begrenzt bis zur Inbetriebnahme der Dresdner Bahn erhöhen. Derzeit ist diese Alternative zur Dresdner Bahn allerdings nicht im Angebot der Deutschen Bahn. Die ÖPNV-Anbindung zwischen Berlin (den zentralen Bereichen mit Zoologischer Garten etc.) erfolgt über die zuvor erwähnte Oststrecke. Für den Fall, dass eine objektive Verschlechterung eintreten sollte, ist vor dem Hintergrund der zeitlichen Begrenzung dieser Lärmwerte auch der Anspruch der Stadt Teltow gegenüber der Bahn bezüglich notwendiger Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Dieser Anspruch resultiert weniger aus dem geplanten Wohngebiet als vielmehr aus den bestehenden und zu der Bahntrasse räumlich näher gelegenen Wohngebäuden.

Der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan befindet sich nach den Berechnungen des Lärminderungsplanes innerhalb der Isophonenbereiche, in denen Lärmwerte von 50 dB(A) für den Tag und max. 45 dB(A) in der Nacht erreicht werden. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 mit 55 dB(A) am Tag deutlich nicht erreicht, und die Nachwerte von 45 dB(A) mindestens eingehalten. Ein Lärmkonflikt liegt demnach nicht vor.

Selbst bei einer Ausweitung des Zugverkehrs wie oben beschrieben, werden die Lärmwerte für den Tag nicht erreicht. Die Nachwerte könnten in dem südlichen Bereich des Geltungsbereiches evtl. überschritten werden. Weil es sich jedoch um eine derzeit unbekannte Größe handelt, die außerdem nur zeitlich befristet auftreten wird, sind daraus keine Lärmschutzmaßnahmen für den Vorhabenträger abzuleiten. Denn unter den genannten Gesichtspunkten würde die Verpflichtung zur Einhaltung passiver Schallschutzmaßnahmen zu einer unbilligen Härte ihm gegenüber führen, da derzeit nicht von einer Erhöhung des Zugverkehrs in der entscheidenden Größenordnung ausgegangen werden kann. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass in der Praxis nicht davon auszugehen ist, dass Schlafräume in Richtung Süden ausgerichtet werden. Weil Lärm neben der wie zuvor beschrieben objektiven Messung auch dem subjektiven Empfinden unterliegt, ist eine Grundrisorientierung mit den sensiblen Räumen zum Schlafen zu den Nord- und Westseiten für entsprechend lärmsensible Menschen empfehlenswert.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur S-Bahn war die Deutsche Bahn verpflichtet, für die bestehenden Gebäude, die räumlich deutlich näher gelegen sind, Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Das ist nach dem Schreiben des Landesumweltamtes vom 27.02.2006 durch aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. in Form von besonders überwachten Gleisanlagen (BÜG) erfolgt. Wenn derzeit noch Lärmwerte oberhalb der Grenzwerte für die bestehenden Wohngebäude erreicht werden, so ist es Aufgabe der Deutschen Bahn, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Denn nach der Rechtslage ist der Planungsträger für die Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen zuständig. Wie in dem Lärminderungsplan festgehalten, sind nach § 47 d des BImSchG durch die zuständigen Behörden Lärmaktionspläne aufzustellen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen für die betroffenen Bereiche durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden. Sollten die Wohngebäude und Wohnbereiche im Umfeld der Bahntrassen betroffen sein, so fallen sie unter diese Regelung.

## 8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 51 "Wohngebiet am Lessinggraben"

Für die Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet mit etwa 50 Wohngebäuden geschaffen werden. Entsprechend der vorgefundenen Umgebungsstruktur in Seehof sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu einer geringen Verdichtung beitragen. Nach dem beschlossenen städtebaulichen Konzept sind die maßgeblichen Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung weiterentwickelt worden:

Maß	Städtebauliches Konzept	Bebauungsplan
Mindestgröße der Grundstücke	500 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> (Doppelhaushälften) 650 m <sup>2</sup> (Einzelhäusern)
Grundflächenzahl	0,2	0,2
Höhe baulicher Anlagen	Traufhöhe nördlicher Bereich: 6,50 m südlicher Bereich: 4,50 m	Firsthöhe nördliche Bereich: 9,0 m südlicher Bereich 8,5 m

Die Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes wird durch die privaten Gärten sowie durch die Festsetzung von Grünflächen bestimmt. Innerhalb einer großzügiger dimensionierten Grünfläche wird ein Kinderspielplatz angelegt. Darüber hinaus werden die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Der Siedlungsbereich von Seehof zeichnet sich durch eine überwiegend gering verdichtete Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung aus. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die zulässige Nutzung des Areals entsprechend dieser Strukturen weiter entwickelt werden können.

1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:

1.1 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Entsprechend der beabsichtigten Siedlungsentwicklung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Wohngebäude sind allgemein zulässig zu errichten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dann, wenn sie den Gebietscharakter nicht stören. Gleichzeitig sollen sie gestalterisch und funktional in die vorhandenen und geplanten kleinteiligen Strukturen zu integrieren sein. Sämtliche zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem umgebenden Gebietscharakter und können darüber hinaus zur Abrundung eines vielfältigen und lebendigen Siedlungsgebietes beitragen.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschößflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse bestimmt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,2 und entsprechend der beabsichtigten Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude der festgesetzten GFZ von 0,4 entspricht die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches den vorgefundenen Umgebungsstrukturen. Die nördlich angrenzenden Baugrundstücke sind derzeit ebenfalls gering verdichtet, wodurch der stark durchgrünte Wohngebietscharakter geprägt wird. Mit dem vorliegend Geplanten soll die vorhandene aufgelockerte und kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb der qualitativ hochwertigen Lage fortgeschrieben werden.

## 8.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke

Die Mindestgröße für die zu bildenden Grundstücke entspricht der überwiegenden Bebauungsstruktur im Umfeld des Bebauungsplanes. Neben sehr großzügigen Grundstücken ist der in Rede stehende Teilbereich von Seehof teilweise nachverdichtet worden.

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 650 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Baugrundstücke von 650 m<sup>2</sup> für Einzelhäusern und 400 m<sup>2</sup> für Doppelhaushälften von Doppelhäusern korrespondiert mit dem stadtentwicklungspolitischen Willen, den gering verdichteten und grünen Charakter fortzusetzen. Eine unbillige Härte bspw. für zukünftige Bauherren ist damit nicht verbunden. Denn es handelt sich um Grundstücksgrößen, die dem örtlichen Charakter einer gering verdichteten Siedlung gerecht werden und die es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglichen, Eigentum zu bilden.

## 8.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Gebäude gewährleisten ein für die Ortslage in Seehof typisches Wohngebiet.

Die so genannten Stadtvillen oder auch sonstiger Geschosswohnungsbau können somit nicht entstehen. Diese Festsetzung lässt aber auch z. B. die Integration einer Einliegerwohnung zu, um das Zusammenleben mehrerer Generationen zu ermöglichen.

## 8.5 Höhe baulicher Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der beabsichtigten maximal möglichen Zweigeschossigkeit die Firsthöhen mit 9,0 m und 8,5 m festgesetzt worden. Dabei wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Nord-Süd-Richtung und damit in Richtung Freiraum geringer. Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Flexibilität und Baufreiheit gewährleistet und gleichzeitig eine dem Ortscharakter entsprechende Geschosshöhenentwicklung gewährleistet.

- 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 innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.

Die im Planteil eingeschriebenen Höhenpunkte spiegeln die aktuelle Geländesituation wider. Mögliche Geländemodulationen sind nicht enthalten. Aus diesem Grund wird für die Höhen-

entwicklung der baulichen Anlagen ein Spielraum bezüglich der Erdgeschossfußbodenhöhe eingeräumt. Mit dieser unwesentlichen Überschreitung der vorhandenen Geländehöhen können für die zukünftigen Bauherrn unbillige Härten bei der Realisierung ihrer Gebäude vermieden werden.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf danach maximal 100 cm über der vorhandenen Bezugshöhe liegen, um unnötige Schwierigkeiten bei der Umsetzung künftiger Investitionen zu vermeiden. Mit diesem Maß an Flexibilität soll verhindert werden, dass Gebäude eventuell unterhalb des Niveaus der künftigen Erschließungsanlagen liegen.

### **8.6 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Auch in der Umgebung sind keine einheitlichen Fluchten zum öffentlichen Raum der vorhandenen Straßen ablesbar. Mit dem Festgesetzten wird es auch zukünftig möglich sein, über die durch die Baugrenze definierte Vorgartenzone hinaus eine Grünfläche zum öffentlichen Straßenraum auszubilden.

Aufgrund der vorgefundenen Umgebungsstrukturen und der in Fortführung des vorgefundenen Charakters beabsichtigten Kleinteiligkeit im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 in Verbindung mit § 22 BauNVO die offene Bauweise mit der Konkretisierung, dass Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden können, als zulässig festgesetzt. In der Kombination mit der festgesetzten Anzahl der maximal zulässigen (zwei) Wohneinheiten pro Gebäude ist damit gewährleistet, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Bau- oder Siedlungsstrukturen entstehen können, die dem Ortscharakter widersprechen würden. Es ist auch in der Praxis nicht davon auszugehen, dass die zulässigen Gebäudetypen in der nach der Baunutzungsverordnung maximalen Breite von 50 m ausgeführt werden. Denn mit den Begrenzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung, der maximal zulässigen 2 Wohnungen pro Gebäude ist klargelegt, dass zukünftig die klassischen Einfamilienhäuser entstehen, deren Realisierung i.d.R. wirtschaftlichen Restriktionen unterliegen.

### **8.7 Erschließung**

Die Erschließung wird von den vorhandenen Straßen "Lessingstraße" und "Osdorfer Straße" sowie deren geplante Verbindung übernommen. Von dieser Planstraße führen vereinzelt Anwohnerstraßen zu den einzelnen Grundstücken. Die Straßen, die die Haupterschließungsfunktion übernehmen (Lessingstraße, Osdorfer Straße, Planstraße A) sind öffentliche Straßen. Die Anwohnerstraßen, die davon ausgehend einzelne Grundstücke erschließen, sind als private Straßen festgesetzt worden.

Die Erschließungsplanung ist vor dem Hintergrund der gesicherten Erschließung der Grundstücke bezüglich des Verkehrs (Kfz, Müll- und Notfahrzeuge) aber auch der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgenommen worden. In diesem Zusammenhang wird die derzeit vereinbarte Entwässerung der Gerhard-Hauptmann-Straße mittels des im Graben verlegten Rohres in Richtung Süden zukünftig durch das Kanal- und Leitungssystem innerhalb der Planstraße A organisiert. Der Graben als Entwässerungsgraben kann mittelfristig in Abhängigkeit von dem Baufortschritt innerhalb des Geltungsbereiches entfallen.

Die Lessingstraße ist derzeit hinsichtlich ihres Ausbaustandards nicht für die zukünftige Erschließung der vorhandenen und des geplanten Wohngebietes geeignet. Im Zuge der vorliegenden Planung ist der zukünftig erforderliche Straßenquerschnitt entsprechend der Ausbaukategorie "Sammelstraße" durch den Erschließungsplaner in Zusammenarbeit mit der Stadt Teltow ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Sämtliche Straßen entsprechen den jeweiligen verkehrsbedingten und technischen Erfordernissen. Die von der Planstraße abzweigenden Anwohnerstraßen sind so konzipiert worden, dass Not- und Feuerwehrfahrzeuge ohne Schwierigkeiten die Grundstücke anfahren können. Bezüglich der Müllfahrzeuge vgl. Kap. 8.9.

### 8.8 Örtliche Bauvorschriften

Die Gestaltung der künftigen Gebäude im Plangebiet soll mit den örtlichen Bauvorschriften im Ansatz an die ortstypischen Gegebenheiten angepasst werden. Dazu werden in Korrespondenz zu dem Siedlungscharakter die Dachformen festgesetzt.

1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.

Dem vorhandenen regionalen und gewünschten Charakter im Wohngebiet trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen mit der ortstypischen Dachneigung zwischen 25° und 48° Rechnung. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen und Garagen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die in einem Neubaugebiet notwendige Variabilität bleibt aufgrund zahlreicher möglicher Unterkategorien erhalten. Aufgrund der bereits vorhandenen Formenvielfalt in diesem Bereich von Seehof wird auf weitere gestalterische Vorgaben verzichtet.

Entsprechend des Gebietscharakters sollen die Gebäude parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausgerichtet werden.

2 Die Gebäude, mit Ausnahme der im allgemeinen Wohngebiet südlich der Osdorfer Straße, sind traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.

Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung ein Anreiz für die Bauherren geschaffen, entsprechend der energetisch optimalen Ausrichtung der Dächer, Photovoltaikanlagen und / oder Solaranlagen zu nutzen. In dem Wohngebiet südlich der Osdorfer Straße ist die Firstrichtung aus den gleichen Gründen zeichnerisch festgesetzt worden.

### 8.9 Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Das vorhandene Trafogebäude im Kreuzungsbereich der Straßen "Lessingstraße" – "Hannemannstraße" – "Osdorfer Straße" bleibt erhalten und ist entsprechend festgesetzt worden. Die dort vorhandene, in ihrem Verlauf nicht exakt zu bestimmende Gasleitung, wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

Damit zukünftig die Müllfahrzeuge ohne Schwierigkeiten das geplante Wohngebiet durchqueren können, sind für die Grundstücke, die durch die Anwohnerstraßen erschlossen werden, separate Stellflächen für Müllbehälter entlang der Planstraße festgesetzt worden.

Auf diesen Flächen können dann die zu den privaten Gebäuden gehörenden Müllbehälter zur Abholung bereitgestellt werden. Nach den derzeitigen Planungen zur Umsetzung sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es sich dabei um die Müllbehälter von jeweils etwa drei bis vier Gebäuden handeln.

Diese Festsetzung ist geeignet, den Erfordernissen der Müllbeseitigung zu genügen als auch den Belangen des § 1a Abs. 2 BauGB, nach dem mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Denn für eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge hätte ein höherer Anteil an Fläche versiegelt werden müssen.

Die Festsetzung der Flächen für die Abfallentsorgung ist auch für die potenziellen Bauherren der privaten Flächen hinnehmbar. Denn, zugunsten der Flächen und Kosten sparenden Her-

stellung der Erschließungsanlagen kann das private Interesse an einer komfortableren Lösung zur Abholung der Müllbehälter unmittelbar am eigenen Grundstück zurückgestellt werden. Die weiteste Entfernung zwischen Grundstück und der Fläche für die Abfallentsorgung beträgt etwa 50 m.

#### **8.10 Grünflächen**

Zur Strukturierung des geplanten Siedlungsbereiches sind private und öffentliche Grünflächen geplant worden. Die Bepflanzung des Spielplatzes soll diese Freifläche in die charakteristische Grüngestaltung des Siedlungsraumes integrieren und gleichzeitig sozialgesellschaftliche Funktionen ermöglichen. Für die privaten Grünflächen ist die Gestaltung mit Bäumen entsprechend des gewünschten und in der Umgebung bereits vorhandenen Charakters aufgenommen worden.

Auch in anderen Neubaugebieten von Teltow, in denen öffentliche Grünflächen realisiert worden sind, hat sich gezeigt, dass gemeinschaftlich zu nutzende Flächen trotz vorhandener privater Gärten gut angenommen und sozialgesellschaftliches Gemeinwesen gepflegt werden. Gleichzeitig soll und kann die Strukturierung die Akzeptanz bei der vorhandenen und zukünftigen Bevölkerung für den neuen Siedlungsbereich erhöhen.

#### **8.11 Ausgleich für den baulichen Eingriff**

Nach den Empfehlungen der Gutachterin des Grünordnungsplanes (vgl. Ökologie & Planung, Berlin, März 2008: Bebauungsplan Nr. 51 "Wohngebiet am Lessinggraben" der Stadt Teltow) sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotope zu erbringen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist bedingt durch die vorhandene Versiegelung der Kleingartennutzung als mittelschwer gewertet worden. Zukünftig wird der Boden in den dann zusätzlich versiegelten Bereichen die Austauschfunktionen nicht mehr wahrnehmen können. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich eine Neuversiegelung von insgesamt 10.930 m<sup>2</sup> für die Baugrundstücke und die Straßenverkehrsflächen.

In diesem Zusammenhang ist auch der Eingriff in das Schutzgut Wasser zu werten. Die Grundwasserneubildung wird durch die zusätzliche Versiegelung verringert. Aufgrund der geringen Verdichtung der Grundstücke mit der festgesetzten GRZ von 0,2 kann ein erheblicher Anteil an Niederschlagswasser weiter versickert werden, so dass der Eingriff in den Wasserhaushalt als mittel gewertet wird.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes gehen die für Kleingärten und Intensivgrasland charakteristischen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Der Eingriff wird gutachterlich als mittel gewertet. Besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von den Eingriffen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden nicht betroffen.

Vorhandene Gehölzstrukturen werden, soweit sie stadtbildlich wirksam sind und nicht durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden können, in ihrem Bestand erhalten. Die Bäume, bei denen durch den baulichen Eingriff für den Straßenausbau, Straßenbau und für die privaten Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung nicht auszuschließen ist, sind als Verlust in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz eingeflossen. Der Verlust ist entsprechend der Baumschutzsatzung Teltow ermittelt worden.

Nach Abwägung sämtlicher Belange kommt die Stadt Teltow zu dem Ergebnis, dass den Empfehlungen aus dem Grünordnungsplan Rechnung getragen werden soll. Denn die Aus-

wirkungen durch den Eingriff sollen vor Ort und an anderer Stelle durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen als Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz ausgeglichen werden.

### 8.11.1 Vermeidungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Denn der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines als Wohnbaufläche dargestellten Siedlungsbereiches von Seehof in der Stadt Teltow. Darüber hinaus findet der Eingriff in einem durch die Kleingartennutzung vorbelasteten Bereich statt. Der Bodenschutzgedanke kann mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde.

In Anbetracht der beabsichtigten geringen Versiegelung der privaten Baugrundstücke kann die Entfernung einiger wertvoller Bäume vermieden werden. Diese Bäume sind zeichnerisch als zu erhaltener Baumbestand festgesetzt worden. Die Erhaltung weiterer Bäume ist durch die baulichen Tätigkeiten auch für den Straßenausbau nicht möglich. Denn sie hätten im Zuge der Herstellung der Verkehrsinfrastruktur zu unbilligen Härten und ökonomisch unsinnigen Straßenverläufen geführt.

Der Erhalt der wertvollen und stadtbildprägenden Bäume ist an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zeichnerisch festgesetzt worden.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- 1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen jeder Art sowie Befestigungen und Wege sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.
- 2 Die in der Osdorfer Straße vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur kann gleichzeitig der Übergang vom Siedlungsbereich zum offenen Freiraum bereits angedeutet werden.

### 8.11.2 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung des baulichen Eingriffs werden im Bebauungsplan luft- und wasserdurchlässige Materialien zur Verwendung bei der Herstellung von privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen festgesetzt.

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

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.

Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist über das Wasserhaushaltsgesetz des Landes Brandenburg grundsätzlich geregelt. Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan käme einer Doppelfestsetzung gleich. Gleichwohl wird diese Maßnahme aufgrund der relativ geringen Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches und der damit geschaffenen Möglichkeit zur Versickerung als ein Beitrag zur Minimierung des baulichen Eingriffes angerechnet.

### 8.11.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches dienen der Einbindung des Neubaugebietes in das durch einen hohen Gehölzanteil geprägten Siedlungsraumes. Die Pflanzqualität (vgl. Kap. 8.11.4) soll dazu beitragen, dass die gewünschte ökologische und Ortsbildfunktion mittelfristig hergestellt werden kann.

Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- 1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Lessingstraße sind 22 Bäume, der Osdorfer Straße sind 9 Bäume und der Planstraße A sind 10 Bäume gemäß Pflanzliste 1 in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.
- 2 Auf den privaten Grundstücken sollen pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume gemäß der empfohlenen Pflanzliste 2 gepflanzt werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und mit je 6 Bäumen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen.
- 4 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist zu  $\frac{3}{4}$  der Fläche als Rasen- und Sandfläche anzulegen und zu  $\frac{1}{4}$  der Fläche mit Gehölzen sowie mit 3 Bäumen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

Die Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen dienen städtebaulich der Fortschreibung des für Teltow typischen Stadtbildes mit Alleen entlang der Straßen. Neben der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes soll gleichzeitig die lufthygienische und kleinklimatische Situation verbessert werden. Denn Bäume filtern sowohl die durch den motorisierten Verkehr entstehenden gas- und staubförmigen Emissionen und tragen gleichzeitig als Schattenspende zur Abkühlung des Klimas vor Ort bei.

Die Stadt Teltow schließt sich auch der Begründung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke entsprechend der Pflanzliste an. Denn diese Art der Begrünung trägt zu einer verbesserten Einbindung des Neubaugebietes in das Umfeld bei, in dem vielfach kleinkronige Bäume vorhanden sind.

### 8.11.4 Regelungen auf der Ebene des städtebaulichen Vertrages

Maßnahmen, die keinen bodenrechtlichen Bezug haben oder sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, werden als Regelungsbestandteil in den zwischen der Stadt Teltow und dem Grundstückseigentümer zu vereinbarenden städtebaulichen Vertrag übernommen:

- a) Für die in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu pflanzenden Bäume sind die Qualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- b) Für die in den privaten Grünflächen sowie in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz zu pflanzenden Bäume sind die Qualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden.
- c) Für die Bepflanzung der privaten Baugrundstücke sind die Qualitäten mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu verwenden. Werden Bäume gepflanzt, die nicht in der empfohlenen Pflanzliste enthalten sind, sind Bäume mit einer vergleichbaren Pflanzqualität zu verwenden.

Die Beschränkung der Artenwahl auf gebietstypische und standortgemäße Arten soll sicherstellen, dass die auch von Natur aus dort vorkommenden Arten gepflanzt werden. Damit soll erreicht werden, dass die Arten sich in die Nahrungsketten der örtlichen Ökosysteme einfügen und zur Aufwertung sowie Strukturierung des Siedlungsbildes beitragen. Gleichzeitig soll den zukünftigen Bauherren jedoch auch ermöglicht werden, andere Baumarten, wie bspw. Obstbäume pflanzen zu können. In Anbetracht des erforderlichen Kompensationsumfanges ist dann darauf zu achten, dass die erhöhte Pflanzqualität verwendet wird. Damit ist die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz abschließend und vollumfänglich erfolgt. Mit der zu verwendenden Pflanzqualität soll die Einbindung des Neubaugebietes relativ zeitnah vollzogen werden können.

- d) Die zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen müssen den Qualitätsanforderungen des Grünordnungsplans entsprechen.

Die prinzipielle Pflicht, die Einzelbäume nachzupflanzen, soll sicherstellen, dass der charakteristische Baumbestand dauerhaft erhalten wird.

- e) In der Gemarkung Teltow, Flur 2, Flurstück 312 (tlw.) werden in einer Gehölzfläche in der Größenordnung von 2.142 m<sup>2</sup> insgesamt 110 Bäume und pro 2 m<sup>2</sup> Fläche 1 Strauch angepflanzt. Weitere 23 Bäume sind entsprechend des Grünordnungsplanes auf dem Grundstück verteilt anzupflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang 16-18 cm zu verwenden.

Zu verwendende Baumarten:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Zu verwendende Straucharten:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mit dieser Bepflanzung kann eine Teilfläche aufgewertet werden, die sich in unmittelbarer Nähe zu den Flächen der Buschwiesen befinden. Die Buschwiesen sind nach dem gemeindlichen Willen als Freiflächen mit Aufwertungspotenzial im Flächennutzungsplan dargestellt. Mit der hier vertraglich vereinbarten Regelung kann ein weiterer ökologischer Beitrag für diesen Freiraum geleistet werden. Darüber hinaus wird die Fläche stadtbildlich für die Freizeitnutzung der Buschwiesen aufgewertet.

### 8.11.5 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

Die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen der Gutachterin zum Grünordnungsplan sind aufgrund anderer Fachgesetze zu berücksichtigen und können nicht als Festsetzung für den Bebauungsplan definiert werden:

- a) Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern.
- b) Schutz des Bodens sowie der Bäume und Gehölze während der Bauarbeiten nach den Maßgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LG-4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".
- c) Im Rahmen der Baugenehmigung wird festgesetzt, dass Bodenverdichtungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen sind.
- d) Potenzielle Bodenbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.

### 8.11.6 Fazit

Mit den festgesetzten und vertraglich geregelten Kompensationsmaßnahmen ist der bauliche Eingriff, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, vollständig ausgeglichen (vgl. dazu auch Teil II der Begründung: Umweltbericht).

### 8.12 Hinweise

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und 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.

#### Kampfmittel

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasteten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

## 9 Technische Infrastruktur

Die Medien für die Ver- und Entsorgung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind im Bereich der bereits vorhandenen und noch auszubauenden Straßen teilweise vorhanden und können innerhalb der geplanten Straßen in ausreichender Kapazität verlegt werden. Im Zuge der Umsetzung des Geplanten sind diese Anlagen in den geplanten Straßen sowie die Hausanschlüsse herzustellen.

### **9.1 Trinkwasser und Schmutzwasser**

Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung ist über die in der Lessingstraße im Abschnitt von der Maxim-Gorki-Straße bis Lessingstraße Nr. 54 vorhandenen Kanäle möglich. Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung in der Lessingstraße, von Osdorfer Straße bis Maxim-Gorki-Straße befindet sich in Planung seitens des Wasser- und Abwasserzweckverbandes "Der Teltow" (vgl. Schreiben vom 19.09.2007). Mit Schreiben vom 15.05.2008 weist der Wasser- und Abwasserzweckverband darauf hin, dass für die Osdorfer Straße keine Erschließungsplanung vorliegt. Über die vorhandenen Leitungen sind dann die Anschlüsse für die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Planstraßen möglich, deren Erschließungsplanung daraufhin erfolgt ist. Der erforderliche Straßenquerschnitt berücksichtigt die Verlegung der Leitungen und Kanäle und ist in der entsprechenden Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt worden. Sämtliche erforderliche Erschließungsanlagen sind im Zuge der Ausführungsplanung abzustimmen und zu planen.

### **9.2 Regenwasser**

Das Regenwasser, das auf den Grundstücken anfällt, wird dort entsprechend der gesetzlichen Vorgaben versickert. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird zunächst durch teilweise vorhandene und noch zu schaffende Rohre in den dafür ausgebauten Siedlergraben abgeführt.

Derzeit erfolgt die Entwässerung der Gerhard-Hauptmann-Straße über ein im Graben verlegtes Rohr in Richtung Süden. Die dafür erforderliche Einleitungsgenehmigung wird entsprechend von der Stadt Teltow beantragt. Zukünftig soll auch diese Entwässerung in das Kanalsystem innerhalb der vorliegend festgesetzten Planstraßen erfolgen.

Weil die Flächen westlich des Grabens zeitlich nachgeordnet entwickelt werden können, ist zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Teltow eine Zwischenlösung vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert worden. Mit Herstellung der Flächen einschließlich der Planstraße östlich des Grabens werden die Medien für die Ver- und Entsorgung bereits in diesen Teilabschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche verlegt. Ab dem Schnittpunkt der Planstraße mit dem Graben wird das Wasser dann so lange weiter durch das Rohr im Graben in Richtung Süden weitergeleitet, bis die Planstraße vollständig hergestellt ist.

### **9.3 Elektrizität**

Die Stromversorgung erfolgt durch das Versorgungsunternehmen E.ON edis AG. Innerhalb des vorhandenen Straßennetzes sind die Leitungen verlegt worden. Zur weitergehenden Erschließung sind mit Fortführung der Straßenausbauplanungen die entsprechenden Leitungen in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen vorzusehen.

### **9.4 Gas / Erdgas**

Das vorhandene Leitungsnetz der Erdgas Mark Brandenburg GmbH (EMB) befindet sich innerhalb der Lessingstraße und der Osdorfer Straße. Mit dem Anschluss über die Planstraßen an das vorhandene Netz kann die Versorgung der Bauflächen mit Gas innerhalb des Geltungsbereiches gesichert werden. Die vorhandene 200-er Stahlleitung im Bereich des festgesetzten Trafogebäudes wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

### 9.5 Telekommunikation

Die Leitungen für die Telekommunikation sind innerhalb der bestehenden Lessingstraße abschnittsweise vorhanden. Die vollständige Herstellung des Telekommunikationsnetzes wird im Zuge der Ausführungsplanung erfolgen.

### 9.6 Soziale Infrastruktur

Die Stadt Teltow beabsichtigt, die vorhandenen Einrichtungen zur Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen hinsichtlich ihrer Kapazitäten zu sichern. Aus diesem Grund sind keine Flächen und / oder Einrichtungen des Gemeinbedarfes innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan zu einer diesbezüglichen Sicherung vorgesehen.

## 10 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Nettobauland	34.637	74,4
davon überbaubare Fläche	22.044	47,4
Grünfläche	1.306	2,8
davon Spielplatz	610	1,3
davon Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	394	0,8
öffentliche Verkehrsflächen	10.169	21,9
öffentlicher Geh- und Radweg	181	0,4
Flächen für die Ver- und Entsorgung	246	0,5
Geltungsbereich	46.539	100,0

## 11 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die Baugrundstücke im Eigentum eines privaten Dritten und die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Eigentum der öffentlichen Hand befinden bzw. befinden werden. Die für den qualifizierten Ausbau der öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Lessingstraße und der Osdorfer Straße erforderlichen Flächen sowie die Flächen der Planstraße A werden mit erfolgtem Ausbau einschließlich der Bauabnahme an die Stadt Teltow übertragen. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen und geplanten Straßen gesichert.

Das Pachtverhältnis zwischen den Kleingärtnern und dem Grundstückseigentümer ist vertraglich derart geregelt, dass die Flächen westlich des Grabens zu einem Zeitpunkt, der zehn Jahre nach In-Kraft-treten des Bebauungsplanes eintritt, baulich zu nutzen sind.

## 12 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow keine Kosten für die Planungsmaßnahmen einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie für den Ausbau der Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches. Hinsichtlich des Ausbaus der Lessingstraße

wird es bezüglich der Grundstücksübertragung an die Stadt Teltow sowie der Ausbaurkosten eine vertragliche Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer geben. Zukünftig sind die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung der öffentlichen Flächen von der Stadt Teltow zu tragen.

### **13 Städtebauliche Gesamtbetrachtung**

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB erfolgte auch unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Umweltbelange. Die grundlegende städtebauliche Ordnung des Plangebietes ist unter Berücksichtigung aller Belange die Lösung, mit der die öffentlichen Interessen am weitgehendsten gewahrt werden.

Unter Beachtung der übergeordneten Planungsebenen und den ermittelten Fachbelangen beinhaltet die gemeindliche Zielsetzung die städtebaulich gebotene Ordnung für ein allgemeines Wohngebiet innerhalb des Geltungsbereiches.

Die zu beurteilende Beeinträchtigung von umwelt- und naturschutzbedingten Schutzgütern ist mit der Umweltprüfung sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ermittelt worden. Demnach ergeben sich keine Sachverhalte, die den geplanten Nutzungen entgegenstehen. Die Schutzgüter im Planungsgebiet sind überwiegend als durchschnittlich bedeutsam bzw. durchschnittlich empfindlich bewertet worden und die Beeinträchtigungsintensität als überwiegend gering. Sämtliche Eingriffe können vollständig ausgeglichen werden.

Hinsichtlich der in der Umweltprüfung zu ermittelnden Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung muss sehr wohl auch der Umstand berücksichtigt werden, dass mit dem weitgehend hergestellten Straßennetz innerhalb des Geltungsbereiches keine andere als die hier beabsichtigte Nutzung ökonomisch sinnvoll durchgeführt werden könnte. Auch wären die städtebaulichen Wirkungen einer Nichtdurchführung der Planung vor dem Hintergrund der bereits eingeleiteten baulichen Entwicklung im Umfeld sowie der vorhandenen Kleingarten-nutzung innerhalb des Geltungsbereiches selbst deutlich negativer zu werten als die - eher durchschnittlich bedeutsame - Beeinträchtigung der Schutzgüter. Insbesondere auch deswegen, weil mit der Fortschreibung der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan ökologisch hochwertigere Flächen sowie Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden. Somit kann dem Schutz des Bodens gemäß § 1a Abs. 2 BauGB deutlich besser Rechnung getragen werden.

Satzung der Stadt Teltow über den Bebauungsplan Nr.51 "Seehof – Wohngebiet Lessinggraben"

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/07 S.74),
- Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Oktober 2001 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S. 86).

(A) Planzeichnung  
Maßstab 1:1.000

(B) Textliche Festsetzungen

**I Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 4 BauNVO

- 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, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

**II Mindestgröße für die Baugrundstücke** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 650 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

**III Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

**IV Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

- 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 innerhalb der in den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingetragenen nächstgelegenen Höhenpunkt liegen.
- V Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO i. V. m. § 9 Abs.4 BauGB**
- 1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° auszuführen.
  - 2 Die Gebäude, mit Ausnahme der im allgemeinen Wohngebiet südlich der Osdorfer Straße, sind traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen anzuordnen.
- VI Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB**
- 1 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.
- VII Flächen mit Gebot für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
- 1 Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Lessingstraße sind 22 Bäume, der Osdorfer Straße sind 9 Bäume und der Planstraße A sind 10 Bäume gemäß der Pflanzliste 1 in Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 2 x 2 m oder in mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.
  - 2 Auf den privaten Grundstücken sollen pro angefangene 400 m<sup>2</sup> nicht überbaute Grundstücksfläche mindestens zwei Bäume gemäß der empfohlenen Pflanzliste 2 gepflanzt werden. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - 3 Die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen und mit je 6 Bäumen gemäß Pflanzliste 3 zu bepflanzen. Zuwegungen und Wege zu den privaten Grundstücken sind zulässig.
  - 4 Die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist zu ¾ der Fläche als Rasen- und Sandfläche anzulegen und zu ¼ der Fläche mit Gehölzen sowie mit 3 Bäumen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen.
- VIII Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**
- 1 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Südwesten des Gebietes sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen jeder Art sowie Befestigungen und Wege sind innerhalb dieser Fläche unzulässig.
  - 2 Die in der Osdorfer Straße vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

#### Empfehlung

#### Pflanzliste 1

Acer platanoides "Cleveland" (Spitz-Ahorn "Cleveland")

Fraxinus excelsior 'Atlas' (Esche 'Atlas')

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)

Tilia europaea (Holländische Linde)

#### Pflanzliste 2

Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)  
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)  
Crataegus-Hybriden (Weißdorn)  
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)  
Juglans regia (Walnuss)  
Malus sylvestris (Wild-Apfel)  
Malus-Hybriden (Zierapfel)  
Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)  
Sorbus aria (in Sorten) (Mehlbeere)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### Pflanzliste 3

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)  
Betula pendula (Birke)  
Prunus avium 'Plena' (Gefüllte Vogel-Kirsche)  
Sorbus aria (in Sorten) (Mehlbeere)  
Tilia cordata 'Greenspire' (Stadt-Linde)

#### Pflanzliste 4

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Betula pendula	(Birke)
Prunus avium 'Plena'	(Gefüllte Vogel-Kirsche)
Tilia cordata 'Greenspire'	(Stadt-Linde)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Philadelphus coronaria	(Falscher Jasmin)
Ribes sanguineum	(Blut-Johannisbeere)
Salix rosmarinifolia	(Rosmarin-Weide)
Spiraea vanhouttei	(Prachtspiere)
Syringa i.Arten u. Sorten	(Flieder)

### Hinweise

#### Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und 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.

#### Kampfmittel

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nach einer ersten Bewertung innerhalb eines Kampfmittel belasten Gebietes. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.