



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 72 "Nördlich der Güterfelder Straße" im Ortsteil
Ruhlsdorf der Stadt Teltow

- Satzung -

Stand: 25. März 2019

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Teltow

Auftragnehmer:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.suntrop@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
4.3 Erfordernis der Planung und Alternativen	4
5 Planungsvorgaben	5
5.1 Übergeordnete Planungen	5
5.2 Örtliche Planungen	6
6 Planungsgrundlagen	7
6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes	7
6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur	7
6.3 Soziale Infrastruktur	8
6.4 Verkehr	8
6.5 Freiflächenstruktur	8
6.6 Altlasten	8
7 Eingeholte Fachgutachten	9
7.1 Artenschutz	9
7.2 Geruch	10
8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 72 "Nördlich der Güterfelder Straße"	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	12
8.3 Bauweise	14
8.4 Erschließung	14
8.5 Natur-, Umwelt- und Artenschutz	15
8.6 Örtliche Bauvorschriften	22
8.7 Hinweise	23
9 Flächenbilanz	24
10 Bodenordnung	24
11 Kosten	25
12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung	25
12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	25
12.2 Bauleitplanung	25
12.3 Erschließung	25
12.4 Umweltauswirkungen	25
12.5 Fazit	26

1 Anlass und Aufgabestellung

Der Ortsteil Ruhlsdorf gehört mit seinen ruhigen und grünen Wohnlagen zu den bevorzugten Wohnstandorten von Teltow. So ist in den vergangenen Jahren für zahlreiche, noch freie Grundstücke das Interesse an der Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Siedlungsentwicklung geäußert worden.

Mit der Ergänzungssatzung für den Bereich Sängersiedlung / Samatenweg ist in der jüngsten Vergangenheit ein Entwicklungspotenzial in nennenswerter Größenordnung entwickelt worden. Jedoch ist mit dem in Teltow seit Jahrzehnten anhaltenden Zuzug der Nachfrageüberhang nach geeigneten Wohnbauflächen noch nicht ausreichend gedeckt.

So besteht auch für die Flächen nördlich der Güterfelder Straße, gegenüber der Straße Webersiedlung, die Nachfrage nach Umsetzung des stadtentwicklungspolitischen Willens zu einem Wohngebiet. Damit besteht für die Stadt Teltow die Möglichkeit, einen Teil des ungebrochen anhaltenden Zuzugsdrucks auf Flächen, für die eine Siedlungsentwicklung beabsichtigt ist, aufzufangen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 30.11.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 72 "Nördlich der Güterfelder Straße" gefasst. Mit diesem Bebauungsplan soll das nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgewiesene Wohnbauflächenpotenzial bauplanungsrechtlich gesichert werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Planungsziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ergänzung des Siedlungsbereiches entlang der Güterfelder Straße im Ortsteil Ruhlsdorf von Teltow. In diesem Zusammenhang soll ein allgemeines Wohngebiet entsprechend den vorhandenen Siedlungsstrukturen entwickelt werden. Der vorhandene Siedlungsraum zeichnet sich durch eine gering verdichtete Baulichkeit mit hohem Grünanteil aus.

Mit der beabsichtigten Siedlungsabrundung kann die vorhandene Infrastruktur ökonomisch verbessert genutzt werden, ohne das vorhandene Siedlungsgefüge zu stören.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- Schaffung des grünordnerischen Ausgleichs für den baulichen Eingriff.

3 Lage im Raum

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Güterfelder Straße im Ortsteil Ruhlsdorf der Stadt Teltow. Er umfasst eine Gesamtgröße von etwa 0,6 ha und besteht in der Gemarkung Ruhlsdorf, Flur 1, aus den Flurstücken 20 bis 23, jeweils teilweise. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße,
- im Westen durch das Flurstück 24 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf,
- im Norden durch die Flurstücke 20 bis 23 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf,
- im Osten durch die Flurstücke 19/4 sowie 19/1 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Erfordernis der Planung und Alternativen

4.2 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Nördlich der Güterfelder Straße" ist am 30. November 2016 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 13. Juli 2017 bis einschließlich zum 13. August 2017 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 ist mit Schreiben vom 6. Juni 2017 auf die Dauer eines Monats erfolgt. Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ist eine Geruchsprognose erarbeitet worden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 26. Juli 2018 bis einschließlich zum 30. August 2018 erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 ist mit Schreiben vom 26. Juni 2018 auf die Dauer eines Monats erfolgt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen, die zu einer inhaltlichen Planänderung geführt haben. Die mit den Einwendungen und Hinweisen des Landesamtes für Umwelt sowie der Berliner Wasserbetriebe geltend gemachte Belange des Immissionsschutzes bezgl. Geruch waren bereits mit dem Geruchsgutachten berücksichtigt.

4.3 Erfordernis der Planung und Alternativen

Die Stadt Teltow verzeichnet seit vielen Jahren einen sehr hohen Zuzug, der mit jeder Ausweisung eines Bebauungsplanes immer nur kurzfristig bedient werden kann. Auch in dem Ortsteil Ruhlsdorf sind verstärkt Anstrengungen unternommen worden, die dafür geeigneten Flächen als Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Nun kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein weiterer Bereich zu einer städtebaulich sinnvollen Siedlungsabrundung führen. Städtebaulich sinnvoll deswegen, weil die vorhandene Infrastruktur nicht zuletzt mit der Güterfelder Straße ökonomisch verbessert genutzt werden kann. Mit der Entwicklung von Bauflächen in der durch den Flächennutzungsplan vorgesehenen Bebauungstiefe gehen der Landwirtschaft Flächen in einer nur geringfügigen Größenordnung verloren. So hat die Stadt Teltow auch aufgrund dieser Geringfügigkeit entschieden, die Flächen zugunsten eines erweiterten Wohnungsangebotes bauplanungsrechtlich zu sichern.

Zwar befinden sich die Flächen zu dem vorliegenden Geltungsbereich nicht innerhalb des regionalplanerisch ausgewiesenen Vorzugsraum Siedlung nach Grundsatz 2.1.1, jedoch handelt es sich bei dem Geplanten um eine maßvolle Siedlungsabrundung, mit der die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Teltow anteilig bedient werden kann, ohne Landschaft zu zersiedeln. Denn mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die vorhandene Ortslage im Bereich der Güterfelder Straße / Webersiedlung entlang vorhandener Erschließung ergänzt. Damit kann auch die vorhandene Erschließung ökonomisch sinnvoller genutzt werden.

Planungsalternativen zu der allgemein zulässigen Wohnnutzung sind nicht erkennbar. Denn nicht nur der Flächennutzungsplan weist die Flächen als Wohnbaufläche aus, auch im Umfeld des Geltungsbereiches ist ein deutlich überwiegender Wohnanteil vorhanden.

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 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.

Im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und quantitativ ausgewogen entwickelt werden. Dazu sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (G 3.1).

Bei der Ausweisung von Neusiedlungsflächen soll vor dem Hintergrund verkehrsvermeidender Strukturen die Erweiterung gewachsener Siedlungsbereiche berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird die Umwandlung von Brachflächen für Siedlungszwecke als zweckmäßiger gewertet, als die Inanspruchnahme von Freiflächen.

Der Geltungsbereich befindet sich nach den zeichnerischen Darstellungen innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem die Entwicklung von Siedlungsflächen mit einer uneingeschränkten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Z 3.5, 1) zulässig ist. Bezüglich rein gewerblicher – im Gegensatz zu industriell-gewerblicher - Entwicklung sind weder Ziele noch Grundsätze formuliert.

Die im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) definierten Grundsätze und Leitziele werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Das stellt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 27. Juli 2017 fest.

5.1.2 Regionalplanung

Der Regionalplan Havelland-Fläming ist mit seiner Bekanntmachung am 30.10.2015 im Amtsblatt für Brandenburg in Kraft getreten. Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 "Gestaltungsraum Siedlung" des LEP B-B und konkretisiert in Grundsatz 2.1.1, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Vorzugsraums Siedlung vollzogen werden soll.

Nach der Festlegungskarte befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht innerhalb des Vorzugsraumes Siedlung, der ausschließlich die bis zum Jahr 2008 bebauten Flächen in den Kernlagen der Stadt Teltow umfasst. Der gesamte Siedlungsraum des Ortsteils Ruhlsdorf ist dagegen „weiß“ dargestellt, wozu es keine Funktionsfestlegung gibt.

Das im Wesentlichen in Nordsüdrichtung verlaufende Vorranggebiet Freiraum strahlt nördlich des vorliegenden Geltungsbereiches in östliche Richtung in den Ortsteil Ruhlsdorf.

Mit Schreiben vom 31.07.2017 teilt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit, dass sich der vorliegende Geltungsbereich zwar nicht innerhalb des Vorzugsraums Siedlung nach Grundsatz 2.1.1 des Regionalplans befindet, da ausschließlich die Ortslage Teltow als solcher ausgewiesen ist, aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Umland jedoch auch Ausnahmen geltend gemacht werden können. Danach steht die vorliegend maßvolle Entwicklung an Wohnbauflächen dem Grundsatz 2.1.1 des Regionalplanes nicht entgegen.

5.1.3 Wasserschutzzonen-Verordnung

Nach der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes vom 2. Dezember 2008 (GVBl. II S.498) befindet sich der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außerhalb der Zonen des Wasserschutzgebietes Teltow.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zum vorliegenden Bebauungsplan als Wohnbauflächen dar. Damit ist der vorliegende Bebauungsplan nach den Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Bebauungsplan

In Kraft getretene Bebauungspläne sind mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Webersiedlung“ südlich des Bebauungsplanes Nr. 72 "Nördlich der Güterfelder Straße" vorhanden. Mit diesem Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Nach den relevanten städtebaulichen Kennziffern ist eine Mindestgrundstücksgröße von 500 m² und eine bebaubare Fläche von 150 m² vorgesehen. Danach ergibt sich eine rechnerische GRZ von 0,3.

Für den vorliegenden Bebauungsplan selbst existiert kein Bauplanungsrecht.

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.

Baumschutzsatzung

Für die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts hat die Stadt Teltow am 26.01.2011 die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung - BaumSchS) beschlossen. Sie erstreckt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und auf den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Stadtgebiet von Teltow.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl I Nr. 39),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I Nr. 37).

6.2 Stadträumliche Einbindung und Bebauungsstruktur

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet des Ortsteils Ruhlsdorf, Stadt Teltow. Er besteht aus Flächen einer aufgegebenen Gartenkultur, mit Obstbäumen und Flieder sowie aus bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im unmittelbaren Umfeld ist überwiegend Wohnnutzung, eingebunden in großzügige Grundstücke, vorhanden. Aus den stark differenzierten städtebaulichen Dichtekennziffern der Umgebungsgrundstücke mit rechnerischen Grundflächenzahlen (GRZ) zwischen 0,1 und 0,22 lässt sich für das Plangebiet eine durchschnittliche GRZ von 0,2 ableiten. Die überwiegend zu den Grundstücken gehörenden Gärten bilden das Rückgrat des vorhandenen Siedlungsraumes. Sie sind durch einen hohen Vegetationsbestand mit überwiegend vereinzelt eingestreuten baulichen Nebenanlagen geprägt.

Der hohe Grünanteil auch der privaten Freiflächen ist maßgeblich für das Erscheinungsbild von Ruhlsdorf insgesamt und auch für die Umgebung des vorliegenden Geltungsbereiches.

Trotz der in jüngster Vergangenheit in Ruhlsdorf erfolgten Bautätigkeit konnte mit diesen Grünstrukturen ein zumindest dorfmäßiger Charakter weitgehend erhalten werden.

Einheitliche Baufluchten entlang der Güterfelder Straße sind nicht erkennbar. So sind die Gebäude sowohl zur Straße als auch davon zurückspringend orientiert.

Nordwestlich bzw. nördlich des Geltungsbereiches zu dem vorliegenden Bebauungsplan befinden sich in einer Entfernung von ca. 300 m das Klärwerk Stahnsdorf und von ca. 600 m die Teltower Baustoffrecycling GmbH. Von beiden Betrieben gehen Gerüche aus, die in der Ortslage Ruhlsdorf wahrnehmbar sind. Die dazwischen liegenden Freiflächen sind durch Landwirtschaft und Wald geprägt. Westlich des Geltungsbereiches sind mit bspw. Reitsportangeboten klassische Außenbereichsnutzungen und ausgedehnte Waldflächen vorhanden.

Zentrale Einrichtungen, Geschäfte, Gewerbe- und Handwerksbetriebe, der Sitz des Ortsbeirates, und soziale Infrastruktureinrichtungen befinden sich in zentraler Lage des Ortsteils im Umfeld des Knotenpunktes Teltower Straße, östlicher Abschnitt der Güterfelder Straße, Sputendorfer Straße und entlang der Dorfstraße.

6.3 Soziale Infrastruktur

In zentraler Ortslage von Ruhlsdorf sind eine Kindertagesstätte (Kita „Am Röthepfuhl“), ein Hort (Hort „Am Röthepfuhl“) sowie eine Grundschule (Grundschule „Am Röthepfuhl“) vorhanden. Sämtliche Einrichtungen können fußläufig erreicht werden.

6.4 Verkehr

Die externe Erschließung ist über die Güterfelder Straße gesichert. Sie ist als Anliegerstraße mit Tempo 30 in dem vorliegenden Abschnitt sowie als verkehrsberuhigter Bereich zwischen der Sputendorfer Straße und dem Samatenweg eine der wesentlichen innerörtlichen Ost-West-Verbindungen des Ortsteils Ruhlsdorf. Von der Güterfelder Straße ausgehend wird die interne Erschließung der Baugrundstücke mit Zufahrten, Stellplätzen, etc., konfliktfrei zu organisieren sein.

Die räumlich nächstgelegenen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen befinden sich an der Ruhlsdorfer Straße im Bereich des so genannten Buschwiesenkarrees, die zumindest mit dem Rad erreicht werden können. Dem allgemeinen Trend entsprechend ist jedoch damit zu rechnen, dass mit der baulichen Nutzung innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes zusätzlicher Kfz-Verkehr in eher geringem Umfang entstehen wird.

6.5 Freiflächenstruktur

Die Freiflächenstruktur besteht im Wesentlichen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. An der östlichen Grenze innerhalb des Geltungsbereichs sind die Relikte einer aufgelassenen gärtnerischen Nutzung ablesbar. Im nördlichen und westlichen Umfeld beginnt mit Wald und landwirtschaftlichen Strukturen der klassische Außenbereich.

6.6 Altlasten

Mit Schreiben vom 2. August 2017 teilt die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit, dass für die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen und/ oder Altlastenstandorte vorliegen.

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Artenschutz

Mögliche Eingriffe durch das vorliegend Geplante hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Aves ET AL., Berlin: Bebauungsplan Nr. 72 „Nördlich der Güterfelder Straße“, Artenschutzbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dezember 2017). Der erforderliche Untersuchungsumfang auch bezgl. der Arten ist mit der zuständigen Fachbehörde – untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam Mittelmark – abgestimmt worden.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass ein Vorkommen von Eremit, Heldbock, Scharlachroter Prachtkäfer, Nachtkerzenschwärmer, Großer Feuerfalter, Zauneidechse und Fledermäuse nicht nachgewiesen werden konnte.

Nachgewiesen wurden sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch im Umfeld fünf Vogelarten: Amsel, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Stieglitz. Dabei handelt es sich – mit Ausnahme des Stieglitzes – um sehr häufige bis häufige Arten, die insgesamt mit einem günstigen Erhaltungszustand eingestuft sind. Bei dem Stieglitz ist im Bundesdurchschnitt wird zwar nicht langfristig (50 – 100 Jahre), jedoch im 25-/15-Jahrestrend ein sinkendes Vorkommen festgestellt.

Eine Betroffenheit schließt der Gutachter aus, weil es sich um weitverbreitete und mobile / flexible Arten mit hoher Anpassungsfähigkeit handelt. Als Besiedler der „Normallandschaft“ können sie sich unproblematisch neue Lebensräume erschließen. Somit werden sowohl die nicht bebaubaren und gärtnerisch anzulegenden Flächen der Baugrundstücke als neue Lebensstätten dienen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – Beschädigungsverbot und Störungsverbot – werden nicht wirksam.

Aufgrund der zu erwartenden Gehölzbeseitigungen ist jedoch mit einem Eingriff in den Lebensraum der Kohlmeise zu rechnen.

Als Ausgleichsmaßnahme dafür empfiehlt der Gutachter, zwei Nistkästen für Kohlmeisen als vorgezogene Maßnahme und unter Anleitung eines Fachmannes anzubringen.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – Beschädigungsverbot und Störungsverbot – mit Umsetzung der vorgezogenen Maßnahme nicht wirksam werden. Ausnahmegenehmigungen sind dann nicht erforderlich.

Die Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG – Tötungsverbot – kann durch die folgenden Regelungen erfolgen:

- Bauzeitenregelung für Brutvögel: keine Beseitigung von Gehölzen in der Brutzeit im Zeitraum vom 1. März bis 30. September eines Jahres.
- Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist entsprechend § 39 BNatSchG nur außerhalb der zuvor genannten Zeiten zulässig. Sind Gehölzbeseitigungen innerhalb der Fortpflanzungs- / Vegetationszeiten unumgänglich, bedarf es einer Befreiung vom Verbot des § 39 BNatSchG sowie einer vorherigen Kontrolle bezgl. des Vorkommens geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person.

Zwar stellt der Gutachter keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG hinsichtlich der Fledermaus fest, jedoch empfiehlt er auch hier eine Bauzeitenregelung: Baumfällungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen und zwar im Winterhalbjahr zwischen dem 15. November und 28. Februar eines Jahres durchzuführen. Wenn die Baumfällungen innerhalb des Gehölzschutzes entsprechend § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG (Beseitigungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) unumgänglich sind, bedarf es einer Befreiung vom Verbot des § 39 BNatSchG sowie einer vorherigen Kontrolle bezgl. des Vorkommens geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person.

7.2 Geruch

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches zu den Geruchsemittenten Klärwerk Stahnsdorf und Teltower Baustoffrecycling GmbH ist ein Geruchsgutachten (vgl. Müller-BBM, Berlin: Immissionsprognose für Gerüche Bebauungsplan 72; Stand 19. September 2018) erarbeitet worden.

Ausgehend von der Definition der erheblichen Belästigung oder erheblichen Nachteile durch Gerüche gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sind für Wohngebiete die Immissionswerte von 0,10 (10 % der Jahresstunden) maßgeblich. Nach dem Irrelevanzkriterium in Abschnitt 3.3 der GIRL sollen Genehmigungen für Anlagen bei Überschreitungen der Immissionswerte dann nicht versagt werden, wenn die zu erwartende Zusatzbelastung auf keiner Beurteilungsfläche den Wert von 0,02 (2 % der Jahresstunden) überschreitet. Wird die Irrelevanzgrenze überschritten, sind neben der Kenngröße für die Zusatzbelastung die Vor- und die Gesamtbelastung zu ermitteln.

Als Geruchsschwelle wird der in der GIRL festgesetzte Wert von 1 GE / m³ zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Geltungsbereiches, meteorologischer Daten, der zuvor genannten relevanten Emissionsquellen, der topografischen Verhältnisse und der Bodenrauigkeit wurde die Gesamtbelastung durch die Geruchsquellen ermittelt. Im Ergebnis dazu hält der Gutachter fest, dass der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschritten wird. Mit einer Geruchsimmissionsbelastung von 8 % bis 10 % der Jahresstunden ist jedoch mit Gerüchen durch das Klärwerk und die Teltower Baustoffrecycling GmbH zu rechnen.

Erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile sind gutachterlich ausgeschlossen worden, so dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorliegend nicht zu erwarten sind.

8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 72 "Nördlich der Güterfelder Straße"

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein allgemeines Wohngebiet entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow dokumentierten stadtentwicklungspolitischen Leitgedanken bauplanungsrechtlich gesichert werden. In der horizontalen Gliederung der Ortslage sind im Umfeld des Geltungsbereiches eher die Wohnnutzungen und in der zentralen Lage von Ruhlsdorf verstärkt die wohnergänzenden Nutzungen konzentriert. Daher soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan das dem allgemeinen Wohngebiet dienende Wohnen regelmäßig durch nicht störende Handwerksbetriebe ergänzt werden. Denn gerade Handwerksbetriebe gehören in jeder Ortslage zu einem klassischen Dorfleben dazu.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Räume für freiberuflich Tätige und Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO regelmäßig ohne spezifische Festsetzung dazu, im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Weil sich die üblichen, zu einem Dorfleben gehörenden Nutzungen, wie bspw. Gastronomie, soziale und kirchliche Infrastruktureinrichtungen, Sportplatz, Läden, etc., in zentraler Ortslage von Ruhlsdorf – im Bereich Teltower Straße, östlicher Abschnitt der Güterfelder Straße, Sputendorfer Straße – befinden, sollen diese ansonsten regelmäßig in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sein.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können ausnahmsweise zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

sowie

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig ebenfalls allgemein zulässigen Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden vorliegend konkret als nur ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Dies ist aus städtebaulichen Gründen geboten: Denn die vorhandene und unmittelbar angrenzende Wohnbebauung soll ergänzt werden, um ein ruhiges und weiterhin qualitatives Wohngebiet in der Ortslage zu erhalten. Sämtliche andere Nutzungen orientieren sich bislang eher zur Teltower 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 für den Ortsteil charakteristischen zentralen Nutzungen und dem Außenbereich 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

Mit der Regelung der ausnahmsweisen Zulässigkeit kann auf der konkreten Vorhabensebene im Einzelfall geprüft werden, ob sich die Nutzung in die Strukturen einfügt oder besser bspw. die vorhandenen Strukturen der Ortsmitte ergänzt. Denn die räumliche Konzentration der wohnergänzenden Strukturen führt häufig zu günstigen Synergieeffekten und zur Bündelung insbesondere des motorisierten Individualverkehrs. Bei Läden, gastronomischen Einrichtungen, etc., handelt sich dabei häufig um Nutzungen mit einer höheren Kundenfrequenz, die sich je nach Art und Umfang der Nutzung störend in dem eher ruhigen Bereich des Plangebietes auswirken könnte.

Auch bei den gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen – sollte erst nach erfolgter Einzelfallprüfung über eine Ansiedlung entschieden werden. Denn es handelt sich um Nutzungen, die an anderer Stelle im Stadtraum von Teltow günstiger erreicht werden können und ggf. aufgrund ihres Störgrades sich nicht in die hier charakteristische ruhige Wohnlage einfügen würden.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie gestalterisch und funktional nicht in die geplanten kleinräumigen Strukturen zu integrieren sind.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:

- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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.

Damit der grüne und dorfähnliche Charakter auch vom öffentlichen Raum wahrnehmbar bleibt, sollen in den Vorgartenbereichen keine baulichen Anlagen, wie Gartenhäuser, sonstigen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder dergleichen, errichtet werden. Die Grundstücke sind mit der festgesetzten Grundstücksgröße und ihrer jeweiligen Tiefe ausreichend dimensioniert, um die für die Wohnnutzung üblichen Nebenanlagen mindestens innerhalb der Baugrenzen oder nördlich daran angrenzend unterzubringen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ab einer Bautiefe von mindestens 5 m gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße zulässig.

Insgesamt handelt es sich dabei um Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des allgemeinen Wohngebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Häufig handelt es sich bei Wohngebieten um Gartenhäuser, die eher in den nördlichen nicht überbaubaren Grundstücksbereichen platziert werden sollen und können.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist für bauliche Anlagen eine Grundfläche von maximal 150 m² zulässig.

Orientiert an den Umgebungsstrukturen werden die städtebaulichen Kennziffern mit der Grundfläche von 150 m² für Hauptgebäude definiert. Die Mindestgrundstücksgröße von 750 m² zugrunde gelegt, wird danach mit der zulässigen Grundfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für das Hauptgebäude erreicht.

Einschließlich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch Nebenanlagen, Garagen, etc., gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 50 v.H. ist vorliegend unabhängig von der Grundstücksgröße eine Versiegelung durch das Hauptgebäude und der zulässigen Nebenanlagen von 225 m², demnach eine GRZ über alles von maximal 0,3, zulässig.

Entsprechend der überwiegend vorhandenen und auch hier geplanten maximal zulässigen Zweigeschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 festgesetzt. Dabei wird das zweite Geschoss als geneigtes Dachgeschoss auszubilden sein, denn die an den Umgebungsstrukturen orientierte Traufhöhe ist auf maximal 4 m Höhe und die maximal zulässige Firsthöhe ist mit 7,5 m festgesetzt. Definiert ist die Traufhöhe als das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei der Firsthöhe handelt es sich um das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss.

Die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht mit der zeichnerischen Festsetzung zu der Mindesthöhe von 42,73 DHHN2016 und der maximalen Höhe von 43,26 DHHN2016 den örtlichen Gegebenheiten der Grundstücke mit Anschluss an den relevanten Abschnitt der Güterfelder Straße. So kann gewährleistet werden, dass kein Gebäude unterhalb des Straßenniveaus der Güterfelder Straße errichtet werden muss und ortsunübliche Aufschüttungen der Grundstücke unterbleiben.

Aufgrund der Tiefe der baulich zu nutzenden Grundstücke von gut 41 m und des aktuellen Bautrends mit derzeit erforderlichen Grundstücksbreiten von mindestens etwa 16 m ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m² beabsichtigt.

Die Grundstücksgröße der Baugrundstücke darf innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets 750 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Damit sind die Grundstücke großzügiger als innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 38 „Webersiedlung“, jedoch im Rahmen dessen, was im unmittelbaren Umfeld tatsächlich an Grundstücken mit 600 m² und mehr entstanden ist.

Entsprechend der Breite des Geltungsbereiches von 115 m sowie in Kombination der Mindestgrundstücksgröße von 750 m² sowie der anzunehmenden Grundstücksbreite könnten maximal sechs Grundstücke gebildet werden. Nach einer ersten Idee für die bauliche Nutzung sind die Grundstücksgrößen großzügiger gefasst, so dass lediglich fünf Grundstücke gebildet würden.

Weil die umgebenden Siedlungsabschnitte überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt sind, ist zeichnerisch die Errichtung von ausschließlich Einzelhäusern festgesetzt worden. So soll der kleinteilige und eher dörfliche Eindruck von Ruhlsdorf gewahrt werden.

Zur Sicherung des Leitgedankens der Ergänzung der dorfähnlichen Struktur ist festgesetzt worden, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Damit kann dem heute durchaus üblichen Prinzip des Zusammenlebens mehrerer Generationen durch die Integration einer Einliegerwohnung Rechnung getragen werden, ohne dass Mehrfamilienhäuser entstehen können, die dem typischen Ortscharakter nicht gerecht würden.

8.3 Bauweise

Die Bauweise wird vorliegend durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert. Baulinien sind in diesem Bereich von Ruhlsdorf nicht erforderlich, weil keine einheitlichen Baufluchten im Umfeld zu erkennen sind. Mit dem dadurch entstehenden Baufenster und der Festsetzung der zulässigen offenen Bauweise und Einzelhäuser können die der Ortslage entsprechenden großzügigen Grundstücke mit ortstypischen Gebäudegrößen entstehen. Dabei kann und soll ein Teil der städtebaulich maßgeblichen und markanten Bäume erhalten bleiben. Unverhältnismäßig große Gebäude, die der Ortstypik widersprechen würden, sind mit diesen Festsetzungen in Kombination mit der maximal zulässigen Grundfläche nicht zu erwarten.

8.4 Erschließung

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes grenzt unmittelbar nördlich an die Güterfelder Straße, die in diesem Abschnitt als Anliegerstraße mit Tempo 30 sämtliche Erschließungsfunktionen übernimmt und dem örtlichen Verkehr dient. Als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist sie ausreichend dimensioniert, um sowohl den zusätzlich zu erwartenden Verkehr der möglichen maximal sechs Wohneinheiten, als auch die erforderlichen Anschlüsse für die technische Infrastruktur aufzunehmen. Damit ist die Erschließung gesichert, ohne dass es einer weiteren Festsetzung dazu bedarf.

Innergebietlich sind die Zufahrten zu den Grundstücken sowie die internen Wege, Stellplätze etc., zu realisieren.

Stellplätze und Garagen

Mit derselben Begründung wie zu den Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO soll der dorfähnliche Charakter mit seinem hohen Grünanteil nicht durch die Errichtung von Hochbauten zum Unterstellen von Kraftfahrzeugen beeinträchtigt werden.

Garagen, Carports und Stellplätze sind auf den privaten Baugrundstücken zulässig. Garagen und Carports sind ab einer Bautiefe von mindestens 5 m gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße zu errichten.

Daher sind sie außerhalb des Vorgartenbereiches, mithin erst ab einer Bautiefe von 5 m gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße zulässig. So kann gewährleistet werden, dass Garagen und Carports mindestens innerhalb der Baugrenzen bzw. beginnend ab der Lage der südlichen Baugrenze errichtet werden.

Strom

Die in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude sind an das Stromnetz angeschlossen, so dass eine Versorgung auch für den vorliegenden Geltungsbereich hergestellt werden kann. Dafür ist der Ausbau des vorhandenen Leitungsnetzes erforderlich. Damit die Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann, teilt das Versorgungsunternehmen mit Schreiben vom 5. Juli 2018 mit, dass ggf. eine zusätzliche Trafostation mit Anbindung an die Webersiedlung erforderlich ist. Der Standort ist hinsichtlich der Lage und Dimension auf dem Flurstück 24, Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf, festgelegt worden und wird zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer zur Umsetzung verbindlich gesichert.

Wärme

Ein Anschluss an die Versorgungsleitungen mit Gas ist an das vorhandene Netz der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg möglich. Innerhalb der Güterfelder Straße ist ein Leitungsabschnitt in Betrieb.

Wasser und Abwasser

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes der Güterfelder Straße befinden sich öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH. Von dort ausgehend können die Hausanschlüsse grundsätzlich verlegt werden. So können die Flurstücke 20 bis 23 der Flur 1 an die vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Hinsichtlich der Abwasserentsorgung sind unmittelbare Anschlussmöglichkeiten für die Flurstücke 20 und 21 der Flur vorhanden. Für die Flurstücke 22 und 23 der Flur 1 müssen Anschlussmöglichkeiten durch Verlängerung der vorhandenen Abwasserleitung geschaffen werden.

Jedoch muss im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung auch die Qualifizierung der vorhandenen Leitungen für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung geprüft werden. Dazu teilt die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH mit Schreiben vom 31. Juli 2017 mit, dass je nach dem künftigen Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall geprüft werden muss, ob die vorhandenen Leitungen ausreichend sind. Eventuell sind Auswechselungen und Neuverlegungen von Trink- und Schmutzwasserleitungen erforderlich.

Niederschlagswasser

Mit Schreiben vom 31. Juli 2017 verweist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH auf die im Ortsteil Ruhlsdorf betriebene Trennkanalisation mit der Folge, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist und nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden darf.

Telekommunikation

Mit Schreiben vom 25. Juli 2017 teilt die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass sich innerhalb des Planungsbereiches keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leistungsträger ist danach rechtzeitig zu beantragen.

8.5 Natur-, Umwelt- und Artenschutz

Sämtliche Natur-, Artenschutz- sowie Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind im Zusammenhang mit der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die in den Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB als Teil II der Begründung eingeflossen ist, zum Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt worden. Insbesondere sind neben der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten auch die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft geprüft worden.

Die Gutachterin für das Thema Natur-, Umwelt- und Artenschutz hat dabei Eingriffe in die Schutzgüter Tiere, Einzelbäume, Landschaft, Boden und Wasser festgestellt.

Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorbereitete Eingriff ist nicht zu vermeiden. Denn es handelt sich vorliegend um die stadtentwicklungspolitisch gewünschte Siedlungsabrundung in dieser Ortslage von Ruhlsdorf, die bereits mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zum Ausdruck gebracht wurde. Weil der Zuzug nach Teltow ununterbrochen anhält hat sich die Stadt Teltow auch dazu entschieden, die Wohnbaulandentwicklung im Ortsteil Ruhlsdorf weiter zu verfolgen. Dabei soll die gesamtstädtisch festgehaltene Siedlungsabrundung insbesondere auf den Flächen vorgenommen werden, für die ein eher geringer Eingriff zu erwarten ist. Das ist vorliegend der Fall. Denn mit der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen fällt der Eingriff geringer aus, als bei ökologisch hochwertigen Flächen im Außenbereich. So hält die Gutachterin fest, dass die vorhandenen

Biotope in ihrer Funktion für Flora und Fauna als gering zu werten sind. Mit der baulichen Inanspruchnahme der Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes kann darüber hinaus die vorhandene Verkehrsinfrastruktur – hier die Güterfelder Straße – ökonomisch sinnvoller genutzt werden.

Es wird gutachterlich eingeschätzt, dass bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter durch die Planung verbleiben.

8.5.1 Minimierungsmaßnahmen

Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter können teilweise gemindert werden. So wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, 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 auch im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Das auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz dort auch gesammelt und versickert werden. Innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches sollen großzügig geschnittene Grundstücke entstehen, die entsprechend der festgesetzten Grundfläche und der daraus abzuleitenden Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO gering verdichtet werden. Demnach ist die Versickerung des auf den Grundstücken - einschließlich der Dachflächen der zukünftig entstehenden Gebäude - anfallenden Niederschlagswasser ohne unbillige Härten möglich.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Mit dieser Regelung kann ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden. Denn die festgelegte Versickerung kommt der Grundwasserrate zugute. Darüber hinaus wird dem Umstand Rechnung getragen, dass im Ortsteil Ruhlsdorf eine Trennkanalisation betrieben wird. Infolge dessen darf das Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Kap. 8.4 „Erschließung, Niederschlagswasser“). Eine Einleitung in den Röhthepfuhl wäre aufgrund der großen Entfernung wirtschaftlich nicht darstellbar.

Wird das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs.1 des Wasserhaushaltsgesetzes bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

Bei den zum Erhalt bestimmten und zeichnerisch festgesetzten Bäumen handelt es sich sowohl um ökologisch hochwertige, die aufgrund ihrer Vitalität und ihres Alters zahlreichen Vögeln und sonstigen Arten Lebensraum bieten, als auch um ortsbildlich wirkende Bäume.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist die gemäß Baumschutzsatzung Teltow (BaumSchS) erforderliche Ersatzpflanzung auf dem Grundstück durchzuführen.

Sie sind dauerhaft zu erhalten. Sollten Sie durch Alter oder Schäden abgängig sein, sind sie auf dem Grundstück zu ersetzen, um ihre Funktion vor Ort erhalten zu können. Um den Erhalt der festgesetzten Bäume auch planerisch gewährleisten zu können, ist die Baugrenze bei dem Flurstück 20 entsprechend durch einen Versprung angepasst worden. Ausgehend von dem Kronendurchmesser des Baumes von 10 m (lt. Umweltbericht handelt es sich um Baum Nr. 2) ist ein zusätzlicher Sicherheitsabstand von 3 m bis zu der nördlichen Baugrenze eingehalten worden.

Gleichzeitig führt ihre ökologische Funktion anteilig zu einem verbesserten Mikroklima hinsichtlich der Bindung von CO₂ und Staub sowie der Entstehung von Kaltluft. Darüber hinaus sind die Bäume mit ihrer Größe und ihrem guten Aufwuchs ortsbildlich prägend und damit Teil des dörflichen Charakters. Die Ortslage Ruhlsdorf ist neben dem eher durchgrünten Siedlungscharakter und angrenzenden Wäldern auch durch stattliche Einzelbäume sowie wirksame Baumgruppen gekennzeichnet. Damit ihre Wirkung auch dauerhaft erhalten bleibt, sind die Bäume bei Abgang zu ersetzen. Für diesen Fall gilt dann die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow.

Mit der baulichen Nutzung des Grundstücks werden Bäume gefällt werden, die gleichzeitig Lebensstätte von Vögeln sind bzw. sein können. Der Gutachter für das Thema Artenschutz hat dabei einen Eingriff in das Bruthabitat einer Kohlmeise als Baumhöhlenbrüter festgestellt.

Um diesen Eingriff zu kompensieren, ist gutachterlich das Anbringen von zwei Nistkästen für Kohlmeisen empfohlen, und da sich die Stadt Teltow dieser Empfehlung anschließt, festgesetzt worden.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zwei Nistkästen für Kohlmeisen an Bäumen anzubringen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist vorgezogen durchzuführen. Die Nistkästen können danach entweder an den vorhandenen und als zu erhalten festgesetzten Bäumen auf dem Flurstück 20, Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf oder dann an den innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten Anpflanzfläche zu pflanzenden Bäumen angebracht werden, wenn sie zeitlich vor der nächsten beginnenden Brutperiode – und damit vor dem 28. Februar eines Jahres – gepflanzt werden.

8.5.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind verschiedene Varianten geprüft worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Entsiegelungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen. Daher wird der Eingriff in das Schutzgut Boden durch eine Gehölzpflanzung im Verhältnis 1:1,5 für Vollversiegelung und 1:1 für Teilversiegelung sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch an dessen westlicher Grenze und in Ergänzung vorhandener Waldstrukturen nördlich des Geltungsbereiches vorgenommen. Mit diesen Pflanzungen können sowohl das Plangebiet selbst, als auch der Waldsaum im Norden gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzfläche harmonisch abgegrenzt werden. Die Ausbildung eines Waldsaumes durch die Heckenpflanzung soll darüber hinaus auch die erosionsgefährdeten Landwirtschaftsflächen besser schützen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „a“ gekennzeichneten Fläche sind 3 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten und mit „a“ gekennzeichneten Flächen ist eine mindestens 3 m breite, mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 10 Heister und 50 Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Grünfläche (außerhalb der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist die Herstellung eines 3 m breiten unbefestigten Pflegeweges zulässig.

In Verbindung mit einem Teil der Heckenpflanzung werden auch Bäume gepflanzt, so dass insgesamt eine dem dörflichen Ortsbild entsprechende Kulisse entstehen kann. Dabei sollen der Baumersatz an der Stelle entstehen, an der der Baumverlust zuvor stattgefunden hat. Gleichzeitig wird für vorhandene Arten, insbesondere Vögel, ein Lebensraum hergestellt.

Die Heckenpflanzungen begrenzen die Baugrundstücke in Richtung Norden und Westen zu den landwirtschaftlichen genutzten Flächen. Bestandteil dieser Fläche wird die Heckenpflanzung selbst sowie der für die Pflege erforderliche Weg sein, der unabhängig von den privaten Grundstücken erreicht werden kann. Auch die nach § 37 des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) erforderlichen Mindestabstände sind jeweils Bestandteil dieser Flächen.

Die Stadt Teltow schließt sich nach Abwägung sämtlicher Belange den Ausgleichsmaßnahmen an, die innerhalb des Geltungsbereiches von der Gutachterin zum Umweltbericht ermittelt worden sind. Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan und den Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich bezüglich ihrer Umsetzung dahingehend zu regeln, dass deren Kosten von den Grundstückseigentümern zu tragen sind.

8.5.3 Externe Kompensationsmaßnahmen

Damit der Eingriff in das Schutzgut Boden vollumfänglich kompensiert werden kann, sind nördlich des Geltungsbereiches im Bereich der Waldkante weitere Heckenpflanzungen als Waldsaum abgestimmt worden (vgl. folgendes Kap. lit. d). Damit sollen die angrenzenden erosionsanfälligen Landwirtschaftsflächen geschützt und das dörfliche Ortsbild in Richtung Norden anteilig verbessert werden. Mit der westlich angrenzenden Heckenpflanzung (vgl. folgendes Kap. lit. c) kann die Einbindung der geplanten Baufläche in den Landschaftsraum vervollständigt werden. So kann im Zusammenhang mit der innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Grünfläche mit Heckenpflanzung ein harmonischer Übergang von der baulichen Nutzung zum Freiraum gestaltet werden.

8.5.4 Regelungen auf der Ebene des städtebaulichen Vertrags

Die außerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen sind, ebenso wie die zu verwendenden Pflanzqualitäten für sämtliche Maßnahmen, Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages, der bis zu dem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan zwischen der Stadt Teltow und den Grundstückseigentümern zu vereinbaren ist.

a) Pflanzqualitäten für die Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches

- Als Mindestpflanzqualität für die Baumpflanzungen innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten Fläche ist min. Solitär Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, zu verwenden.

- Als Mindestpflanzqualität für die Strauch- und Heisterpflanzungen innerhalb der mit „a“ gekennzeichneten Fläche ist für Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm und für Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

b) Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Die Grünfläche darf nur gegenüber den privaten Baugrundstücken durch Einfriedungen oder Mauern begrenzt werden. Innerhalb der festgesetzten Grünfläche und der festgesetzten Anpflanzfläche sind ausschließlich Wildschutzzäune zulässig. Der Zugang zu der festgesetzten Grünfläche und der festgesetzten Anpflanzfläche muss für Mitarbeiter der Stadtverwaltung jederzeit gewährleistet sein.

c) Heckenpflanzung westlich des Geltungsbereiches

Unmittelbar an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches (Gemarkung Ruhlsdorf: Flur 1, Flurstück 24 (anteilig)) ist innerhalb einer insgesamt mindestens 10 m tiefen Fläche eine mindestens 4 m breite, mindestens dreireihige, freiwachsende Hecke anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 10 Heister und 50 Sträucher gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste: (*Crataegus monogyna*) Eingrifflicher Weißdorn, (*Corylus avellana*) Haselnuss, (*Cornus sanguinea*) Roter Hartriegel, (*Prunus spinosa*) Schlehe, (*Sambucus nigra*) Schwarzer Holunder, (*Viburnum opulus*) Wasser-Schneeball, (*Salix caprea*) Sal-Weide.

Pflanzqualität: Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm, Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

Für die Heckenpflanzung ist ein 3 m breiter Bearbeitungsstreifen für Pflegemaßnahmen zu sichern. Sowohl die Heckenpflanzung, als auch der Bearbeitungsstreifen darf – mit Ausnahme von Wildschutzzäunen für die Pflanzen – weder eingezäunt, noch eingefriedet werden. Der Zugang für Mitarbeiter der Stadtverwaltung muss jederzeit gewährleistet sein.

d) Heckenpflanzung als Waldsaum

Auf der im Umweltbericht mit „C“ gekennzeichneten Fläche (Gemarkung Ruhlsdorf: Flur 1, Flurstücke 21 bis 24, jeweils teilweise) ist innerhalb einer insgesamt mindestens 16 m tiefen Fläche eine mindestens 8 m breite, mindestens dreireihige, mehrschichtige, freiwachsende Hecke als Waldsaum anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 5 Heister und 20 Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 5 Heister und 30 Sträucher gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste 1: (*Crataegus monogyna*) Eingrifflicher Weißdorn, (*Corylus avellana*) Haselnuss, (*Sorbus aucuparia*) Eberesche, (*Rhamnus cathartica*) Purgier Kreuzdorn, (*Sambucus nigra*) Schwarzer Holunder, (*Euonymus europaea*) Pfaffenhütchen.

Pflanzqualität: Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm, Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste 2: (Rosa rubiginosa) Wein-Rose, (Rosa canina) Hundsrose, (Rosa tomentosa) Filz-Rose, (Frangula alnus) Faulbaum, (Prunus spinosa) Schlehe, (Viburnum opulus) Wasser-Schneeball.

Pflanzqualität: Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm

Für die Heckenpflanzung ist ein 3 m breiter Bearbeitungsstreifen für Pflegemaßnahmen zu sichern. Sowohl die Heckenpflanzung, als auch der Bearbeitungsstreifen darf – mit Ausnahme von Wildschutzzäunen für die Pflanzen – weder eingezäunt, noch eingefriedet werden. Der Zugang für Mitarbeiter der Stadtverwaltung muss jederzeit gewährleistet sein.

e) Herstellung und Pflege der Heckenpflanzungen

- Die Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die unter lit. c und d angeführten Heckenpflanzungen sind als einheitliche Maßnahme spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes durchzuführen.
- Für die Heckenpflanzung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die unter lit. c und d angeführten Heckenpflanzungen sind eine mindestens 1-jährige Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919 vertraglich abzusichern.
- Die Anbindung der festgesetzten Anpflanzfläche sowie der unter lit. c angeführten Fläche mit Heckenpflanzung an die Güterfelder Straße ist jederzeit über die Flurstücke 20 bis 24 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf zu gewährleisten. Bei bspw. einem Eigentümerwechsel ist die Sicherung der Anbindung über eine Dienstbarkeit zulasten der Flurstücke 20 bis 24 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf, zu regeln.
- Die Anbindung der unter lit. d genannten Fläche mit Heckenpflanzung an die Güterfelder Straße ist jederzeit über das Flurstück 24 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf zu gewährleisten. Bei bspw. einem Eigentümerwechsel ist die Sicherung der Anbindung über eine Dienstbarkeit zulasten des Flurstückes 24 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf, zu regeln.
- Die Sicherung der Anbindung über die Flurstücke 20 bis 24 der Flur 1, Gemarkung Ruhlsdorf, an die Güterfelder Straße ist mit dem Pächter der landwirtschaftlichen Nutzflächen vertraglich zu regeln.

f) Artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens oder die Verletzung oder Tötung von Tieren zu vermeiden, erfolgen Gehölzfällungen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres.
- Die Beseitigung von Gehölzbeständen ist entsprechend § 39 BNatSchG nur außerhalb der zuvor genannten Zeiten zulässig. Sind Gehölzbeseitigungen innerhalb der Fortpflanzungs- / Vegetationszeiten unumgänglich, bedarf es einer Befreiung vom Verbot des § 39 BNatSchG sowie einer vorherigen Kontrolle bezgl. des Vorkommens geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person.
- Baumfällungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeiten von Fledermäusen und zwar im Winterhalbjahr zwischen dem 15. November und 28. Februar eines Jahres durchzuführen. Wenn die Baumfällungen innerhalb des Gehölzschutzes entsprechend § 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG (Beseitigungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September) unumgänglich sind, bedarf es einer Befreiung vom Verbot des § 39 BNatSchG sowie einer vorherigen

Kontrolle bezgl. des Vorkommens geschützter Arten durch eine nachweislich fachkundige Person.

- Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.

- Die Nistkästen für Kohlmeisen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und anzubringen. Sie sind vor Beginn der auf den Verlust folgenden Brutperiode, also bis zum 28. Februar eines Jahres, anzubringen.

8.5.5 Regelungen zu Umweltbelangen auf der Grundlage von Fachgesetzen

Bundesbodenschutzgesetz

§ 4 Abs. 1 BBodSchG: Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Entsprechend sind § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV zu beachten.

§ 7 BBodSchG: Derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

In Bereichen sensibler Nutzungen sind die Vorsorge- und Prüfwerte des Anhangs 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zu beachten.

Anthropogene Bodenaufschüttungen und -auffüllungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen.

Erdaushub (ohne Oberboden) darf nur so lange auf der Baustelle verbleiben, wie es notwendig ist, um baurechtlich zulässige Verfüllarbeiten vorzunehmen. Bei den Aushubmaßnahmen sind oberflächlich anstehende anthropogene Aushubmaterialien von den gewachsenen Sedimenten getrennt aufzunehmen und ggf. zur weiteren Bewertung vor Ort bereitzustellen.

Im Falle einer Entsorgung der Haufwerksmaterialien von den Grundstücken sind die abfallrechtlichen Regelungen zu beachten. Bodenmaterialien, die vor Ort nicht für Bauzwecke wieder verwendet und von den Grundstücken verbracht werden, gelten nach § 2 Abs. 2 Nr. 11 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) als mineralische Abfälle und unterliegen den abfallrechtlichen Bestimmungen (u.a. Nachweispflicht). Hier ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu beteiligen.

Ein Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft, u.a. als Schottertrag-/ Frostschutz- oder Rollschicht, ist nur zulässig, wenn der Mindestabstand von 1 m zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand hinreichend gewährleistet ist. Die entsprechenden Nachweise für den höchsten zu erwartenden Grundwasserstand (zeHGW) sind der UBB auf Nachfrage vorzulegen!

Punktueller/ partieller Verunreinigungen des Untergrundes: Werden bei Erdarbeiten deutliche organoleptische Auffälligkeiten (z.B. Färbung, Trübung, Geruch, Konsistenz, Auftreten von Schadstoffen in Phase usw.) des Bodenaushubs festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde ist zu informieren.

Auffüllungen und Geländeregulierungen: Ein Bodenauftrag kann zur nachhaltigen Schädigung der natürlichen Bodenfunktion führen und ist daher nur unter gesonderten Bedingungen gemäß § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV), statthaft. Hierfür bedarf es einer gesonderten Nachweisführung gegenüber der UBB.

Für erforderliche Auf- und/ oder Verfüllungen sind ausschließlich Bodenmaterialien der Bodenklassen 3 und 4 einzusetzen, die die Zuordnungskriterien der LAGA M 20 der Klasse Z 0 erfüllen.

Für Bodenmaterialien, die zur Auf- und/ oder Verfüllung antransportiert werden sollen, ist die Schadlosigkeit, die Herkunft sowie die Menge gegenüber der UBB nachzuweisen. Die chemische Untersuchung der Bodenmaterialien ist nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall/ LAGA M 20 vom 05.11.2004; Parameterliste gem. Tabellen II.1.2-4 und II.1.2-5) durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind der UBB auf Nachfrage vorzulegen.

Fallen bei den geplanten Baumaßnahmen ggf. gefährliche Abfälle > Z2 an ist Folgendes zu beachten:

- Für die Zwischenlager gefährlicher Abfälle ist eine befestigte und wasserdichte Oberfläche vorzusehen.
- Das im befestigten Bereich der Zwischenlagerfläche anfallende Niederschlagswasser ist schadlos abzuführen, eine Versickerung des Niederschlagswassers über die angrenzenden unbefestigten Bodenbereiche ist nicht zulässig.
- Die Umsetzung der beiden zuvor genannten Forderungen sind der Unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen. Die entsprechenden aussagekräftigen Unterlagen und Dokumentationen sind vorzulegen.

Baugesetzbuch

§ 202 BauGB: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Mit den nach § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) zulässigen gestalterischen Regelungen sollen Fehlentwicklung, die seit einiger Zeit verstärkt in Teltow auftreten und insbesondere das dorfähnliche Erscheinungsbild von Ruhlsdorf beeinträchtigen würden, vermieden werden.

So soll der offene und durchgrünte Charakter vom öffentlichen Raum wahrnehmbar bleiben und nicht durch Bauwerke, die eine Zäsur und Barriere darstellen, verstellt werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind in einem Abstand von 5 m gemessen ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Güterfelder Straße nur Einfriedungen und Mauern bis zu einer Gesamthöhe von maximal 1,2 m zulässig.

Damit sind Grundstücksbegrenzungen grundsätzlich zulässig. Sie sind jedoch in einer Höhe auszuführen, die den Blick zumindest i.d.R. nicht verstellen und die an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zu pflanzenden Bäume auch von der Güterfelder Straße aus betrachtet, wirken lassen.

Dachbaufbauten und Gauben sind in der umgebenden Ortslage in Ruhlsdorf eher selten anzutreffen. Gleichwohl sollen sie bspw. als erweiterte Belichtung eines Dachgeschosses oder zur Erweiterung eines Raumgefühls grundsätzlich zugelassen werden.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist pro Gebäude eine Dachgaubenform zulässig. Die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen; alle Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50 v.H. der zugeordneten Dachlänge (Trauflänge) nicht überschreiten. Die Dachgauben müssen die Höhe des Hauptfirstes um mindestens 1 m unterschreiten.

Mit den getroffenen Regelungen soll sich die Dachlandschaft innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches gleichwohl in die Umgebungsstrukturen einfügen. Daher ist sowohl das Maß einer einzelnen Gaube als auch für den Fall, dass mindestens zwei relativ schmale Gauben ausgebildet werden sollen, deren insgesamt zulässige Breite im Verhältnis zu der Dachfläche, in diesem Fall die Traufseite, festgesetzt worden. Damit der überwiegende Eindruck noch als Dachfläche wahrnehmbar bleibt, ist eine Gaube als Bestandteil des Daches von diesem zu umgeben und soll sich diesem auch in der Höhe unterordnen.

In Korrespondenz zu dem überwiegenden vorhandenen Siedlungscharakter in Ruhlsdorf werden auch 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.

8.7 Hinweise

Bodendenkmal

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abteilung Bodendenkmalpflege – teilt mit Schreiben vom 3. August 2017 mit, dass Belange des Bodendenkmalschutzes nicht betroffen sind.

Gleichwohl wird darauf verwiesen, dass für mögliche Bodendenkmalfunde die gesetzlichen Grundlagen einzuhalten sind: 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 Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise von Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs. 3 und § 12 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Kampfmittel

Ein Kampfmittelverdacht wurde nicht ausgeschlossen. Daher ist bei konkreten Bauvorhaben ggf. eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das

Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Erdgasspeicher

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich vollständig 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. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche.

Auskünfte zur Geologie, insbesondere zu den Themen Boden, Hydrogeologie und Geothermie, können über den Webservice des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe abgefragt werden.

Im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen besteht gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht (§§ 3, 4 und 5 Abs. 2 Satz 1 Lagerstättengesetz).

Geruchsimmissionen

Durch die räumliche Nähe zu dem Klärwerk Stahnsdorf, betrieben durch die Berliner Wasserbetriebe (BWB), sind deutliche Gerüche wahrnehmbar. Diese Geruchsimmissionen sind gutachterlich geprüft worden (vgl. Kap. 7.2). Danach werden Geruchsimmissionen von 8 % bis 10 % der Jahresstunden ermittelt; Der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden innerhalb des Geltungsbereiches wird nicht überschritten.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil (%)
Nettobauland	4.515	78,8
davon überbaubare Fläche	2.021	35,3
private Grünfläche	1.217	21,2
davon Fläche zum Anpflanzen	362	6,3
Geltungsbereich	5.732	100

10 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 öffentliche Erschließung erforderliche Straße ist mit der Güterfelder Straße vorhanden. Davon ausgehend ist die Erschließung gesichert.

11 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.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als Siedlungsbereich mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 27.07.2017 festgestellt worden.

Auch nach den regionalplanerischen Grundsätzen ist die vorliegende maßvolle Wohnbaulandentwicklung zulässig.

12.2 Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan ist nach den Maßgaben des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

12.3 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Güterfelder Straße, die als Anliegerstraße das aus dem Wohngebiet zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist dazu ausreichend dimensioniert. Für die technische Infrastrukturausstattung sind die Voraussetzungen im Zuge der baulichen Nutzung des Areals herzustellen.

12.4 Umweltauswirkungen

12.4.1 Geruch

In das für den vorliegenden Bebauungsplan erarbeitete Geruchsgutachten von Müller BBM (MBBM) sind neben aktuellen Daten zur Windrichtung, Windgeschwindigkeit, Topografie, etc. auch die von den Berliner Wasserbetrieben (BWB) beabsichtigen Erweiterungen, die in dem von ihr beauftragten Gutachten der Braunschweiger Umwelt-Biotechnologie GmbH (BUB) eingestellt worden. Die – wenn auch nur geringfügig – unterschiedlichen Ergebnisse resultieren im Wesentlichen aus der durch MBBM verwendeten aktuelleren Zeitreihe zu den Wetterdaten und auch aus den zugrunde gelegten unterschiedlichen Schwerpunkten der Auswertegitter. Der Schwerpunkt der Prüfung durch MBBM liegt innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches in Bezug zu den Anlagen der BWB, bei BUB an der östlichen Grenze des Klärwerks.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Gerüchen von 8 % bis 10 % der Jahresstunden zu rechnen.

Der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden wird demnach innerhalb des Geltungsbereiches nicht überschritten. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben der GIRL vollumfänglich Rechnung getragen, da erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile durch Gerüche nicht festgestellt wurden. Schädliche Umwelteinwirkungen durch

Geruchsimmissionen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind vorliegend demnach nicht zu erwarten.

Auch ist nicht von einer Begrenzung des Klärwerkbetriebes oder sogar dessen Aufgabe durch das vorliegend Geplante auszugehen. Denn der Betrieb einschließlich sämtlicher Erweiterungen des Klärwerks wird vielmehr durch das östlich gelegene, bestehende Wohngebiet an den Straßen Mühlengrund, Mühlenbergstraße und Ringstraße limitiert. Dort sind nach dem Geruchsgutachten zu dem vorliegenden Bebauungsplan mit 11%-14% der Jahresstunden deutliche höhere Geruchsimmissionen festgestellt worden. Im Sinne der städtebaurechtlich geforderten gegenseitigen Rücksichtnahme sind diese Bestandsnutzungen bei geplanten Betriebserweiterungen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Dagegen werden die Geruchsimmissionswerte nach GIRL für die geplanten Nutzungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches eingehalten. Damit kann die Stadt Teltow ihrer Pflicht nachkommen, dem seit Jahren anhaltenden, erheblichen Zuzugsdruck durch die anteilige Erweiterung des Wohnraumangebotes zu begegnen. Mit dem vorliegend Geplanten kann ein weiterer Baustein ihrer gesetzlichen Verpflichtung bezgl. der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – auch unter der ermöglichten Eigentumsbildung weiter Kreise – bei Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden. Jede Maßnahme trägt unabhängig von ihrer Größenordnung zu einer besseren Angebotssituation und damit zur Entlastung des Wohnungsmarktes bei.

12.4.2 Natur und Landschaft

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

Für die Schutzgüter Tiere, Einzelbäume, Landschaft, Boden und Wasser liegt aufgrund der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung eine Umwelterheblichkeit vor.

Sämtliche Eingriffe werden durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches und die Regelungen im städtebaulichen Vertrag vollständig kompensiert.

Gleichzeitig sind Minimierungsmaßnahmen festgesetzt worden, um die Eingriffsfolgen so gering wie möglich halten zu können. So kann die Beeinträchtigung des Wassers / Grundwassers durch die entsprechenden Regelungen zur Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Materialien und zur Versickerung des Niederschlagwassers reduziert werden.

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

12.5 Fazit

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Teltow 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.