



Begründung Teil I

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 56 „Siedlerweg“ der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 20. März 2012

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

Bearbeiter:

Brigitte Suntrop
Theodor Wieferig

| Inhalt | Seite |
|---|-----------|
| 1 Anlass und Aufgabestellung | 3 |
| 2 Ziel und Zweck der Planung | 3 |
| 3 Lage im Raum | 3 |
| 4 Bebauungsplanverfahren | 4 |
| 4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen | 4 |
| 4.2 Verfahrensstand | 4 |
| 5 Planungsvorgaben | 5 |
| 5.1 Übergeordnete Planungen | 5 |
| 5.2 Örtliche Planungen | 6 |
| 6 Planungsgrundlagen | 6 |
| 6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes | 6 |
| 6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur | 7 |
| 6.3 Verkehr | 7 |
| 6.4 Freiflächenstruktur | 7 |
| 7 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 56 "Siedlerweg" | 7 |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung | 8 |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 7.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke | 10 |
| 7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 10 |
| 7.5 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage | 10 |
| 7.6 Bauweise | 11 |
| 7.7 Erschließung | 12 |
| 7.8 Örtliche Bauvorschriften | 12 |
| 7.9 Immissionsschutz | 13 |
| 7.10 Ausgleich für den baulichen Eingriff | 14 |
| 7.11 Hinweise | 18 |
| 8 Flächenbilanz | 19 |
| 9 Bodenordnung | 19 |
| 10 Kosten | 19 |
| 11 Städtebauliche Gesamtbetrachtung | 19 |
| 11.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung | 19 |
| 11.2 Bauleitplanung | 20 |
| 11.3 Erschließung | 20 |
| 11.4 Umweltauswirkungen | 20 |

1 Anlass und Aufgabestellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 18. November 2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Siedlerweg" mit dem Ziel beschlossen, die seit Jahren sich entwickelnden Strukturen am südlichen Rand des Ortsteils Seehof in einem allgemeinen Wohngebiet bauplanungsrechtlich zu fassen.

Derzeit handelt es sich um einen städtebaulich sehr heterogenen Bereich mit bauordnungsrechtlich zumindest teilweise abgesicherter Wohnnutzung und Gartenland.

Neben der vorhandenen Kleingartennutzung ist der Siedlerweg ein auch durch Wohnnutzung geprägter Standort, in dem die bauliche Entwicklung fortgesetzt werden soll. Derzeit befinden sich die Grundstücke allerdings im Außenbereich und sind nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes für Kleingartenzwecke vorgesehen. Die Trasse des Siedlerwegs verläuft derzeit teilweise über die privaten Grundstücke und ist demnach als öffentliche Erschließungsanlage zu qualifizieren.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 56 "Siedlerweg" soll die beabsichtigte Wohnnutzung entsprechend der für Seehof charakteristischen aufgelockerten, gering verdichteten Umgebungsstrukturen bauplanungsrechtlich zulässig werden. Dabei sind insbesondere die vorhandenen Grünstrukturen zu berücksichtigen. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind außerdem die öffentliche Erschließung über den Siedlerweg gesichert als auch die Fachthemen Natur und Landschaft sowie Lärm durch die südlich gelegene S-Bahn-Trasse städtebaurechtlich geprüft worden.

Das Nebeneinander von bauordnungsrechtlich zulässiger Wohnnutzung und Kleingartennutzung ohne Erweiterungsmöglichkeiten für die baulichen Anlagen soll zugunsten des Wohnens aufgehoben werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung vorhandener Strukturen in Teltow-Seehof geschaffen werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der S-Bahntrasse zwischen Siedlerrain und Zehn-ruthenweg. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 5 ha und besteht in der Flur 8 aus den Flurstücken 131 – 142, 314, 321 – 325 und 145- 176 sowie in der Flur 10 aus den Flurstücken 118 - 126, 1048, 112 – 115, 107/1 (tlw.), 109/1, 109/2 und 109/3, jeweils Gemarkung Teltow sowie den Flurstücken der Straße Siedlerweg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die Flurstücke 132/1, 132/2, 107/1 (tlw.) 1234 und 1236,
- im Westen durch das Flurstück 127 der Flur 10, Gemarkung Teltow,
- im Norden durch die Flurstücke 125 und 130 der Flur 8, Gemarkung Teltow,
- im Osten durch den Zehnruthenweg.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum Privater.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen

Mit der bereits eingeleiteten Entwicklung zur dauerhaften Wohnnutzung einiger Grundstücke ist in dem Bereich nördlich des Siedlerwegs 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 weitergehende Nutzung mit erweiterten Möglichkeiten zur Ansiedlung von gewerblichen Strukturen in das Gesamtgefüge von Seehof einfügen.

Es handelt sich vorliegend um eine erweiterte Siedlungsabrundung im Übergang zu der S-Bahn-Trasse. Die wesentliche Infrastrukturausstattung ist vorhanden, kann bspw. bezgl. der Straßen relativ günstig hergestellt werden bzw. befindet sich in räumlicher Nähe zu dem Planstandort, wie Schule, Kita etc. Die Stadt Teltow hat sich dazu entschieden, auch wenn derzeit noch Versorgungs- und Infrastrukturdefizite vorhanden sind, den vorliegenden Teilbereich von Seehof zu entwickeln, um einerseits einen städtebaulichen Missstand zu verhindern bzw. zu beseitigen und andererseits in dem Bewusstsein, durch weitere Flächenentwicklungen die auch zukünftig zu erwartenden Wohnraumnachfrage zu befriedigen. Das kann vorliegend auf Flächen eingeleitet werden, die durch die angrenzende Siedlungstätigkeit bereits erheblich vorbelastet sind, um somit den wertvollen Freiraum zu schonen.

4.2 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Siedlerweg" ist am 18. November 2009 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 9. März 2011 bis einschließlich zum 11. April 2011 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden 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 28. Februar 2011 auf die Dauer eines Monats.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung vom 01. August 2011 bis einschließlich zum 02. September 2011 erfolgt. Es sind Stellungnahmen bzgl. der Anpassung von Baugrenzen und der Erweiterung des Geltungsbereiches eingegangen. Die Anpassungen zu den Baugrenzen konnte als unwesentliche Ände-

rung in das Planverfahren eingestellt werden; eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist nach Abwägung sämtlicher Belange nicht erfolgt.

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 14. Juli 2011 auf die Dauer eines Monats. Es sind keine Anregungen vorgebracht worden, die zu einer Planänderung 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.

Mit der Neuausrichtung der Koordination geht die gemeinsame Landesplanung Berlin Brandenburg auch von einem neuen Leitbild "Stärken stärken" aus. Ziel ist es, im Sinne einer polyzentralen Entwicklung möglichst vielen Teilräumen die gleichen Chancen auf Teilhabe an der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang sind Mittelzentren hinsichtlich ihrer Aufgaben, zu denen neben den zentralen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote auch die Infrastruktureinrichtungen für Bildung, Gesundheit und Versorgung gehören, zu erhalten und zu stärken. In Anbetracht knapper Mittel für den Ausbau und die Sicherung der technischen Infrastruktur soll die Entwicklung vorrangig im Bestand erfolgen.

Gemäß den Zielen zur Siedlungsentwicklung (hier: Z 3.5) erfolgt die Sicherung der Daseinsvorsorge auch durch Bündelung entsprechender Einrichtungen sowie der raumordnerischen Konzentration der über den Eigenbedarf hinausgehenden Wohnsiedlungsentwicklung in den zentralen Orten. In den zentralen Orten ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen möglich.

Bei der Ausweisung von Neusiedlungsflächen soll vor dem Hintergrund verkehrsvermeidender Strukturen die Erweiterung gewachsener Siedlungsbereiche berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird die Umwandlung von Wochenendhaus- und Kleingartensiedlung für dauerhafte Wohnzwecke als zweckmäßiger gewertet, als die Inanspruchnahme von Freiflächen.

Die im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt.

5.1.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und der Landesentwicklungspläne die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Für die Region Havelland-Fläming, zu der auch die Stadt Teltow gehört, ist der Regionalplan vom 18. Dezember 1997 mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes (OVG) Frankfurt /

Oder für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt worden. Die ursprünglich festgehaltenen Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind demnach nicht für den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf anzuwenden.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als Kleingartenfläche dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist in der Stadtverordnetenversammlung vom 18. November 2009 beschlossen worden.

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

5.2.2 Bebauungsplan

Weder im unmittelbaren Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes noch für seinen Geltungsbereich selbst existiert Bauplanungsrecht durch einen wirksamen Bebauungsplan.

5.2.3 Satzungen

Klarstellungssatzung

Nach der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow befindet sich der Geltungsbereich zum vorliegenden Bebauungsplan außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993),
- 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),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I Nr. 39),

- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. I S.202, 207).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in dem Ortsteil Seehof nördlich der S-Bahntrasse, östlich des Siedlerrains und im Osten durch den Zehnruthenweg begrenzt. Der Ortsteil Seehof ist wesentlich durch aufgelockerte und durchgrünte Wohnbebauung mit nicht störendem Gewerbe gekennzeichnet. Vereinzelt sind Kleingartengrundstücke vorhanden, die zunehmend für dauerhafte Wohnzwecke interessant werden.

Das bauliche Erscheinungsbild innerhalb des Geltungsbereiches ist mit der Mischung aus Wohngebäuden und Gartenlauben sehr heterogen geprägt. Die Grundstücke zwischen Siedlerweg und S-Bahn-Trasse sind begrünt bzw. werden für gärtnerische Zwecke genutzt.

Eine einheitliche Bauflucht entlang des Siedlerwegs ist nicht erkennbar. So sind die Gebäude sowohl zur Straße als auch zu der nördlichen Grenze des jeweiligen Grundstücks orientiert.

6.3 Verkehr

Der Siedlerweg wird als öffentliche Erschließung der Grundstücke genutzt; er entspricht in seinem Ausbaustandard weitgehend den in Teltow vorhandenen Anliegerstraßen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ist von der Mahlower Straße z.B. über Sigridshorst sowie in Richtung Norden bspw. über die Hannemannstraße an die Lichterfelder Allee gewährleistet.

Der Ausbaustandard des Siedlerwegs ist entsprechend zahlreicher Anliegerstraßen in Teltow bezüglich des Verkehrs ausreichend. Er wird zukünftig, jedoch derzeit ohne Priorität auszubauen sein. Mit den durch den Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten von 6,2 m bis etwa 7 m kann der Ausbauzweck entsprechend der Kategorie Anliegerstraße erfüllt werden.

Mit In-Kraft-treten des Bebauungsplanes wird die Straßenverkehrsfläche des Siedlerwegs in die Baulastträgerschaft der Stadt Teltow übergehen.

In fußläufiger Entfernung vom Planungsgebiet befindet sich die Haltestelle Heinersdorfer Weg/REHA des übrigen ÖPNV, die durch die Linie 626 bedient wird und mit der u. a. der S-Bahnhof Teltow erreichbar ist.

6.4 Freiflächenstruktur

Die Freiflächenstruktur besteht im Wesentlichen aus gärtnerisch gestalteten Freiflächen zwischen den Gebäuden und entlang der S-Bahn-Trasse.

7 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 56 "Siedlerweg"

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die bislang sowohl für Wohn- als auch Kleingartenzwecke genutzten Flächen entsprechend der überwiegend vorhandenen Siedlungsstrukturen von Seehof qualifiziert werden. Dafür soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet nach den Maßgaben des § 4 BauNVO geschaffen werden.

Grundsätzlich soll der durch großzügige Freiflächen bestimmte Charakter der Siedlung erhalten bleiben und gleichzeitig der Übergang zur freien Landschaft, die der S-Bahn vorgelagert

ist, markiert werden. Die zukünftigen Wohngrundstücke werden eher gering verdichtet sein und weiterhin einen hohen Grünanteil aufweisen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Nach den Maßgaben des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dient das allgemeine Wohngebiet vorwiegend der Wohnnutzung.

1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind Wohngebäude.

Hinsichtlich der durch entsprechende Planungen bereits eingeleiteten und auch weiterhin stadtentwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung, sollen innerhalb des Geltungsbereiches vorwiegend Wohngebäude in einer ruhigen Lage entstehen.

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

1.2 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.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die das Wohnen ergänzenden Nutzungen befinden sich in der Stadt Teltow überwiegend entlang der Hauptverkehrsstraßen bzw. in den Bereichen, in denen Versorgungsschwerpunkte ausgebildet werden sollen, wie bspw. an der Lichterfelder Allee oder der Schönower Straße. Gleichwohl sollen Versorgungsmöglichkeiten auch auf kurzem Weg möglich sein, sodass hier wohnergänzende Nutzungen verträglich in den Gebietscharakter zu integrieren sind. Daher sind die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Läden, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise – nämlich dann – zulässig, wenn sie sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind darüber hinaus gemäß § 13 BauNVO von Gesetz wegen Räume zulässig für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe, werden vorliegend konkret als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies gilt ebenfalls für die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten: Denn die vorhandene und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung soll ergänzt werden, um ein ruhiges und weiterhin qualitatives Wohngebiet der Stadt Teltow zu erhalten. Sämtliche andere Nutzungen orientieren sich bislang eher zur Ruhlsdorfer Straße. Mit der vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der durch die wie vorstehend ausgeführt vorhandene oder zu errichtende Umgebungsbebauung begründeten besonderen Lage dieses Teilbereiches des Plangebietes in einer Art "Übergangszone" zwischen den beschriebenen verschiedenen Nutzungen Rechnung getragen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des festgesetzten Baugebietes bleibt durch die vorgenannte Festsetzung gewahrt – auch im Zusammenhang mit den angeführten, als ausnahmsweise zulässig festgesetzten weiteren Nutzungen:

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

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

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung im Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie zur Zahl der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse bestimmt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,22 und entsprechend der beabsichtigten Zweigeschossigkeit der Hauptgebäude der festgesetzten GFZ von 0,44 entspricht die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches sowohl den vorgefundenen Umgebungsstrukturen als auch dem bestehenden Baurecht einiger Grundstücke. Auch mit der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Erhöhung der GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. um 50 v.H. wird die geringe Verdichtung des hier geplanten Wohngebietes eingehalten. Die Festsetzungen zu den Dichtekennziffern entsprechen insgesamt den vorgefundenen Strukturen von Teltow Seehof. Innerhalb der Ortslage Seehof sind die Baugrundstücke in der Regel ebenfalls gering verdichtet, wodurch der stark durchgrünte Wohngebietscharakter geprägt wird. Mit dem vorliegend Geplanten soll die vorhandene aufgelockerte und kleinteilige Bebauungsstruktur innerhalb der qualitativ hochwertigen Lage fortgeschrieben werden.

Insgesamt kann mit der Kombination der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowohl eine relativ Flächen sparende als auch sehr mäßig verdichtete Bebauung umgesetzt werden. Insgesamt werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung eingehalten. Sie entsprechen darüber hinaus der in den angrenzenden Siedlungsbereichen überwiegend vorhandenen Nutzbarkeit der Grundstücke. Gleichwohl

wird dem Prinzip des flächensparenden Bauens Rechnung getragen – auch weil hier bereits ein vorbelasteter Bereich weiter verdichtet wird.

7.3 Mindestgröße für die Baugrundstücke

Derzeit sind die Grundstücke, insbesondere durch deren Tiefe bedingt, sehr groß. Auch zukünftig soll dieser großzügige Siedlungscharakter erhalten bleiben. Aus diesem Grund sind die Mindestgrundstücksgrößen mit 750 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften festgesetzt. Sie entsprechen der überwiegenden Bebauungsstruktur im Umfeld des Bebauungsplanes.

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf bei Einzelhäusern 750 m² und bei einer Doppelhaushälfte von Doppelhäusern 400 m² nicht unterschreiten.

Die festgesetzte Mindestgröße für die Baugrundstücke von 750 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften von Doppelhäusern korrespondiert mit dem stadtentwicklungspolitischen Willen, den gering verdichteten und grünen Charakter fortzusetzen. Eine unbillige Härte bspw. für zukünftige Bauherren ist damit nicht verbunden. Denn es handelt sich um Grundstücksgrößen, die dem örtlichen Charakter einer gering verdichteten Siedlung gerecht werden und die es gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB weiten Kreisen der Bevölkerung ermöglichen, Eigentum zu bilden.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

7.5 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 Traufhöhe wird auf insgesamt 3,85 m begrenzt. Ein Maß, das den Umgebungsstrukturen entspricht, ebenso wie das zulässige zweite Vollgeschoss.

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.

7.6 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. 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 Grundstücke zu erklären, die eine flexiblere Grundstücksnutzung zulassen. Dabei geht der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Wohngebäude oftmals so weit, dass die Fassade nicht prägend für den öffentlichen Raum ist. Insgesamt wird hier ein eher dörflicher Charakter geprägt.

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

Änderungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan:

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Anregungen von Grundstückseigentümern (Flur 10, Flst. 122, 125 und 109/2 sowie Flur 8 Flurstück 170) innerhalb des Plangebietes eingegangen, die darauf verweisen, dass ihr bestehendes Hauptgebäude, das sich im mittleren bzw. hinteren Grundstücksteil befindet, aufgrund von bspw. Asbest oder weiteren Ausbauaspekten nicht weiter genutzt oder qualifiziert werden soll. Sie regten in diesem Zusammenhang eine Verschiebung der Baufenster an, der auch entsprochen werden konnte. Diese unwesentlichen Änderungen konnten ohne zusätzliche Verfahrensschritte durchgeführt werden, weil die Betroffenen selbst diesen Wunsch geäußert haben, keine öffentlichen Belange betroffen sind und kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft vorliegt. Auch die Belange der Fachbehörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind durch diese Änderung nicht betroffen.

Die Anregung, den Geltungsbereich um benachbarte Grundstücke zu erweitern, wurde nicht entsprochen. Denn die vorliegende Planung wurde durch die Grundstückseigentümer selbst finanziert und es wäre wirtschaftlich unzumutbar, nunmehr das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 56 mit einem erweiterten Geltungsbereich erneut mit den Beteiligungsverfahren gemäß §§ 2, 3 und 4, jeweils Abs. 2 BauGB fortzusetzen und damit erneute Kosten zu verursa-

chen. Das ist auch nicht erforderlich. Denn für die Flächen, zu denen der Wunsch nach Bauplanungsrecht geäußert wurde, kann aufgrund ihrer Lage und Größe ein eigenes Bebauungsplanverfahren stattfinden. Auch werden mit der Entscheidung zu dem vorliegenden Geltungsbereich keine städtebaulichen Spannungen für angrenzende Flächen hervorgerufen.

7.7 Erschließung

Die Erschließung wird von den vorhandenen Straßen "Siedlerrain", "Zehnruthenweg" und "Siedlerweg" sowie deren Anschluss an das überörtliche Straßennetz übernommen.

Die Straße "Siedlerweg" soll als öffentliche Straße genutzt werden und entspricht dann in ihrem Ausbau dem in Teltow üblichen Standard von Anliegerstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von weniger als 150 Kfz pro Stunde. Die erforderliche Straßenbreite muss den Begegnungsfall Pkw/Pkw ermöglichen. Nach RSt 06 ergibt sich eine ideale Verkehrsraumbreite von 4,75 zuzügl. einer beidseitigen Bordsteinfassung von 0,25 m sowie eines beidseitigen Banketts von 0,5 m. Diese Verkehrsraumbreite steht in den wesentlichen Abschnitten zur Verfügung. Das Parken am Fahrbahnrand wird zukünftig in der Straße "Siedlerweg" nicht zulässig sein. Demnach sind sowohl die Stellplätze für den Eigenbedarf als Besucherstellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Insgesamt richtet sich die erforderliche Anzahl der Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow.

Die Grundstücksanteile für die Straße Siedlerweg werden, so noch nicht geschehen, kostenfrei an die Stadt übergeben.

Die technische Erschließung ist hinsichtlich Trinkwasser, Telekommunikation Strom vorhanden. Mit In-Kraft-treten des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Siedlerweg als öffentliche Straße zu widmen und entsprechend zu qualifizieren sein. In diesem Zusammenhang werden die vorhandenen Medien auf eine ausreichende Kapazität zu prüfen, die Medien Wärmeversorgung sowie Abwasserentsorgung werden zur Versorgung des dann entstandenen allgemeinen Wohngebietes herzustellen sein.

Für die Stromversorgung wird der Versorgungsträger die vorhandenen Leitungen bezüglich ihrer Kapazität erneuern bzw. ergänzen. Darüber hinaus wird eine zusätzliche Trafostation errichtet, deren Standort noch festgelegt werden muss. Nach Rücksprache mit einem Vertreter des Versorgungsunternehmens ist dazu der dann öffentliche Straßenverkehrsraum des Siedlerwegs oder der des Verbindungswegs zur Lenastraße ausreichend.

7.8 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 von Teltow Seehof die Dachformen festgesetzt.

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

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

7.9 Immissionsschutz

Mit der gutachterlichen Bewertung des Themas Lärms (vgl. Akustik-Ingenieurbüro Dahms, Potsdam: Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. 56 "Siedlerweg" der Stadt Teltow, April 2011) ist festgestellt worden, dass Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes durch den Betrieb der S-Bahn im Nachtzeitraum zu erwarten sind.

Zu den Tageszeiten werden innerhalb des Geltungsbereiches Lärmwerte von 50 dB(A) bis 55dB(A) erreicht. Damit wird der nach der DIN 18005 "Lärmschutz im Städtebau" als Orientierungswert für die Bauleitplanung zu berücksichtigende Lärmwert von 55dB(A) nicht überschritten.

Weiterhin hat der Gutachter in seiner Lärmprognose auch die Erhöhung der Taktfrequenz des S-Bahn-Betriebes berücksichtigt. Er geht zu Recht davon aus, dass es sich bei der Reduzierung des Taktes von 20 Minuten auf 10 Minuten um eine Verdoppelung der Fahrbewegungen handelt, die eine Erhöhung um 3 dB(A) bedeutet. Diese Erhöhung führt zu keiner Maßnahme hinsichtlich passiven Schallschutzes an den Fassaden der Gebäude, da bereits auf der Grundlage anderer Gesetze, wie bspw. das Energieeinspargesetz, Anforderungen an die Bauausführung gestellt werden, mit denen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Bauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß DIN 4109 (hier Lärmpegelbereiche I und II) mehr als erfüllt werden.

Aufgrund der ermittelten Lärmwerte in der Nachtzeit von max. 50 dB(A) sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Weil eine den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Bauteilen für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß DIN 4109 entsprechende Bauausführung wie zuvor beschrieben bereits stattfindet, wird die Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer zu der Lärm abgewandten Seite festgesetzt.

| |
|---|
| Eine Ausrichtung von Kinder- und Schlafräumen in Richtung Süden ist nicht zulässig. Kann die Anordnung von Kinder- und Schlafräumen an den südlichen Gebäudeseiten nicht ausgeschlossen werden, sind deren Fenster mit schallgedämmten Außenluft-Durchlasselementen auszustatten. |
|---|

Arbeitsräume, die auch dem Schlafen dienen, sind den Schlafräumen gleichgestellt. Weil eine Überschreitung der Lärmrichtwerte ausschließlich für den Nachtzeitraum ermittelt worden ist, müssen die Räume, in denen geschlafen wird, einen ausreichenden Schutz vor Lärm erhalten. Das ist möglich, indem diese Räume zu den lärmabgewandten Seiten orientiert werden. Dagegen sind Räume, die zu den Tageszeiten genutzt werden, nicht von Beschränkungen betroffen. Denn die Lärmrichtwerte für den Tag werden überall eingehalten.

Mit Hilfe der Kombination der Festsetzungen kann gewährleistet werden, dass lärmbedingte Störungen für die sensiblen Nutzungen innerhalb der Gebäude ausgeschlossen werden. Die textlichen Festsetzungen zur Grundrissanordnung sind auch für den Grundstückseigentümer bzw. den zukünftigen Bauherren zumutbar.

Dabei hat der Gutachter festgestellt, dass zunächst die Ausstattung mit schallgedämmten Außenluft-Durchlasselementen ausreichend ist. Bei der Ausführungsplanung sind die Vorgaben der VDI 2719 zu berücksichtigen, mit der eine gezielte Planung der vorwiegend durch Fenster beeinflussten Schalldämmung erfolgt. Ein Grundsatz dabei ist es, unnötige Kosten zu vermeiden. Dazu werden in Kap. 5.1 die Anforderungen an Lüftungseinrichtungen und –elementen empfohlen. Bei dem vorliegend relevanten Beurteilungspegel von 47 bzw. 50 dB(A) und dem Orientierungswert für die Nacht von 45 dB(A) ist der Einbau von Lüftungseinrichtungen der mittleren Baueinheiten mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 15 – 25

dB(A) ausreichend. Die Geräte werden ohne und mit mechanischem Betrieb angeboten. Mit den gutachterlich vorgeschlagenen und zur Festsetzung empfohlenen Außenluft-Durchlasselemente werden diese bewerteten Schalldämmmaße erreicht. Im Übrigen erreichen nach der VDI 2719 Fenster in Spaltlütstellung (und von dieser Stellung ist in der Regel zur Belüftung in der Nacht auszugehen) ein bewertetes Schalldämmmaß von 15db(A).

Weil die VDI 2719 nicht spezifisch auf die Eignung der vielfältigen Lüftungseinrichtungen eingeht (vgl. Kap. 10), wird darin auf die Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen. Die EnEV ist bei der Ausführungsplanung zu beachten und anzuwenden. Danach sind gemäß Anlage 4 die Anforderungen an den Mindestluftwechsel zu berücksichtigen. Die Prüfung hinsichtlich der dann geeigneten Lüftungseinrichtung muss auf der Ebene der Ausführungsplanung entsprechend des konkreten Falls erfolgen. Denn es ist mit dem Schutz des Eigentums nicht vereinbar, auf der Bebauungsplanebene Maßnahmen zu fordern, die nicht erforderlich sind bzw. deren Zweck durch kostengünstigere Alternativen ebenfalls erreicht werden können.

Diese Vorgehensweise ist städtebaurechtlich und nach der Rechtsprechung einwandfrei. Dazu heißt es rechtsgrundsätzlich:

Grundsätzlich hat jeder Bebauungsplan die von ihm geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikt zu lösen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln indes nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung sind jedoch überschritten, wenn bereits im Planungsstadium sichtbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt auch in einem nachfolgenden Verfahren nicht sachgerecht bewältigen lassen wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 14.07.1994 – 4 NB 25.94).

Für den Außenwohnbereich ist aufgrund der gutachterlich festgestellten Einhaltung der Lärmrichtwerte für den Tag kein Schallschutz erforderlich.

7.10 Ausgleich für den baulichen Eingriff

Nach den Empfehlungen der Gutachterin des Grünordnungsplanes (vgl. Daber & Kriege, Mahlow, Mai 2011: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 56 "Siedlerweg" der Stadt Teltow) sind Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser und Biotop zu erbringen.

7.10.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Denn der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Seehof in der Stadt Teltow. Darüber hinaus findet der Eingriff in einem durch die Kleingartennutzung vorbelasteten Bereich statt. Der Bodenschutzgedanke kann mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Darüber hinaus wird dem Schutzgedanken mit Minimierungsmaßnahmen und einer eher geringen, planerisch verbindlichen, Versiegelung Rechnung getragen.

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

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.

Mit den für Nebenanlagen wie Wege und Stellplätze auf den Grundstücken zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien werden die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten.

7.10.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Im Gegensatz zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes sollen Ausgleichsmaßnahmen nicht innerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen werden. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken nicht dauerhaft gewährleistet werden kann.

Weil der zur Straße orientierte Teil der Grundstücke bereits heute - insbesondere zum öffentlichen Straßenraum – auf freiwilliger Basis bepflanzt ist und dort i.d.R. keine baulichen Anlagen bzw. nicht in nennenswertem Umfang errichtet werden, sollen die dort ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nunmehr auf den weiter unten näher bezeichneten Flächen vorgenommen werden.

Vorliegend handelt es sich ebenfalls nicht um eine wesentliche Änderung gegenüber dem Entwurfsstand, die zu einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit führen würden. Denn mit der Regelung, die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf den privaten Grundstücken durchzuführen, wird kein Eingriff in das Eigentumsrecht vorgenommen.

Aus einer Verpflichtung zur Pflanzung von Bäumen kann eine freiwillige Maßnahme werden.

7.10.3 Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Teltow

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens sind die Kosten für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und der Geldbetrag dafür auf das Sonderkonto der Stadt Teltow eingezahlt worden. Damit ist gewährleistet, dass die Ausgleichsmaßnahmen auch gesichert umgesetzt werden. Sämtliche Maßnahmen werden durch die Stadt Teltow in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde standörtlich im weiteren Planungsprozess noch weiter qualifiziert. Dazu stehen Flächen mit den nachfolgend angegebenen Flurstücken zur Verfügung, auf denen lt. FNP Teltow Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Sie stehen auch deswegen zur Verfügung, weil sie sich im Eigentum der Stadt Teltow befinden.

Die Stadt Teltow wird mit dem vorgesehenen Geldbetrag die folgenden Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Teltow, Flur 10, Flurstücke 994/2, 994/4, 994/5, 995/4 und 995/5 herstellen:

a) Mehrschichtige Gehölzpflanzung

Die Strukturierung erfolgt durch die Anlage von mehrschichtigen Feldgehölzen auf einer Fläche von mindestens 3.200 m². Mit dieser Maßnahme wird die zu erwartende Versiegelung vollständig kompensiert.

Es werden folgende Arten und Qualitäten verwendet:

Pflanzliste 4 – Sträucher mittlerer Standort

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 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> |

Pflanzliste 4 – Heister mittlerer Standort

| | |
|---------------|---------------------------|
| 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 Strauchpflanzung wird die Baumschulqualität leichter Strauch, 2 Triebe, Höhe 70 bis 90 cm festgesetzt. 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. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gemäß 18916 und einer 2-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 abzusichern.

b) Gehölzpflanzung

Zusätzlich wird eine Fläche von 3.461 m² landschaftspflegerisch durch die Anlage von standortgerechten mehrschichtigen Gehölzpflanzungen aufgewertet. Mit dieser Maßnahme sowie der Baumpflanzungen entlang des Siedlerwegs sowie der unter "c" aufgeführten Baumpflanzungen wird der Eingriff in die vorhandene Vegetation vollständig kompensiert. Der Gestaltungsplan wird durch die Stadt Teltow beauftragt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es werden die nachfolgend aufgeführten Qualitäten verwendet.

Pflanzliste 3 – Sträucher mittlerer Standort

| | |
|-----------------------------|----------------------------|
| 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> |

Als Mindestpflanzqualität für die Strauchpflanzung wird die Baumschulqualität leichter Strauch, 2 Triebe, Höhe 70 bis 90 cm festgesetzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m. Zusätzlich sind Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Anpflanzungen sind durch vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gem. 18916 und einer 2-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 abzusichern.

c) Baumpflanzungen

Ebenfalls werden in dem zuvor benannten Bereich insgesamt 69 Bäume gepflanzt. Es werden Bäume in der Baumschulqualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm der nachfolgenden Pflanzliste verwendet:

Pflanzliste 2 – Laubbäume

| | |
|---------------|---------------------------|
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Spitzahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Gemeine Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |
| Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Flatterulme | <i>Ulmus laevis</i> |

Die Pflanzung ist fachgerecht vorzunehmen, die Bäume sind standsicher mit einem Dreibock auszustatten und die Pflanzscheiben sind zu mulchen. Die Anpflanzungen sind durch die vertragliche Bindung von einer 1-jährigen Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und einer 2-jährigen Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 abzusichern.

d) Ersatzlebensräume

Zur Kompensation des Verlustes von geschützten Lebensstätten des Stars durch die zu erwartenden Baumfällungen im Zuge der Herstellung des Siedlerweges ist ein geeigneter Ersatz zu schaffen. Die sechs Ersatzlebensräume sind im Bereich des Baumbestandes entlang des Siedlergrabens (Gemarkung Teltow, Flur 8, Flurstücke 107/2, 105/6, 1146 und 1230) aufzuhängen. Die genaue Verortung sowie die Beschaffenheit der Ersatzlebensräume erfolgt durch die Stadt Teltow in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

Begründung für die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Auf Grund der generellen Gestaltungsfreiheit der eigenen Freiflächen und Gärten der Grundstückseigentümer ist der Eingriff in Natur- und Landschaft nicht bzw. nur teilweise auf den betroffenen Grundstücken realisierbar. Eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs zum vorliegenden Bebauungsplan ist auf Grund der engen Flächenabgrenzung nicht mög-

lich. Da eine flächenhafte Entsiegelung zur Kompensation der Versiegelung nicht möglich ist, werden sonstige bodenverbessernde Maßnahmen, wie Gehölzpflanzungen, in entsprechend höheren Kompensationsverhältnissen gemäß der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) angerechnet. Mit der Kompensation im Stadtgebiet von Teltow werden auf der Flächennutzungsplan-Ebene dargestellte, dem Naturschutz dienende, Flächen ökologisch aufgewertet und der räumliche Bezug zu bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen hergestellt. Darüber hinaus werden siedlungsnahen Flächen für die Erholung sowie für den Natur- und Landschaftsschutz erstmalig hergestellt.

Die von der Gutachterin für den Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes sind nach abwägender Behandlung vollständig berücksichtigt worden. In der Kombination von Festsetzungen im Bebauungsplan und den Maßnahmen, die die Stadt Teltow in eigener Verantwortung durchführt, ist die Sicherung der Maßnahmen gewährleistet.

7.10.4 Regelungen aufgrund anderer Fachgesetze

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

- Das Niederschlagswasser der Dach- und Wegeflächen ist nach dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern.
- Schutz des Bodens sowie der Bäume und Gehölze während der Bauarbeiten nach den Maßgaben der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP-4 "Richtlinien für die Anlage von Straßen: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen".
- Im Rahmen der Baugenehmigung wird festgesetzt, dass Bodenverdichtungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und ggf. nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen sind.
- Potenzielle Bodenbelastungen, z.B. durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen, sind über geeignete Schutzvorkehrungen auszuschließen.
- Die Begrenzung von ggf. notwendigen Fällarbeiten ist gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) außerhalb der Vegetationsperiode vom 1. Oktober bis zum 28. Februar vorzunehmen.

Die darüber hinaus gehenden Regelungen, wie bspw. der Umgang mit temporären Eingriffen, sind im Umweltbericht enthalten.

7.10.5 Fazit

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

7.11 Hinweise

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Sollten dennoch im Rahmen der Erd- und Bauarbeiten bodendenkmalrelevante Funde entdeckt werden, ist der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte des Grundstückes aufgefordert, sich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte in Verbindung zu setzen. Der erforderliche

Umfang einer fachgerechten archäologischen Untersuchung und Dokumentation ist ebenso festzulegen wie der finanzielle Aufwand, der vom Vorhabenträger im Rahmen des Zumutbaren, zu tragen ist.

Kampfmittel

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

8 Flächenbilanz

| | | |
|-----------------------------|--------|-------|
| Nettobauland | 45.103 | 88,1 |
| davon überbaubare Fläche | 15.083 | 29,5 |
| öffentliche Verkehrsflächen | 6.104 | 11,9 |
| Geltungsbereich | 51.207 | 100,0 |

9 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches sich im Besitz privater Dritter befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt, die notwendigen Flächen an die Stadt Teltow übertragen und sodann öffentlich gewidmet. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

10 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Teltow weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Realisierung der Planung Kosten. Sie werden, durch Vertrag gesichert, von den privaten Dritten getragen.

11 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

11.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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

11.2 Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt parallel zu der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes und entspricht damit den Maßgaben des § 8 Abs. 3 BauGB. Danach ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

11.3 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Straße Siedlerweg, die als Anliegerstraße das aus dem Wohngebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist dazu ausreichend dimensioniert. Für die technische Infrastrukturausstattung sind weitere Qualifizierungsmaßnahmen erforderlich, die die Versorgungsunternehmen mit Herstellung des Baugebietes in Abstimmung mit den Antragstellern und über Gebühren finanziert vornehmen.

11.4 Umweltauswirkungen

11.4.1 Immissionsschutz

Damit die nach § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB zu berücksichtigenden gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse in dem festgestellten belasteten Bereich eingehalten werden können, sind die im Schallschutzgutachten empfohlenen Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich gesichert worden. Mit der Grundrissanordnung, die eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung S-Bahn als die ermittelte Lärmquelle ausschließt, können die geforderten gesunden Wohnverhältnisse nach den Maßgaben des § 1 BauGB erfüllt werden.

Lärmbedingte Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan selbst sind nicht zu erwarten. Denn das zu erwartende Verkehrsaufkommen auf der Straße Siedlerweg wird sich durch die dauerhafte Nutzung der Grundstücke gegenüber dem heutigen Stand nicht wesentlich verändern. Der zu erwartende Verkehr wird dem der Anliegerstraßen in Teltow entsprechen und keine Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes verursachen.

11.4.2 Natur und Landschaft

Die Umweltauswirkungen der Bauvorhaben, die der Bebauungsplan rechtlich ermöglicht, sind für die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima, Luft sowie Kultur- und Sachgüter nicht relevant.

Für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Vegetation und Mensch liegt aufgrund der städtebaulichen Kennwerte zur Verdichtung bzw. der bestehenden Verkehrssituation durch die S-Bahn in den Nachtstunden eine Umwelterheblichkeit vor.

Sämtliche Eingriffe werden durch die festgesetzten und der durch die Stadt Teltow in eigener Regie zu regelnden Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. So werden auf den privaten Baugrundstücken Laubbäume gepflanzt, mit der in Teltow übliche Straßencharakter mit straßenbegleitenden Grünstrukturen ergänzt werden kann. Zum Teil sind bereits Bäume auf den Grundstücken vorhanden, die den Straßenraum prägen. Diese Bäume bleiben erhalten und sind in die Bilanz eingestellt worden. Mit dem bereits bei der Stadt Teltow vorhandenen Ausgleichsbetrag können darüber hinaus ökologisch sinnvolle Maßnahmen wie die Aufwertung siedlungsnaher Flächen, die nach dem Flächennutzungsplan für Kompensationsmaßnahmen vorgesehen sind, realisiert werden.

Ebenso werden die Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die entsprechenden Regelungen zur Versickerung des Niederschlagwassers sowie den gesicherten Ausgleichsmaßnahmen für Biotope und Gehölzbestände ausgeglichen.

Den Belangen von Natur und Landschaft wird mit der Kombination der Festsetzungen, Regelungen im städtebaulichen Vertrag sowie den gesichert umzusetzenden Maßnahmen aufgrund anderer Fachgesetze ausreichend Rechnung getragen.

Der umweltrelevanten Lärmsituation wird durch entsprechende Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet. Mit der Orientierung der Schlafzimmer bzw. der Fassadenausrüstung können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.