



## Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße" der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 17. August 2016

## Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop  
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung  
Potsdamer Straße 12b  
14 513 Teltow  
fon 03328 472298  
fax 03328 472059  
mail [wieferig.partner@t-online.de](mailto:wieferig.partner@t-online.de)

Inhalt	Seite
<b>1 Anlass und Aufgabestellung</b>	<b>3</b>
<b>2 Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3 Lage im Raum</b>	<b>4</b>
<b>4 Bebauungsplanverfahren</b>	<b>4</b>
4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen	4
4.2 Verfahrensstand	5
<b>5 Planungsvorgaben</b>	<b>5</b>
5.1 Übergeordnete Planungen	5
5.1.1 Landesplanung	5
5.1.2 Regionalplanung	6
5.2 Örtliche Planungen	6
5.2.1 Flächennutzungsplan	6
5.2.2 Bebauungsplan	6
5.3 Satzungen und Verordnungen	7
5.3.1 Klarstellungssatzung	7
5.3.2 Wasserschutzzone-Verordnung	7
5.4 Fachgesetze	7
<b>6 Planungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen	7
6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung	8
6.3 Städtebaurechtliche Vorgaben	8
<b>7 Eingeholte Fachgutachten</b>	<b>10</b>
7.1 Verkehr	10
7.2 Georadaruntersuchung	11
7.3 Altlasten	11
<b>8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße"</b>	<b>12</b>
8.1 Art der baulichen Nutzung	13
8.2 Maß der baulichen Nutzung	15
8.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
8.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	16
8.5 Bauweise	17
8.6 Örtliche Bauvorschriften	17
8.7 Erschließung	18
8.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	20
8.8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	21
8.8.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	22
8.8.3 Regelungsbestandteile im städtebaulichen Vertrag	22
8.8.4 Zu beachtende Regelungen aufgrund geltender Fachgesetze	26
8.9 Wald	26
8.10 Nutzung regenerativer Energien	27

8.11	Nachrichtliche Übernahme	28
8.12	Hinweise	30
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>31</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>31</b>
<b>11</b>	<b>Kosten</b>	<b>31</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>32</b>
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	32
12.2	Rechtsverordnungen und Satzungen	32
12.3	Bauleitplanung	32
12.4	Erschließung	32
12.5	Umweltauswirkungen	33
12.5.1	Natur und Landschaft	33
12.6	Fazit	33

## 1 Anlass und Aufgabestellung

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2011 ist das Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße" eingeleitet worden. Mit dem Bebauungsplan sollen die mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargelegten Planungsziele konkretisiert werden. Das betrifft insbesondere die Ziele zu den umweltrelevanten Themen, deren Regelung auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplanes bestimmt formuliert werden kann.

In dem Bereich Verdistraße / Dürerstraße soll die bisherige Gartensiedlung / Wochenendhausanlage als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die in Rede stehenden Flächen waren Teil des Anfang der 1900er Jahre als Versuchsflugplatz hergestellten Bereiches, der mit dem Versailler Vertrag 1918 aufgegeben werden musste. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Flächen zunächst für die Landwirtschaft und anschließend für Naherholungszwecke und Gartennutzung zur Verfügung gestellt. In diesem Zusammenhang sind Mitte der 1980er Jahre Standortgenehmigungen für eine Wochenendhausanlage mit 22 Parzellen sowie Zustimmungen zu einzelnen Bauvorhaben auf diesen Parzellen erteilt worden.

Danach handelt es sich vorliegend zum Teil um einen bauaufsichtlich genehmigten Wochenendhausplatz. Die Erholungsnutzung mit Wochenendhäusern ist die derzeit prägende Hauptnutzung. Allerdings werden vereinzelte Grundstücke auch heute bereits dauerhaft bewohnt.

Nach der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes Teltow war die Entwicklung einer Waldfläche an diesem Standort der ursprüngliche stadtentwicklungspolitische Leitgedanke. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung kann dieser Leitgedanke nicht umgesetzt werden. Denn in der Zwischenzeit ist ein heterogener Siedlungsbereich mit dauerhafter Wohnnutzung entstanden, der die Stadt Teltow dazu veranlasst hat, die Chance der behutsamen Siedlungsergänzung im Bereich des Musikerviertels zu nutzen. Das Plangebiet soll insgesamt in das Siedlungsgefüge Verdistraße / Dürerstraße eingebunden werden, womit der derzeitige städtebaulich ungeordnete Zustand zwischen Verdistraße und Dürerstraße behoben werden kann.

Somit kann die Stadt Teltow der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken Rechnung tragen, ohne unbelastete Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

Die erste Voraussetzung für die Qualifizierung des teilweisen Wochenendhausgebietes zu einem Wohngebiet ist mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet worden. Weil die prägende Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches bereits eine bauliche ist, soll die Entwicklung einer Waldfläche zugunsten einer Wohnbaufläche unter Erhalt von Teilen des Waldes aufgegeben werden. Dazu ist das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden.

Mit der Entwicklung als Wohnbaufläche kann die im Musikerviertel vorhandene Siedlungsstruktur behutsam weiterentwickelt werden. Dabei sollen die charakteristischen Siedlungsmerkmale eines eher aufgelockerten und durchgrüntes Wohnbereiches berücksichtigt werden.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße" soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung der vorhandenen Strukturen des Musikerviertels geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll durch eine behutsame Entwicklung der erheblich baulich vorgeprägte Bereich siedlungsstrukturell eingebunden werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- Umstrukturierung eines erheblich baulich geprägten Siedlungsbereichs,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Schaffung eines grünordnerischen Ausgleichs des baulichen Eingriffs.

## 3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich südlich vorhandener Wohnbebauung in der Verdistraße und Dürerstraße. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 5,6 ha und besteht in der Flur 11 aus den Flurstücken 484 (teilweise), 494-496, 498, 499, 502, 508 – 521, 523, 525-528, 538, 540, 541, 546-548, 551, 728-759, 554, 555, 557-562, 580, 654, 673, 674, 676, 677, 697, 699-701, 704, 772, 775-788, 718, 719, 792, 794 – 796, 804, 805, 819, 832, 833, 821, 822, 824, 827 – 841 sowie 690 und 691 jeweils teilweise, Gemarkung Teltow.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die ehemalige Industrietrasse,
- im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 "Südliche Händelstraße – West",
- im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 493, 696, 549, 550 und 602 der Flur 11, Gemarkung Teltow, sowie durch die nördlichen angrenzenden Teilabschnitte der Verdistraße und der Dürerstraße,
- im Osten durch die Flurstücke 690 und 691 jeweils teilweise der Flur 11, Gemarkung Teltow.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

## 4 Bebauungsplanverfahren

### 4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen

Mit der bereits eingeleiteten Entwicklung zur dauerhaften Wohnnutzung einiger Grundstücke ist in dem Bereich Verdistraße / Dürerstraße ein sehr heterogener Zustand entstanden. Das hat die Stadt Teltow zum Anlass genommen, die städtebauliche Ordnung wieder herzustellen und gleichzeitig einem weiten Bevölkerungskreis die Bildung von Eigentum zu ermöglichen. Dabei hat sich die Stadt auch von dem Ansatz leiten lassen, dass es sich vorliegend um einen baulich vorbelasteten Siedlungsbereich handelt. Denn auch die gärtnerisch genutzten Grundstücke sind versiegelt.

Planungsalternativen zu der allgemein zulässigen Wohnnutzung sind nicht erkennbar. Denn weder der derzeitige Zustand ist aufgrund seiner städtebaulichen Missstände aufrecht zu

erhalten noch würde sich eine Nutzung mit erweiterten Möglichkeiten zur Ansiedlung von gewerblichen Strukturen im weitesten Sinne – insbesondere solche störender Art - in das Gesamtgefüge des Musikerviertels einbinden lassen.

## **4.2 Verfahrensstand**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße" ist am 30. März 2011 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 25. Juli 2011 bis einschließlich zum 26. August 2011 in Form der öffentlichen Auslegung.

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14. Juli 2011 auf die Dauer eines Monats.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 4. Januar 2016 bis einschließlich zum 5. Februar 2016 in Form der öffentlichen Auslegung. Es sind keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Änderung der Planinhalte geführt haben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 8. Dezember 2015 auf die Dauer eines Monats. Es sind keine Stellungnahmen und Anregungen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Änderung der Planinhalte geführt haben.

## **5 Planungsvorgaben**

### **5.1 Übergeordnete Planungen**

#### **5.1.1 Landesplanung**

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Stadt Teltow als Mittelzentrum ausgewiesen.

In den Mittelzentren sollen nach den Plansätzen des Landesentwicklungsplanes für den jeweiligen Mittelbereich gehobene Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Zu diesen Raumfunktionen gehören die Bereiche Wirtschaft und Siedlung, Einzelhandel, Kultur und Freizeit, Verwaltung, Bildung, Gesundheit und soziale Versorgung.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des mit Z 4.5 ausgewiesenen "Gestaltungsraum Siedlung". Danach sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung bei der Siedlungsentwicklung entsprechend dem Steuerungsgrundsatz zu berücksichtigen.

Die einzelnen Siedlungsfunktionen wie Wohnen, Arbeiten, etc. sind neben einer räumlichen Zuordnung quantitativ ausgewogen zu entwickeln (G 3.1). Dabei sind vorrangig die Innenentwicklung, die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§ 5 LEPro 2007) zu berücksichtigen. Nach dem Grundsatz 4.1 LEP B-B hat die Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb

vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur Vorrang. Das wird auch durch Z 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" gestützt, innerhalb dem sich der vorliegende Geltungsbereich gemäß der Festlegungskarte 1 zum LEP B-B befindet. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen eine Siedlungsentwicklung, auch die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, grundsätzlich möglich ist.

Die Umwandlung von Wochenendhaus- und Kleingartengebieten in Wohnsiedlungen ist zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist (Z 3.2 Nr. 2).

Die im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Denn der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des "Gestaltungsraum Siedlung" und ist gleichwohl in den Siedlungsraum integriert. Er schließt unmittelbar an die Wohnsiedlungsbereiche südlich der Händelstraße an. Über die Dürerstraße und die Verdistraße ist die Erschließung vom Grundsatz gesichert. In einzelnen Abschnitten sind Ausbaumaßnahmen erforderlich, wenn dort Bauplanungsrecht geschaffen werden soll.

Die Vereinbarkeit des vorliegenden Bebauungsplanes mit den landesplanerischen Zielen und Grundsätzen bestätigt die gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 27.07.2011 sowie vom 05.01.2016.

### **5.1.2 Regionalplanung**

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 ist mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg am 30.10.2015 wirksam geworden. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP B-B.

Insgesamt entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **5.2 Örtliche Planungen**

### **5.2.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als Waldfläche dar. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, die in der Stadtverordnetenversammlung vom 27. Januar 2010 beschlossen worden ist und die im Entwurf vorliegt, ist die Darstellung als Wohnbaufläche beabsichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan wird demnach nach den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erarbeitet.

### **5.2.2 Bebauungsplan**

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist mit den wirksamen Bebauungsplänen Nr. 18a "Südliche Händelstraße", Nr. 18b "Östliche Dürerstraße" sowie Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" die Siedlungserweiterung des Musikerviertels vorgenommen worden (vgl. dazu die Ausführungen in Kap. 6.3).

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes selbst existiert kein Bauplanungsrecht.

## **5.3 Satzungen und Verordnungen**

### **5.3.1 Klarstellungssatzung**

Nach der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow befindet sich der Geltungsbereich zu dem vorliegenden Bebauungsplan nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

### **5.3.2 Wasserschutzzonen-Verordnung**

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Teltow (vgl. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow – WSG-VO - vom 2. Dezember 2008 (GVBl. II/08, [Nr. 33], S. 498).

Nach der Verordnung sind Nutzungs- und Handlungsverbote bezüglich zahlreicher landwirtschaftlicher Tätigkeiten, des Umgangs mit Abfällen, mit immissionsschutzrechtlichen Anlagen usw. zu berücksichtigen. Für die Bauleitplanung sind auf der Ebene des Bebauungsplanes die Maßgaben des § 3 Nr. 57 WSG-VO zu berücksichtigen, nach denen die Ausweisung neuer Baugebiete dann zulässig ist, wenn eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vermieden oder keine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird.

Die Vorgaben der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Mit Schreiben vom 5. August 2016 hat die zuständige Fachbehörde, hier die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark, die Befreiung vom Verbot des § 3 Nr. 57 WSG-VO gemäß § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zugesichert.

## **5.4 Fachgesetze**

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 Abs. 2) soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 56 WHG i.V.m. § 66 BbgWG ist die Gemeinde zur Beseitigung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) verpflichtet. Dazu führt das Brandenburgische Wassergesetz in § 66 Abs. 2 bezgl. möglicher Abweichungen aus, dass die Pflicht zur Beseitigung von Niederschlagswasser auf die Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten und Nutzer der Grundstücke übertragen werden kann.

## **6 Planungsgrundlagen**

### **6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen**

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Anlage zur Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZVO90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (BGBl. I Nr. 14),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.03.2013 (GVBl. I Nr. 9).

## 6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung

Das Plangebiet selbst ist durch bauliche Anlagen, die dem dauerhaften sowie teilweise dem temporären Wohnen am Wochenende dienen, geprägt. Derzeit sind etwa 29 genehmigte Wochenendhausgrundstücke neben dauerhaft bewohnten Immobilien sowie reinen Gartengrundstücken vorhanden. Die unbebauten Teile der privaten Grundstücke sind entsprechend gärtnerisch gestaltet. Nur bei einigen Grundstücken im nördlichen Teilabschnitt sind naturnahe Freiraumstrukturen erhalten geblieben. Dort befinden sich auch die von dem Landesbetrieb Forst festgestellten Waldflächen.

Die historische Nutzung lässt sich aus der überwiegend mündlichen Überlieferung sowie alten Karten ablesen. Das Areal ist mit den weiter südlich angrenzenden Flächen als Flugplatzstandort weitgehend entwickelt gewesen, bevor es zu DDR-Zeiten als Gartenland veräußert wurde. Die Relikte der Flugplatznutzung sind heute in Form der Bodenplatten, der Schienenanbindung etc. vorhanden.

Im Umfeld des vorliegenden Geltungsbereiches ist mit den Bebauungsplänen Nr. 18a, 18b und 36 der Stadt Teltow die Siedlungsentwicklung mit deutlich überwiegendem Einfamilienhausbau wesentlich geprägt worden. Zusätzlich wurden einzelne Grundstücke nach den Maßgaben des § 34 BauGB bebaut.

Die Erschließung ist weitgehend vorhanden und entspricht dem vor Ort üblichen Ausbaustandard für Anliegerstraßen. Sowohl die Dürer- als auch die Verdistraße sollten im Zusammenhang mit weiterführender Bebauung in den jeweiligen Bereichen weiter qualifiziert werden.

Nördlich des vorliegenden Geltungsbereiches befinden sich nach den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes Abwasseranlagen. Weil in deren unmittelbaren Umfeld Wohnbebauung entstanden ist, ist davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen von diesen Anlagen ausgehen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die stillgelegte Bahn-Strecke 6517 (vgl. Schreiben DB Services Immobilien GmbH vom 15.4.2011), die keinerlei Relevanz bezgl. Erschließung und Immissionen für den vorliegenden Bebauungsplan hat.

## 6.3 Städtebaurechtliche Vorgaben

Aus den zuvor genannten wirksamen Bebauungsplänen lassen sich für die vorliegende Siedlungserweiterung Muster ableiten. Sie enthalten, wenn auch differenziert, bereits die Entwicklungsziele für den südöstlichen Siedlungsrand von Teltow.

So ist der Bereich östlich der Dürerstraße und südlich der Händelstraße entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18b "Östliche Dürerstraße" bzw. des Bebauungsplanes Nr. 18a "Südliche Händelstraße" baulich genutzt worden. Dort sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise und in geringer Verdichtung trauf- und firstständig zum öffentlichen Straßenraum entstanden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 "Südliche Händelstraße West" sind differenzierte Nutzungskennziffern zu den privaten Baugrundstücken einschließlich deren Mindestgrundstücksgröße festgesetzt worden. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Oskar-Pollner-Straße bis zur Bebauung westlich der Verdistraße.

Die wesentlichen Entwicklungskennziffern im Überblick:

Festsetzung	Bebauungsplan Nr. 18a	Bebauungsplan Nr. 18b	Bebauungsplan Nr. 36	
			WA 1*	WA 2*
GRZ	0,2	0,2	0,25	0,25
GFZ	0,2	0,2	0,25	0,5
Vollgeschoss (alte BauO)	I	I	I	II
Traufhöhe	3,50 m	3,85 m	4,00 m	8,50 m
Firsthöhe	---	---	---	10,00 m
Bauweise	offen	offen	offen	offen
	E / D	E / D	E / D	E / D
Mindestgrundstücksgröße			400 m <sup>2</sup> / E 300 m <sup>2</sup> / D	400 m <sup>2</sup> / E 300 m <sup>2</sup> / D

\* Aufgelistet sind nicht die Festsetzungen zu den Grundstücken: Kindertagesstätte und ehemaliges Nahversorgungszentrum, für das mit der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 36 die Dichtekennziffern von WA 1 und WA 2 übernommen worden sind. Seinerzeit galt noch die alte Vollgeschossregelung, wonach ein ausgebautes Dachgeschoss, das zwar zu Wohn- und Aufenthaltszwecken geeignet war, unter bestimmten Voraussetzungen nicht als Vollgeschoss angerechnet wurde.

E / D = Einzelhäuser / Doppelhäuser

Der Bebauungsplan Nr. 27 "Komponistenviertel" dient im Wesentlichen der Sicherung der bestehenden baulichen Strukturen. Für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes, die den hier vorliegenden Bebauungsplan im Norden begrenzen, sind die folgenden Festsetzungen getroffen worden:

Festsetzung	WA 2	WA 3
GRZ	0,2	0,2
	Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf einschließlich der Nebenanlagen eine GRZ von 0,5 erreicht werden	
	Bei Grundstücken > 600 m <sup>2</sup> darf die Grundfläche für Einzelhäuser max. 120 m <sup>2</sup> betragen, für Doppelhaushälften max. 100 m <sup>2</sup>	

GFZ	0,4	0,4
Traufhöhe max.	4,30 m	4,20 m
Firsthöhe max.	8,80 m	8,70 m
Sockelhöhe max.	0,80 m	0,70 m
Anzahl der Vollgeschosse	II	II
Bauweise	E / D	E / D

Die Mindestgrundstücksgröße ist mit 500 m<sup>2</sup> definiert, jedoch sind zahlreiche Ausnahmen dazu festgelegt worden.

## 7 Eingeholte Fachgutachten

### 7.1 Verkehr

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt südlich an das vorhandene so genannte Musikerviertel mit seinen Straßen, die überwiegend als Tempo-30-Zone ausgewiesen sind und der Händelstraße als verkehrsberuhigter Bereich.

Der aus dem Plangebiet resultierende Verkehr wird grundsätzlich die Händelstraße tangieren, so dass mit dem Verkehrsgutachten (vgl. PST GmbH, Werder: Auswirkungen der Erweiterung des Wohngebietes Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße" in Teltow auf das Verkehrsgutachten im angrenzenden Wohngebiet, Juni 2012) mögliche Beeinträchtigungen gutachterlich untersucht worden sind. Dazu sind die derzeit vorhandenen Verkehrswege und -mengen ermittelt und um die zu erwartenden Verkehre ergänzt worden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das durch das Geplante zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen von 71 Kfz pro Tag von dem bestehenden angrenzenden Straßennetz ohne weiteres aufgenommen werden kann. Lediglich bezgl. der Händelstraße empfiehlt er verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen. Denn die Händelstraße kann ausschließlich unter der Voraussetzung verkehrsberuhigter Bereich bleiben, dass nicht mehr als 20 Kfz pro Stunde dort verkehren. In diesem Zusammenhang sollen mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes die Verkehrsströme aus der Verdistraße sowie der Dürerstraße kommend derart gelenkt werden, dass die Händelstraße ausschließlich gequert bzw. nur in einem kurzen Abschnitt befahren wird. Dazu werden als Verkehrsordnungsmaßnahme durch die Stadt Teltow entsprechende Beschilderungen sowie Straßenraummaßnahmen nach dem so genannten Freiburger Modell, wie Markierungen, Einbauten etc. vorgenommen. Wesentliches Ziel bei der zukünftigen Verkehrsleitung ist der schnelle Abfluss des Verkehrs über dafür geeignete Straßen, wie bspw. die als Sammelstraße ausgebaute Richard-Wagner-Straße, sowie die Lenkung des Verkehrs zu den Knotenpunkten, die auch das Linksabbiegen ohne Schwierigkeiten erlauben. Letzteres ist nach Zusage des Landesbetriebs Straßenwesen zur Errichtung einer Ampelanlage im Jahr 2012 im Kreuzungsbereich Beethovenstraße / Mahlower Straße der Fall.

Festsetzungen zu Verkehrsordnungsrechtlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht zulässig, da hier ausschließlich bodenrechtlich relevante Regelungen vorgenommen werden

können. Daher sind die hier vorgeschlagenen Maßnahmen mit dem Tiefbau- und dem Ordnungsamt der Stadt Teltow einvernehmlich festgelegt worden.

Ausgehend von der Verkehrsverteilung in Richtung Potsdam und in Richtung Großbeeren / Schönefeld werden von dem Gutachter die folgenden Maßnahmen für den aus dem Plangebiet kommenden Verkehr empfohlen:

- Verdistraße in Richtung Potsdam: durch Beschilderung geradeaus über die Händelstraße, dann halbrechts zum Großbeerener Weg, links in die Beethovenstraße zur Mahlower Straße.
- Verdistraße in Richtung Schönefeld / Großbeeren: durch Beschilderung geradeaus über die Händelstraße, dann halbrechts zum Großbeerener Weg. Vom Großbeerener Weg rechts in die Richard-Wagner-Straße und links in die Mozartstraße zur Mahlower Straße.
- Dürerstraße in Richtung Potsdam: durch Beschilderung ist das Rechtsabbiegen in die Händelstraße vorgeschrieben. Weiter links in den Großbeerener Weg und rechts in die Beethovenstraße zur Mahlower Straße.
- Dürerstraße in Richtung Schönefeld / Großbeeren: durch Beschilderung ist das Rechtsabbiegen in die Händelstraße vorgeschrieben. Von der Händelstraße links in die Mozartstraße zur Mahlower Straße.

Mit dem ohnehin geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen und den zuvor angeführten Regelungen wird die Verkehrsqualität im bestehenden Straßennetz nicht beeinträchtigt. Die Händelstraße kann weiterhin verkehrsberuhigter Bereich bleiben.

## 7.2 Georadaruntersuchung

Mittels Georadar (vgl. Winking Geophysik Umwelttechnik, Berlin, 7 August 2013) ist stichprobenartig - eine flächenhafte Untersuchung ist aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht möglich gewesen - untersucht worden, in welchen Bereichen die vermutete unterirdische Versiegelung vorhanden und in einem weiteren Schritt entfernt werden könnte. Dabei ist zunächst davon auszugehen, dass von den im Zusammenhang mit der Flugplatznutzung errichteten Hallen ausschließlich Streifenfundamente vorhanden sind. Eine flächenhafte Bodenplatte der ehemaligen Hallen konnte nicht festgestellt werden.

Trotz einiger Ungenauigkeiten aufgrund von Bewuchs und oberflächigen Metallablagerungen konnten an den beprobten Stellen überwiegend vorhandene längsgestreckte Strukturen baulicher Anlagen nachgewiesen werden.

Mit der stichprobenartigen Untersuchung konnte die bisherige Annahme zu einem Vorhandensein von unterirdischen Streifenfundamenten weitgehend gestützt werden.

## 7.3 Altlasten

Aufgrund des Hinweises durch den Landkreis Potsdam Mittelmark im Zuge der förmlichen Beteiligungen ist eine historische Recherche unter dem Gesichtspunkt der Altlastenproblematik beauftragt worden (vgl. TRION, Berlin: Bebauungsplan 59 „Verdistraße / Dürerstraße“ in Teltow; Historische Recherche unter dem Gesichtspunkt der Altlastenproblematik, 9. Mai 2016).

Eine mögliche Beeinträchtigung der Flächen durch die historische Nutzung ist durch die Produktion, die in den Jahren zwischen 1912 und 1927 stattfand, näher analysiert worden. Dazu führt der Gutachter aus: „Die Art der Produktion umfasste dabei die Gewerke Maschinen-

und Fahrzeugbau, wobei die Flugzeuge in der damaligen Zeit vornehmlich aus einem Holzgerüst mit einer Textilbespannung bestanden. Die Motoren wurden von Spezialfirmen angeliefert. Der Anteil an Metallverarbeitung dürfte eher gering gewesen sein. Die Ausrüstung dürfte in holz- und metallverarbeitenden Maschinen bestanden haben.“

Die Verwendung von Kaltreinigern in Form von chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) schließt der Gutachter aus, da sie erst in den 1920er Jahren langsam am Markt eingeführt wurden und dürften an dem Standort aufgrund der nur wenig auf Maschinenbau ausgerichteten Produktion nicht verwendet worden sein.

Danach sind Benzine, Öle und Schmiermittel verwendet worden, die zum Einen nicht in großen Mengen und zum Anderen durch die seinerzeitig vorhandene Versiegelung aufgefangen nicht nennenswert bzw. nicht in den Boden gelangt sind.

Für die Stoffe, die in den Boden gelangt sein können, sind keine Nachweise mehr möglich, da sie eine gute biologische Abbaubarkeit aufweisen. Daher schließt der Gutachter eine noch heute aktiv auf den Boden und das Grundwasser wirkende Schadstoffanreicherung mit Sicherheit aus. Anhand des Beispiels von Benzin legt er dar, dass es sich vollständig abbaut und in einem Zeitraum von 40 bis 60 Jahren nach einer Nutzung nachweisbar ist. Nach seiner Analyse der Grundwassermessstelle der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH wurden dort in den Jahren 2012 bis 2015 keine Hinweise auf Belastungen durch organische Schadstoffe (aromatische Kohlenwasserstoffe für Benzin, Mineralölkohlenwasserstoffe für Öle, leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe für Kaltreiniger) festgestellt.

Auch zwei ausgewertete Baugrundgutachten von Baustellen an der Verdistraße lieferten keine vor Ort wahrnehmbaren Hinweise auf Schadstoffanreicherungen.

In der Gesamtbewertung kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung keine schädlichen Bodenverunreinigungen zu erwarten sind. Folgemaßnahmen sind daher nicht zu erwägen.

Es sei zwar nicht gänzlich auszuschließen, dass bei dem kommenden Bauvorhaben alte Maschinenfundamente oder Abwassergruben aufgefunden würden, die noch Reste von Maschinenölen oder auch den damals üblichen Fundamentisierungen aus Teer aufwiesen. Der daraus entstehende Bauschutt solle daher zur abfalltechnischen Einstufung auf mögliche Öl- oder Teerverunreinigungen (Analyse von MKW und PAK) geprüft werden, was aber bei der allgemeinen erforderlichen Abfallbewertung ohnehin erforderlich sei.

Diese Einschätzung wird durch den Landkreis Potsdam Mittelmark mit Schreiben vom 3. Juni 2016 bestätigt. In der abschließenden Bewertung heißt es in dieser Stellungnahme, dass der Bewertung des Gutachters seitens der unteren Bodenschutzbehörde (uBB) grundsätzlich gefolgt werden kann. Anhaltspunkte für das tatsächliche Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des § 3 Abs. 2 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) konnten nicht festgestellt werden. Entsprechend sind weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich.

## **8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße"**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Aufgrund der Größe des räumlichen Geltungsbereichs in Kombination mit der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,15, 0,2 und 0,22 ist Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) maßgeblich. Danach ist eine allgemeine Vorprüfung

des Einzelfalls erforderlich, wenn aus einem Städtebauprojekt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> resultiert.

Nach der Maßgabe der Regelung in § 17 UVPG i.V. mit § 2 Abs. 1 und Abs. 3 Nr. 3 UVPG ist die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes nach den Vorschriften des Baugesetzbuches – somit insbesondere nach Maßgabe der Regelungen in § 1 a BauGB – durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in dem Umweltbericht als Teil II der Begründung dargelegt.

Danach haben sich keine Anhaltspunkte für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG ergeben.

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die privaten Grundstücke für eine allgemeine Wohnnutzung zulässig werden.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind:  
- Wohngebäude.

Derzeit ist die dauerhafte Wohnnutzung bei einigen Grundstücken bereits vorhanden und soll allgemein zulässig werden, so dass bislang überwiegend für die Naherholung genutzte Gartengrundstücke für dauerhafte Wohnzwecke umgewandelt werden. Nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen kann damit die vorhandene Wohnsiedlung des Musikerviertels fortgeschrieben werden, ohne unbelastete Außenbereichsflächen in Anspruch nehmen zu müssen.

In Anbetracht der bisherigen und auch weiterhin stadtentwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung sollen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorwiegend Wohngebäude unter weitgehendem Erhalt der Grünstrukturen entstehen.

Zur Abrundung des Siedlungscharakters werden weitere, dem Gebiet dienende, Nutzungen zulässig:

In dem allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden

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

sowie gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, werden vorliegend konkret als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten: Denn die vorhandene und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung soll ergänzt werden, um ein ruhiges und weiterhin qualitatives Wohngebiet der Stadt Teltow zu erhalten.

Sämtliche andere Nutzungen orientieren sich bislang eher zur Mahlower Straße. Mit der vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der durch die wie vorstehend ausgeführt vorhandene oder zu errichtende Umgebungsbebauung begründeten besonderen Lage dieses Teilbereiches des Plangebietes in einer Art "Übergangszone" zwischen den beschriebenen verschiedenen Nutzungen Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes bleibt durch die vorgenannte Festsetzung gewahrt – auch im Zusammenhang mit den angeführten, als ausnahmsweise zulässig festgesetzten weiteren Nutzungen.

Die das Wohnen ergänzenden Nutzungen befinden sich in der Stadt Teltow überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen bzw. in den Bereichen, in denen Versorgungsschwerpunkte gebildet werden sollen, wie bspw. an der Mahlower Straße bis etwa zur Mozartstraße. Damit Versorgungsmöglichkeiten im weitesten Sinne auch auf kurzem Weg möglich werden, sind Wohnergänzende Nutzungen verträglich in den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes zu integrieren. Daher sind die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Läden, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise – nämlich dann – zulässig, wenn sie sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO von Gesetz wegen Räume zulässig für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

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

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

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes in dem allgemeinen Wohngebiet werden gemäß (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Umgebungsstrukturen sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist bei der weiteren Entwicklung der Wohnbaufläche von einer eher geringen Verdichtung auszugehen.

Weil die unmittelbar prägenden Grundstücke an der Verdistraße und Dürerstraße ebenfalls gering verdichtet sind, sollen für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes eine GRZ von 0,15 bis 0,22 sowie die entsprechend der zweigeschossigen Bauweise mit ausgebautem Dach eine GFZ von dann 0,30 bis 0,44 festgesetzt werden. In Korrespondenz dazu wird die maximal zulässige Traufhöhe mit 3,85 m entsprechend der Bebauung entlang der Dürerstraße definiert.

Vorliegend handelt es sich um einen baulich und eigentumsrechtlich vorgeprägten Geltungsbereich, so dass – auch nach Hinweisen – davon auszugehen ist, dass die Grundstücke weitgehend entsprechend ihrem Zuschnitt baulich genutzt werden sollen. Ausnahmen sind bspw. die Flurstücke 541 und 546 westlich der Dürerstraße, weil hier das Amt für Forstwirtschaft den angrenzenden Flächenanteil des Waldes aufgrund des geringen Abstandes zur geplanten Wohnbebauung nicht mehr als solchen akzeptiert sowie gefangene Grundstücke. Die gefangenen Grundstücke können aufgrund des Eigentums in einer Hand mit den dann erschlossenen Flurstücken baulich genutzt werden.

Aufgrund der überwiegend eigentumsrechtlich vorgeprägten Situation sowie der teilweise sehr geringen Grundstücksgrößen kleiner als 400 m<sup>2</sup> wird auf die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen im Bereich des derzeitigen Siedlervereins verzichtet. Denn bei der Festsetzung der in der Stadt Teltow üblichen Mindestgrundstücksgrößen ab 500 m<sup>2</sup> würden für einige Grundstückseigentümer unbillige Härten entstehen, da ihre Grundstücke baulich nicht nutzbar wären. Stattdessen werden die Baugrenzen, innerhalb der die Hauptgebäude errichtet werden müssen, für jedes Grundstück in dem derzeitigen Zuschnitt festgesetzt. Damit ist jedes Grundstück baulich nutzbar und eine Bebauung in zweiter Reihe ausgeschlossen. Eine Teilung der teilweise sehr großen Grundstücke wäre aufgrund der zusätzlich zu schaffenden Erschließung wirtschaftlich nicht sinnvoll und damit nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird der Gartenstadtcharakter innerhalb des Geltungsbereiches erhalten. Darüber hinaus wird dem Grundgedanken des § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen, denn mit der weitgehenden Beibehaltung der Grundstückszuschnitte werden die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und durch die Vielzahl der Grundstücksgrößen einem weiten Kreis die Eigentumsbildung ermöglicht.

Mindestgrundstücksgrößen werden dagegen für die Flächen östlich der Dürerstraße festgesetzt.

Bei dem mit "WA 1" gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet östlich der Dürerstraße darf die Grundstücksgröße der Baugrundstücke 650 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Dort sind noch keine Baugrundstücke geteilt und das nördlich angrenzende Siedlungsband soll auch im vorliegenden Geltungsbereich fortgeführt werden. Mit der Kombination der Baugrenzen, der eher geringen GRZ und der Mindestgrundstücksgrößen kann erreicht werden, dass der Übergang zwischen dem Siedlungsraum und der freien Landschaft harmonisch geprägt wird.

Insbesondere wird auch den Regelungen der Wasserschutzverordnung Teltow Rechnung getragen. Denn unter Berücksichtigung des realistisch möglichen Entsiegelungspotenzials einschließlich der Tatsache, dass die zusätzlich möglichen baulichen Anlagen auf vorhandener Versiegelung entstehen und der insgesamt eher geringen GRZ von 0,15 bis 0,22 wird in

der Summe nach Realisierung sämtlicher möglicher Baumaßnahmen ein geringerer Versiegelungsanteil vorhanden sein. Auch die Vertreterin der zuständigen Fachbehörde zum Thema Wasserschutzzone, hier der Fachdienst Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Landkreises Potsdam Mittelmark hat sich dahingehend geäußert (vgl. Protokoll vom 25. August 2011), dass die durch die festgesetzte GRZ vorgenommene Beschränkung der Versiegelung im Sinne des Wasserschutzes ausreichend ist.

### 8.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzten zwei Wohneinheiten pro Gebäude gewährleisten ein für die an das Musikerviertel angrenzende Ortslage typisches Wohngebiet. Mit der Festsetzung, maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zuzulassen, soll dem vorhandenen und beabsichtigten kleinteiligen Charakter eines typischen Wohngebietes im Grünen in Teltow Rechnung getragen werden.

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

Die so genannten Stadtvillen oder auch sonstiger Geschosswohnungsbau können somit nicht entstehen. Das ist auch durch die Kombination der insgesamt getroffenen Festsetzungen zur Dichte ausgeschlossen. Die Festsetzung lässt jedoch z. B. die Integration einer Einliegerwohnung zu, um das Zusammenleben mehrerer Generationen zu ermöglichen.

### 8.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der beabsichtigten maximal möglichen Zweigeschossigkeit die Traufhöhen mit 3,85 m und die Firsthöhen mit 8,0 m festgesetzt worden. Mit diesen Vorgaben ist eine ausreichende Flexibilität und Baufreiheit gewährleistet und gleichzeitig eine dem Ortscharakter entsprechende Geschosshöhenentwicklung gewährleistet. Denn mit der Traufhöhe können die insbesondere in der Individualarchitektur wieder aktuellen großzügigeren Geschosshöhen im Erdgeschoss realisiert werden.

Die in der Realität eher wahrgenommene Firsthöhe wird auf insgesamt 8,0 m begrenzt. Ein Maß, das den Umgebungsstrukturen entspricht und das zulässige zweite Vollgeschoss ermöglicht.

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Der Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe sind die im Planteil eingeschriebenen Geländehöhen, wobei zur Vermeidung von unbilligen Härten die höhere Geländehöhe verwendet werden soll.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 60 cm über der nächstgelegenen, in der Planurkunde eingetragenen Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.

Da sich trotz der bereits vorhandenen Straßen, die die Bezugshöhe hinsichtlich der baulichen Anlagen zwingend definieren, eventuell notwendige Anpassungen und Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Geländehöhen ergeben, sollten diese durch Ausnahmeregelungen im Rahmen eines Bauantragsverfahrens ermöglicht werden. Zwar ist vor dem Hintergrund der Anschlusshöhen an das öffentliche Straßenverkehrsnetz nicht davon auszugehen,

dass nennenswerte Geländemodulationen zu erwarten oder möglich sind, jedoch sind unbillige Härten gegenüber den Bauherren / dem Bauherrn bei Eintreten einer derzeit nicht absehbaren Situation zu vermeiden.

### 8.5 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für die bereits geteilten Baugrundstücke separat und für noch herzustellende Baugrundstücke flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches keine baulichen Fluchten ablesbar. Relativ große Versprünge zwischen den einzelnen Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches sind sicher auch durch die häufig sehr tiefen und vereinzelt mit hohem Baumbestand versehenen Grundstücke zu erklären, die eine flexiblere Grundstücksnutzung zulassen bzw. erfordern. Denn nur mit einem flexibleren Umgang mit der Festsetzung der Baugrenzen lassen sich vorhandene Bäume erhalten. Häufig geht der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Wohngebäude so weit, dass die Fassade nicht prägend für den öffentlichen Raum ist.

In Korrespondenz zum Ortscharakter mit seinen solitären Bauformen sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Einschränkungen zur Länge der Gebäude sind nicht erforderlich, weil die Baugrenzen i.d.R. pro Grundstück festgesetzt sind. Östlich der Dürerstraße sind übermäßige Gebäudeabmessungen mit der Festsetzungskombination von Einzelhäusern und Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Insgesamt soll mit den zuvor benannten Festsetzungen der Charakter einer stark durchgrünten Siedlung weitgehend erhalten werden.

In Ergänzung der Gebäudeausrichtung östlich der Dürerstraße, die im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 18b "Östliche Dürerstraße" entstanden ist, wird für den innerhalb dieses Geltungsbereiches Teilabschnitt der östlichen Dürerstraße ebenfalls die trauf- und firstständige Ausrichtung der Gebäude zeichnerisch festgesetzt. Damit kann der bislang entstandene einseitig straßenbegleitende Charakter fortgeführt werden, ohne dass eine unbillige Härte oder Einschränkung für die Grundstückseigentümer entsteht. Denn die Gebäudeausrichtung ist weder bezüglich der Besonnung des Gebäudes noch des Grundstückes von Nachteil. Außerdem sind mit dieser Ausrichtung die Grundstücke i.d.R. wirtschaftlich sinnvoll nutzbar.

### 8.6 Örtliche Bauvorschriften

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

Flachdächer sind bei Gebäuden, die Hauptanlagen sind, nicht zulässig.

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

Dem vorhandenen regionalen und gewünschten Charakter im Wohngebiet trägt die Einschränkung der Zulässigkeit der Dachformen mit der ortstypischen Dachneigung zwischen 25° und 48° Rechnung. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen und Gara-

gen, die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Die in einem Neubaugebiet notwendige Variabilität bleibt aufgrund zahlreicher möglicher Unterkategorien erhalten. Aufgrund der bereits vorhandenen Formenvielfalt in der Umgebung wird auf weitere gestalterische Vorgaben verzichtet.

## 8.7 Erschließung

Die Verdistraße und die Dürerstraße werden als öffentliche Straßen festgesetzt und sind entsprechend zu widmen. Entsprechend der Erschließungsfunktion sowie des zu erwartenden Verkehrs sollen der Abschnitt der Verdistraße in Nord-Süd-Richtung einschließlich ihrer Abzweige und die Dürerstraße als Anwohnerstraße ausgebaut werden.

Der erforderliche Straßenquerschnitt hat dabei den Anforderungen von Anliegerstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von weniger als 150 Kfz pro Stunde zu genügen. Die erforderliche Straßenbreite muss den Begegnungsfall Pkw/Pkw ermöglichen. Nach der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06) ergibt sich eine ideale Verkehrsraumbreite von 4,75 zuzügl. einer beidseitigen Bordsteinfassung von 0,25 m sowie eines beidseitigen Banketts zur Unterbringung der kabelgebundenen Medien von 0,5 m. In der Summe ist demnach im Idealfall eine Straßenraumbreite von 6,25 m einzuhalten.

Die erforderliche Straßenraumbreite ist auch weitgehend vorhanden. Ausnahmen sind die Dürerstraße und ein Teilabschnitt des mittleren Abzweigs der Verdistraße. In Anbetracht der bereits bestehenden Dürerstraße soll deren Ergänzung innerhalb des Geltungsbereiches in der gleichen Straßenraumbreite für Fahrbahn, Bordsteineinfassung etc. und zuzüglich des Grünstreifens erfolgen. Das Verkehrsaufkommen bei dem mittleren Abzweig der Verdistraße ist als sehr gering einzustufen, so dass auch hier die Stadt Teltow eine etwas geringere Straßenraumbreite als zuvor für den Idealfall beschrieben, als ausreichend erachtet.

Sie sollen als Wohnwege, die nur wenige Grundstücke erschließen und i.d.R. von den Anwohnern genutzt werden, ökonomisch sinnvoll in einer geringeren Verkehrsraumbreite ausgebaut werden. Zu berücksichtigen ist dort der Begegnungsfall Pkw / Pkw, eine insgesamt sehr geringe Verkehrsbelastung und die Beschränkung des Lkw-Verkehrs auf Not- und Entsorgungsfahrzeuge.

Das Parken auf den Straßen ist zukünftig weder für die Anwohner noch für deren Besucher zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind in einer Bautiefe von mind. 5 m gemessen ab der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Denn um den Gebietscharakter erhalten zu können, soll auch weiterhin der Straßenausbaustandard entsprechend der überwiegenden Wohnfunktion eher gering sein. Auf den Grundstücken ist demnach die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow erforderliche Anzahl an Stellplätzen herzustellen.

Insgesamt ist das Haupterschließungsnetz gesichert umzusetzen. Denn die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind zukünftig in der Bauträgerschaft der Stadt Teltow.

Für eine erhöhte Durchlässigkeit und Transparenz des Wohngebietes sorgen darüber hinaus der festgesetzte Geh- und Radweg in Kombination mit dem Anwohnerweg, der unmittelbar an das Wegesystem innerhalb der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche des so genannten Postviertels anschließt. Dabei handelt es sich um eine vorhandene bauliche Anlage, die zwar der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugrundstücke dient, jedoch

zukünftig primär auch für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung stehen soll. Gleichwohl wird der Weg zur verbesserten Erschließung der Grundstücke von derzeit 3,0 m auf 4,0 m aufgeweitet. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr für den motorisierten Verkehr soll der Anwohnerweg durch Poller oder ähnliches von dem vorhandenen Weg des Postviertels abgegrenzt werden. Die Abgrenzung kann weder zeichnerisch noch textlich festgesetzt werden, sondern ist über eine Verkehrsordnungsmaßnahme zu organisieren.

Sämtliche Straßenabschnitte, die ausschließlich der Erschließung einiger weniger Grundstücke dienen, werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

1 Die mit GFL1 bis GFL3 bezeichneten und festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

2 Die mit GFL4 bezeichnete und festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Teltow, einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Grundstückseigentümer der unmittelbar angrenzenden Grundstücke sowie mit einem Leistungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmensträger zu belasten.

So können neben der Erschließung der privaten Grundstücke auch für den Kfz- Verkehr insbesondere die dinglichen Rechte für die Stadt Teltow und der Versorgungsunternehmen gesichert werden.

In diesem Zusammenhang ist das mit GFL 4 festgesetzte dingliche Recht mit Blick auf evtl. zukünftige Entwicklungen bezgl. einer Anbindung der südlich angrenzenden Flächen eine Option für die Stadt Teltow im Rahmen der städtebaulichen Vorsorgeplanung.

Der mit "G / R 1" gekennzeichnete Weg greift eine historische Wegeverbindung in Richtung Regionalbahnhof auf. Hier soll zukünftig in Anbetracht der ermöglichten Nutzung der östlich an den vorliegenden Geltungsbereich anschließenden Flächen für Bepflanzungen auch diese alte Wegeverbindung wieder hergestellt werden, um eine weitere straßenunabhängige Wegenutzung für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

Insgesamt kann mit den im vorliegenden Entwurf festgesetzten öffentlichen Straßen und den z.T. überwiegend als Geh- und Radwege zu nutzenden Erschließungsanlagen ein weiterer Baustein im Wegenetz, das der Naherholung dienen soll, geschlossen werden. Denn zukünftig sind die Siedlungsbereiche vom so genannten Postviertel über die herzustellenden Naherholungsflächen östlich der Dürerstraße bis zum Regionalbahnhof durchlässig.

Sowohl für die Wohnwege als auch für den mit "G / R 1" gekennzeichneten Weg wäre eine Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge in der für 3-achsige Müllfahrzeuge erforderlichen Ausbaubreite unverhältnismäßig und danach wirtschaftlich nicht zu begründen. Daher wird für die dortigen Anwohner das Abstellen der Mülltonnen im öffentlichen Raum der Anwohnerstraßen am Tag der Abholung erlaubt.

Das auf den Straßen innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser wird, wie bereits bei der Dürerstraße praktiziert, in den Grimms Pfuhl geleitet, damit es dort verdunstet bzw. versickert. Die vorhandenen Straßenräume sind für die Anlage von Mulden zur Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers nicht ausreichend dimensioniert, so dass an das bestehende System der Dürerstraße angeschlossen werden soll. Die Umsetzung dieses Umgangs mit dem Niederschlagswasser ist gewährleistet, da die Erschließung in der Verantwortung der Stadt Teltow geplant wird.

Hinsichtlich der technischen Infrastruktur insgesamt sind die Ver- und Entsorgungsmedien teilweise vorhanden und / oder müssen teilweise qualifiziert bzw. bezgl. der Hausanschlüsse ergänzt werden, was nach Aussage der zuständigen Unternehmen auch möglich ist.

### **8.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff**

Nach den Empfehlungen der Gutachterin des Grünordnungsplanes (vgl. Daber & Kriege, Mahlow, April 2015: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 59 "Verdistraße / Dürerstraße" der Stadt Teltow) sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaftsbild, Klima, Luft, Wald, Tiere und Pflanzen zu erbringen. Der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ist aufgrund des vorhandenen Versiegelungsgrades allerdings sehr gering.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird neben den beschriebenen Pflanzmaßnahmen auch ein Teil in Form von Entsiegelung vorgenommen. In diesem Zusammenhang ist auf der Grundlage der von dem Vermesser übernommenen historischen Karten und der Bestätigung aus der Georadaruntersuchung zu den vermuteten Streifenfundamenten eine Karte mit dem Entsiegelungspotenzial innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches erstellt worden (vgl. GOP). In Anbetracht des vorhandenen Vegetationsbestandes und der beabsichtigten baulichen Nutzung sind daraufhin die Flächen mit dem in der Praxis theoretisch zu erwartenden Entsiegelungspotenzials festgehalten worden. Dieses Entsiegelungspotenzial befindet sich innerhalb des Nettobaulandes, jedoch außerhalb der Baufenster. Denn dort ist die Entsiegelung vor dem Hintergrund der dann zulässigen Bebauung bilanztechnisch nicht relevant. Auch in den aktuell und zukünftig versiegelten Bereichen, wie dem Straßenraum, ist kein Entsiegelungspotenzial dargestellt.

Im Abgleich mit dem in der Praxis zu erwartenden Verhalten bei Baumaßnahmen und der zu erwartenden Bautätigkeit hat die Gutachterin ein konkret umzusetzendes Entsiegelungspotenzial von 268 m<sup>2</sup> ermittelt.

Weil eine Entsiegelung in dieser Größenordnung in Anbetracht der baulichen Entwicklung innerhalb der Wasserschutzzone III nicht ausreichend ist, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden geregelt, worden, dass eine Fläche außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches, jedoch innerhalb der Wasserschutzzone III zusätzlich entsiegelt wird. Dazu sind die Voraussetzungen durch den Siedlerverein geschaffen worden, so dass bis zu einem evtl. Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan die entsprechenden vertraglichen Regelungen bezgl. der Umsetzung der Entsiegelung getroffen werden können.

Diese Vorgehensweise entspricht dem gesetzlichen Leitgedanken des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, denn:

- die natürlichen Bodenfunktionen können mit der externen Entsiegelung, wie zuvor ausgeführt, auf einer größeren Fläche wiederhergestellt werden,
- die Umsetzung der Entsiegelungsmaßnahme kann vollständig erfolgen,
- die Umsetzung der Entsiegelungsmaßnahme ist kontrollierbar.

Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene, im Zuge einer anderweitigen Baumaßnahme angelegte Ausgleichsfläche (Flurstück 580) ist als Fläche mit Pflanzerhaltungsgebot festgesetzt worden. Es handelt sich dabei um eine Fläche im Eigentum der Stadt Teltow, so dass deren dauerhafte Sicherung gewährleistet ist.

### 8.8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Denn der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches des so genannten Musikerviertels von Teltow und ist deutlich anthropogen vorbelastet. Der Zuzug nach Teltow ist ungebrochen, so dass die Stadt dem Nachfrageüberhang durch die Bereitstellung von Bauland begegnet. Dafür werden nach dem stadtpolitischen Willen bevorzugt Flächen ausgewählt, bei denen die Eingriffsfolgen relativ gering gehalten werden können. Das ist bei dem hier vorliegenden durch die Gartennutzung vorbelasteten Bereich der Fall. Der Bodenschutzgedanke kann mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Darüber hinaus wird dem Schutzgedanken mit Minimierungsmaßnahmen und einer eher geringen, planerisch verbindlichen, Versiegelung Rechnung getragen.

Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Belastungen können teilweise gemindert werden. So ist zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt worden.

Für Stellplatzanlagen sowie für Verkehrs- und Erschließungsflächen auf den Grundstücken sind luft- und wasserdurchlässige Beläge (z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen) zu verwenden. Eine die Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Mit den für Nebenanlagen wie bspw. Wege und Stellplätze auf den Grundstücken zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Es handelt sich vorliegend um eine Minimierung des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs, der für die Grundstückseigentümer im Sinne des Bodenschutzgedankens auch hinnehmbar ist. Denn das Angebot an zu verwendenden Materialien ist in qualitativer und quantitativer Hinsicht ausreichend, um unbillige Härtefälle zu vermeiden.

Mit dem Erhalt der wesentlichen und prägenden Vegetationsflächen im nördlichen und südlichen Teilabschnitt des vorliegenden Geltungsbereiches kann der vorgefundene Siedlungscharakter weitgehend gesichert werden.

Innerhalb der mit "a" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von privaten Wegen, privaten Zuwegungen und privaten Zufahrten zulässig.

Innerhalb der mit "b" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

Auch hier handelt es sich um Teilflächen der Baugrundstücke, bei denen zusätzlich Zuwegungen, Zufahrten etc. zulässig sind, um deren interne Erschließung zu gewährleisten. Denn ohne diese Möglichkeit wären die Grundstücke nicht bzw. stark eingeschränkt für bauliche Zwecke zu nutzen. Bei den Pflanzflächen an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches soll der Kompromiss zwischen Erhalt der Vegetation und den teilweise bereits vorhandenen Nebenanlagen geschaffen werden. Dort sind zudem recht kleine Grundstücke vorhanden, deren Nutzung für Wohnzwecke bereits eingeschränkt ist. Um unbillige Härten für die Grundstückseigentümer zu vermeiden, sollen entsprechend der zulässigen GRZ und darüber

hinaus dem Erhalt der vorhandenen Vegetation weiterhin die Möglichkeit bestehen, ein Gartenhaus auch an der Grundstücksgrenze zu bauen.

Die mit der Georadaruntersuchung festgestellten, unterirdisch vorhandenen Streifenfundamente sind bezgl. des Entsiegelungspotenzials geprüft (vgl. Grünordnungsplan, Daber + Kriege) worden.

### **8.8.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Stadt schließt sich nach Abwägung sämtlicher Belange sämtlichen Ausgleichsmaßnahmen an, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches von der Gutachterin zum Grünordnungsplan ermittelt worden sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und den Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich bezüglich ihrer Umsetzung dahingehend geregelt, dass deren Kosten von den Grundstückseigentümern auf das Konto der Stadt Teltow eingezahlt werden.

Die Stadt Teltow wird die Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch auf den Flächen der Flur 11, Flurstücke 479 – 481, 686 – 689, 692, 693 sowie 690 und 691 jeweils teilweise umsetzen. Sowohl die Maßnahmen als auch der Flächenerwerb der Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches durch die Stadt Teltow sind in dem entsprechenden städtebaulichen Vertrag als Regelungsbestandteil verankert.

Zur Aufrechterhaltung des durchgrüneten Siedlungscharakters sind Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen worden, die die neu zu bebauenden Grundstücke in die vorhandenen Grünstrukturen integrieren. Dazu werden entlang der Dürerstraße Baumpflanzungen vorgenommen, die die Neubauflächen besser in den vorhandenen Siedlungsraum einbinden und den Übergang zum freien Landschaftsraum markieren.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche der Dürerstraße sind an der östlichen Straßenseite mindestens 12 Bäume in einem Abstand von 10 m bis 14 m untereinander gemäß der Pflanzliste 1 in einem mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen.

Dazu wird der Straßenraum der Dürerstraße um den herzustellenden Grünstreifen von 1,5m Breite erweitert. Da es sich zukünftig um einen Bestandteil der öffentlich gewidmeten Straße handeln wird, hat die Stadt sowohl Zugriff auf die Flächen als auch die Verantwortung für die Anpflanzung als auch die Pflege der Bäume.

### **8.8.3 Regelungsbestandteile im städtebaulichen Vertrag**

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches sind, ebenso wie die Entsiegelung und die zu verwendenden Pflanzqualitäten Regelungsbestandteil der städtebaulichen Verträge, die von den Vertragspartnern der Stadt Teltow unterzeichnet vorliegen. In diesem Zusammenhang haben sich die Vertragspartner der Stadt Teltow verpflichtet, die Entsiegelung durchzuführen und den ermittelten Betrag für die Umsetzung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen auf das Konto der Stadt einzuzahlen.

Die unten angeführten Flächen im Bereich der Flur 11, Flurstücke 479-488, 686-689, 692, 693 sowie 690 und 691 jeweils teilweise werden im Zuge der vertraglichen Regelungen von der Stadt erworben, weil sie dort mit Hilfe von Pflanzungen über Ausgleichsmaßnahmen auch einen wohnungsnahen Erholungsbereich gestalten möchte. Denn die so genannten weichen Standortfaktoren konnten bislang nicht im gleichen Umfang wie die baulich-wirtschaftliche Entwicklung realisiert werden. Gleichwohl ist sich die Stadt Teltow ihrer Vorsorgepflicht gegenüber der Bevölkerung bewusst, auch Raum für die Naherholung und in-

formelle Kommunikation zu bieten. Daher hat sie sich entschlossen, dazu einen Beitrag in einem der stark nachgefragten Siedlungsgebiete der Stadt zu leisten.

### **8.8.3.1 Verpflichtungen der privaten Grundstückseigentümer**

Die privaten Grundstückseigentümer haben sich verpflichtet, die Entsiegelungsmaßnahmen durchzuführen und die nachfolgend aufgeführten Regelungsbestandteile zu berücksichtigen:

a) Auf den Flächen der Gemarkung Teltow, Flur 15, Flurstücke 336, 271 und 274 werden die vorhandenen Versiegelungen in der Größenordnung von 2.334 m<sup>2</sup> entfernt. Die Flächen werden dauerhaft von baulichen Anlagen freigehalten.

b) Die in der Planurkunde dargestellten Bäume dürfen, wenn sie nach Baumschutzsatzung der Stadt Teltow geschützt sind, nur im Falle einer Bebauung, bei Maßnahmen, die im Zusammenhang mit einer Bebauung erforderlich werden, oder bei sonstigen im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehenen Maßnahmen beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten.

Begründung: Der Grundstückseigentümer hat grundsätzlich die Freiheit der eigenen Freiflächen- und Gartengestaltung. Den Regelungen der BbgBO sowie des BNatSchG sind jedoch Rechnung zu tragen.

c) Die Ausführungen des Grünordnungsplanes, insbesondere dessen Anlagen 1 bis 3 sind zu beachten.

d) Die folgenden, nach anderen Fachgesetzen geltenden Regelungen sind entsprechend ihrer Zuordnung im Grünordnungsplan (GOP) zu berücksichtigen:

- Schutz der Böden bei Bauarbeiten (vgl. GOP: Maßnahme V/M1),
- Wiederherstellung bauzeitlich beanspruchter Flächen (vgl. GOP: Maßnahme V/M2),
- Allgemeiner Boden- und Grundwasserschutz (vgl. GOP: Maßnahme V/M3),
- Emissionsmindernde Maßnahmen (vgl. GOP: Maßnahme V/M4),
- Einhalten des gesetzlich vorgeschriebenen Fällzeitraumes (vgl. GOP: Maßnahme V/M5),
- Teilversiegelung von Flächen untergeordneter Bedeutung (vgl. GOP: Maßnahme V/M6),
- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäuse (vgl. GOP: Maßnahme V<sub>CEF</sub>/M7),
- Biotopschutz während der Bauzeit (vgl. GOP: Maßnahme S1).

e) Die Entsiegelung von Flächen in einem Umfang von mind. 268 m<sup>2</sup> im Bereich der Gärten wird von dem Siedlerverein nachgewiesen.

f) Innerhalb der mit "b" gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Flächen sind als Mindestpflanzqualität für die Strauchpflanzung Containerware 3l, Höhe mind. 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Für die Anpflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 2-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 zu garantieren.

### **8.8.3.2 Verpflichtungen der Stadt Teltow**

Die Stadt Teltow hat sich bei der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu den nachfolgend aufgeführten Pflanzungen in der jeweiligen Pflanzqualität sowie Regelungen verpflichtet:

a) Für die 12 anzupflanzenden Bäume an der Dürerstraße sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Baumschulqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Für die Anpflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen.

Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich der Flur 11, Flurstücke 479-488, 686-689, 692, 693 sowie 690 und 691 jeweils teilweise durchgeführt:

b) Insgesamt sind 52 Laubbäume in der Baumschulqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Für die Anpflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen.

c) Auf einer Fläche von 11.924 m<sup>2</sup> sind Feldgehölze (21.200 Sträucher und 1.060 Heister) gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten zu pflanzen und auf einer Fläche von 11.642 m<sup>2</sup> ist eine Sukzessionsfläche durch Ansaat mit hohem Wildkräuteranteil herzustellen:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Europäisches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cantharticus</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Als Mindestpflanzqualität für die Strauchpflanzungen wird die Baumschulqualität leichter Strauch, 2 Triebe, Höhe 70 bis 90 cm festgelegt. Zusätzlich sind innerhalb der Pflanzschemata mindestens 5 % der Arten als Heister, Höhe 200-250 cm vorzusehen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Für die Anpflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 sicherzustellen.

d) Auf einer Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> ist an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches pro 2 m<sup>2</sup> Fläche 1 Strauch gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Kriech-Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wiesen-Rose	<i>Rosa carolina</i>
Hecht-Rose	<i>Rosa glauca</i>
Vielblütige Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Glanz-Rose	<i>Rosa nitida</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Kartoffel-Rose	<i>Rosa rugosa</i>

Als Mindestqualität ist die Containerware 3l, Höhe mindestens 60 – 100 cm zu verwenden. Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Für die Anpflanzungen ist eine 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 sicher zu stellen.

d) Auf einer Fläche von 3.275 m<sup>2</sup> ist Wald aufzuforsten.

Es sind 2- und 3-jährige Jungpflanzen im Waldkern, inklusive Bodenverbesserung, Mulchandeckung, Schutzmaßnahmen, 1-jähriger Fertigstellungspflege und 4-jähriger Entwicklungspflege (ca. 2.145 m<sup>2</sup>) bis zur „gesicherten Kultur“ nach Angaben der Forstverwaltung zu pflanzen. Dazu sind als Hauptbaumart: Stieleiche (*Quercus robur*) – zu 60 %, sowie als Nebenbaumarten: Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zu jeweils 15 % sowie Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu 10 % in einem Pflanzabstand im Kern ca. 0,5 x 1,0 m zu verwenden.

An dem Waldrand sind verpflanzte und leichte Sträucher sowie leichte Heister im Waldrand, inklusive Bodenverbesserung, Mulchandeckung, Schutzmaßnahmen, 1-jähriger Fertigstellungspflege und 4-jähriger Entwicklungspflege (ca. 1.130 m<sup>2</sup>) bis zur „gesicherten Kultur“

nach Angaben der Forstverwaltung zu pflanzen. Dazu sind Sträucher (IStr. 2Tr 70-90 bzw. v. Str. 3 Tr 60-100): Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Kreuzdorn (*Rhamnus cantharticus*), Kartoffelrose (*Rosa rugosa*), Sal-Weide (*Salix caprea*), sowie Feldahorn (*Acer campestre*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*) in der Pflanzqualität leichter Heister in einem Pflanzabstand von ca. 1,5 x 1,0 m zu verwenden.

Die Unterhaltungspflege muss dem naturnahen Waldbau entsprechend den geltenden Waldbaurichtlinien entsprechen.

#### **8.8.4 Zu beachtende Regelungen aufgrund geltender Fachgesetze**

Nach den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) sind im Zuge der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte die folgenden Regelungen zu beachten:

- Unmittelbar vor Beginn jeglichen Baugeschehens sind Gehölze, Gebäude und zum Abbruch vorgesehene Gebäuden auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und auf aktuelle Brutaktivitäten zu kontrollieren.
- Sollten sich vor oder während der Bauarbeiten an oder in den Bestandsgebäuden oder der Beseitigung von Gebäuden, Schuppen oder Bäumen und anderen Gehölzen ebenda Hinweise auf wildlebende Tiere der besonders oder der streng geschützten Arten (Vögel, Fledermäuse, Hornissen, Großkäferarten etc.) einschließlich ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten ergeben, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es gelten die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG [Zugriffsverbote]. Bitte wenden Sie sich bei entsprechenden Hinweisen umgehend an die Untere Naturschutzbehörde.
- Vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegen Bestimmungen des Artenschutzes ist ordnungswidrig im Sinne des § 69 BNatSchG oder strafbar im Sinne des § 71 BNatSchG und kann mit einer Geldbuße geahndet werden beziehungsweise wird mit Freiheitsstrafe oder Geldbuße bestraft.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt ist zu beachten. Für das Beseitigen, die wesentliche Veränderung oder für andere Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung von geschützten Bäumen führen können, ist die vorherige Genehmigung durch die Gemeindeverwaltung notwendig.
- Unabhängig von der Baumschutzsatzung ist es gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Auf Antrag kann von diesen Verboten eine Befreiung erteilt werden. Zuständige Genehmigungsbehörde ist die Stadtverwaltung.

#### **8.9 Wald**

Damit der Waldcharakter des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes erhalten bleibt, werden nicht nur einzelne Vegetationsflächen, sondern auch Teilbereiche der Waldflächen als zu erhalten festgesetzt. Nach Aussage des Oberförsters sind die Flurstücke 704, 705, 535 – 538, 540, 542 und 563 Waldflächen nach Waldgesetz. Sie umfassen insgesamt eine Größe von 6.101 m<sup>2</sup>. Durch zeichnerische Festsetzung gesichert, wird eine Waldfläche in der Größe von 2.826 m<sup>2</sup> erhalten. Nach den erfolgten Abstimmungsgesprächen mit den Vertretern des Landesbetriebs Forst sind die Waldflächen für den Fall der Umnutzung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dieser Ausgleich wird, wie zuvor in Kap. 8.8.3.2 lit. d beschrieben, über den städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung verbindlich, gesichert.

Die nach der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes zur Entwicklung von Wald beabsichtigten Flächen in der Größe von 44.490 m<sup>2</sup> sind nach den Maßgaben des Waldgesetzes dagegen nicht zu ersetzen. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Entwicklung innerhalb der derzeitigen Gartensiedlung wäre die Umsetzung von Waldflächen unrealistisch. Daher hat sich die Stadt Teltow für die Entwicklung der im Gesamtgefüge integrierten Nutzungsart des allgemeinen Wohngebietes entschieden. Nach Abwägung der städtebaulichen Belange kommt die Stadt zu dem folgenden Ergebnis:

Mit Schreiben vom 14. Februar 2008 stellte der Landesbetrieb Forst (damals noch Amt für Forstwirtschaft) fest, dass, wie in der Begründung ausgeführt, die Flurstücke 704, 705, 535 – 538, 540, 542 und 563 Waldflächen nach Waldgesetz sind. So auch die Abstimmung zwischen der Stadt Teltow und der zuständigen Forstbehörde bezgl. des Themas Waldeingriff.

Danach handelt es sich bei sämtlichen anderen Flächen nicht um Wald. An dieser Einschätzung ändert auch nichts, dass der Flächennutzungsplan die Fläche gegenwärtig als Wald darstellt. Denn für die Waldeigenschaft nach § 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) sind die tatsächlichen Verhältnisse nach den Voraussetzungen des Landeswaldgesetzes, nicht jedoch die planerischen Aussagen nach Bauplanungsrecht maßgeblich.

Auch die Frage des öffentlichen Interesses an der Erhaltung von Wald stellt sich nur dann, wenn es sich bei der zu bewertenden Fläche um Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes handelt.

Für den Erhalt der Waldfläche u.a. sprechen, dass der Waldanteil nach Angaben der Forstbehörde in der Stadt Teltow bei 7,41 % im Vergleich zum Landesdurchschnitt von 36 % liegt und eine Erweiterung der Waldflächen neben den Vorteilen für die Erholung der Bevölkerung auch wegen seiner Bedeutung für den Naturhaushalt vorteilhaft ist. Bei der Gewichtung dieses Belangs ist jedoch zu berücksichtigen, dass der durchschnittliche Waldanteil eines in der Peripherie dünn besiedelten Bundeslandes nicht in allen Landesteilen gleich, u.a. nicht im verdichteten Großraum Berlin und in der durch Wohnen und Gewerbe geprägten Stadt Teltow, als Vorgabe angewendet werden kann. Darüber hinaus berücksichtigt die Stadt Teltow das Leitziel der Bundesgesetzgebung, mit Grund und Boden schonend umzugehen, indem die Verdichtung durch Siedlungsentwicklung in einem ohnehin verdichteten Bereich erfolgt, anstatt auf dünn besiedelte und noch unberührte Flächen auszuweichen. Die Gewichtung der Stadt Teltow zugunsten der Siedlungsentwicklung hat unter anderen berücksichtigt, dass die Waldentwicklungsflächen nicht im walddrechtlichen Sinne bewaldet sind, sondern dort lediglich Aufforstungen erfolgen sollten. Wie bereits in der Begründung ausgeführt, ist genau dieses ursprünglich formulierte Planungsziel durch die Entwicklungen der vergangenen Jahre in diesem Bereich von Teltow nicht mehr zu verwirklichen. Denn mit der vorhandenen zulässigen Nutzung ist eine Waldentwicklung nicht zu realisieren.

### **8.10 Nutzung regenerativer Energien**

Innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan sollen grundsätzlich der Einsatz und die Nutzung regenerativer Energieformen mit Ausnahme geothermischer Anlagen mit Tiefenbohrungen möglich sein.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte durch geothermische Anlagen mit Tiefenbohrungen unzulässig.

Begründet ist dieser Ausschluss mit der Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone. Dazu hat die zuständige Fachbehörde des Landkreises, hier der Fachdienst Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, dahingehend Stellung genommen, dass die Son-

den derartiger geothermischer Anlagen bis zum 1. Grundwasserleiter reichen. Dieser Grundwasserleiter soll aufgrund der Belastungen des 2. Grundwasserleiters durch die Rieselfelder und dem hohen Salzgehalt des 3. Grundwasserleiters jedoch zukünftig auch für die Trinkwasserrförderung genutzt werden. Vorsorglich sollen danach sämtliche potenzielle Beeinträchtigungen des 1. Grundwasserleiters ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung durch Tiefenbohrungen für geothermische Anlagen kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, weil deren Sonden mind. bis in den 1. Grundwasserleiter reichen und damit einen Aufschluss darstellen. Es liegen zudem keine Erfahrungswerte bzgl. der dauerhaften Dichtigkeit und Materialhaftung von Sonden vor.

Die Stadt Teltow kommt nach Abwägung sämtlicher Belange zu dem Ergebnis, dass der Schutz des Grundwassers gegenüber dem Belang einer einzelnen Form der Energienutzung durch Erdwärme höher zu gewichten ist. Denn sie hat als Versorger die Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit für eine qualitative Sicherung des Trinkwassers übernommen. Diesem öffentlichen Belang räumt sie höheres Gewicht ein, insbesondere weil die Nutzung anderer regenerativer Energieformen ansonsten weiterhin zulässig ist.

Bei diesen Festsetzungen sind auch die Anforderungen an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, gewahrt. Denn grundsätzlich ist die Nutzung regenerativer Energieformen möglich. Ausgeschlossen ist lediglich die Anwendung von geothermischen Anlagen, für die Tiefenbohrungen erforderlich sind.

## **8.11 Nachrichtliche Übernahme**

### **Wasserschutzzone III**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow – WSG-VO - vom 02. Dezember 2008 (GVBl. II S.498).

Die nach der Verordnung definierten Nutzungs- und Handlungsverbote bezüglich zahlreicher landwirtschaftlicher Tätigkeiten oder des Umgangs mit immissionsschutzrechtlichen Anlagen usw. sind aufgrund des vorliegend Geplanten nicht relevant. Denn sie sind innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig. Dagegen sind die Regelungen bspw. des Umgangs mit Niederschlagswasser, der Errichtung sowie Änderung baulicher Anlagen, die Verwendung wassergefährdender, auslaug- oder auswaschbarer Materialien, usw. zu berücksichtigen.

Zu berücksichtigen sind die Maßgaben des § 3 Nr. 57 WSG-VO, nach denen die Ausweisung neuer Baugebiete dann zulässig ist, wenn eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vermieden oder keine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird.

Das mit dem vorliegenden Bebauungsplan zulässig werdende allgemeine Wohngebiet ist demnach rechtlich einwandfrei, da die zukünftige Nutzung weitgehend in einem bereits baulich geprägten Gebiet zulässig wird. Bei den Flächen der derzeitigen Gartensiedlung handelt es sich um ein bebautes Gebiet mit den entsprechenden Vorbelastungen.

Die Flächen östlich der Dürerstraße werden zwar hinsichtlich der städtebaulich sinnvollen Siedlungsabrundung zu einem geringen Anteil neu bebaut, dafür sollen die angrenzenden Teilflächen ökologisch aufgewertet werden. Sie werden als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen konkret zur Verfügung stehen, so dass zukünftig der Schadstoffeintrag durch die derzeitige intensiv-landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr stattfinden wird. Auch das ist ein Beitrag im Sinne der Wasserschutzzonenvorordnung.

Durch die historische Nutzung des Flugplatzes im Bereich der derzeitigen Gartengrundstücke ist ein Teil der Versiegelung noch vorhanden. Hinzugekommen sind im Zuge der derzeitigen Nutzungen weitere Versiegelungen durch die Gebäude sowie die bereits angelegten Straßen. Mit dem ermittelten Entsiegelungspotenzial innerhalb des Geltungsbereiches, der zusätzlich vorgenommenen Entsiegelung am Schenkendorfer Weg sowie den festgelegten Ersatzmaßnahmen ist nach Abstimmung mit der Fachbehörde den aus der Wasserschutz-zonenverordnung resultierenden Anforderungen vollumfänglich Rechnung getragen.

Die zuständige Fachbehörde (FD Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Landkreises Potsdam Mittelmark) sieht ihre Forderung auch mit der festgesetzten GRZ von 0,15 bis 0,22 bezgl. der Beschränkung des Versiegelungsmaßes erfüllt (vgl. Protokoll vom 25. August 2011).

Aufgrund des ausgeglichenen Versiegelungssaldos ist durch das geplante allgemeine Wohngebiet keine Verschlechterung für das Trinkwasser zu erwarten. Auch die bereits heute in Trockenzeiten auftretende Verfärbung des Trinkwassers ist der mangelnden Durchleitung an Wasser geschuldet. Eine Tatsache, die mit einem erhöhten Bedarf an Trinkwasser eher verbessert als verschlechtert wird. Eine mangelnde Durchleitung von Trinkwasser führt nach Aussagen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes zu verstärkten Ablagerungen wie bspw. Eisen, die zu Verfärbungen des Wassers führen, jedoch für die Gesundheit unbedenklich sind. Um diesen Verfärbungen entgegenzuwirken werden kurzfristig Spülungen durchgeführt und zur langfristigen Lösung die z.T. bereits sehr alten Trinkwasserleitungen ersetzt.

Die Nutzung regenerativer Energieformen ist insofern eingeschränkt, als gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB das Errichten und Erweitern von vertikalen Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme grundsätzlich beschränkt ist. Von der zuständigen Fachbehörde wird gefordert, dass geothermische Anlagen nicht zulässig sind. Diese Forderung wird durch das Merkblatt über Anforderungen des Gewässerschutzes an geothermische Anlagen des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz gestützt. Nach Auswertung der mit der zunehmenden Errichtung von Anlagen der Geothermie einhergehenden Gefährdung des Grundwassers durch unsachgemäße Bauausführung wie undichte Ringraumdichtungen der Bohrungen, durch die es zu Schadstoffverlagerungen zwischen den verschiedenen Grundwasserstockwerken kommen kann, ist die Errichtung und Nutzung von Erdwärmesonden und Erdwärmepumpen innerhalb der Wasserschutz-zonen I und II grundsätzlich verboten worden. In der Wasserschutzzone III ist ein Abstand von bis zu 1000 m zu der Wasserfassung einzuhalten:

Dieser Abstand wird zwar vorliegend zwischen der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches und dem nächstgelegenen Brunnen eingehalten, jedoch sind bereits heute Beeinträchtigungen der Grundwasserstöcke bekannt. Ein weiteres Gefährdungspotenzial soll daher nach abwägender Betrachtung sämtlicher Belange vermieden werden.

Eine hydro- und hydrogeologische Untersuchung der Auswirkungen des Geplanten auf das Trinkwasser ist mit dem zuvor ausgeführten nicht erforderlich. Für derartige Untersuchungen ist auch kein gesetzlicher Anlass erkennbar, denn weder das Wasserhaushaltsgesetz noch das Gesetz zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz – IfSG) geben dafür Anhaltspunkte. Nach § 37 IfSG muss Wasser für den menschlichen Gebrauch so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu erwarten ist. Das ist vorliegend der Fall.

Mit Schreiben vom 5. August 2016 sichert die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark die Befreiung vom Verbot des § 3 Nr. 57 WSG-VO gemäß § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zu.

## **8.12 Hinweise**

### **Bodendenkmale**

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Da bei den Arbeiten unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist die brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale darauf hin, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtung bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landschaftsamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungstätte 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 von Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 und § 12 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landschaftsamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **Kampfmittel**

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes hat der Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigung, pauschal eingeschätzt, dass eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

### **Unterirdische bauliche Anlagen und Verunreinigung des Untergrunds**

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind aufgrund der historischen Nutzung als Flugplatz unterirdische bauliche Anlagen vorhanden. Dazu sind geotechnische Radaranalysen durchgeführt worden. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass die unterirdischen baulichen Anlagen überwiegend überbaut sind. Sie befinden sich unterhalb der vorhandenen Garten- und Wochenendhäuser und Verkehrsanlagen.

Im Zuge von Bautätigkeiten ist bei Aushubmaßnahmen mit der erforderlichen Entfernung vorhandener baulicher Anlagen sowie mit punktuellen Verunreinigungen des Untergrundes zu rechnen.

### **Gas-Untergrundspeicher**

Der Geltungsbereich befindet sich im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind

großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen.

Auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht wird gemäß §§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I S. 1223; BGBl. III 750-1), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 10.11.2001 (BGBl. I S. 2992), verwiesen.

## 9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	47.203	84,0
davon überbaubare Fläche	16.574	29,3
davon Fläche mit Pflanzbindung	3.048	5,4
Verkehrsflächen	5.123	9,0
Geh- und Radweg	89	0,2
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	1.109	1,9
Fläche für Wald	2.818	5,0
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	294	0,5
Geltungsbereich	56.636	100

## 10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich überwiegend im Besitz privater Dritter befinden. Lediglich das ehemalige Wegeflurstück 452 befindet sich im Eigentum der Stadt Teltow, die dessen Verkauf an die Eigentümer der jeweils angrenzenden Grundstücke eingeleitet hat. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen und Wege werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, die notwendigen Flächen an die Stadt Teltow kostenfrei übertragen und sodann öffentlich gewidmet. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

## 11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow für die Planungsmaßnahmen keine Kosten. Sie werden, durch Vertrag gesichert, von den privaten Dritten getragen. Mit dem Ausbau der öffentlichen Straßen und Wege entstehen der Stadt Teltow Kosten nach den Maßgaben der Erschließungsbeitragssatzung.

## **12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung**

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

### **12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung**

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als "Gestaltungsraum Siedlung" sowie mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Zielfrage festgestellt worden.

Denn grundsätzlich ist innerhalb des derart gekennzeichneten Siedlungsraumes die Entwicklung von Wohnnutzung zulässig. Und in der Stadt Teltow mit ihrem mittelzentralen Status sind keine Begrenzungen bezgl. der Anzahl definiert. Darüber hinaus werden weitere landesplanerische Ziele und Grundsätze, wie die vorrangig zu berücksichtigende Innenentwicklung, befolgt.

Gleichzeitig wird kein unbelasteter Freiraum an anderer Stelle in Anspruch genommen, so dass dem Bodenschutzgedanken Rechnung getragen wird.

Auch der Entwurf des Regionalplanes übernimmt die landesplanerischen Ziele des "Gestaltungsraum Siedlung".

### **12.2 Rechtsverordnungen und Satzungen**

Die Vorgaben der Wasserschutzzone-Verordnung werden dahingehend eingehalten, dass weder bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden, noch die Versiegelungskennziffer erhöht wird. Die untere Wasserbehörde hat mit Schreiben vom 5. August 2016 die Befreiung von den Verboten des § 3 Nr. 57 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow gemäß § 38 des Verwaltungsverfahrensgesetzes zugesichert.

### **12.3 Bauleitplanung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und entspricht damit den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

### **12.4 Erschließung**

Die HAUPTERSCHLIEßUNG erfolgt von der Verdistraße und der Dürerstraße, die das aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen können. Sie sind dazu ausreichend dimensioniert; evtl. mögliche Verbesserungen der Verkehrsqualität auf der HÄNDELSTRASSE sollen durch ordnungsrechtliche Maßnahmen vorgenommen werden.

Mit den festgesetzten Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie dem Geh- und Radweg kann die Durchlässigkeit des Siedlungsraumes auch für den nicht motorisierten Verkehr verbessert werden.

## **12.5 Umweltauswirkungen**

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Nach Maßgabe der Vorschriften des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist eine allgemeine Vorprüfung des Vorhabens nach den Maßgaben des § 17 UVP durchgeführt worden. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht als Teil II der Begründung enthalten. Mit den gutachterlich ermittelten Beeinträchtigungen von Umweltbelangen und den daraus abgeleiteten Regelungen für den Bebauungsplan sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht durchzuführen.

### **12.5.1 Natur und Landschaft**

Im Ergebnis stellt sich der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft einschließlich der verbindlich umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen, als nicht erheblich dar. Denn es handelt sich um eine anthropogen vorbelastete Fläche, die zukünftig entsprechend der bereits eingeleiteten Entwicklungen mit dauerhaftem Wohnen städtebaulich geordnet werden soll. Gleichzeitig werden östlich an den Geltungsbereich angrenzende Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert und wohnungsnaher Erholungsbereiche geschaffen. Auch der Artenschutz wird vollumfänglich berücksichtigt.

## **12.6 Fazit**

Insgesamt konnte mit dem vorliegenden Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die baulich z.T. bereits genutzten Flächen werden in den Siedlungszusammenhang eingebunden und vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll genutzt.

Aus den Ergebnissen der hier vorgenommenen Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.