

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 52 „Friggastraße“
der Stadt Teltow**

Satzung

Auftraggeberin:

**Stadt Teltow
Marktplatz 1-3
14513 Teltow**

Auftragnehmerin:

**Margret Hollinger
Büro für Stadt- und Regionalplanung
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

in Zusammenarbeit mit

**Margret Benninghoff
Landschaftsarchitekten
Friedbergstraße 11
14057 Berlin**

Berlin, Juni 2013

(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2. Ausgangssituation	4
2.1 Stadträumliche Einbindung	4
2.2 Bebauung und Nutzung	5
2.3 Erschließung	5
2.4 Ver- und Entsorgung	5
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.6 Eigentumsverhältnisse	5
2.7 Denkmalschutz	5
2.8 Altlasten	6
2.9 Immissionsschutz	6
2.10 Kampfmittelbelastung	7
3. Planungsbindungen	7
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2 Landes- und Regionalplanung	7
3.3 Flächennutzungsplanung	8
3.4 Landschaftsplanung	8
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt	8
4. Planungskonzept	9
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	9
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)	9
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	9
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
5.1.4 Größe der Baugrundstücke	12
5.2 Verkehrsflächen	12
5.3 Grünflächen	13
5.4 Pflanzbindungen	13
5.4.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
5.5 Gestaltungsregelungen	16
5.6 Nutzung erneuerbarer Energien	16
5.7 Nachrichtliche Übernahmen	17
5.8 Hinweise	18
6. Umweltbericht	19
6.1 Einleitung	19
6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	19
6.1.1.1 Angaben zum Standort	20
6.1.1.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen des B-Planes	21
6.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zum Bedarf an Grund und Boden	22
6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	22
6.1.2.1 Landesentwicklungsplanung LEP B-B	22
6.1.2.2 Landschaftsrahmenplan	23
6.1.2.3 Landschaftsplan Stadt Teltow	23

6.2	Beschreibung und Bewertungen der Umweltauswirkungen	23
6.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	24
6.2.2	Schutzgut Boden	24
6.2.3	Schutzgut Wasser	25
6.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	27
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	30
6.2.7	Schutzgut Mensch	31
6.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	32
6.2.9	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen	32
6.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie	32
6.2.11	Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität	33
6.2.12	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	33
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	34
6.3.1	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	34
6.3.2	Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme	34
6.3.3	Bewertung der durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffe und Eingriffsermittlung / Kompensationsmaßnahmen in Hinblick auf die Schutzgüter	35
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	42
6.5	Zusätzliche Angaben	42
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	42
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	42
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	43
7.	Auswirkungen der Planung	44
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	44
7.2	Verkehr	44
7.3	Ver- und Entsorgung	45
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	45
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	46
7.6	Kosten und Finanzierung	46
8.	Verfahren	46
9.	Rechtsgrundlagen	47
Anlage 1	Textliche Festsetzungen	49
Anlage 2	Pflanzenliste	51
Anlage 3	Baumliste, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Andreas Malon & Albert Cuda	53
Anlage 4	Bestand	54

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan Nr. 52 „Friggastraße“ der Stadt Teltow** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Teltow in der Siedlung Sigridshorst. Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Teltow, Flur 9: 377 - 387, 388/1 (Friggastraße), 388/2 (Friggastraße), 391 - 398, 399/1, 399/2, 400, 401/1, 401/2, 144/1 (Hagenstraße) und 144/2 teilweise (Hagenstraße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch bestehende Wohnbaugrundstücke der Wodanstraße,
- im Osten durch die östliche Grenze der Hagenstraße,
- im Süden durch die Kleingartenanlage der Kolonie „Birkengrund“,
- im Westen durch bestehende Wohnbaugrundstücke der Brunhildstraße.

Westlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 300 m die Bahntrasse der Nord-Süd-Verbindung der Deutschen Bahn AG.

Die im Norden und Westen an den Planbereich heranreichenden Quartiere gelten als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB und sind im Wesentlichen durch Wohngebiete in offener Bauweise geprägt.

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Friggastraße“ ist der Wunsch der Stadt Teltow, den östlichen Stadtrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Dies deckt sich mit der Absicht eines Grundstückseigentümers, seine Grundstücke einer baulichen Nutzung zuzuführen. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als Brache dar, über deren Fläche unkontrolliert Wochenendgrundstücke erreicht sowie Grün- und Müllabfälle entsorgt werden. Zudem sind eine beidseitige Bebauung sowie der Ausbau der öffentlich gewidmeten, derzeit noch unbefestigten Friggastraße aus ökonomischen Gründen sinnvoll.

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

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in einem Bereich, für den z.Z. noch keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vorliegt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entspricht dieser Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 52 „Friggastraße“ soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), einer öffentlichen Verkehrsfläche (Teilflächen der Friggastraße und der Hagenstraße) sowie öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Naturnahe Parkanlage“ gesichert werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet liegt im Siedlungsgebiet Sigridshorst am östlichen Stadtrand von Teltow. Es wird im Norden und Westen durch die Bebauung der Wodanstraße und der Brunhildstraße mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise begrenzt. Südlich des Plangebietes liegt die Kleingartenkolonie „Birkengrund“.

Östlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich parallel zur Stadtgrenze verlaufend eine öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage genutzt wird. Hier verlaufen der Mauerweg, ein Rad- und Wanderweg von regionaler Bedeutung, der Stadt-Land-Weg und ein Naturlehrpfad. Der Berliner Mauerweg folgt dem ehemaligen Grenzstreifen zwischen der DDR und West-Berlin. Der Stadt-Land-Weg verläuft entlang der südlichen Berliner Stadtgrenze und erreicht bei Sigridshorst Teltower Gebiet. Im Süden führt er über die Staedlersiedlung in die Ruhlsdorfer Feldflur.

2.2 Bebauung und Nutzung

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelt es sich mit Ausnahme der Bebauung im nordöstlichen Bereich auf den Flurstücken 377 (Wohnhaus Friggastraße 40 /Hagenstraße 25) und 378 (Nebengebäude) der Flur 9 um eine nicht bebaute, seit mehreren Jahren brachgefallene Ackerfläche mit Hochstauden- und Gehölzflächen. Die Gebäude besitzen Bestandsschutz.

2.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches soll über die derzeit noch unbefestigte Friggastraße erfolgen. Die Friggastraße außerhalb des Geltungsbereiches ist befestigt. Die Friggastraße ist über die Siegfriedstraße an die Mahlower Straße, eine Hauptverkehrsstraße - L 76 -, angebunden.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung durch die Medien kann durch Anbindung des geplanten Wohngebietes an die Leitungen und Kanäle der angrenzenden Brunhildstraße gesichert werden.

Die E.ON edis AG, Träger der **Stromversorgung** für die Stadt Teltow, teilt in ihrer Stellungnahme vom 24. Oktober 2011 mit, dass gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken bestehen.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ stimmt mit Stellungnahme vom 26. Oktober 2011 dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan grundsätzlich zu. Die **Trinkwasserversorgung** und **Abwasserentsorgung** ist über die in der Brunhildstraße vorhandenen Leitungen und Kanäle möglich. Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die WGI GmbH teilt im Auftrag der EMB **Erdgas** Mark Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 12. Oktober 2011 mit, dass im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 52 zurzeit keine Planungen bestehen.

Fernwärme kann nach Auskunft der Fernwärme Teltow GmbH vom 10. Mai 2010 im Planbereich nicht angeboten werden.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2011 teilt die **Deutsche Telekom** Netzproduktion GmbH mit, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG befinden; zur Versorgung des Planbereichs ist die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Ort- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter sind unter Punkt 6 der Begründung „Umweltbericht“ aufgeführt.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der örtlichen Verkehrsflächen Friggastraße und Hagenstraße befindet sich das Plangebiet in Privateigentum.

2.7 Denkmalschutz

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, **Abteilung Denkmalpflege**, teilt in seiner Stellungnahme vom 31. Mai 2010 mit, dass gegen die vorliegende Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken bestehen.

Der **Landkreis Potsdam-Mittelmark / Untere Denkmalschutzbehörde** teilt in seiner Stellungnahme vom 14. November 2011 mit, dass sich keine Baudenkmale im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden.

Die **Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** verweist in ihrer Stellungnahme vom 14. November 2011 darauf, dass bisher keine Bodendenkmale bekannt seien. Sollten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, bestehen nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004¹ folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä. 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 BbgD-SchG).
2. 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.

2.8 Altlasten

Der Fachdienst Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft/Bodenschutz (Untere Bodenschutzbehörde) des Landkreises Potsdam-Mittelmark teilt in seiner Stellungnahme vom 01. November 2012 mit, dass nach einer Überprüfung des Altlastenkatasters für den Geltungsbereich keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlastenstandorten und/oder Altablagerungen vorliegen.

2.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt ca. 300 m von der im Westen verlaufenden Bahntrasse der Nord-Süd-Verbindung der Deutschen Bahn AG entfernt.

Eine Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes liegt für den Bereich zwischen Bahnhof Teltow und Berlin-Lichterfelde/Süd nicht vor. Die Kartierung wurde nur bis Berlin-Lichterfelde/Süd erstellt. Eine Ableitung der Kartierung im Bereich Lichterfelde auf den Bereich zwischen Teltow/Bahnhof – Berlin-Lichterfelde/Süd, unterstreicht die Aussage des Landesumweltamtes vom 27. Mai 2010 und die nachfolgende Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 7. November 2011, dass zum jetzigen Zeitpunkt ab einem Abstand von 300 m **keine Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie im Neubaugebiet der Friggastraße** zu erwarten sind. Dem Planfeststellungsbeschluss von 1996 zum Planfeststellungsabschnitt 3 zu Folge sind Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie bis zu einem Abstand von ca. 250 m zu erwarten; demnach wären für das Plangebiet keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Abschließende Aussagen können derzeit nicht getroffen werden, da die aktuelle Anzahl der Zugbewegungen nicht bekannt ist.

Nach der Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung Teltow vom Oktober 2006² wird eine Erweiterung der Lärmschutzwand auf der Westseite und weitere Lärmschutzwände auf der Ostseite der Bahntrasse empfohlen, damit könnten weitere Gebiete vor dem Schienenverkehrslärm geschützt werden.

In ihrer Stellungnahme vom 01. November 2011 weist die DB Services Immobilien GmbH jedoch darauf hin, dass gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm

¹ GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 v. 24. Mai 2004, S. 215ff

² SVV-Beschluss Nr. 12/33/2007: „Die Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung Teltow (Stand Oktober 2006) wird als informelle Planung der Stadt Teltow bestätigt.“

eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen. Eine bestehende Bahnanlage bzw. Eisenbahnstrecke genießt einen sogenannten „Bestandsschutz“ im Hinblick auf jegliche nachträglich entlang der Anlage errichtete Bebauung.

2.10 Kampfmittelbelastung

Der Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – verweist in seiner Stellungnahme vom 12. Oktober 2011 darauf, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Bauträger / Bauausführende können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in einem Bereich, für den zur Zeit noch keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vorliegt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten entspricht dieser Bereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Vorhaben in diesem Bereich sind daher nach den Planersatzvorschriften des § 35 BauGB zu beurteilen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der beabsichtigten Baumaßnahmen liegen somit zur Zeit nicht vor. Mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 52 "Friggastraße" soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Naturahe Parkanlage“ geschaffen sowie die öffentliche Verkehrsfläche der Friggastraße mit Wendehammer im Bereich Hagenstraße gesichert werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 15. Mai 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 13 vom 14. Mai 2009) ist Teltow unter (Z) 2.9 als Mittelzentrum und gemeinsam mit Stahnsdorf und Kleinmachnow als Mittelbereich (S. 203) ausgewiesen. Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte (vgl. (G) 2.10). Gemäß (G) 2.10 sollen in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören auch die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen. Die Konzentration der wesentlichen Stabilisierungs- oder Entwicklungsimpulse auf den Zentralen Ort liegt im Interesse der Entwicklung des gesamten Mittelbereiches (vgl. (G) 2.12).

Gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Gestaltungsraum Siedlung. Hierfür gelten die Festlegungen gemäß (Z) 4.5 LEP B-B, wonach Siedlungsentwicklung, in der auch Wohnnutzung zulässig sein soll, möglich ist. Gemäß (Z) 4.5 stellt der festgelegte raumordnerische Steuerungsansatz bezüglich der Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen die Konzentration der Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten in den Mittelpunkt, bei gleichzeitiger Beschränkung im übrigen Raum. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung sollen zu kompakten, Verkehr sparenden Siedlungsstrukturen führen sowie den Schutz und Erhalt der Freiräume sicherstellen. Grünverbindungen sind zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Da die beabsichtigte Entwicklung im Geltungsbereich diesen Vorgaben des LEP B-B entspricht, stimmt die Gemeinsame Planungsabteilung mit Schreiben vom 26. März 2010 sowie mit ihren Stellungnahmen vom 25. Mai 2010 und vom 17. Oktober 2011 den dargelegten Planungsabsichten zu.

Bestandteil des gemeinsamen Landesentwicklungsplanes ist das ‚Konzept Regionalparks in Brandenburg und Berlin‘ mit einem Ring aus acht Regionalparks um Berlin, das auch Berliner Randgebiete mit einbezieht. Teltow ist nach diesem Konzept Bestandteil des Regionalparks Teltow Park. (s. ergänzend Punkt 6 „Umweltbericht“)

Der **Regionalplan Landkreis Havelland – Fläming** vom 18. Dezember 1997 wurde mit Beschluss des Oberlandesgerichtes für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt und wird nicht weiter ausgeführt.

Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 02. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. Auf der Regionalversammlung am 26. April 2012 wurde die Eröffnung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 1 ROG i. V. m. § 2 Abs. 3 Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung beschlossen. Dieses Verfahren wurde 11. Juni 2012 begonnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung nach Plansatz 2.1.1 des Regionalplanentwurfs vom 26. April 2012. Die Stadt Teltow wird gemäß Plansatz 2.2.1.2 als Funktions-schwerpunkt der Grundversorgung eingestuft; hier sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

3.3 Flächennutzungsplanung

Im **Flächennutzungsplan der Stadt Teltow**, rechtswirksam seit dem 01. Juli 2004, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit wird dem Entwicklungsziel zur Schaffung einer funktionsfähigen und attraktiven Siedlungsstruktur Rechnung getragen.

3.4 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** vom 19. Juli 2006 sieht im Bereich Teltow einen Siedlungsschwerpunkt. Durch die Nähe zu den Ballungsräumen Berlin und Potsdam und dem damit verbundenen Nutzungsdruck besteht die Gefahr einer ungeordneten Siedlungsentwicklung unter Vernachlässigung der Freiraumentwicklung. Dies ist durch die Definition einer klaren Siedlungskante zu verhindern. (s. ergänzend Punkt 6 „Umweltbericht“)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Friggastraße“ liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**; auch sind keine **Schutzobjekte** im Sinne des Naturschutzrechts bekannt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Teltow mit Ortsteilen – Entwurf – Ökologie & Planung, Mai 2002, diene als Grundlage/Quelle zur Erarbeitung des Umweltberichts für den Bebauungsplan Nr. 52 „Friggastraße“. Es werden Aussagen zu folgenden Themen formuliert:

- Naturhaushalt / Umweltschutz
- Biotop und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Freiraumnutzung. (s. ergänzend Punkt 6 „Umweltbericht“)

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 52 „Friggastraße“ sind folgende Planungen der Stadt Teltow zu beachten:

- a) Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung Teltow, Stand Oktober 2006,
- b) Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow, Stand 19. Mai 2010.

Zu a)

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow Nr. 12/33/2007 wird die **Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung Teltow vom Oktober 2006** als informelle Planung der Stadt Teltow bestätigt. In dieser informellen Planung werden u.a. eine Erweiterung der Lärmschutzwand auf der Westseite und weitere Lärmschutzwände auf der Ostseite der Bahntrasse empfohlen (s. Punkt 2.9 „Immissionsschutz“). Weitere Aussagen dieser Planung betreffen nicht den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 „Friggastraße“.

Zu b)

Das Land Brandenburg hat sich mit der Energiestrategie 2020 und im Maßnahmenkatalog zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zum Ausbau der regenerativen

Energien bekannt. Bis zum Jahr 2020 sollen diese einen Anteil von 20 % am Primärenergieverbrauch des Landes haben.

Zur Umsetzung dieser Energiestrategie hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 19. Mai 2010 (Beschluss-Nr.: 05/17/2010) ein „**Integriertes Klimaschutzkonzept**“ mit folgendem Inhalt beschlossen:

„Das integrierte Klimaschutzkonzept wird in der Fassung vom 14. April 2010 beschlossen. Die darin genannten Schlüsselmaßnahmen sollen schrittweise umgesetzt werden. Die Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung von zusätzlichen Haushaltsmitteln.“

In diesem Konzept setzt sich die Stadt Teltow im Rahmen des kommunalen Klimaschutzes zum Ziel, die gesamten CO₂-Emissionen in Teltow bis 2020 gegenüber dem Basisjahr 2005 um 20% und danach weiter zu reduzieren. Langfristiges Ziel ist es, eine weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern zu erreichen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen sowohl Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz ergriffen, als auch der Anteil erneuerbarer Energien an der Energiebereitstellung deutlich erhöht werden. (s. ergänzend Punkt 5.7 „Nutzung erneuerbarer Energien“)

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat in ihrer Sitzung am 16. Juli 2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52 „Friggastraße“ beschlossen (Beschluss Nr. 14/48/2008).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht verbunden, den östlichen Ortsrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sowie öffentlicher Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Naturnahe Parkanlage“ geschaffen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen der Friggastraße mit einem Wendehammer im Bereich der Hagenstraße gesichert. Gleichzeitig werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 52 „Friggastraße“ werden aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) für die Stadt Teltow, Stand 1. Juli 2004, der für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellt, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt sein. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Die Stadt Teltow verfolgt das Ziel der Schaffung eines angemessenen Wohnungsangebotes im Stadtgebiet, das wirtschaftliche, soziale und regionale Einflussfaktoren berücksichtigt. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind dabei die bestehenden Wohngebiete zu sichern und zu qualifizieren und die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche zu schaffen. Die Nach- und Umnutzung brachgefallener Flächen dient der Stabilisierung und Qualifizierung der Siedlungsstruktur.

Entsprechend der Vierten Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (4. GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. II/01/2001 v. 25.01.2001) wird Teltow als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet - WA – gemäß § 4 BauNVO festge-

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

Im allgemeinen Wohngebiet beidseitig der Friggastraße sollen zulässig sein:

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

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

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

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

Trotz der Einschränkungen bleibt der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, sowie eine große Flexibilität für die Nutzungsmöglichkeiten erhalten. Andererseits soll auch kein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt werden, um eine zu große Einschränkung der Gebietsnutzung zu verhindern und beispielsweise die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Speisewirtschaften oder kleinen Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht stören, oder von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu ermöglichen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung soll nördlich der Friggastraße eine GRZ bis 0,2 bei maximal 2 Vollgeschossen zulässig sein. Im laufenden Planverfahren wurde die GRZ südlich der Friggastraße zur Minimierung der zulässigen Versiegelung auf 0,18 bei ebenfalls maximal 2 Vollgeschossen reduziert.

Um eine kleinteilige weitgehend einheitliche Gebäudestruktur, die einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft gewährleistet, zu erreichen, wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse. Folglich ist es konsequent und städtebaulich notwendig, das Plangebiet in die umgebende Bebauung mit ähnlichen Strukturen einzufügen und in der vorgesehenen Dichte mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschossen festzusetzen.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. Es kann somit im Plangebiet unter Berücksichtigung der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nördlich der Friggastraße eine maximale GRZ von 0,3 und südlich der Friggastraße ein maximale GRZ von 0,27 erreicht werden. Das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, dem Bedarf an Wohnflächen Rechnung zu tragen und schafft einen maßvollen Übergang von der bereits vorhandenen Bebauung in Sigridshorst zur freien Landschaft.

Zur Vermeidung massiver Bauweisen und überdimensionierter Baukörper darf im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße bei Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 750 m² eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m² für ein Einzelhaus nicht überschritten wer-

den. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit (s. v.) eine Grundfläche von 225 m² für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Aus den gleichen Gründen soll bei Doppelhäusern nördlich der Friggastraße für Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 500 m² eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m² für eine Doppelhaushälfte festgesetzt werden. Insgesamt darf eine Grundfläche von 150 m² für ein Baugrundstück mit einer Doppelhaushälfte als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Südlich der Friggastraße soll durch eine Reduzierung der zulässigen Grundfläche (GR) für Einzelhäuser auf maximal 130 m² für Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 720 m² die geplante Bebauungsstruktur weiter gelockert werden. Insgesamt darf eine Grundfläche von 195 m² als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden. Durch dieses beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann ein harmonischer Übergang zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage „Birkengrund“ erreicht werden.

Durch das angestrebte Maß der baulichen Nutzung kann eine ortstypische Arrondierung des Ortsrandes im Bereich der Siedlung Sigridshorst gesichert werden. Die Geschossigkeit der Umgebung wird nicht überschritten und die Orts-Silhouette durch die Neubebauung harmonisch abgerundet.

Im laufenden Planverfahren ergab sich eine Änderung hinsichtlich der zulässigen Bebauungsdichte. So soll im Geltungsbereich, insbesondere südlich der Friggastraße, auf Grund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung gegenüber dem Vorentwurf, Stand Oktober 2009, das Maß der baulichen Nutzung reduziert werden. Diesem Wunsch wurde durch Berücksichtigung einer GRZ von 0,18 sowie durch Reduzierung der zulässigen Grundflächen für das einzelne Gebäude entsprochen (s.v.).

Um Baukörper auszuschließen, die durch ihre Höhe das Ortsbild beeinträchtigen können und um gegenseitige Verschattung der Wohngebäude zu vermeiden, wird im Geltungsbereich generell die Firsthöhe auf 8,50 m und die Oberkante der Gebäude mit Flachdach auf 7,00 m begrenzt. Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. Im laufenden Planverfahren wurde vorgeschlagen, als Bezugspunkt die Höhe des Kanaldeckels im Eckbereich Friggastraße / Brunhildstraße festzusetzen. Von dieser Festsetzung wurde jedoch wieder Abstand genommen, da die endgültige Höhe des Kanaldeckels nach Ausbau der Brunhildstraße noch nicht bekannt ist. Eine Ausnahme von den zulässigen Firsthöhen bilden technische Aufbauten, z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen; sie sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. 1,0 m über Oberkante Gebäude zulässig.

Die v. g. Festsetzungen wurden aufgenommen, um ein bestmögliches Einfügen der Neubebauung in das Siedlungsgebiet Siegridshorst zu erreichen, den Übergang zur un bebauten Landschaft sowie eine lockere durchgrünte Bebauungsstruktur zu erhalten und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen im Neubaubereich zu verhindern.

Die beabsichtigte maßvolle Versiegelungsmöglichkeit entspricht den Zielen des Gesetzgebers, der den schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt. Die auf das Nutzungsmaß bezogenen Regelungen sind geeignet, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität der Grundstücke soweit zu begrenzen, dass ein Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt werden kann.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, die dem gebietstypischen Charakter der Umgebung entspricht. Somit wird sichergestellt, dass die geplanten Wohngebäude eine gebietstypische Entwicklung aufweisen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist aus diesem Grunde nördlich der Friggastraße eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Südlich der Friggastraße sollen zur weiteren Auflockerung der Bebauungsstruktur nur Einzelhäuser zulässig sein.

Die unterschiedlichen vorhandenen Bebauungsstrukturen der Umgebung erfordern nicht die Festsetzung von Baukörperausweisungen. Die überbaubare Grundstücksfläche für eine Neubebauung wird im Plangebiet durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit Baugrenzen be-

stimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch weitgefasste Baugrenzen vorgegeben. Nördlich der Friggastraße soll ein mindestens 5,0 m tiefer Vorgartenstreifen gesichert werden. Zur Hagenstraße soll unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes des vorhandenen Gebäudes Friggastraße 40 /Hagenstraße Nr. 25 der Vorgartenbereich 4,0 m nicht unterschreiten. Im übrigen Plangebiet nördlich der Friggastraße ist zur Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

Zur besseren Einbindung der Neu-Bebauung südlich der Friggastraße soll die geplante Wohnbebauung weitgehend östlich und südlich von öffentlichen Grünflächen begrenzt werden. So soll zwischen den geplanten Baugrenzen und dem geplanten Wendehammer der Friggastraße, der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, zur südlich angrenzenden „naturnahen Parkanlage“ sowie zur westlichen Geltungsbereichsgrenze ein Abstand von 3 m Berücksichtigung finden. Ebenso wie nördlich der Friggastraße ist südlich parallel zur Friggastraße ein Vorgartenbereich in einer Tiefe von 5 m geplant.

Die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sichern einen baulichen Mindestabstand zu der vorhandenen Verkehrsfläche der Friggastraße sowie zu den geplanten öffentlichen Grünflächen und bilden Übergangsbereiche zwischen den künftigen Wohngrundstücken und den angrenzenden Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Grünflächen östlich und südlich der Friggastraße.

Durch diese Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der architektonischen Baufreiheit für die Neubebauung ortsbezogen Rechnung getragen.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass Garagen und Carports grundsätzlich nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein sollen. Hiermit ist die Anordnung der Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen vorgegeben; die Übergangsbereiche und Vorgärten sollen aus stadtgestalterischer Sicht von Garagen und Carports frei gehalten werden.

Die Baugrenze im Eckbereich Friggastraße / Hagenstraße wird im laufenden Planverfahren geändert; das im Eigentum der Stadt Teltow befindliche Flurstück 388/1, Flur 9, wird nicht mehr der Fläche des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet, sondern soll künftig Bestandteil des Wendehammers der Friggastraße sein.

5.1.4 Größe der Baugrundstücke

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow für den Geltungsbereich ist u.a., eine Mindestgröße für Baugrundstücke von 500 m² nördlich und 650 m² südlich der Friggastraße nicht zu unterschreiten. Mit diesen Festsetzungen wird eine an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung ermöglicht und einer angestrebten Auflockerung der Bebauungsstruktur zur südlich angrenzenden Kleingartensiedlung „Birkengrund“ Rechnung getragen.

Gegenüber dem Vorentwurf, Stand Oktober 2009, wurde auf Grund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung die Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke südlich der Friggastraße auf 650 m² erhöht.

5.2 Verkehrsflächen

Sowohl die Friggastraße als auch eine Teilfläche der Hagenstraße sollen als Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch Straßenbegrenzungslinien eingegrenzt werden. Beide Straßen sind öffentlich gewidmete Verkehrsflächen. Im laufenden Planverfahren zeigte sich, dass die Teilfläche der Hagenstraße östlich des Flurstücks 377 zur Erschließung des geplanten Wohngebietes nicht erforderlich ist; sie ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Friggastraße endet nun im Bereich der Hagenstraße mit einem Wendehammer; das Flurstück 388/1 wird Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche.

Da im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit Bedenken zur Friggastraße als Sackgasse mit Wendehammer geäußert wurden, beauftragte die Stadt Teltow die Ingenieurgruppe IVV GmbH die verkehrliche Wirkung eines Wendehammers in der vorgesehen Erschließung des B-Plangebietes „Friggastraße“ zu prüfen. In ihrer Stellungnahme verweist das v. g. Büro auf Folgendes:

„Der B-Plan umfasst nur etwa 25-30 Wohneinheiten. Die Erschließung soll über die Verlängerung

der Friggastraße – als Sackgasse mit Wendehammer – erfolgen.

Die zu erwartenden Verkehrserzeugung der geplanten Wohnbebauung liegt im Kfz-Verkehr aufgrund der geringen Anzahl der Wohneinheiten auf einem sehr niedrigen Niveau (unter 100 Kfz/Tag). Nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) kann für die Erschließung von reinen Wohnnutzungen auch bei deutlich höheren Verkehrsaufkommen eine Sackgasse mit Wendehammer angeordnet werden (bis 150 Kfz/ Stunde bei einem Wohnweg bzw. bis 400 Kfz/ Stunde bei einer Wohnstraße).

Insofern können wir aus der Anordnung eines Wendehammers weder eine erhebliche Verschlechterung der Verkehrsanbindung noch eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung am Kreuzungsbereich Friggastraße/ Brunhildstraße ableiten.“

Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme soll an der Festsetzung der Friggastraße als Sackgasse festgehalten werden.

Um eine weitestgehende Gestaltungsfreiheit im Straßenraum zu ermöglichen, soll die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen sein. Gemäß der Anregung des Landkreises Potsdam-Mittelmark in seiner Stellungnahme vom 14. November 2011 wird diese Formulierung als textliche Festsetzung gestrichen und stattdessen als Hinweis aufgenommen.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches soll über die Friggastraße, die im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen ausgebaut wird, erfolgen. Die Friggastraße quert westlich die Brunhildstraße und ist über die Siegfriedstraße an die Mahlower Straße, eine Hauptverkehrsstraße, angebunden.

Im laufenden Planverfahren zeigte sich, dass der südliche Teil der Hagenstraße (geplante öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ – Fläche A -) künftig nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche benötigt werden wird. Die Erschließung der Kleingartensiedlung „Birkengrund“ ist aus südlicher Richtung gesichert.

5.3 Grünflächen

Zur Begrünung des geplanten Wohngebietes sollen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung neben der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (gem. § 7 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO) öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Auf diesen geplanten öffentlichen Grünflächen können ebenfalls die im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen Berücksichtigung finden. (s. ergänzend Punkt 5.5 „Ausgleichsmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“)

Die Gestaltung, Entwicklung und Pflege der öffentlichen Grünflächen soll der Stadt Teltow obliegen. Durch diese Zuordnung kann sichergestellt werden, dass zum einen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und zum anderen die Flächen entsprechend ihrer Festsetzung entwickelt und erhalten werden. Abfallentsorgung der angrenzenden Grundstücke kann unterbunden werden.

Öffentliche Grünfläche A „Parkanlage“

Im laufenden Planverfahren zeigte sich, dass der südliche Teil der Hagenstraße zur Erschließung der südlich angrenzenden Kleingartenkolonie „Birkengrund“ nicht mehr benötigt wird. Es bietet sich aus städtebaulicher Sicht an, die geplante östlich angrenzende Grünfläche mit Spielplatz um diese Fläche zu erweitern. Auch auf dieser öffentlichen Grünfläche können Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Öffentliche Grünfläche B „Naturnahe Parkanlage“

Die im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 52 zwischen Baugrenze und Kleingartenkolonie in einer Tiefe von 8,0 m berücksichtigte nicht überbaubare Grundstücksfläche wird aufgegeben. Stattdessen soll zur besseren Abschirmung des geplanten Wohngebietes und zur Sicherung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes eine „Naturnahe Parkanlage“ mit dichter Bepflanzung und ohne Wegführung zu den angrenzenden Kleingärten in einer Tiefe von 15,0 m festgesetzt werden. Auch auf dieser öffentlichen Grünfläche ist die Berücksichtigung von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

5.4 Pflanzbindungen

Die 3 Eichen (lt. Baumliste Nr. 276, 293, 294) im nördlichen Plangebiet mit Stammumfängen von

0,75 m bis 1,3 m sollen planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich bei diesen Bäumen um prägende Landschaftsbildelemente innerhalb des Plangebietes.

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

Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass vorhandene Baum- und Gehölzpflanzungen auf der geplanten öffentlichen Grünfläche B „Naturnahe Parkanlage“ zu erhalten sind.

5.4.1 Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sollen sowohl auf den einzelnen Baugrundstücken, in der örtlichen Verkehrsfläche der Friggastraße als auch auf den öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Naturnahe Parkanlage“ festgesetzt werden.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow ist eine behutsame Arrondierung und Entwicklung des östlichen Ortsrandes durch Inanspruchnahme von unbebauten Grundstücken im Außenbereich.

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

Die als Ausgleichsmaßnahmen aufgenommenen Festsetzungen bilden die planungsrechtliche Grundlage, auf der nach § 14 BNatSchG Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet und ermöglicht werden, weitgehend ausgeglichen werden können. Der Ausgleich erfolgt somit zum einen durch Festsetzungen unmittelbar für das Eingriffsgrundstück und ist vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten durchzuführen; zum anderen sind Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen und im Straßenland der Friggastraße durchzuführen. Textlich wird geregelt, dass diese Maßnahmen den einzelnen Baugrundstücken zuzuordnen sind. Die geforderten Maßnahmen beeinträchtigen nicht eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung der Eigentümer; der eigenständige Gestaltungsspielraum der Verpflichteten bleibt gewahrt.

Auf den einzelnen Baugrundstücken der geplanten allgemeinen Wohngebiete sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen,
- frei stehende Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage, Carport bzw. Nebenanlage) zu begrünen.

Diese Festsetzungen dienen als Ausgleich für die Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushalts und der Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Darüber hinaus sind folgende Ausgleichsmaßnahmen in den geplanten öffentlichen Grünflächen zu realisieren:

- Die öffentliche Grünfläche A – Parkanlage - ist an ihrem westlichen Rand in einer Breite von 5,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.
- Die öffentliche Grünfläche B – Naturnahe Parkanlage - ist in ihrem Bestand zu erhalten. 10 % der Fläche sind zusätzlich mit beertragenden Sträuchern der Pflanzenliste in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.

Diese Festsetzungen sichern die Herstellung einer hochwertigen öffentlichen Grünfläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern. Es wird ein hoher Grad an Struktureichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist eine beidseitige Baum- und Strauchpflanzung in der Frig-

gastraße vorzunehmen. Es wird textlich geregelt, dass 28 Bäume und 400 m² Sträucher (Pflanzenabstand 1,0 m x 1,0 m) der Pflanzenliste zu pflanzen sind.

Zusätzlich zu den v. g. Ausgleichsmaßnahmen sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Hierzu soll auf dem Flurstück 994/5, Flur 10, eine Fläche von 2.591 m² zu 30 % mit Sträuchern der Pflanzenliste (s. Pflanzenliste für externe Kompensationsmaßnahmen) in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m bepflanzt und zu 70 % mit Landschaftsrasen angesät werden. Die Stadt Teltow verfügt über die v. g. Fläche. Der Kaufvertrag wurde am 24. November 2011 geschlossen (UR-Nr. P 843/2011) und die Auflassungsvormerkung für die Stadt Teltow am 28. Februar 2012 ins Grundbuch eingetragen.

Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung dieses Vertrages erfolgt vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss (voraussichtlich im Juni 2013).

Die Begrünung mit einheimischen Gehölzen wird durch die Pflanzenliste gewährleistet, ein hoher Grad an Strukturreichtum wird erreicht und den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen. Die Pflanzenliste als Anlage der textlichen Festsetzungen enthält ein umfangreiches Angebot an einheimischen und ortstypischen Bäumen und Sträuchern als Grundlage für die textlichen Festsetzungen. Die Artenauswahl berücksichtigt insgesamt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation. Entsprechend den räumlichen Verhältnissen können die Pflanzenarten miteinander kombiniert werden. Je nach Artenauswahl lassen sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen somit flächendeckend oder flächensparend umsetzen.

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

Die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen vorrangig als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch Wohnungs- und Straßenneubau, der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushalts sowie der Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Die festgesetzten Anpflanzbindungen gelten nicht für das Grundstück Friggastraße 40/ Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377), da ausgleichende Eingriffe auf Grund des Bauleitplanverfahrens zu erwarten sein müssen. Ein Ausgleich ist folglich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Dies trifft hier zu. Bereits geltendes Baurecht bleibt für die Kompensationsüberlegungen unbeachtlich.

In den bereits genannten Festsetzungen wird den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes durch eine GRZ von 0,2 bzw. 0,18 und Begrenzung der zulässigen Grundfläche der Gebäude Rechnung getragen; darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen ist. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Diese Festsetzung beschränkt die vollversiegelten Flächen auf die Baukörper und Straßenflächen und setzt für alle weiteren zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze eine Teilversiegelung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet. Sie dient als Minderung für den Eingriff in das Schutzgut Wasser, des Klimas und der Lufthygiene sowie für das Schutzgut Boden.

Zudem ist in § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vorgegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Somit wird der Flächenentzug durch Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung zur Anreicherung des Grundwassers gefördert. Diese Regelungen sind der Bodensituation angemessen und beinhalten die Hinweise der Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg / Wasserwirtschaft, Hydrologie vom 18.05.2010 und 07.11.2011. Berücksichtigung finden diese Hinweise ebenfalls in der textlichen Festsetzung 4.5.

5.5 Gestaltungsregelungen

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

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung soll folgende Festsetzung zur Dachgestaltung aufgenommen werden:

„Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.)“.

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

Auf die Festsetzung von Dachneigungen wird verzichtet, da die umgebende Wohnbebauung eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen und Dachneigungen vom Flachdach bis zum steilen Satteldach zeigt. Die Festsetzung eines Satteldaches mit Firstrichtung und einer Dachneigung von z. B. 45° im Plangebiet würde sich nicht in die Umgebung der vorhandenen interessanten Dachlandschaft einfügen, ein Siedlungsbereich ohne abwechslungsreiche architektonische Gestaltung entstünde.

5.6 Nutzung erneuerbarer Energien

Ein wesentlicher Schritt zur Energieeinsparung wird schon heute durch die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (**Energieeinsparverordnung – EnEV**) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) erreicht. Im Bauordnungsverfahren ist die EnEV bei der Errichtung von Gebäuden, soweit sie unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 EnEV), für Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung von Gebäuden nach Nr. 1 (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 EnEV) zu beachten. Im Bauordnungsverfahren muss diese Regelung berücksichtigt werden.

Energieeffizientes Bauen kann neben der Optimierung des einzelnen Gebäudes unter energetischen Gesichtspunkten auch durch eine entsprechend ausgerichtete städtebauliche Planung unterstützt werden. Beachtung finden sollten dabei sowohl städtebaulich-architektonische als auch siedlungsökologische Einflussfaktoren.

Die städtebauliche Zielsetzung, Klimaschutzkriterien in der Bauleitplanung zu verstärken und so eine nachhaltige Energieerzeugung zu unterstützen, kann neben der Regelung in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB z.B. auch über textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB erfolgen. Demnach können „Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“ im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Es muss im Einzelfall eine besondere städtebauliche Disposition vorliegen, die es geboten erscheinen lässt, durch Festsetzung bestimmter baulicher Maßnahmen (Ausrichtung der Gebäude, Dachneigung o.ä.) sicherzustellen, dass erneuerbare Energien eingesetzt werden können³.

Diese Festsetzungsmöglichkeit setzt jedoch städtebauliche Gründe voraus; d.h. sie müssen sich in der bzw. aus der konkreten räumlichen und planerischen Sachlage heraus rechtfertigen. Auch müssen sie erforderlich sein (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Aspekte des § 1 Abs. 5 BauGB (z. B. nachhaltige städtebauliche Entwicklung, menschenwürdige Umwelt sichern, natürliche Lebens-

³ Handbuch Verbindliche Bauleitplanung Berlin, Ausgabe 2005

grundlagen schützen) können nicht als „städtebauliche Gründe“ berücksichtigt werden. Auch das Bestreben, den Einsatz erneuerbarer Energien begünstigen zu wollen, reicht nicht aus⁴.

Auch muss die Festsetzung gegen die privaten Interessen des einzelnen Eigentümers gerecht abgewogen sein. Die Realisierung von Solarenergie wird mit dieser Festsetzung keineswegs festgesetzt. Über ihren Einsatz bzw. den Einsatz erneuerbarer Energien überhaupt entscheidet weiterhin und ausschließlich der Eigentümer selbst. Ein Anschluss- und Benutzerzwang kann nicht mit den Mitteln des Städtebaurechts erreicht werden.⁵

Neben der genannten Solarenergie zählen zu den erneuerbaren Energien z.B.:

- Biomasse
- Wasserkraft
- Windenergie
- Erdwärme (Geothermie) und
- Gezeitenenergie.

Erneuerbare Energien, die im Plangebiet zu einer Einsparung führen können, sind im Wesentlichen:

- Solarenergie zur Wassererwärmung und zur Elektrizitätserzeugung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren),
- Biomasse zu Heizzwecken (Holzhackschnitzel, Holzpellets oder Scheitholz)
- Erdwärme zu Heizzwecken (Erdwärmepumpen).

Das unterschiedliche Angebot an erneuerbaren Energien erfordert keine konkrete Vorgabe zur Gebäudegestaltung. Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (Firstrichtung mit Ostwest-Ausrichtung), zur Zulässigkeit ausschließlich von geneigten Dächern sowie der Gebäudehöhen als vorbereitende bauliche Maßnahmen können lediglich als Angebot angesehen werden, für den Fall, dass sich ein Eigentümer zum Einsatz von Solarenergie z. B. auf einem Satteldach entscheidet.

Als Alternative können entsprechende Module jedoch ebenso auf einem Flachdach, kombiniert mit einem Gründach installiert werden. Für die Nutzung von Erdwärme oder Biomasse, die ebenfalls zu den erneuerbaren Energien zählen, ist weder die Festsetzung einer Dachneigung, noch der Firstrichtung erforderlich. Diese Festsetzung würde dem Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB widersprechen; sie wäre auch nicht aus der Umgebung ableitbar.

Sowohl die Nutzungserfordernisse der zu errichtenden Gebäude, also insbesondere die hierauf bezogenen privaten Belange, als auch andere städtebauliche Belange, wie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild, sind zu berücksichtigen.

Aus v. g. Gründen wird mit Ausnahme der Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudehöhe um Verschattungen auszuschließen, von der Aufnahme weiterer zeichnerischer und textlicher Festsetzungen in diesem Zusammenhang abgesehen.

Aufgrund der eingeschränkten Wirksamkeit der bauleitplanerischen Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien kann die Stadt Teltow im Sinne der Umsetzung ihrer Planungsziele Beratungen der Bauherren durchführen und prüfen, ob vertragliche Regelungen mit Grundstückseigentümern, z.B. in städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB, in Frage kommen. Auch kann die Möglichkeit geprüft werden, auf Grundlage des Kommunalrechts einen Anschluss- und Benutzungszwang für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere aus klimaschonender Energieerzeugung (wie Biogas, Holz, Kraft-Wärme-Kopplung) z.B. durch Satzung zu regeln.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen gemäß der Zusammenstellung des WAZV „Der Teltow“ in der jeweils geltenden Fassung.

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow – BaumSchS – ist in der jeweils gültigen Fassung zu berücksichtigen.

⁴ ebenda

⁵ Handbuch Verbindliche Bauleitplanung Berlin, Berliner Materialien, Nr. 28, 2. Fassung v. 29.07.2005 (Pkt. 3.5.2.3)

5.8 Hinweise

Hinweis zum Artenschutz

Folgender Hinweis zum Artenschutz im Zusammenhang mit künftiger Bautätigkeit wird in die Planzeichnung aufgenommen:

„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).“

Dieser Hinweis wird aufgenommen, da die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich nicht zeitgleich durchgeführt werden. So ist auf Grund fortschreitender Sukzession von einer sich permanent verändernden Bestandssituation hinsichtlich der Lebensbedingungen für derzeit vorhandene Arten auszugehen. Die schrittweise Umsetzung der Planung lässt für vorhandene Populationen ausreichend Zeit, sich auf für sie geeignete Flächen der Umgebung anzusiedeln. Sollten bei Realisierung der Planung noch geschützte Populationen vorhanden sein, ist von der zuständigen Fachbehörde eine Befreiung vom artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu beantragen.

Hinweis zur Kampfmittelbelastung

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

„Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind lt. Stellungnahme vom 12. Oktober 2011 des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – kampfmittelbelastet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.“ (s. ergänzend Punkt 2.10 „Kampfmittel“ der Begründung)

Hinweis zu externen Kompensationsmaßnahmen

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

„Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Fläche des stadt eigenen Flurstücks 994/5, der Flur 10 zur Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages ist für Juni 2013 (vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss) geplant.“

Hinweis zur Einteilung der Verkehrsflächen

Der Empfehlung des Landkreises Potsdam-Mittelmark, 14. November 2011 folgend wird die bisherige textliche Festsetzung 3.4 gestrichen und stattdessen folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.“

Hinweis zu Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der

Stadtverwaltung Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow

eingesehen werden.

6. Umweltbericht⁶

6.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus:

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
 - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,
2. einer Beschreibung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angaben der:
 - a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
 - b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
 - c) Auswirkungen durch den B-Plan und
 - d) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
3. folgenden zusätzlichen Angaben:
 - a) Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
 - b) eine allgemeine verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Stadt bzw. Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlagen / Quellen des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 52 „Friggastraße“ in der Stadt Teltow:

1. Landschaftsplan Stadt Teltow mit OT, Entwurf, Stand Mai 2002,
2. Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung Teltow, Oktober 2009,
3. Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Teltow, Endfassung vom 19. Mai 2010,
4. Faunistische Standortuntersuchung, 27. September 2010 und
5. eigene Erhebungen, August 2009 und Februar 2011.

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Friggastraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im nordöstlichen Randbereich von Teltow geschaffen und der östliche Ortsrand einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Da die beabsichtigten Festsetzungen auch den Nutzungsvorstellungen des Vorhabenträgers

⁶ Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, April 2013

entsprechen, ist zu erwarten, dass eine entsprechende Entwicklung in absehbarer Zeit erreicht werden kann.

Hierzu sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes,
- Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche von maximal 150 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 225 m².
- Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m², darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche von maximal 100 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 150 m².
- Beträgt im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 720 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche von maximal 130 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 195 m².
- Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe sowie die OK Gebäude hat als Bezugspunkt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. (OK Gebäude 7,0 m, FH 8,5 m).
- Baugrundstücke müssen nördlich der Friggastraße eine Mindestgröße von 500 m² und südlich der Friggastraße von 650 m² aufweisen.
- Baugrenzen zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Carports unzulässig.
- Für das Plangebiet soll die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen textlich geregelt werden. Hierbei sollen gebietsheimische Gehölze Berücksichtigung finden.
- Für Stellplätze, Wege und Zufahrten ist ausschließlich Teilversiegelung zulässig.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und der Weiterentwicklung des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, das geplante allgemeine Wohngebiet durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft zu integrieren.

Dem derzeit bestehenden Defizit an attraktiven Wohnflächen in Teltow kann durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am Stadtrand entgegen gewirkt werden.

6.1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) in der Siedlung Sigridshorst. Die Siedlung grenzt nördlich an Berlin Lichterfelde, östlich an die Gemarkung Osdorf, südlich an eine Kleingartenkolonie und im westlichen Bereich verläuft die Bahntrasse der Nord-Süd-Verbindung der Deutschen Bahn AG. Östlich führen am Plangebiet ein Naturlehrpfad und ein Fahrradweg vorbei. Daran schließen ein Gehölzstreifen und eine Ackerfläche an.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 9 innerhalb der Flurstücke 144/1 (Hagenstraße), 144/2 teilweise (Hagenstraße), 377 - 387, 388/1 (Friggastraße), 388/2 (Friggastraße), 391 - 398, 399/1, 399/2, 400, 401/1, 401/2.

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf der Teltower Platte, einem ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplateau mit einer mittleren Höhe von ca. 40-55 m ü. NHN.

Das Plangebiet selbst ist eine Ackerbrache und ist geprägt durch Hochstauden- und Gehölzflächen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 23.252 m².

Die Stadt Teltow hat eine Gesamtgröße von 2.154 ha und 24.000 Einwohner (*Stand 21. März 2013*)

6.1.1.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen des B-Planes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO beabsichtigt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausgeschlossen werden durch textliche Festsetzung:

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

Durch die Nutzung als Wohngebiet wird dem Ziel Rechnung getragen, Teltow entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben zu entwickeln und zu qualifizieren sowie in der Region benötigten Wohnraum zu schaffen.

Gestalterische Regelungen sowie Regelungen zum **Maß der baulichen Nutzung**:

- Baugrundstücke müssen nördlich der Friggastasse eine Mindestgröße von 500 m² und südlich der Friggastraße eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen.
- Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche von maximal 150 m² nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 225 m².
- Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m², darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche von maximal 100 m² nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 150 m².
- Beträgt im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 720 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche von maximal 130 m² nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 195 m².

Höhe baulicher Anlagen

Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe sowie die OK Gebäude haben als Bezugspunkt die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. (OK Gebäude 7,0 m, FH 8,5 m). Durch diese Höhenbegrenzung werden überdimensionierte Gebäudehöhen, die sich nicht in das Ortsbild bzw. die Umgebung einfügen, ausgeschlossen. Ein harmonisches Einfügen in die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete und das südlich liegende Kleingartengebiet kann erreicht werden.

Baugrenzen

Die Baugrenzen zu den angrenzenden Grundstücken und der öffentlichen Parkanlage A und der naturnahen öffentlichen Parkanlagen B haben im Plangebiet einen Abstand von 3 m.

Zur Friggastraße beträgt die Baugrenze 5 m und zur Hagenstraße 4 m. Im südlichen WA beträgt die Baugrenze zum Wendehammer der Friggastraße 3 m.

6.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zum Bedarf an Grund und Boden

Derzeit stellt sich die Flächengrößenverteilung im Plangebiet wie folgt dar:

Nutzungsart	Größe	Anteil
Ackerbrache z.T. im Übergang zu ruderalen Hochstaudenfluren (unbefestigt) Inkl. Teilabschnitt Friggastraße	22.576 m ²	97,1%
Vorh. Wohnbebauung(Flurst. 377)	166 m ²	0,7%
Nicht überbaute Fläche (Flurst. 377)	510 m ²	2,2%
Summe	23.252 m ²	100,0%

Bei einer maximalen Ausnutzung des Geltungsbereiches unter Berücksichtigung der Festsetzungen können sich folgende Flächenbilanzen ergeben. Diese Berechnungen werden für die Ausgleichsmaßnahmen zugrunde gelegt:

Das Flurstück 377 mit 676 m² wird bei den Berechnungen der Ausgleichsmaßnahmen nicht berücksichtigt.

Nach Abstimmung mit der UNB, Herrn Kehl, wurden die Flächen der Öffentlichen Grünfläche A (Parkanlage) und der Öffentlichen Grünfläche B (naturnahe Parkanlage) geändert.

Nutzungsart	Größe ca.	Anteil ca.
Bebauung nördliches WA mit GRZ 0,2, inkl. 50%ige Überschreitung ohne Flurstück 377	3.005 m ²	13,3%
Nicht überbaubare Grundstücksfläche nördliches WA, ohne Flurstück 377	7.013 m ²	31,1%
Bebauung südliches WA, GRZ 0,18, inkl. 50%ige Überschreitung	1.821 m ²	8,1%
Nicht überbaubare Grundstücksfläche südliches WA	4.923 m ²	21,8%
Öffentl. Straßenland versiegelte Fläche	1.363 m ²	6,0%
Öffentl. Straßenland Begleitgrün	1.252 m ²	5,5%
Öffentlich Grünfläche A Parkanlage	240 m ²	1,1%
Öffentlich Grünfläche B Naturnahe Parkanlage	2.959 m ²	13,1%
Summe	22.576 m ²	100,0%

6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

6.1.2.1 Landesentwicklungsplanung LEP B-B

Der Plan stellt die Stadt Teltow als Handlungsschwerpunkt und potenziellen Siedlungsbereich dar. Innerhalb dieses Siedlungsbereiches sind Grünverbindungen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Bestandteil des gemeinsamen Landesentwicklungsplanes ist das **Konzept Regionalparks in Brandenburg und Berlin** mit einem Ring aus acht Regionalparks um Berlin, der auch Berliner Randgebiete mit einbezieht.

Teltow ist nach diesem Konzept Bestandteil des Regionalparks Teltow Park. Wichtigstes Ziel für

die Entwicklung des Teltow Park sind der Schutz des begehrten Ansiedlungsortes vor unkontrolliertem, nicht bedarfsgerechtem Wohnungs- und Industriebau, sowie die Förderung eines naturverträglichen Tourismus u.a. durch den Ausbau eines überregionalen Rad- und Wanderwegenetzes.

Allgemeine Ziele des Regionalparkkonzeptes sind eine naturverträgliche Entwicklung der wirtschaftlichen Potenziale, Schaffung von Arbeitsplätzen und Erholungsmöglichkeiten sowie der Schutz von Flora, Fauna und landschaftlichen Besonderheiten. Als Finanzierungs- und Umsetzungsinstrument sieht die gemeinsame Landesplanung u.a. die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in sog. Flächenpools vor.

6.1.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan vom 19. Juli 2006 sieht im Bereich Teltow einen Siedlungsschwerpunkt. Durch die Nähe zu den Ballungsräumen Berlin und Potsdam und dem damit verbundenen Nutzungsdruck besteht die Gefahr einer ungeordneten Siedlungsentwicklung unter Vernachlässigung der Freiraumentwicklung. Dies ist durch eine Definition einer klaren Siedlungskante zu verhindern.

Besondere Beachtung soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung in Teltow der Wasserhaushalt finden. So sollen unnötige Versiegelungen vermieden bzw. zurückgebaut, die Grundwasserneubildung gefördert und das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt werden.

6.1.2.3 Landschaftsplan Stadt Teltow

Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind wie folgt zusammenzufassen:

Naturhaushalt / Umweltschutz

- Darstellung als Wohngebiet und Schaffung einer Wegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

Biotop und Artenschutz

- Erhalt von Einzelbiotopen mit Pufferflächen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen,
- artenschutzrelevanten Strukturelementen,
- Begrenzung der Versiegelung bei Verdichtungen in Wohngebieten.

Landschaftsbild

- Darstellung als Wohngebiet und Schaffung einer Wegeverbindung in den angrenzenden Landschaftsraum,
- Erhalt und Entwicklung prägenden Baumbestandes,
- Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

Freiraumnutzung

- Verbesserung der Einbindung in den landschaftlich geprägten Raum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

6.2 Beschreibung und Bewertungen der Umweltauswirkungen

Durch die Flächenausweisung im Bebauungsplan wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier nachfolgend aufgezeigt.

Im vorliegenden Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 52. „Friggastraße“ in Teltow erfolgt eine Darstellung der relevanten vorhandenen Empfindlichkeiten und Beeinträchtigungen der im Folgenden aufgelisteten Schutzgüter.

6.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FHH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

6.2.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenentwicklung seit Jahrzehnten durch anthropogene Eingriffe beeinflusst. Die Eingriffe wirken entweder direkt auf den Boden ein oder erfolgen indirekt über Veränderungen des Klimas und der Vegetation.

Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen,
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Störungen dieser Bodenfunktionen im Plangebiet haben ihren Ursprung in folgenden Belastungsformen:

Flächenumnutzung (dauerhafte Veränderung)

- Reliefänderung durch Befahren,
- Physikalisch-mechanische Belastung (periodisch/episodisch),
- Verdichtung (Befahren, Tritt),
- Änderungen im Stoffhaushalt,
- Nährstoffeintrag,
- Schadstoffeintrag.

Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Bodens stellen die ehemalige Nutzung als Ackerfläche (Bodenverdichtung und Nährstoffeintrag) und die derzeitigen Nutzungen im Bereich der Wegeführungen und -nutzungen durch Fußgänger, Radfahrer und zum Teil durch Pkw-Verkehr (zusätzliche Zufahrt zu den Kleingärten) dar. Dadurch kommt es in diesen Teilflächen zu Verdichtungen und Beeinträchtigungen des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht durchgeführt, wird der Boden in großen Bereichen nicht weiter verdichtet und kann seine Funktionen als

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen,
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen

weiterhin in seinem derzeitigen Zustand wahrnehmen.

Auswirkungen durch den B-Plan

Durch den Eingriff, d.h. durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, erfolgt in Teilflächen eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Sie erfolgt in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern und die Herstellung von Baukörpern und Verkehrsflächen.

Im Zuge zukünftiger Nutzungsformen (z.B. Straßenverkehr) können weiterhin Beeinträchtigungen durch Verdichtung, Schadstoffeintrag oder Bodenverschmutzung entstehen.

Der Boden als Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke, Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft, Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen und Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen, Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen geht in den Eingriffsbereichen verloren.

Während der Baumaßnahme ist mit einer Beeinträchtigung (z.B. Befahren mit Baufahrzeugen, Lagern von Baumaterialien) der unbebauten Flächen die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche) zu rechnen.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Durch die Neuversiegelung und der damit verbundenen Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen wird das Schutzgut Boden stark belastet.

Maßnahmen zur Minderung sind:

- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche für Baugrundstücke nördlich der Friggastraße mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück von 225 m²,
- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche für Baugrundstücke nördlich der Friggastraße mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück von 150 m²,
- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche für Baugrundstücke südlich der Friggastraße mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück von 195 m²,
- Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen und Carports im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen und
- die Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau.

Maßnahmen für Ausgleich sind:

- die Pflanzung von je 1 Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche,
- die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf der Öffentlichen Grünfläche A (Parkanlage);
- die Festsetzung der Sicherung und Aufwertung der Öffentlichen Grünfläche B (naturnahe Parkanlage) und
- die Festsetzung der Pflanzung von 28 Bäumen und Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenland der Friggastraße.

Maßnahmen für Ersatz sind:

- Gehölzpflanzungen und das Ansäen von Landschaftsrasen auf der Flur 10, Flurstück 994/5; diese Fläche liegt nicht im Plangebiet.

Durch den Bebauungsplan können durch die Bebauung des nördlichen WA mit einer GRZ 0,2 und einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit, dem südlichen WA mit einer GRZ 0,18 und einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit sowie die öffentliche Straße ca. 6.190 m² vollversiegelt werden.

Eingriffe, die die Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigen, sollten nach HVE⁷ vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 erfolgen. Das kann im Plangebiet nicht durchgeführt werden. Mögliche Kompensationsmaßnahmen sind nach HVE eine Entwicklung einer mindestens 3-reihigen oder 5 m breiten Gehölzpflanzung von mindestens 100 m².

6.2.3 Schutzgut Wasser

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes wird wesentlich bestimmt durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung und Rückhaltung des Oberflächenwassers in der Landschaft (Retention) und Wassergüte.

⁷ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, Land Brandenburg, April 2009

Vorbelastungen**Grundwasser**

- Wie aus der Karte 4, Grund- und Oberflächenwasser, im Landschaftsplan der Stadt Teltow zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Grundwasser liegt in diesem Bereich 5 – 10 m unter Flur.

Verkehr

- Durch das minimale Verkehrsaufkommen bestehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

Altlastenstandorte

- Wie in der Karte 4, Grund- und Oberflächenwasser, im Landschaftsplan der Stadt Teltow zu entnehmen ist, sind Altlastenstandorte nicht zu verzeichnen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gesamte Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers erhalten. Es treten keine Veränderungen zum Bestand auf.

Auswirkungen durch den B-Plan

Durch den Bebauungsplan können durch die Bebauung des nördlichen WA mit einer GRZ 0,2, des südlichen WA mit einer GRZ 0,18 und einer 50%igen Überschreitungsmöglichkeit sowie die öffentliche Straße ca. 6.190 m² vollversiegelt werden.

Dadurch verringert sich die Wasserversickerungsfläche im Plangebiet. Die Folge ist ein erhöhter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und einer Veränderung des Bodenwasserhaushaltes.

Die zu erwartende Auswirkung der Verringerung der Wasserversickerungsfläche durch die neu ausgewiesenen Bauflächen ist als gering einzustufen. Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die angrenzenden Vegetationsflächen geleitet und versickert.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Ausweisung als Wohnstandort entstehen neue versiegelte Flächen und es erfolgt eine Nutzungsintensivierung.

Maßnahmen für Minderung sind:

- die Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau,
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet (§ 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG),

Maßnahmen für Ausgleich sind:

- die Pflanzung von je 1 Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche,
- die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf der Öffentlichen Grünfläche A (Parkanlage),
- die Festsetzung der Sicherung und Aufwertung der Öffentlichen Grünfläche B (naturnahe Parkanlage),
- Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen und
- die Festsetzung der Pflanzung von 28 Bäumen und Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenland in der Friggastraße.

Maßnahmen für Ersatz sind:

- Gehölzpflanzungen und das Ansäen von Landschaftsrasen auf der Flur 10, Flurstück 994/5; diese Fläche liegt nicht im Plangebiet.

6.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Veränderungen der Oberflächenbeschaffenheit eines Gebietes, Veränderungen in der Struktur der Bebauung und Eingriffe in die Vegetation haben einen kleinen klimatischen Wandel für das Gebiet zur Folge.

Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in einem Übergangsbereich mit z.T. hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen, Umweltatlas Berlin, Karte Klimafunktion, Stand 1993. Typische stadtklimatische Veränderungen (Wärmeinsel, geringere Luftfeuchte und Windgeschwindigkeit) treten im Plangebiet aufgrund der Nähe zu Berlin durch die zunehmende bauliche Verdichtung auf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner klimatischen und lufthygienischen Veränderung zu rechnen.

Auswirkungen durch den B-Plan

Die Bautätigkeit im Plangebiet führt zu einer Verringerung klimatisch wirksamer Grünflächen (Ausgleichsräume) und zu einer Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie erhöhter Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung.

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt. Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit einhergehend ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchte verbunden.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Daraus folgen eine erhöhte Abgasemission und eine stärkere lufthygienische Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung.

Mit der Nutzungsintensivierung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die durch die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke geregelten Freiflächen sowie Pflanzstreifen begrenzt.

Der Verlust klimaregulierender Vegetationsflächen und die gleichzeitig durch die vorgesehene Bebauung entstehenden Wärmeinseln des Siedlungsbereiches werden zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Ebenso ist mit einer stärkeren lufthygienischen Beeinträchtigung zu rechnen. Insgesamt wird es zu einer Veränderung des Kleinklimas und der Verringerung der Sauerstoffanreicherung kommen.

Die verkehrlichen Auswirkungen (Zunahme des Verkehrs) durch die Bebauung der neu ausgewiesenen Flächen, sind nur unwesentlich, da das ausgewiesene Plangebiet eine zu geringe Größe aufweist. Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr nach Fertigstellung und Bezug der Bauvorhaben dürfte für die geplante Nutzung typische Größenordnungen annehmen, die zu vernachlässigen sind. Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm dürfte im Bereich der üblichen Hintergrundbelastungen liegen.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen für Minderung sind:

- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche für Baugrundstücke nördlich der Friggastraße mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück von 225 m²,
- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche für Baugrundstücke nördlich der Friggastraße mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück von 150 m²,

- Beschränkung der max. zulässigen Grundfläche für Baugrundstücke südlich der Friggastraße mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück von 195 m²,
- Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen und Carports im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- die Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau,
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers vor Ort im Plangebiet,
- der Erhalt der geschützten Bäume im Plangebiet.

Maßnahmen für Ausgleich sind:

- die Pflanzung von je 1 Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche,
- die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche A (Parkanlage),
- die Festsetzung der Sicherung und Aufwertung der öffentlichen Grünfläche B (naturnahe Parkanlage),
- Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen und
- die Festsetzung der Pflanzung von 28 Bäumen und Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenland der Friggastraße.

Maßnahmen für Ersatz sind:

- Gehölzpflanzungen und das Ansäen von Landschaftsrasen auf der Flur 10, Flurstück 994/5; dieser Fläche liegt nicht im Plangebiet.

6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Größere Bauvorhaben führen zu einer Flächeninanspruchnahme mit dem Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In der Regel werden diese auf Brachen und Ruderalfluren gebaut.

Vorbelastungen

Basis für die Kartierung ist der Grundbogen des Landesumweltamtes für die Biotopkartierung in Brandenburg. (Anhang, Anlage 2, des Umweltberichts)

Die Vorhabensfläche wurde am 06. Juli 2010 kartiert.

Im Bestandsplan werden die Biotoptypen mit ihren Kennzahlen für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke dargestellt einschließlich ihrer Bewertung.

In der Anlage 3 befindet sich die Baumliste des Bestandes. Die Eichen Nr. 276, 293 und 294 (*Quercus robur*) werden im Bebauungsplan mit Planzeichen zur Erhaltung festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich keine Allee.

Bei der Kartierung wurden Unstimmigkeiten zwischen Baumliste und vorhandenem Baumbestand festgestellt. Die in der Baumliste gelisteten *Prunus avium* wurden als *Prunus serotina* identifiziert.

Das Plangebiet ist eine Ackerbrache und ist dem Biotoptyp 09140 – Ackerbrache, z.T. mit ruderalen Hochstaudenfluren – zuzuordnen. Die Vegetation trägt überwiegend ruderalen Charakter und ist von Hochstauden und Gehölzen geprägt.

Gehölze im Plangebiet sind:

- Spätblühende Traubenkirsche - *Prunus serotina*,
- Birke - *Betula pendula*,
- Haselnuss - *Corylus avellana*,
- Brombeere - *Rubus fruticosus*,
- Holunder - *Sambucus nigra*,
- Wildrose – *Rosa* und
- verschiedene Obstbaumarten.

Hochstauden im Plangebiet sind:

- Goldrute - *Solidago virgaurea*,

- | | |
|----------------------------|-----------------------|
| - Melde – | Atriplex prostrata, |
| - Königskerze - | Verbascum nigrum, |
| - Brennessel - | Urtica dioica, |
| - Hopfen - | Humulus lupulus, |
| - Rainfarn – | Tanacetum vulgare, |
| - Habichtskraut - | Hieracium sabaudum, |
| - Vogel-Wicke - | Vicia cracca, |
| - Sauer-Ampfer - | Rumex acetosa, |
| - Löwenzahn – | Taraxacum officinale, |
| - Breitwegerich – | Plantago major, |
| - Wild Möhre - | Daucus carota und |
| - Rauhaarige Gänsekresse - | Arabis hirsuta. |

Gräser im Plangebiet sind:

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| - Rotes Straußgras - | Agrostis vulgaris, |
| - Schafschwingel – | Festuca ovina, |
| - Rasenschmiele - | Deschampsia cespitosa, |
| - Einjähriges Rispengras - | Poa annua, |
| - Land-Reitgras - | Calamagrostis epigeios. |

Der Vegetationsbogen des Landesumweltamtes Brandenburg für die Biotopkartierung in Brandenburg befindet sich im Anhang des Umweltberichtes als Anlage 3.

Das Plangebiet besitzt aufgrund der Struktur vor allem Lebensmöglichkeiten für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Eine **faunistische Standortuntersuchung** wurde vom Büro für faunistisch-ökologische Fachgutachten Tobias Teige, Stand 27. September 2010, erstellt. Dabei wurde eine Bestandserfassung der Avifauna und der Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse durchgeführt.

Avifauna:

Im Jahr 2010 konnten 11 Vogelarten nachgewiesen werden, die die Fläche als Brutgebiet nutzen oder für die Brutverdacht bestand.

Die Beseitigung der Nist- und Lebensstätten im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes muss mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein. Mit den Belangen des Naturschutzes ist die Niststättenbeseitigung in diesem Einzelfall nur vereinbar, wenn weder Gelege, Alt- oder Jungvögel zu Schaden kommen und ein geeigneter Ausgleich für die beseitigten Niststätten geschaffen wird.

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1, 2, 3 BNatSchG sind nicht erfüllt.

Herpetofauna:

Im Untersuchungsgebiet konnten keine Zauneidechsen festgestellt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann sich der sukzessiv entwickelte Gehölz- und Hochstaudenbestand ausbreiten und weiter entwickeln.

Auswirkungen durch den B-Plan

Der Versiegelungsgrad wird erhöht, Vegetationsflächen gehen verloren. Dies trifft besonders auf die krautige Vegetation im Areal zu, da große Teile von ihr entfernt werden und infolge der Bebauung und späteren Nutzung des Plangebietes nur noch zu einem geringen Teil zur Verfügung stehen.

Der Gehölzbestand des Plangebietes kann vermutlich nur in Teilbereichen erhalten werden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind mit Ausnahme der geschützten Bäume gemäß „Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile - Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30. November 2009, weder als Biotop noch als einzelner Baum bzw. Strauch (rote Liste) geschützt.

Die möglichen Flächen für die Erhaltung der vorhandenen Vegetation werden auf die Grundstücksfreiflächen begrenzt. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten in größerem Maße eingeengt. Es kann eine Veränderung im Artenspektrum auftreten, die sich in der Verdrängung bestimmter Tier- und Pflanzenarten bemerkbar machen kann. Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich veränderte Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) geschaffen werden.

Eine Revieraufgabe wird hauptsächlich durch Vögel, Kleinsäuger und Insekten erfolgen. Durch die unmittelbare Nähe des Gehölzstreifens im östlich angrenzenden Planungsraum besteht die Möglichkeit, dass sich die Fauna in diesen Bereich zurückzieht.

Mit der Aufnahme der Nutzung als Wohnstandort wird sich die Nutzungs- und Pflegeintensität der Freiflächen erhöhen. Gewachsene Biotopstrukturen werden beseitigt und verlieren ihre Bedeutung für den Artenschutz. Durch die Verkehrssicherungspflicht ist z.B. damit zu rechnen, dass der Baumbestand an der Grundstücksgrenze durch Pflegemaßnahmen zurückgeschnitten und der für einige Tierarten wertvolle Totholzanteil stark verringert wird. Durch den Grad der Versiegelung werden Erdbrüter aus ihrem Lebensraum verdrängt.

Es besteht die Möglichkeit, dass für die Bauvorhaben geschützte Bäume gemäß „Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftigen geschützten Landschaftsbestandteile - Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30. November 2009, gefällt werden müssen.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt der Bäume im nördlichen Plangebiet.

Aufgrund der Art und der Ausmaße des geplanten Bauvorhabens ist eine Konfliktvermeidung mit dem Erhalt und Schutz des vorhandenen Baumbestandes gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ möglich.

Um Verluste zu vermeiden, ist der Baustellenbetrieb so auszurichten, dass die in der Planung als „zu erhalten“ gekennzeichneten Bäume in ihrem Bestand nicht gefährdet werden. Sind die zu erhaltenden Bäume dennoch abgängig, ist bei Ausfall ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

Der Einsatz von chemischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln soll vermieden werden. Die Bepflanzung erfolgt mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Maßnahmen für Ausgleich sind:

- die Pflanzung von je 1 Baum je angefangene 400 m² Grundstücksfläche,
- die Festsetzung von Gehölzpflanzungen auf der Öffentlichen Grünfläche A (Parkanlage)
- die Festsetzung der Sicherung und Aufwertung der Öffentlichen Grünfläche B (naturnahe Parkanlage),
- Begrünung von Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen und
- die Festsetzung der Pflanzung von 28 Bäumen und Gehölzpflanzungen im öffentlichen Straßenland in der Friggastraße.

Maßnahmen für Ersatz sind:

- Gehölzpflanzungen und das Ansäen von Landschaftsrasen auf der Flur 10, Flurstück 994/5; die Fläche liegt nicht im Plangebiet.

6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach Gassner/Winkelbrand ist unter Landschaft die durch die Sinne des Menschen erfassbare strukturelle Dimension aller Umweltschutzgüter oder Ökosysteme zu verstehen. Unter Landschaftsbild wird danach die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Gemäß den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit gesichert wird. Neben optischen Erscheinungen müssen auch die akustischen und geruchlichen Eindrücke der Landschaft mit in die Untersuchung einbezogen werden.

Vorbelastungen

Landschaftsbildelemente im Plangebiet sind die Bäume im nördlichen Teil des Plangebietes und die Hochstaudenflächen, allerdings haben sie keine prägende Landschaftsbildqualität.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich das Plangebiet in eine mit Gehölzen bestandene Fläche entwickeln.

Auswirkungen durch den B-Plan

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen wird das gesamte Plangebiet umgestaltet. Es werden im Plangebiet neue Wohngebäude und Verkehrswege entstehen.

Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht durch eine Bebauung der bis dahin un bebauten Landschaft und der damit verbundenen baulichen Schließung des Areals zwischen der Kleingartenanlage und der bestehenden Wohnbebauung.

Die Straßenverkehrsfläche wird zugleich die noch im Landschaftsplan beschriebene herzustellende Wegeverbindung sein. Im östlichen Plangebiet wird durch die neue Straße und die begleitenden Begrünungsmaßnahmen das Wohngebiet mit dem angrenzenden Landschaftsraum verknüpft.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Umnutzung und Überformung des Plangebietes und somit eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen für Minderung sind:

- die Anpassung der geplanten Gebäude an die unmittelbare Umgebung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen,
- Verwendung gedeckter, nicht glänzender Farben, rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Tönen für die Dacheindeckungen,
- der Schutz und Erhalt der Bäume im nördlichen Plangebiet,
- Pflanzung von Bäumen und Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen auf den Grundstücken,
- Herstellung einer Allee und Gehölzpflanzungen in der Friggastraße

6.2.7 Schutzgut Mensch

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt der Wohnstättenfunktion.

Die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstätte ist derzeit gegeben. Im nördlichen Bereich grenzt die vorhandene Wohnbebauung, im südlichen Bereich grenzt eine Kleingartenanlage an das Plangebiet. Im östlichen Bereich verläuft der Mauerradweg und die Gemarkung Osdorf grenzt mit einer landwirtschaftlich genutzten Fläche an.

Vorbelastungen

Aufgrund der eher ruhigen vorstädtischen Situation im Plangebiet sind Vorbelastungen gering.

Der Abstand der im Westen verlaufenden Nord-Süd-Verbindung der Deutschen Bahn AG beträgt zum Plangebiet ca. 300 m. Laut Landesumweltamt Brandenburg sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen durch die Bahnlinie zu erwarten (s. Punkt 2.9 „Immissionsschutz“).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Aufenthalts- und Erholungsqualität im Plangebiet wird nicht verbessert.

Auswirkungen durch den B-Plan

Durch die Neuausweisung von Bauflächen können folgende Empfindlichkeiten in Bezug auf die

Siedlungsraumansprüche des Menschen auftreten:

- Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme,
- Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen.

Da es sich um ein Gebiet mit angrenzender Wohnbebauung und einer angrenzenden Kleingartenanlage handelt, sind keine Beeinträchtigungen gegenüber Flächeninanspruchnahme zu erwarten.

Der im Osten angrenzende offene Landschaftsraum mit Feldgehölzflächen wirkt sich positiv auf das menschliche Wohlbefinden aus. Dieses gilt auch für die im Süden angrenzenden Kleingärten und die im Norden angrenzende Wohnbebauung.

Durch die Ausstattung und Vorbedingungen ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die ausgewiesenen Bauflächen im Bebauungsplan nicht erkennbar.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Minderung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Auf den Flächen des Geltungsbereichs befinden sich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Flurstücken 377 und 378 keine Sachgüter und Baudenkmale.

Vorbelastungen

Der Baumbestand an den südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen und der Wildaufwuchs im Plangebiet gliedern die Landschaft in dem sonst großräumig brachliegenden Gebiet. Der Baumbestand an den Grundstücksrändern ist Bestandteil früherer kleinflächiger Bewirtschaftung.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung werden keine neuen Sachgüter entstehen. In diesem Fall bleibt der Umweltzustand für das Schutzgut Kultur und andere Sachgüter gleich der Bestandssituation.

Auswirkungen durch den B-Plan

Auf den Flächen des Grundstücks sind lt. Karte 3, Geologie, Landschaftsplan der Stadt Teltow, keine Bodendenkmale zu erwarten.

Beeinträchtigungen für Sach- und Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden neue Sachgüter (z.B. Gebäude und Anlagen für Wohnungsnutzung etc.) geschaffen.

Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Minderung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.2.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen

Im Bebauungsplan erfolgt keine explizite Regelung, da das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die entsprechenden Kriterien regelt.

Für ein allgemeines Wohngebiet untypische Lärmemissionen sind von der vorgesehenen Baumaßnahme nicht zu erwarten.

6.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energie

2008 haben die Stadtverordneten in Teltow beschlossen, dass die CO₂-Emissionen um 20% ge-

genüber dem Basisjahr 2005 bis zum Jahr 2020 gesenkt werden sollen.⁸

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien z.B. Photovoltaik, Geothermie und Biomasse, können örtlich wirkende Emissionen vermieden und es kann ein Beitrag zum örtlichen Klimaschutz durch Senkung des CO₂ Ausstoßes geleistet werden.

Neubauwillige kann die Stadt Teltow z.B. auf eine (einzurichtende) Energieberatung in Zusammenarbeit mit der Stadt hinweisen und darauf hinwirken, dass Bauwillige mehr als nur die geltenden Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung umsetzen.⁹ (s. Punkt 5.7 “Nutzung erneuerbarer Energien“)

6.2.11 Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Regelungen werden in der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) getroffen und sind zu beachten.

6.2.12 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

Schutzgut Boden:	nur geringe Bodenversiegelung →Beeinträchtigung der oberen Bodenschicht durch Bodenverdichtung in Teilbereichen →beeinträchtigter Bodenwasserhaushalt und Bodenfilter
Schutzgut Wasser:	Grundwasserflurabstände 5-10 m, →Veränderung der Standortfaktoren
Schutzgut Klima/Luft:	flächige geschlossene Vegetationsdecke Brachflächen →hoher Vegetationsanteil nährstoffarmer Pflanzen bzw. Gräser →geringe Aufheizung und somit relativ ausgeglichenes Klima
Schutzgut Tiere und Pflanzen:	vorhandene großflächige anthropogene Prägung des Geländes durch Brachfläche → z. T. Ausbildung von Habitatstrukturen vorhandene Vegetation fast ausschließlich extensiv durch Brachfläche und krautigen Pflanzen und Gehölzen →großflächige Vegetationsausbildung
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:	Brachfläche →geringer Anteil gliedernder Strukturen →fehlende Vielfalt bzw. eintönige Naturlandschaft →Einschränkung der Erlebbarkeit der besonderen Eigenart der Landschaft
Schutzgut Mensch:	brachliegendes Gebiet → nur geringe Erholungseignung
Kultur- u. Sachgüter:	keine Wechselwirkungen.

⁸ Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow, Endfassung 19. Mai 2010, Ingenieurbüro für neue Energien
⁹ ebenda

6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

6.3.1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die durch den Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen stellen bei späterer Umsetzung der Bauvorhaben gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Träger der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ihren Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt sowie Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Weiterhin ist die Eingriffsregelung nach §§ 13 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie nach §§ 10 - 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) zu beachten. Diesem Erfordernis wird durch die Erstellung des Landschaftsplanes, in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind, Rechnung getragen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Planverfahren werden durch das BbgNatSchG geregelt.

Nach § 10 Abs. 1 BbgNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft als Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich definiert, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann.

Ziel der Eingriffsbewertung ist die Verhinderung von dauerhaften Landschaftsschäden. Bei Eingriffen, die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet werden, wird zunächst überprüft, ob eine Vermeidung oder Minderung bestimmter Eingriffe möglich erscheint. Bei den verbleibenden Eingriffen folgt dann eine Beurteilung der Kompensierbarkeit. Eine detaillierte, schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu erfolgen.

Nach § 15 BNatSchG und § 12 BbgNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen“. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonendere Weise erreicht werden kann. Der Verursacher hat vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer Frist zu beseitigen, die von der nach § 17 Abs. 1 BbgNatSchG zuständigen Behörde nach naturschutzfachlichen Kriterien bestimmt wird und auf Antrag verlängert werden kann.

Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise ersetzt sind.

6.3.2 Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme

Durch den Bebauungsplan Nr. 52 „Friggastraße“ wird ein Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 23.252 m² und einer GRZ von 0,2 für Einzelhäuser und Doppelhäuser nördlich der Friggastraße sowie einer GRZ von 0,18 für Einzelhäuser südlich der Friggastraße ausgewiesen. Innerhalb der bebaubaren Fläche des WA (ohne Flurstück 377) können ca. 6.190 m² vollversiegelt werden.

6.3.3 Bewertung der durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffe und Eingriffsermittlung / Kompensationsmaßnahmen in Hinblick auf die Schutzgüter

Nach §§ 13 - 18 BNatSchG sind die in den Bauleitplänen vorbereiteten Eingriffe zu bewerten und Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufzuzeigen. Vorrang hat hier immer die Vermeidung vor der Kompensation. Es erfolgt in der Tabelle (Zusammenfassende Darstellung des Eingriffs und des Ausgleiches) eine Einschätzung, ob der Eingriff durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kompensierbar ist.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung nach § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie nach §§ 10 - 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) gilt für alle Bauflächen des Flächennutzungsplanes.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben derzeit nicht zu realisieren, da das Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden oder auszugleichen.

Das Brandenburgische Naturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs „vermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu unterlassen“ bzw. Vorhaben auf naturverträgliche Art und Weise durchzuführen (§ 12 Abs. 1 BbgNatSchG). Dies bedeutet, dass sich die Planung auch an den naturräumlichen Gegebenheiten orientieren soll. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind laut Gesetz durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Die „Verfügung zur einstweiligen Sicherstellung der künftig geschützten Landschaftsbestandteile – Bäume im Landkreis Potsdam-Mittelmark“ vom 30. November 2009 legt den Schutz und Erhalt von Bäumen mit einem Stammumfang ab 60 cm generell fest (§ 1 Abs. 1). Dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm.

Seit April 2009 gibt es die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) im Land Brandenburg“. Hier werden Standards aufgeführt, die dazu beitragen sollen, dass die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlicher, nachvollziehbarer und effektiver handhabbar wird.

In der vorliegenden Planung wurden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei Durchführung der Planung berücksichtigt. Da Eingriffe jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden können, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den jeweiligen Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren. Die im Folgenden vorgenommenen Bewertungen des Eingriffs wurden in Anlehnung an die HVE vorgenommen.

Gemäß BbgNatSchG ist ein Eingriff als kompensiert zu bewerten, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder entsprechend hergestellt oder neu gestaltet ist.

Flächenbilanzierung: (Beispielrechnung bei max. Ausnutzung des Geltungsbereiches)**Bestand:**

Gesamte Fläche (Geltungsbereich Bebauungsplan)	23.252 m ²
<hr/>	
Bestandsbebauung	166 m ²
Offener Boden	23.086 m ²

Planung:

Gesamte Fläche (Geltungsbereich Bebauungsplan)	23.252 m ²
---	-----------------------

Nutzungsart

Bebauung nördliches WA mit GRZ 0,2 + 50%ige Überschreitung ohne Flurstück 377 mit 166 m ²	ca. 3.005 m ²
Nicht überbaubare Grundstücksfläche nördliches WA ohne Flurstück 377 mit 510 m ²	ca. 7.013 m ²
Bebauung südliches WA mit GRZ 0,18 + 50%ige Überschreitung	ca. 1.821 m ²
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche südliches WA	ca. 4.923 m ²
Öffentl. Straßenland versiegelte Fläche	ca. 1.363 m ²
Öffentl. Straßenland Begleitgrün	ca. 1.252 m ²
Öffentliche Grünfläche A Parkanlage	ca. 240 m ²
Öffentliche Grünfläche B naturnahe Parkanlage	ca. 2.959 m ²

Nach Abstimmung mit der UNB, Herrn Kehl, wurden die Flächen der Öffentlichen Grünfläche A (Parkanlage) und der Öffentlichen Grünfläche B (naturnahe Parkanlage) geändert.

Die versiegelte Fläche von ca. 6.190 m² setzt sich zusammen aus:

- der Bebauung des nördlichen WA mit einer GRZ 0,2 und einer 50%igen Überschreitung von ca. 3.005 m²,
- der Bebauung des südlichen WA mit einer GRZ 0,18 und einer 50%igen Überschreitung von ca. 1.821 m² und
- der versiegelten Fläche des öffentlichen Straßenlandes mit 1.363 m².

Gemäß HVE sind Versiegelungsmaßnahmen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Im Plangebiet sind keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen vorhanden.

In Abstimmung mit der UNB, Herrn Kehl, (e-mail vom 01. Februar 2013 und 04. Februar 2013) wurden die Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.

Die Sicherung und Entwicklung des wertvollen Vegetationsbestandes der Öffentlichen Grünfläche B – naturnahe Parkanlage – von ca. 2.959 m² wird im Verhältnis 1:1 als Ausgleichsmaßnahme für eine Versiegelung angesehen. Damit reduziert sich die Ausgleichsfläche von ca. 6.190 m² auf ca. 3.231 m².

		<p>Pflanzung von Kletterpflanzen</p> <p>Pflanzung von ca. 78 Bäumen (WA und Friggastraße)</p> <p>Hochwertige Öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen ca. 3.199 m²</p> <p>Gehölzfläche von ca. 400 m² im öffentlichen Straßenland</p>	<p>A</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p>	
Klima / Luft	Neuversiegelung von ca. 6.190 m ²	<p>Festsetzung der Herstellung von wasserdurchlässigen Wegeunterbau der Stellplätze, Wege und Zufahrten</p> <p>Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 16.388 m²</p> <p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort</p> <p>Pflanzung von Kletterpflanzen</p> <p>Pflanzung von ca. 78 Bäumen (WA und Friggastraße)</p> <p>Hochwertige Öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen ca. 3.199 m²</p> <p>Gehölzfläche von ca. 400 m² im öffentlichen Straßenland</p>	<p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p>	keine
Tiere / Pflanzen	Neuversiegelung von ca. 6.190 m ²	<p>Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 16.388 m²</p> <p>Pflanzung von Kletterpflanzen</p> <p>Pflanzung von ca. 78 Bäumen (WA und Friggastraße)</p> <p>Hochwertige Öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen ca. 3.199 m²</p>	<p>M</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p>	keine

		Gehölzfläche von ca. 400 m ² im öffentlichen Straßenland	A	
Landschaftsbild	Ggf. Rodung nach § 31 BbgNatSchG geschützter Bäume innerhalb des Plangebietes	die Anpassung der geplanten Gebäude an die unmittelbare Umgebung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen	M	keine
		Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 16.388 m ²	M	
		Pflanzung von Kletterpflanzen an den Nebenanlagen	A	
		Pflanzung von ca. 78 Bäumen, davon ca. 28 als Baumreihe / Allee in der Friggastraße	A	
		Hochwertige Öffentliche Grünflächen mit Gehölzpflanzungen Ca. 3.199 m ²	A	
		Gehölzfläche von ca. 400 m im öffentlichen Straßenland	A	
		Ggf. Ersatzpflanzung für Baumrodung		
Mensch	Die Maßnahme stellt keinen unvermeidbaren Eingriff dar	keine	keine	keine
Kultur- / Sachgüter	Ggf. Rodung nach § 31 BbgNatSchG geschützter Bäume innerhalb des Plangebietes	Ggf. Ersatzpflanzung für geschützte Bäume		keine

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist bis für das Schutzgut Boden ausgeglichen. Hier verbleibt ein Defizit von ca. 2.591 m².

Es besteht die Möglichkeit, das Defizit von ca. 2.591 m² auf einer Ersatzfläche der Stadt Teltow, Flur 10, Flurstück 994/5, auszugleichen. Die Verfügbarkeit der Fläche wird durch den Kaufvertrag vom 24. November 2011 (UR-Nr. P 843/2011) sowie eine Auflassungsvormerkung für die Stadt Teltow vom 28. Februar 2012 nachgewiesen.

Durch die Festsetzung zur Herstellung der hochwertigen öffentlichen Grünfläche und der naturnahen öffentlichen Grünfläche von insgesamt ca. 3.199 m², der Gehölzfläche von ca. 400 m² im öffentlichen Straßenland und der Ersatzfläche der Stadt Teltow, Flur 10, Flurstück 994/5, werden Ausgleichs- und Ersatzflächen geschaffen, welche der Stadt Teltow dauerhaft zur Verfügung stehen und dem Schutzgut Boden dauerhaft Schutz bietet.

Des Weiteren wird das Plangebiet durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dauerhaft in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden und stellt eine Erhöhung der Lebens- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner des Plangebietes und der Stadt Teltow dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden kann durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Es bleibt kein Defizit.

Landschaftsplanerische Festsetzungen

Baumerhaltung der Bäume im nordöstlichen Plangebiet

Textliche Festsetzungen

- 1. Im allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleichsmaßnahme je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).**

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient als Ausgleich für die Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

- 2. Die öffentliche Grünfläche A – Parkanlage - ist als Ausgleichsmaßnahme an ihrem westlichen Rand in einer Breite von 5,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient in erster Linie als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch den Wohnungs- und Straßenneubau und entspricht den Vorgaben der HVE.

Ferner dient diese Festsetzung der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes. Sie sichert die Herstellung einer hochwertigen öffentlichen Grünfläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern.

Es wird ein hoher Grad an Strukturreichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

- 3. Die öffentliche Grünfläche B – Naturnahe Parkanlage - ist als Ausgleichsmaßnahme in ihrem Bestand zu erhalten. 10% der Fläche sind zusätzlich mit beerentragenden Sträuchern der Pflanzliste in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Die Festsetzung dient in erster Linie als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch den Wohnungs- und Straßenneubau und entspricht den Vorgaben der HVE.

Ferner dient diese Festsetzung der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes. Sie sichert die Herstellung einer hochwertigen öffentlichen Grünfläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern.

Es wird ein hoher Grad an Strukturreichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

- 4. Auf der Flur 10, Flurstück 994/5, ist als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 2.591 m² herzustellen. 30 % der Fläche sind mit Sträuchern der Pflanzenliste in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen, 70 % der Fläche sind mit Landschaftsrasen anzusäen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient in erster Linie als Ersatz für die Versiegelung des Bodens durch den Wohnungs- und Straßenneubau und entspricht den Vorgaben der HVE.

Ferner dient diese Festsetzung der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene sowie des Wasserhaushaltes. Es wird ein hoher Grad an Struktureichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

5. Als Ausgleichsmaßnahmen sind frei stehende Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage, Carport bzw. Nebenanlage) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient als Ausgleich für die Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

6. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung beschränkt die vollversiegelten Flächen auf die Baukörperflächen und Straßenflächen und setzt für alle weiteren zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze eine Teilversiegelung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet. Sie dient als Minderung für den Eingriff in das Schutzgut Wasser, des Klimas und der Lufthygiene sowie für das Schutzgut Boden.

7. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Friggastraße ist als Ausgleichsmaßnahme eine beidseitige Straßenbaumpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste vorzunehmen. Es sind 28 Bäume und 400 m² mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient als Ausgleich für die Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Die Baumpflanzungen in der Friggastraße können durch zusätzliche Gehölzpflanzungen in Anlehnung an die HVE ergänzt werden und somit als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden dienen.

8. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen A und B sowie der öffentlichen Verkehrsfläche der Friggastraße zum Ausgleich gemäß textl. Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.6 wird vollständig den Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet. Diese Zuordnung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Der auf den Grundstücken vorhandene Oberboden ist während der Baumaßnahmen zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu verwenden.

Diese Festsetzung sichert die Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens.

10. Verdichtete Bodenflächen sind tiefgründig (mindestens 40 cm) zu lockern.

Diese Festsetzung sichert die Verbesserung des Bodenhaushaltes vorhandenen Oberbodens.

11. Die Fertigstellungspflege der Pflanzarbeiten ist nach DIN 18 916 durchzuführen.

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 916 verbindlich fest.

12. Die Entwicklungspflege der Pflanzflächen ist über einen Zeitraum von 3 Jahren gemäß DIN 18 919 durchzuführen.

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 919 über den Zeitraum von 3 Jahren verbindlich fest.

13. Die Fertigstellungspflege der Rasenarbeiten ist nach DIN 18 917 durchzuführen.

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 917 verbindliche fest.

14. Die Entwicklungspflege der Rasenflächen ist über einen Zeitraum von 3 Jahren gemäß DIN 18 919 durchzuführen.

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 919 über den Zeitraum von 3 Jahren verbindlich fest.

15. Die dargestellten Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind umgehend nach Beendigung der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.**6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine weitere Planungsmöglichkeit für dieses Gebiet besteht in der Möglichkeit eine geringere Grundfläche der Bebauung zuzulassen bzw. die Mindestgröße der Grundstücke zu vergrößern. Dadurch würde die Bodenversiegelung verringert.

6.5 Zusätzliche Angaben**6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Die Bilanzierung des Umweltberichtes erfolgt verbal-argumentativ.

Grundlage für den Umweltbericht waren der Landschaftsplan Stadt Teltow mit OT, Entwurf, Stand Mai 2002, und eigene Erhebungen, August 2009 / Februar 2011. Weiter wurden die Daten aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP B-B, dem Landschaftsrahmenplan, der Lärmminde- rungs- und Luftreinhalteplanung der Stadt Teltow, Stand Oktober 2006, dem Integrierten Klima- schutzkonzept der Stadt Teltow, Endfassung vom 19. Mai 2010 und aus der Faunistischen Standortuntersuchung, 27. September 2010, eingearbeitet.

6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Festsetzung zur Pflanzung der Bäume und Gehölze, der Pflege und Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft sind bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen in einem festgesetzten Abstand zu prüfen.

Die Festsetzung zur Baumpflanzung in der Friggastraße und den öffentlichen naturnahen Grün- flächen als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sind in einem festge- setzten Abstand zu kontrollieren.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Zusammenfassung der wichtigsten Kriterien der einzelnen Schutzgüter und der Bilanzierung

Schutzgut Boden

Durch den B-Plan erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff soll durch die Festsetzungen der Sicherung und Aufwertung der hochwertigen naturnahen öffentlichen Grünflächen A und B, der Gehölzpflanzung im öffentlichen Straßenraum und auf der Fläche der Stadt Teltow, Flur 10, Flurstück 994/5, ausgeglichen werden. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Die durch die Bebauung zu erwartende Verringerung der Versickerungsfläche ist als gering einzuschätzen. Festgesetzt wird die Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten. Es werden ca. 16.388 m² von Bebauung freigehalten. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Bebauung zu einer erheblichen Klimaveränderung führen wird und langandauernde Belastungssituationen auftreten werden. Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen durch Verkehr können in dieser Größenordnung vernachlässigt werden.

Durch die Festsetzungen können ca. 28 Bäume im öffentlichen Straßenland und ca. 50 Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden. Weiter werden ca. 3.599 m² Gehölzflächen, davon 3.199 m² hochwertige naturnahe öffentliche Grünfläche und 400 m² Gehölzflächen im öffentlichen Straßenland zur Pflanzung festgesetzt.

Weiter wird die Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten festgesetzt. Es werden ca. 16.388 m² von Bebauung freigehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt es zu einem Verlust der bestehenden Flora; durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern kann dieser ausgeglichen werden. Während der Baumaßnahmen wird auch die Fauna erheblich belastet werden. Es ist zu erwarten, dass sich die Kleinsäuger und Vögel in die angrenzenden Regionen zurückziehen und nach Beendigung der Maßnahme das Gebiet wieder besiedeln.

Durch die Festsetzungen können ca. 28 Bäume im öffentlichen Straßenland und ca. 50 Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden. Weiter werden ca. 3.599 m² Gehölzflächen, davon 3.199 m² hochwertige naturnahe öffentliche Grünfläche und 400 m² Gehölzflächen im öffentlichen Straßenland zur Pflanzung festgesetzt.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet wird durch die geordnete städtebauliche Maßnahme in das Stadtbild integriert und rundet das Siedlungsgebiet der Stadt Teltow in diesem Bereich ab. Durch die planerischen Festsetzungen wird sich das Wohngebiet in den Bestand einfügen. Es werden ca. 16.388 m² von Bebauung freigehalten.

Durch die Festsetzungen können ca. 28 Bäume im öffentlichen Straßenland und ca. 50 Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden. Weiter werden ca. 3.599 m² Gehölzflächen, davon 3.199 m² hochwertige naturnahe öffentliche Grünfläche und 400 m² Gehölzflächen im öffentlichen Straßenland zur Pflanzung festgesetzt. Damit kann das Plangebiet in das Landschaftsbild integriert werden.

Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch entstehen neue Räume zum Wohnen und für die Erholung. Eine

Empfindlichkeit gegen Flächeninanspruchnahme besteht nicht.

Es werden ca. 16.388 m² von Bebauung freigehalten. Durch die Festsetzungen können ca. 28 Bäume im öffentlichen Straßenland und ca. 50 Bäume auf den Grundstücken gepflanzt werden. Weiter werden ca. 3.599 m² Gehölzflächen zur Pflanzung festgesetzt. Damit kann das Plangebiet in das Landschaftsbild integriert und der Wohn- und Erholungswert gesteigert werden.

Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigungen von Sachgütern zu erwarten. Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden neue Sachgüter geschaffen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als ungenutzte Brache mit unbefestigter Wegeführung dar. Die Brachfläche ist durch ruderales Stauden und Gehölze bewachsen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das bebaute Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Wohnnutzung), das Bestandsschutz genießt. Da es sich bei der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohngebiet um die gleiche Nutzungsart handelt, sind negative Auswirkungen auf das bereits bebaute Grundstück nicht zu erwarten.

Die geplante Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Stadt Teltow. Die Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Auf lokaler Ebene führt die Umsetzung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung der brachliegenden Fläche am östlichen Stadtrand und zur Aufwertung und Vervollständigung der umliegenden Wohngebiete.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der umgebenden Bebauung und erzeugen keine wesentlichen oder nachteiligen städtebaulichen Folgen.

7.2 Verkehr

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über die als Flurstück vorhandene Verkehrsfläche der Friggastraße. Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen ist der Ausbau dieser Anliegerstraßen mit einem Wendehammer im Bereich der Hagenstraße vorgesehen. Die Verkehrsflächen der Friggastraße und der Hagenstraße sind öffentlich gewidmet. Die Kostenübernahme zum Ausbau der Friggastraße wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt.

Die Erschließungsstraße ist entsprechend ihrer Funktion und Widmung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes; die Gestaltung der örtlichen Verkehrsflächen kann somit den Erfordernissen (z. B. Grundstückszufahrten, Straßenbeleuchtung) angepasst werden; ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung berücksichtigt.

Die Straßenverkehrsfläche der Friggastraße wird zugleich die im Landschaftsplan beschriebene herzustellende Wegeverbindung sein; durch die Pflanzung von 28 Bäumen und 400 m² Gehölzfläche in der Friggastraße wird eine Aufwertung des Straßenraumes und eine Vernetzung mit der östlich angrenzenden Grünfläche erreicht.

Berechnung der Fläche des Plangebietes

Flächengliederung	in m²	in %
Netto-Wohnbauland	ca. 16.762	ca. 74,2
Örtliche Verkehrsfläche	ca. 2.615	ca. 11,6
Öffentliche Grünflächen	ca. 3.199	ca. 14,2
Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 22.576	100,0

7.3 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Ausbaumaßnahmen der Friggastraße wird die Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes gesichert. Hierzu ist eine Anbindung an die vorhandenen Medien der Brunhildstraße möglich (s. ergänzend Punkt 2.4 „Ver- und Entsorgung“).

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Auf der Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen und auf Flächen der Stadt Teltow Ersatzmaßnahmen erfordern. Diese Ausgleichsmaßnahmen sollen sowohl auf den einzelnen Baugrundstücken, als auch auf den geplanten öffentlichen Grünflächen A und B und im Straßenland der Friggastraße umgesetzt und den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet werden. Außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt Teltow geregelt.

Bei der abwägenden Entscheidung über Art und Umfang des Ausgleichs hat die Gemeinde eigenverantwortlich zu entscheiden, welchen Ausgleich sie als sachgerecht ansieht. Es besteht jedoch keine Rechtspflicht, einen rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf zu 100 % zu kompensieren. Die auf den Baugrundstücken vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Gegebenheiten greifen zwar in die freie Nutzung der Grundstücke ein und beinhalten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren. Die Festsetzungen interpretieren die ohnehin nach der Landesbauordnung (§ 7 Abs. 1 BbgBO) vorgesehene gärtnerische Anlage der Grundstücke im Sinne von § 1 BauGB.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens finden die Regelungen des Baugesetzbuchs gemäß § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ sowie § 2a BauGB „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ Berücksichtigung.

Für das Vorhaben wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (s. Punkt 6 „Umweltbericht“). Hierbei wurden die im Rahmen der Behördenbeteiligungen formulierten Forderungen weitestgehend berücksichtigt.

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen Nr. 9 bis 15 des Umweltberichtes (Punkt 6 der Begründung) beziehen sich auf den Umgang mit dem Boden bzw. auf Pflegemaßnahmen und kön-

nen nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; zulässige Festsetzungsmöglichkeiten sind im § 9 BauGB ggf. i.V. mit der BauNVO vorgegeben.

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

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

7.6 Kosten und Finanzierung

Gemäß § 40 BauGB ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile, im vorliegenden Planverfahren durch die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche B – Naturnahe Parkanlage -, entstehen. Im Gegenzug stellt die Stadt Teltow eine Teilfläche der Hagenstraße (Flurstück 144/1 tlw.) für die Durchführung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie das städteigene Flurstück 994/5, Flur 10, zur Verfügung. Die Kostenübernahme wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt. Es ist davon auszugehen, dass dem Eigentümer keine Vermögensnachteile entstehen. Die geplanten Festsetzungen der öffentlichen Grünanlagen dienen der geplanten Bebauung, da auf diesen Grünflächen erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die geplante Bebauung des Geltungsbereiches wäre ohne Bebauungsplanverfahren nicht zulässig, da sich das Plangebiet gegenwärtig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet.

Für die Stadt Teltow ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben in den ersten 3 Jahren nach mindestens einjähriger Fertigstellung keine Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen und Baumpflanzungen in der Friggastraße anfallen werden. Danach sind die laufenden Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen durch die Stadt Teltow zu übernehmen. Die Unterhaltungskosten für die Friggastraße sind nach deren Fertigstellung ebenfalls durch die Stadt Teltow zu übernehmen.

Zur Regelung der Grundstücksangelegenheiten wird zum Ausgleich der Interessen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow ein öffentlich-rechtlicher Vertrag, voraussichtlich im Juni 2013 (vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss), geschlossen.

8. Verfahren

Am **16. Juli 2008** hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow in öffentlicher Sitzung die **Aufstellung** für das Bebauungsplanverfahren Nr. 52 „Friggastraße“ beschlossen (SSV-Beschluss-Nr.: 14/48/2008). Die Veröffentlichung dazu erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 für die Stadt Teltow am 31. Juli 2008.

Die Mitteilung der Planungsabsicht an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) erfolgte mit Schreiben vom 26. Februar 2010. In ihrer Stellungnahme vom 26. März 2010 teilt die GL mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom **07. April 2010 bis einschließlich 07. Mai 2010**. Mit Schreiben vom **05. Mai 2010** wurde die **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden im weiteren Verfahren unter Abwägung berücksichtigt.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom **10. Oktober 2011 bis einschließlich 11. November 2011**. Mit Schreiben vom **07. Oktober 2011** wurde die **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden ebenfalls im weiteren Verfahren unter Abwägung berücksichtigt.

Im laufenden Planverfahren ergab sich nach internen Diskussionen und den durchgeführten Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Änderungsbedarf.

Da der Entwurf des Bebauungsplanes nach den Beteiligungen geändert wurde, erfolgte eine erneute Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß § 4a BauGB. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01. Oktober 2012 bis einschließlich 02. November 2012 durchgeführt; die im Wesentlichen vorgebrachte Anregung zur geänderten Straßenführung findet im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung. Der Fachdienst Naturschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark äußerte mit Schreiben vom 01. November 2012 Bedenken zu den berücksichtigten Kompensationsmaßnahmen. Im weiteren Planverfahren wurden aus diesem Grund im Wesentlichen folgende Änderungen vorgenommen:

- Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung südlich der Friggastraße auf eine GRZ von 0,18.
- Die südlich entlang der Friggastraße berücksichtigte Anpflanzbindung auf den Baugrundstücken entfällt.
- Eine Teilfläche der Öffentlichen Grünfläche – B – (naturnahe Parkanlage) wird der Öffentlichen Grünfläche – A – (Parkanlage) zugeordnet.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 wird geändert und lautet nun:
Beträgt im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 720 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche von 130 m² nicht überschritten werden. (Rest bleibt)
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4.2, die Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken berücksichtigte, entfällt.
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 4.3, die eine Anpflanzbindung sowie die Zuwegungen zu den einzelnen Baugrundstücken südlich der Friggastraße regelte, entfällt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4.3 (bisher 4.5) wird in Abstimmung mit der UNB geändert und lautet nun:
Die öffentliche Grünfläche – B – Naturnahe Parkanlage – ist als Ausgleichsmaßnahme in ihrem Bestand zu erhalten. 10 % der Fläche sind zusätzlich mit beerentragenden Sträuchern der Pflanzenliste in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4.7 (bisher 4.9) wurde angepasst und lautet nun:
Die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen A und B sowie der öffentlichen Verkehrsfläche der Friggastraße zum Ausgleich gemäß textl. Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.6 werden vollständig den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet. Diese Zuordnung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).

Eine erneute (eingeschränkte) Beteiligung des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im April 2013 durchgeführt. Zur Konkretisierung der Kompensationsmaßnahmen wird, wie von der UNB des Landkreises Potsdam-Mittelmark gewünscht, ein Hinweis in die Planzeichnung sowie eine Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erschien nicht erforderlich. Der Vorhabenträger als Eigentümer der betroffenen Flächen ist mit den Änderungen einverstanden.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Teltow und dem Vorhabenträger im Juni 2013 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden.

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I, S.1).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 2004 (GVBl. I/05 S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2011 (GVBl. I/11 Nr. 33).

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 225 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.2 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m², darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 150 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.3 Beträgt im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße die Fläche des Baugrundstückes mehr als 720 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 130 m² nicht überschritten werden.
Die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstück mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 195 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.4 Die als Höchstmaß festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude beziehen sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. 1,0 m über Oberkante Gebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- ### **3 Sonstige Festsetzungen**
- 3.1 Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet nördlich der Friggastraße müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 3.2 Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet südlich der Friggastraße müssen eine Mindestgröße von 650 m² aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- 3.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

4 Grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen

- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist als Ausgleichsmaßnahme je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.2 Die öffentliche Grünfläche A – Parkanlage – ist als Ausgleichsmaßnahme an ihrem westlichen Rand in einer Breite von 5,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen anzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.3 Die öffentliche Grünfläche B – Naturnahe Parkanlage – ist als Ausgleichsmaßnahme in ihrem Bestand zu erhalten. 10 % der Fläche sind zusätzlich mit beerentragenden Sträuchern der Pflanzenliste in einem Mindestabstand von 1,0 m x 1,0 m zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 4.4 Als Ausgleichsmaßnahmen sind freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 der BauNVO mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage, Carport bzw. Nebenanlage) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40/ Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.5 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.6 Innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Friggastraße ist als Ausgleichsmaßnahme eine beidseitige Straßenbaumpflanzung mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzenliste vorzunehmen. Es sind 28 Bäume und 400 m² mit Sträuchern der Pflanzenliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 4.7 Die Bepflanzungen der öffentlichen Grünflächen A und B sowie der öffentlichen Verkehrsfläche der Friggastraße zum Ausgleich gemäß textl. Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.6 werden vollständig den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete zugeordnet. Diese Zuordnung gilt nicht für das Grundstück Friggastraße 40 / Ecke Hagenstraße 25 (Flurstück 377).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5 Gestalterische Festsetzungen

Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

Anlage 2 Pflanzenliste**Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe):**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher: (Höhe 60-100 cm):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (Höhe 60 – 100 cm):

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Wisteria sinensis	Glyzinie

Pflanzenliste für externe Kompensationsmaßnahmen**Sträucher (50 – 80 cm)**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Fraulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schleche	<i>Prunus spinosa</i>
Hund-Rose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Anlage 3 Baumliste, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Andreas Malon & Albert Cuda

Baum Nr.	deutscher Name	Baumart botanischer Name	Stammumfang (m)	Kronendurchmesser (m)
119	Pappel	Populus nigra	0,4	3,0
120	Wildkirsche		0,3	3,0
121	Wildkirsche		0,4	4,0
122	Wildkirsche		0,35	3,0
154	Wildkirsche		0,3	3,0
155	Wildkirsche		0,6	6,0
156	Birke	Betula pendula	0,3	3,0
157	Wildkirsche		0,3	3,0
176	Wildkirsche		0,4	4,0
177	Wildkirsche		0,4	4,0
178	Wildkirsche		0,5	4,0
178	Wildkirsche		0,3	3,0
180	Wildkirsche		0,3	3,0
191	Wildkirsche 3 Stk.			
192	Wildkirsche		0,3	3,0
193	Wildkirsche 3 Stk.		3x 0,6	7,0
194	Wildkirsche 3 Stk.		3x 0,3	4,0
195	Wildkirsche		0,45	4,0
196	Eiche	Quercus robur	0,5	4,0
197	Vogelkirsche	Prunus padus	0,6	5,0
198	Vogelkirsche	Prunus padus	0,75	6,0
199	Vogelkirsche	Prunus padus	0,45	4,0
200	Vogelkirsche	Prunus padus	0,4	3,0
201	Vogelkirsche 5 Stk.	Prunus padus	5x 0,55	7,0
202	Vogelkirsche	Prunus padus	0,5	4,0
203	Eiche	Quercus robur	0,35	3,0
228	Obst		0,45	4,0
229	Obst 5 Stk.		5x 0,55	8,0
230	Obst 2 Stk.		2x 0,5	5,0
231	Obst		0,5	4,0
276	Eiche 2 Stk.	Quercus robur	0,75, 1,3	12,0
277	Wildkirsche			
289	Birke	Betula pendula	0,3	3,0
293	Eiche	Quercus robur	2,1	16,0
294	Eiche	Quercus robur	0,9	6,0
345	Nuß	Juglans regia	0,3	3,0
346	Obst		0,7	4,0
352	Weide	Salix	0,9	6,0
361	Pappel	Populus nigra	0,45	3,0
362	Pappel	Populus nigra	0,4	3,0
363	Pappel	Populus nigra	0,45	3,0
364	Pappel	Populus nigra	0,6	3,0
365	Pappel	Populus nigra	0,3	3,0
366	Pappel	Populus nigra	0,3	3,0
367	Pappel	Populus nigra	0,35	3,0
388	Vogelkirsche	Prunus padus	0,6	6,0
389	Vogelkirsche	Prunus padus	0,6	3,0
390	Vogelkirsche	Prunus padus	0,4	3,0
391	Vogelkirsche	Prunus padus	0,3	3,0
392	Vogelkirsche	Prunus padus	0,5	3,0
393	Vogelkirsche	Prunus padus	0,3	3,0
409	Vogelkirsche	Prunus padus	0,3	2,0
410	Vogelkirsche	Prunus padus	0,3	2,0
422	Weide 3 Stk.	Salix	3x 0,3	3,0

Stand der Erfassung: März 2009

Anlage 4 Bestand

(Büro Margret Benninghoff)

