



**Stadt Teltow**  
**Landkreis Potsdam-Mittelmark**

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Fassung zum Satzungsbeschluss

**Stand: November 2017**



**Stadt Teltow**  
**Landkreis Potsdam-Mittelmark**

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANÄNDERUNG .....	3
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB .....	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>5</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	5
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	6
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	6
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	8
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	9
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	12
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	13
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	13
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>14</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	14
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	15
3.3	LANDSCHAFTSPLAN STADT TELTOW .....	17
3.4	FACHPLANUNGEN .....	17
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>19</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	19
4.2	PLANFESTSTELLUNG L 794 OD TELTOW, RUHLSDORFER STRAßE .....	19
<b>5</b>	<b>PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>21</b>
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	21
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i> .....	21
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i> .....	22
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	22
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN .....	23
5.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i> .....	24
5.2.2	<i>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</i> .....	24
5.2.3	<i>Flächen, die mit Gehrechten und Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind</i> .....	25
5.3	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	25
5.4	ANPFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN .....	26
5.5	FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES .....	26
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ .....	27
5.7	GEBIETE, IN DENEN BESTIMMTE LUFTVERUNREINIGENDE STOFFE NICHT ODER NUR BESCHRÄNKT VERWENDET WERDEN DÜRFEN .....	28
5.8	BEDINGTE ZULÄSSIGKEIT VON BAULICHEN NUTZUNGEN .....	28
5.9	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	28
5.10	HINWEISE .....	29
5.11	FLÄCHENBILANZ .....	30
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DER BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT ...</b>	<b>31</b>
6.1	EINLEITUNG .....	31
6.2	SCHUTZGUT BODEN .....	31
6.3	SCHUTZGUT WASSER .....	31

---

6.4	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE.....	32
6.5	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN.....	32
6.5.1	<i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i> .....	33
6.6	SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD .....	35
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>36</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN .....	36
7.2	VERKEHR.....	36
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	37
7.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	37
7.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	38
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	39
7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	39
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>41</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>43</b>

---

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des am 23. März 1997 als Satzung beschlossenen und am 28. März 2002 in Kraft getretenen **Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“** der Stadt Teltow befindet sich südöstlich der Altstadt von Teltow im Bereich zwischen Ruhlsdorfer Straße, S-Bahn-Freihaltetrasse bzw. Gonfrevillestraße und Mahlower Straße.

Der **Geltungsbereich der 2. Änderung** umfasst eine Teilfläche im Nordwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ zwischen Ruhlsdorfer Straße, S-Bahn-Freihaltetrasse, Calgary-Straße und Kanada-Allee, eine Teilfläche der Kanada-Allee sowie eine Teilfläche zwischen Viktoria-Straße, Hamilton-Straße und Toronto-Straße mit den nachfolgend benannten Flurstücken der **Flur 12** in der **Gemarkung Teltow**:

**129 teilweise, 2606, 2765, 2766, 2767, 2601, 2602, 2567, 2569 teilweise, 2587, 2588 – 2600, 2557, 2241, 2389, 817, 818, 819, 2388 teilweise; 767, 2943-2946, 1619, 815, 1894, 1895, 765, 1818, 2726 – 2738; 770 teilweise (Kanada-Allee); 2926 teilweise, 2898 – 2910**

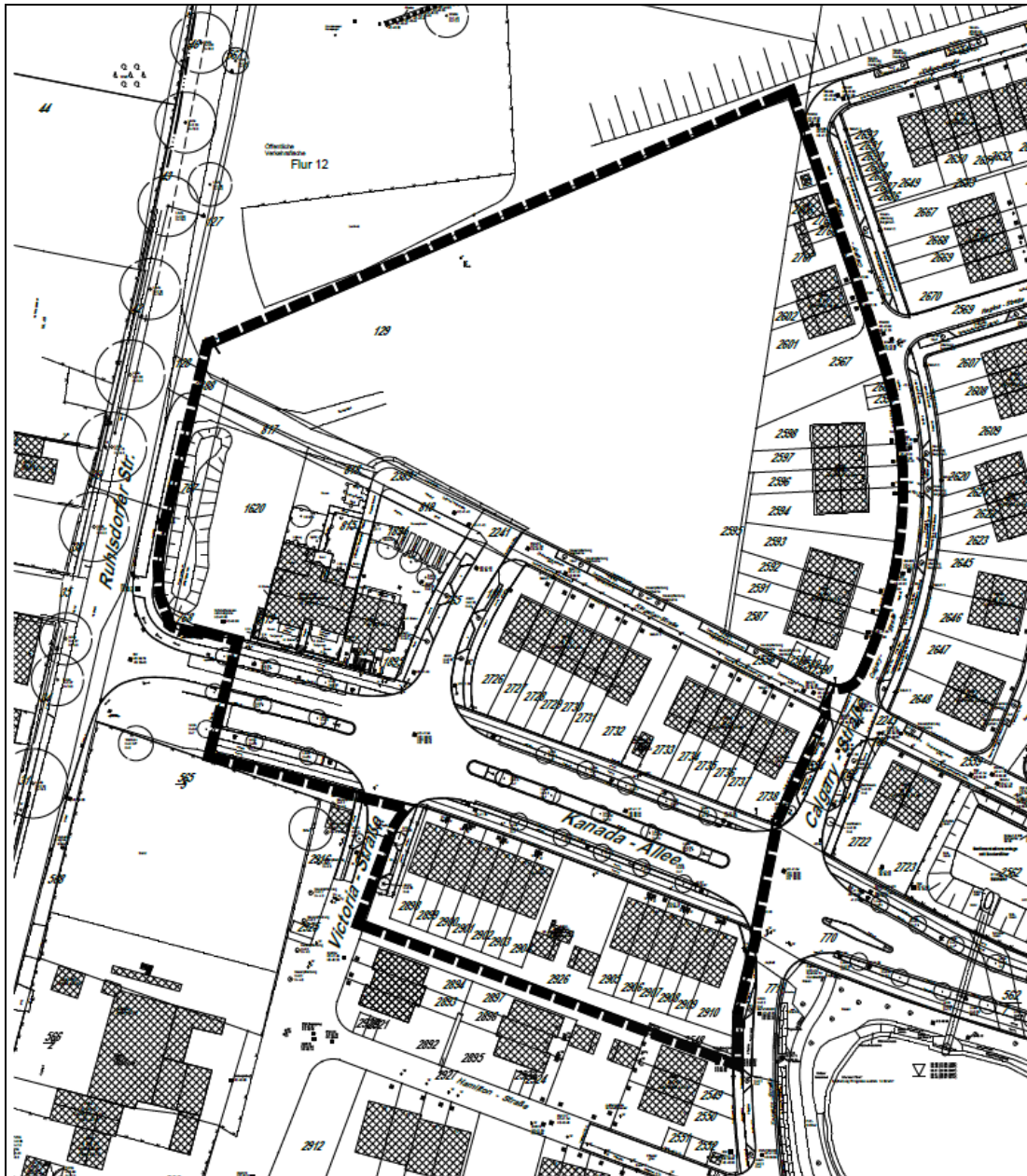
Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ist den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.



**Abb. 1:** Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Teltow mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung (Schraffur), der 1. Änderung (gestrichelte Linie) und des Ursprungsbebauungsplans (durchgezogene Linie), Kartengrundlage: DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17

Die Flächen waren bereits Bestandteil der am 17. Oktober 2007 als Satzung beschlossenen und am 30. Juli 2007 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23, mit Ausnahme des Flurstücks 770 (Kanada-Allee).

Die Größe des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 umfasst eine Teilfläche von rund **2,41 ha** des insgesamt rund 27,9 ha umfassenden Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans.



**Abb. 1:** Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ (Kartengrundlage: Amtlicher Vermessungsplan erstellt vom Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Bernd Mengelkamp, Annastraße 4, 14532 Stahnsdorf, Stand 28.04.2017)



## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Im Zuge des von Seiten der Straßenbauverwaltung des Landes Brandenburg geplanten Ausbaus eines Teilabschnitts der L 794 (Ruhlsdorfer Straße) zwischen Ruhlsdorfer Platz im Norden und dem Ortsteil Ruhlsdorf im Süden erfolgt eine Veränderung der Anbindung des Neubaugebietes „Mühlendorf“ an die Ruhlsdorfer Straße. Statt über die Kanada-Allee erfolgt die Anbindung des Gebietes zukünftig über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr in Höhe der S-Bahn-Freihaltetrasse. Die Anbindung über die Kanada-Allee reduziert sich auf den Fußgänger- und Radverkehr. Die vorhandene Anbindung der Kanada-Allee an die Ruhlsdorfer Straße wird zurückgebaut.

Der neu geplante Anschluss an die Ortsdurchfahrt hat Auswirkungen auf Teilflächen der bislang im Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Fassung der 1. Änderung zwischen Yukon-Straße und Kanada-Allee festgesetzten Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Teilflächen der bislang festgesetzten Baugebiete werden durch die neue Straße in Anspruch genommen. Die bislang in diesem Bereich vorgesehenen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) bedürfen einer Neuordnung. Zudem ändern sich mit der neuen Verkehrsführung die vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionsbelastungen im Bereich der angrenzenden Baugebiete.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ wird erforderlich, da die Planfeststellung als neue Festsetzung auf anderer Rechtsgrundlage von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweicht. Sie dient der Anpassung der im Bebauungsplan vorgenommenen städtebaulichen Festsetzungen an die neue Verkehrsführung. Der gemäß den Planfeststellungsunterlagen in Aussicht genommene Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im Zuge der L 794 ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen. Soweit beabsichtigte Festsetzungen auf anderer Rechtsgrundlage noch keine Rechtskraft erlangt haben, ist während des Aufstellungsverfahrens im Bebauungsplanentwurf auf die in Aussicht genommenen Festsetzungen hinzuweisen.

Der mit Umsetzung der Planung bestehende städtebauliche Anpassungsbedarf war Gegenstand der Unterlage 15.2 der Planfeststellungsunterlage. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ wurde entsprechend dem aus Sicht der Stadt Teltow als Plangeber bestehenden städtebaulichen Anpassungsbedarf erweitert. Der Anpassungsbedarf umfasst danach auch die Baugebiete, die mit der veränderten Straßenführung erstmals in den Lärmpegelbereichen III, IV oder V liegen sowie die bislang als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen im Einmündungsbereich Kanada-Allee / Ruhlsdorfer Straße.

Der Planfeststellungsbeschluss „für die Änderung (Ausbau) der Ortsdurchfahrt Teltow im Zuge der Landesstraße 794 von Station-km 0,509 bis Station-km 2,644, beide im Abschnitt 50, (Ruhlsdorfer Straße) und die Änderung der Gemeindestraßen Kanada-Allee, Vancouver-Straße und der Gonfrevillestraße einschließlich der Anlage eines Kreisverkehrs und landschaftspflegerischer Maßnahmen in der Stadt Teltow (Gemarkungen Teltow und Ruhlsdorf) im Landkreis Potsdam-Mittelmark und in der Gemeinde Am Mellensee (Gemarkung Rehagen) im Landkreis Teltow-Fläming“ wurde am 20.10.2015 durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) erlassen (Geschäftszeichen 212-31103/0794/001).

### **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 ist im Wesentlichen eine Neuordnung der festgesetzten Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Der Umfang der neu festgesetzten Baugebiete entspricht in etwa dem Umfang der bisher im Änderungsbereich festgesetzten Baugebiete. Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung somit deutlich unterschritten. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von der Möglichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde aufgrund der von den Änderungen betroffenen Bestandsbebauung von Seiten des Plangebers kein Gebrauch gemacht und es erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich rund 1 km südöstlich der Altstadt von Teltow in zentraler Lage im Stadtgebiet. Das Plangebiet ist Bestandteil des Neubaugebietes „Mühlendorf“, das auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 in den letzten 15 Jahren in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut worden ist. Das Neubaugebiet zwischen Ruhlsdorfer Straße im Westen, S-Bahn-Freihaltetrasse im Norden, Bertholdstraße im Osten und dem Gelände des Wasserwerkes Teltow im Süden umfasst eine Fläche von insgesamt rund 25 ha, einschließlich einer zentral gelegenen Grünanlage mit dem Mühlendorf-See.

Das Neubaugebiet wird überwiegend von einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung in Form sogenannter „town-houses“ geprägt. Im Bereich der Anbindung der als Haupterschließungsstraße ausgebauten Kanada-Allee an die Ruhlsdorfer Straße (L 794) ist Geschosswohnungsbau vorgesehen.



**Abb. 2:** Luftbild zur Lage des Plangebietes im städtebaulichen Zusammenhang (Kartengrundlage: DOP10: © GeoBasis-DE/LGB 2017, GB-W 19/17)

Das Neubaugebiet befindet sich im fußläufigen Einzugsbereich (< 500 m) des S-Bahnhofs „Teltow-Stadt“. Die Station ist Endbahnhof der S-Bahn-Linie 25 (S 25) Teltow-Stadt – Berlin-Potsdamer Platz – Hennigsdorf. Die S-Bahn-Freihaltetrasse dient der ehemals geplanten und im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow weiterhin als Planung berücksichtigten Verlängerung der S-Bahn-Strecke in Richtung Stahnsdorf. Rund 1.000 m östlich befindet sich der Bahnhof Teltow als Zugangsstelle zum Bahn-Regionalverkehr (R 4 Rathenow – Berlin Hbf – Jüterbog, R 5 Lutherstadt Wittenberg / Falkenberg (Elster) – Berlin Hbf - Stralsund).

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 wurden auf der nördlichen Seite der Kanada-Allee, westlich der verlängerten Viktoria-Straße zwei Wohn- und Geschäftshäuser in geschlossener Bauweise errichtet. Die auf der südlichen Seite der Kanada-Allee vorgesehene Bebauung wurde bislang nicht umgesetzt. Hier befindet sich eine gewerblich genutzte Lagerfläche. Östlich der Viktoria-Straße wurden im Geltungsbereich der 2. Änderung, beiderseits der Kanada-Allee sowie westlich der Calgary-Straße, Reihenhäuser zu Wohnzwecken errichtet. Die vom Bau der Anbindung an den geplanten Kreisverkehr Ruhlsdorfer Straße / Gönrevillestraße berührten Flächen sind bislang unbebaut.

Die im Bebauungsplan Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung vorgesehene Vancouver-Straße (verlängerte Viktoria-Straße) wurde im Abschnitt zwischen Kanada-Allee und Kingston-Straße fertig gestellt. Die Kingston-Straße wurde zwischen Calgary-Straße und verlängerter Viktoria-Straße (Vancouver-Straße) fertig gestellt (vgl. Kap. 2.3).

Das bislang unbebaute Gelände ist eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 41,0 m über NHN.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Ruhlsdorfer Straße, einer wichtigen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehr, die als Landesstraße klassifiziert ist (L 794).

Die L 794 stellt gemäß Erläuterungsbericht zur Planfeststellung L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße (Unterlage 1) „eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit bedeutender regionaler Verbindungsfunktion zwischen dem überregionalen Straßennetz (A 10, B 101, L 40) und den angrenzenden südlichen Ortsteilen von Berlin dar, wobei gleichzeitig die Erschließungsfunktion der unmittelbar an der Landesstraße liegenden Wohngebiete mit wahrgenommen werden muss“. Mit der verkehrlichen Erschließung der Mühlensiedlung und der Eröffnung des S-Bahnhofs „Teltow-Stadt“ hat die Ruhlsdorfer Straße gemäß Erläuterungsbericht eine zusätzliche Bedeutung für den öffentlichen Nahverkehr und den Radfahr- und Fußgängerverkehr im Verkehrsnetz der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Teltow erlangt. Daraus resultieren die Planungen der Straßenbauverwaltung des Landes Brandenburg zum Ausbau des Teilabschnitts der L 794 (Ruhlsdorfer Straße) zwischen Ruhlsdorfer Platz im Norden und dem Ortsteil Ruhlsdorf.

Nach Abschluss der geplanten Straßenausbaumaßnahmen erfolgt eine Veränderung der Anbindung des Neubaugebietes „Mühlendorf“ an die Ruhlsdorfer Straße. Statt über die Kanada-Allee erfolgt die Anbindung des Gebietes zukünftig über einen neu zu errichtenden Kreisverkehr in Höhe der S-Bahn-Freihaltetrasse. Die Anbindung über die Kanada-Allee reduziert sich auf den Fußgänger- und Radverkehr. Die vorhandene Anbindung der Kanada-Allee an die Ruhlsdorfer Straße wird bis auf Höhe des Grundstücks Kanada-Allee 3 zurückgebaut (vgl. Kap. 3.4 Fachplanungen).



**Abb. 3:** Unterlage 15.2 der Planfeststellungsunterlage L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße

Der neu geplante Anschluss an die Ortsdurchfahrt („Planstraße“) hat gemäß Lageplan der Planfeststellungsunterlage (Unterlage 7) des Landesbetriebes Straßenwesen eine Fahrbahnbreite von 3,25 m bzw. 3,75 m je Richtung, einen beidseitigen Grünstreifen von 2,75 m sowie einen beidseitigen Gehweg von 1,80 m Breite. Südlich der Kingston-Straße bindet die geplante Anschlussstraße an die Kanada-Allee an, wobei für den bereits fertig gestellten Straßenabschnitt der verlängerten Viktoria-Straße Umbaumaßnahmen vorgesehen sind. Hier erfolgt einseitig eine Aufweitung der vorhandenen Fahrbahn um rund 1,50 m womit ein Wegfall der in diesem Abschnitt vorhandenen Längsparkplätze verbunden ist. Ein Straßen begleitender Radweg ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung des Landesbetriebes Straßenwesen.

Die Kingston-Straße wurde im Zuge des 3. Bauabschnittes für das Neubaugebiet „Mühlendorf“ zwischen Calgary-Straße und verlängerter Viktoria-Straße fertig gestellt. Westlich der verlängerten Viktoria-Straße dient sie bislang lediglich als rückwärtige Zufahrt zur Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Kanada-Allee 3.

Die parallel zur S-Bahn-Freihaltetrasse verlaufende Yukon-Straße sowie die Regina-Straße wurden aufgrund des absehbaren Neuordnungsbedarfes hinsichtlich der

straßenseitigen Erschließung des Neubaugebietes nicht über die Calgary-Straße hinaus nach Westen verlängert.

Die Kanada-Allee verfügt als Haupteerschließungsstraße beidseitig über einen Geh- und Radweg. Die Kingston-Straße und die Calgary-Straße wurden mit einem einseitigen Gehweg ausgebaut. Die verlängerte Viktoria-Straße wurde zwischen Kanada-Allee und Kingston-Straße mit einem beidseitigen Gehweg ausgebaut. Ein Radweg oder Radfahrstreifen war hier aufgrund der bislang untergeordneten Bedeutung der Straße nicht vorgesehen.

Mit den Haltestellen „Kanada-Allee“ (Bus 625) und „S Teltow Stadt / Gonfrevillestraße“ als Umsteigeknotenpunkt des örtlichen und regionalen Busverkehrs ist das Neubaugebiet „Mühlendorf“ eingebunden in das öffentliche Busnetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft (HVG) und der Berliner Verkehrsgesellschaft (BVG).

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV). Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Der genaue Verlauf der Trinkwasser- und Schmutzwasseranlagen wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgefragt. Eine Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgte nicht.

Gemäß Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 verläuft durch die Baugebiete A1-Nord und A1-Süd eine Trinkwasserleitung DN 400 des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“. Der genaue Verlauf war zum Zeitpunkt der Planung 2007 nicht bekannt und es erfolgte ein Hinweis auf erforderliche Erkundungsschachtungen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung Wasserwirtschaft, Hydrologie vom 28.02.2015 befinden sich im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes. Sollten dennoch Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) vorhanden sein, wäre eine erneute Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV), Referat RW 5, zu richten.

### Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die E.DIS AG. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die EMB Energie Mark Brandenburg GmbH. Die Versorger bzw. Netzbetreiber wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. Gemäß den eingebrachten Hinweisen vom 11.02.2015 befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung keine Leitungen. Außerhalb des Geltungsbereichs auf der Ostseite der Ruhlsdorfer Straße verläuft eine Versorgungsleitung Gas 160PE mit 0,1 bis 1 bar. Eine Anbindung in Richtung Mühlendorf existiert nicht.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg weist in seiner Stellungnahme vom 12.02.2015 darauf hin, dass sich der Geltungsbereich der 2.

Änderung des Bebauungsplanes vollständig im Beeinflussungsbereich des **Gas-Untergrundspeichers Berlin** der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG befindet. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen.

### **Fernwärme**

Die Stadt Teltow verfügt über ein Fernwärmesystem. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Fernwärme Teltow GmbH. Der Versorger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten. Eine Rückäußerung erfolgte nicht.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik AG. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist gemäß Stellungnahme des Unternehmens die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Gemäß Stellungnahme der Vodafone GmbH befinden sich im Geltungsbereich der 2. Änderung keine Kabelanlagen des Unternehmens.

### **Abfallwirtschaft**

Die kommunale Abfallentsorgung erfolgt durch die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH. Das Entsorgungsunternehmen verweist in seinem Informationsblatt zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten zur Gewährleistung der Abfallentsorgung darauf, dass am Ende von **Stichstraßen** geeignete Wendeanlagen in Form eines Wendekreises bzw. Wendehammers vorzusehen sind. Der Wendekreisdurchmesser sollte unter Berücksichtigung der zum Einsatz kommenden Fahrzeuge mindestens 23,60 m betragen. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Wendehammer das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein muss. Dies gilt nicht als Rückwärtsfahren.

Sollte die Entsorgung der Grundstücke nur durch die Befahrung einer **Privatstraße** möglich sein, wird darum gebeten die dazu notwendige Dienstbarkeit in den Grundbüchern der/des Eigentümer/s eintragen zu lassen. Ohne diesen Nachweis kann nach Hinweis des Entsorgungsunternehmens eine Befahrung derartiger Straßen nicht erfolgen.

Von Seiten der unteren Abfallbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestehen keine Einwände. Anfallende Abfälle sind ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Für den Fall, dass Abfälle nicht vermieden werden können, sind diese gemäß §§ 7 ff des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) getrennt zu halten und zu entsorgen sind. Bei einem Bauvorhaben, dass eine Verwertung von mineralischen Abfällen (z. B. RC) vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabenträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Stadtgebiet von Teltow befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 und 55 m über NHN. Im Änderungsbereich sind die naturräumlichen Verhältnisse durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und die umgesetzte Bebau-

ung bereits weitgehend überformt. Die aufgrund der geplanten Straßenausbaumaßnahmen bislang unbebauten Flächen im Nordwesten des Änderungsbereiches sind von einer bauzeitlichen Inanspruchnahme durch Baustraßen und Baustelleneinrichtungsflächen für die Baumaßnahmen des 3. Bauabschnittes des Neubaugebietes Mühlendorf geprägt. Die von Gehölzbeständen geprägte S-Bahn-Freihaltetrasse befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg sind die bislang unbebauten Flächen derzeit überwiegend den Biotoptypen *12730 Bauflächen / Baustellen* und *12740 Lagerflächen* sowie in Teilen dem Biotoptyp *032001 ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%)* zuzuordnen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und die daraus resultierenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die dauerhafte Inanspruchnahme dieser Flächen waren Gegenstand der vorhergehenden Bebauungsplanverfahren sowie des laufenden Planfeststellungsverfahrens. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Die vorhandenen Siedlungsgebiete sind überwiegend dem Biotoptyp *12261 Reihenhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen. Die als Haupteinfahrtsstraße ausgebaute Kanada-Allee ist dem Biotoptyp *1261211 Straße mit Asphaltdecke, bewachsenem Mittelstreifen und regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Die sonstigen Erschließungsstraßen verfügen einseitig über einen regelmäßigen Baumbestand, sind jedoch ohne bewachsenen Mittelstreifen (Biotoptyp *1261222*).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 befindet sich rund 4 km westlich (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301).

Aufgrund der laufenden Bautätigkeiten ist die Lebensraumfunktion für Tiere im Bereich der derzeit noch unbebauten Flächen im Änderungsbereich stark eingeschränkt. Im Bereich der bereits bebauten Wohngrundstücke mit Gärten ist mit einem Vorkommen von Vogelarten der Siedlungen und Gärten zu rechnen. Zudem kann aufgrund der Nachbarschaft zu der von Baumbestand geprägten S-Bahn-Freihaltetrasse von einer Bedeutung der Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse und Baumbrüter ausgegangen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen als weitere artenschutzrechtlich relevante Tierart wurde im Zuge der faunistischen Kartierungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 794 nicht ermittelt.

Aufgrund der Lage der im Änderungsbereich bislang noch unbebauten Flächen im Wirkraum des Neubauvorhabens L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße und den im Planfeststellungsverfahren bereits abschließend geregelten artenspezifischen Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 keine weiteren Erhebungen von Tierarten vorgesehen. Für die bereits bebauten Flächen und für die nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme wie bislang zur Bebauung vorgesehenen Flächen gelten die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz mit dem Zugriffs- und Störungsverbot für alle europäischen Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes. Ein Vorkommen von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurde im Zuge der floristischen Kartierungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 794 nicht ermittelt und ist im Änderungsbereich auch nicht zu erwarten.



Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich der Bebauungspläne im Stadtgebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden und Gehölze ab 10 m<sup>2</sup> zusammenhängend überdeckter Grundfläche.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Teltow, festgesetzt durch Verordnung vom 02. Dezember 2008 (GVBl.II/08, [Nr. 33], S. 498). In der Zone III gelten die Verbote des § 3 der Schutzgebietsverordnung. Dazu gehört gemäß Nr. 57 auch die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da im Änderungsbereich lediglich eine Neuordnung von bereits festgesetzten Baugebieten und Straßenverkehrsflächen erfolgt. Die Grundflächenzahl für die festgesetzten Baugebiete bleibt unverändert.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Fachdienst Wasserwirtschaft / Abfallwirtschaft / Bodenschutz vom 25.02.2015 gibt es für die Ableitung des Niederschlagswassers der einzelnen Straßen eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hier ist im Zuge der Baumaßnahmen gegebenenfalls ein Nachtrag für die neue Situation zu stellen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen während der Bauphasen Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Wasser- und Bodenverband eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Ruhlsdorfer Straße (L 794) mit den damit verbundenen Lärmbelastungen durch den Fahrzeugverkehr. Weitere planungsrelevante Schallquellen sind die nördlich verlaufende Gonfrevillestraße (Südspange) sowie die Kanada-Allee als Haupteinfahrstraße des Neubaugebietes „Mühlendorf“. Mit Umsetzung der Anbindung an den geplanten Kreisverkehr im Zuge der L 794 Ortsdurchfahrt Teltow und den Rückbau der vorhandenen Anbindung der Kanada-Allee an die Ruhlsdorfer Straße kommt es zum Teil zu einer Verlagerung der Verkehrsströme mit den damit verbundenen Lärmbelastungen.

Gemäß Erläuterungsbericht zur Planfeststellung wird für die geplante Anbindung an den Kreisverkehr („Planstraße“) mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 9.090 Kraftfahrzeugen gerechnet. Für die Gonfrevillestraße sowie die Ruhlsdorfer Straße südlich des Kreisverkehrs wurde in der gesonderten Untersuchung zum Kreisverkehr ein DTV von 8.180 Kraftfahrzeugen ermittelt. Bisher ergeben sich für die Ruhlsdorfer Straße gemäß dem Erläuterungsbericht zur Planfeststellung Belegungswerte von 9.590 Kraftfahrzeugen (DTV) südlich der Einmündung Kanada-Allee und von 10.720 Kraftfahrzeugen (DTV) nördlich der Einmündung Kanada-Allee.

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die im Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ festgesetzten Baugebiete sind Gegenstand des Planverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans. Es liegt eine „Schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms (Prognose) im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ 2. Änderung“ im Auftrag der Stadt Teltow vom 26.05.2015 vor. Die Ergebnisse bestätigen die Ergebnisse aus der Planfeststellung.

## 2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Das Vorhandensein von Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorten oder Altablagerungen ist für den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes nicht bekannt. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Entsprechend den Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark konnten nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde vom 25.02.2015 für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen und/ oder Altlastenstandorte bzw. Altablagerungen ermittelt werden.

Mit Schreiben vom 17.07.2017 im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde der Hinweis, dass im Kreuzungsbereich der Ruhlsdorfer Straße / Gonfrevillestraße im Bereich des Kreisverkehrs im Rahmen des Bauvorhabens L794 OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße eine Altablagerung aus diversen Abfällen u.a. gefährlichen Abfällen festgestellt wurde. Gemäß dem Hinweis der unteren Bodenschutzbehörde ist derzeit noch nicht abschließend geklärt, welche Bereiche des Flurstücks 129 (Gemarkung Teltow, Flur 12) von dieser Altablagerung betroffen sind.

Für die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegenden Teilflächen des Flurstücks 129 liegt der Stadt Teltow ein Probenahmeprotokoll der FBI GmbH vom 12.10.2015 sowie ein Prüfbericht der Wessling GmbH vom 16.10.2015 vor. Diese abfallrechtliche Untersuchung vom Oktober 2015 wurde der unteren Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 26.10.2017 übergeben.

Mit Stellungnahme vom 03.11.2017 wird von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde festgestellt, dass für die im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans liegenden Teilflächen des Flurstücks 129 auf der Grundlage der abfallrechtlichen Untersuchung vom Oktober 2015 kein Altlastenverdacht besteht. Bei Anhaltspunkten für Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen (z.B. Abfallablagerungen, auffälliger Geruch oder Farbe des Bodens) sind Erdarbeiten einzustellen und ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Zur Beplanung des o.g. Gebietes und zur Durchführung des Vorhabens bestehen gemäß Stellungnahme vom 23.02.2015 keine grundsätzlichen Einwände. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung Altstadt - Teltow und des denkmalgeschützten Altstadtbereichs. Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans ist nicht bekannt.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Aus Sicht des Baudenkmalschutzes bestehen gemäß Stellungnahme vom 25.02.2015 keine Bedenken gegen die Planung. Bodendenkmale sind bisher im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale (Steinsetzungen, Mauerwerk, Bodenverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallsachen, Knochen u.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG § 11 Abs.1).

Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen Bodendenkmale entdeckt worden sind, sobald sie von der Entdeckung erfahren. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen (BbgDSchG § 11 Abs. 2).

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung der Bodendenkmale dies erfordert. (BbgDSchG § 11 Abs. 3).

Entdeckte, bewegliche Bodendenkmale sind unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (BbgDSchG § 11 Abs. 4 und § 12).

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke der im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für das Neubaugebiet „Mühlendorf“ bereits fertig gestellten öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Teltow. Die sonstigen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans gelegenen Flurstücke befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand in Privateigentum.

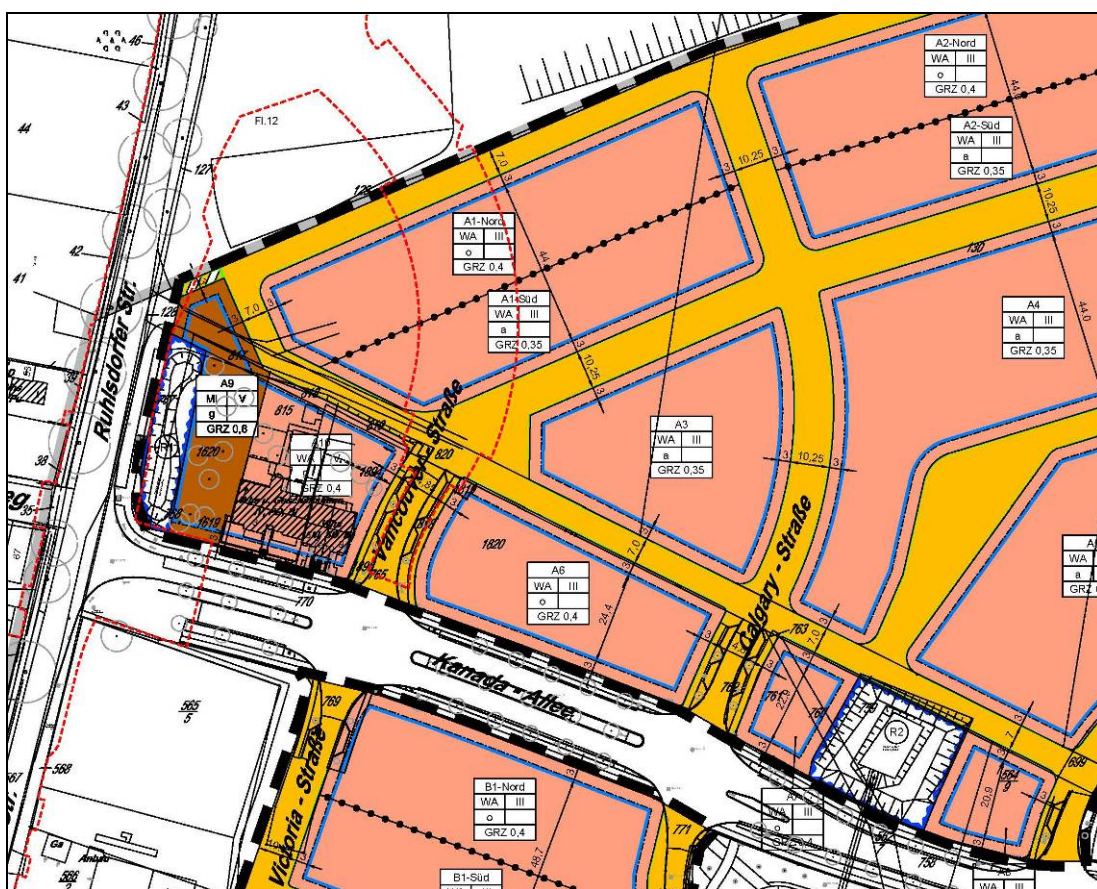
Das bislang unbebaute und nicht neu parzellierte Flurstück 129 im Nordwesten des Änderungsbereichs, das von der Anbindung an den geplanten Kreisverkehr im Zuge der L 794 unmittelbar durch eine Flächeninanspruchnahme betroffen ist, befindet sich ebenfalls in Privateigentum. Diesbezügliche Regelungen sind Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens.

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Mit Planfeststellungsbeschluss vom 20.10.2015 gelten innerhalb der Planfeststellungsgrenze die Festsetzungen der Planfeststellung. Die Planfeststellungsgrenze wird mit der vorliegenden Änderung in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Im sonstigen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ gelten bislang die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung vom Oktober 2007, mit Ausnahme des in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenabschnittes der Kanada-Allee. Hier gelten bislang die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vom März 1997.

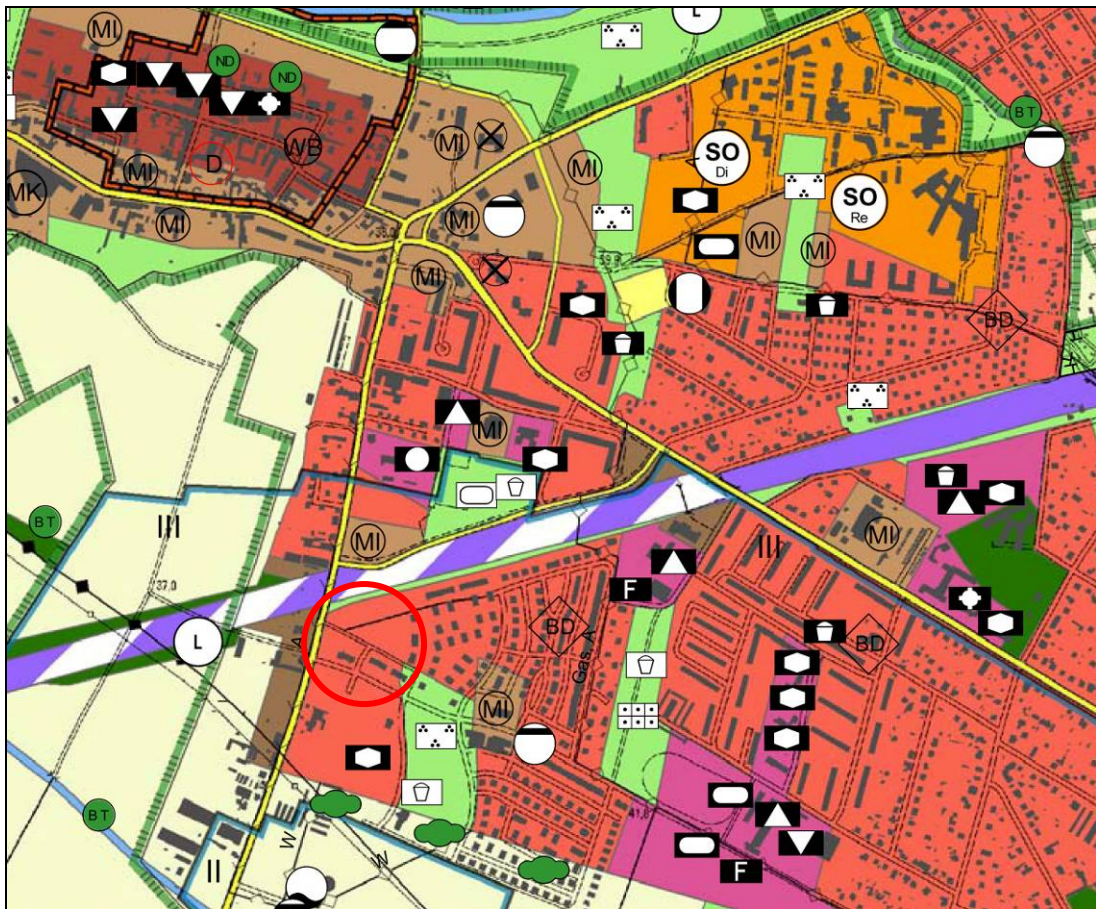


**Abb. 3:** Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Fassung der 1. Änderung vom Oktober 2007 mit eingblendeter Planfeststellungsgrenze L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße (rote Strichlinie). *Anm.: Der vorgenommene Einschrieb „Vancouver Straße“ entspricht nicht der vorgesehenen Straßenbenennung.*

Festgesetzt werden vorwiegend allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO mit einer abgestuften Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und 0,4 sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen. In einem schmalen Streifen entlang der Ruhlsdorfer Straße erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 4 BauNVO mit einer GRZ von 0,6 sowie einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser. Zwischen Ruhlsdorfer Straße und der ent-

lang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgt die Festsetzung einer 3 m breiten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Der in den Geltungsbereich einbezogene Straßenabschnitt der Kanada-Allee ist im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, mit Anpflanzgeboten für Straßenbäume.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004 sind die Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (vgl. Abbildung 3). Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gewährleistet.



**Abb. 4:** Ausschnitt aus der Abzeichnung der Flächennutzungspläne in der Region „Der Teltow“ vom 5.12.2013 mit Darstellungen des FNP der Stadt Teltow vom Februar 2004

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Die Stadt Teltow gehört gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) zur Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist die Stadt Teltow Mittelzentrum. Der Mittelbereich umfasst neben dem funktionstragenden Zentralen Ort die amtsfreien Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des *Gestaltungsraums Siedlung* (Z 4.5). Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird.

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung aus § 5 LEPro 2007 und G 4.1 LEP B-B werden durch die vorliegende Planung in vollem Umfang berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sowie um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Raumordnung gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 17.02.2015 ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestätigt die Landesplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 15.07.2015 und 17.07.2017 die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung. Die Grundsätze der Raumordnung wurden berücksichtigt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Havelland-Fläming 2020**. Der Regionalplan wurde durch die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 16.12.2014 als Satzung beschlossen und am 18.06.2015 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08) genehmigt. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg vom 30.10.2015 ist der Regionalplan in Kraft getreten.

In der Festlegungskarte des Regionalplans wird das Bebauungsplangebiet als Vorrangraum Siedlung dargestellt. Gemäß Grundsatz 2.1.1 sollen für die Siedlungs-

entwicklung in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. Der Grundsatz wird durch die vorliegende Planung in vollem Umfang berücksichtigt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung gebeten. Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben gemäß Stellungnahme vom 17.02.2015 und 17.07.2015 nicht entgegen.

### 3.3 Landschaftsplan Stadt Teltow

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Teltow liegt mit Stand vom Mai 2002 vor. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbebauung dargestellt. Die Ruhlsdorfer Straße sowie die Kanada-Allee sollen als Allee gesichert und entwickelt werden.

Anforderungen des Landschaftsplans an die Siedlungsentwicklung mit Relevanz für die vorliegende Planung sind Maßnahmen zur Gewährleistung einer landschaftlichen Prägung von Baugebieten im Stadtrandbereich. Gefordert wird ein möglichst hoher Durchgrünungsgrad und damit verbunden eine Begrenzung der baulichen Dichte. Weiterhin soll die Art der Bebauung der Stadtrandsituation angepasst werden. Als Anforderung im Zusammenhang mit Aus- und Neubauvorhaben von Straßen werden der Erhalt und die Entwicklung vorhandener Alleen, die Neupflanzung von Alleen sowie die Anlage ausreichend breiter Fuß- und Radwege an Hauptverkehrsstraßen benannt. Neben der Ergänzung des vorhandenen Straßenbaumbestandes ist auch eine Erweiterung des Straßenbaumbestandes in den bestehenden und geplanten Neubaugebieten vorzunehmen.

Das Grün- und Freiflächenkonzept (Karte 7) des Landschaftsplanes sieht im Straßenraum der Kanada-Allee eine Grünverbindung in Richtung des westlich gelegenen Landschaftsraumes der Buschwiesen vor.

Die schutzgutbezogenen Bestandsdarstellungen und -bewertungen sind Kapitel 6 der Begründung zu entnehmen.

### 3.4 Fachplanungen

Grundlage und Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ ist das **Planfeststellungsverfahren L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße**.

Der Planfeststellungsbeschluss „für die Änderung (Ausbau) der Ortsdurchfahrt Teltow im Zuge der Landesstraße 794 von Station-km 0,509 bis Station-km 2,644, beide im Abschnitt 50, (Ruhlsdorfer Straße) und die Änderung der Gemeindestraßen Kanada-Allee, Vancouver-Straße und der Gonfrevillestraße einschließlich der Anlage eines Kreisverkehrs und landschaftspflegerischer Maßnahmen in der Stadt Teltow (Gemarkungen Teltow und Ruhlsdorf) im Landkreis Potsdam-Mittelmark und in der Gemeinde Am Mellensee (Gemarkung Rehagen) im Landkreis Teltow-Fläming“ wurde am 20.10.2015 durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) erlassen (Geschäftszeichen 212-31103/0794/001).

Der geplante Straßenausbau umfasst gemäß Erläuterungsbericht einen 2.135 m langen Abschnitt der L 794 innerhalb der Ortslage Teltow zwischen dem Ortsteil Ruhlsdorf und dem Ruhlsdorfer Platz. Vorgesehen sind der grundhafte Ausbau der Fahrbahn, der verkehrsgerechte Umbau der bedeutenden Straßenknotenpunkte, die Neuanlage von beiderseitigen Radwegen und der durchgängige Ausbau der Gehwege. Weiterhin werden die Haltestellen für den öffentlichen Personennahverkehr und die Straßenentwässerung erneuert. Als Ersatz und Ausgleich für die Beseitigung der vorhandenen abgängigen Baumallee wird eine Neubepflanzung der Straße vorgesehen. Im Zuge des Straßenbauvorhabens werden von den Versorgungsträgern vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und neue Leitungen verlegt.

Die Bau-Stationierung der L 794 für das Bauvorhaben beginnt gemäß Erläuterungsbericht mit Bau-km 0+00 am Knotenpunkt mit der L 40 südlich von Ruhlsdorf. Beginn der Baustrecke für das Planfeststellungsverfahren ist der Kreuzungspunkt mit dem Anschlussgleis zum Teltomat-Gelände (Bau-km 2+745,191). Das Ende der Baustrecke befindet sich am Ruhlsdorfer Platz (Bau-km 4+880,680).

Der Planfeststellungsabschnitt berücksichtigt die geplante Baumaßnahme einschließlich der angrenzenden Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß dem landschaftspflegerischem Begleitplan und der erforderlichen vorübergehend beanspruchten seitlichen Arbeits- und Lagerflächen sowie der im Zuge des Straßenausbaues erforderlichen Maßnahmen an Versorgungsleitungen.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse erfolgt die Ausbildung eines Kreisverkehrsplatzes als Zusammenziehung der Verkehrsströme der beiden bisher in geringem Abstand voneinander vorhandenen Einzelknoten Kanada-Allee und Gonfrevillestraße. Die Kanada-Allee behält an der bisherigen Einmündungsstelle nur die Anschlüsse der Geh- und Radwege. Der Straßenanschluss für Kraftfahrzeuge wird zurückgebaut. Die Verbindung von der Kanada-Allee zum neuen Kreisverkehrsplatz wird über eine 125 m lange Planstraße in nordwestlicher Richtung gesichert. Hierzu ist erforderlich, dass der bestehende rund 45 m lange Straßenabschnitt zwischen Kanada-Allee und Kingston-Straße um 1,00 m auf 6,50 m Breite verbreitert wird.

Der im Zuge der Straßenbaumaßnahme geplante Anschluss an die Ortsdurchfahrt durch einen Kreisverkehr hat Auswirkungen auf Teilflächen der bislang im Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Fassung der 1. Änderung festgesetzten Baugebiete und Straßenverkehrsflächen. Teilflächen der bislang festgesetzten Baugebiete werden durch die neue Straße in Anspruch genommen. Die bislang in diesem Bereich vorgesehenen Straßenverkehrsflächen (Planstraßen) bedürfen einer Neuordnung. Zudem ändern sich mit der neuen Verkehrsführung die vom Straßenverkehr ausgehenden Immissionsbelastungen im Bereich der angrenzenden Baugebiete. Der mit Umsetzung der Planung bestehende städtebauliche Anpassungsbedarf war Gegenstand der Unterlage 15.2 der Planfeststellungsunterlage.

Weitere Fachplanungen, mit Relevanz für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.



## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ dient der nachrichtlichen Übernahme der im Rahmen der Planfeststellung L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße auf anderer Rechtsgrundlage getroffenen bebauungsplanrelevanten Festsetzungen in den Bebauungsplan sowie der Anpassung der im Bebauungsplan bislang vorgenommenen städtebaulichen Festsetzungen an die neu vorgesehene Verkehrsführung.

Unter Berücksichtigung der Trassenführung der neu vorgesehenen Planstraße zur Anbindung des Neubaugebietes „Mühlendorf“ an den Kreisverkehr im Zuge der L 794 soll ein Teil der bislang im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sowie ein Teil der bislang zur Erschließung der Baugebiete festgesetzten Straßenverkehrsflächen einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden. Planungsziel ist dabei die Neuschaffung von sinnvoll zugeschnittenen Baugebieten und eine Vermeidung der „Übererschließung“ der neu zugeschnittenen Baugebiete durch nicht mehr benötigte Erschließungsstraßen.

Für den zukünftig abgebundenen Straßenabschnitt der Kanada-Allee zwischen Ruhlsdorfer Straße und Viktoria-Straße sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine neue städtebauliche Lösung geschaffen werden. Entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse soll nach Wegfall der bislang geplanten Verlängerung der Yukon-Straße in Richtung Ruhlsdorfer Straße eine straßenunabhängige Wegeverbindung zwischen dem bereits fertig gestellten Straßenabschnitt der Yukon-Straße und der Ruhlsdorfer Straße planungsrechtlich gesichert werden.

Die mit der veränderten Straßenführung erstmals in den Lärmpegelbereichen III, IV und V gemäß DIN 4109 gelegenen Baugebiete werden im Bebauungsplan umgrenzt und es werden die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen benannt.

Das dem Bebauungsplan Nr. 23 in Fassung der 1. Änderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept soll auf die zum Teil neu zugeschnittenen Baugebiete weiterhin Anwendung finden. Dieses sieht eine Entwicklung des Neubaugebietes „Mühlendorf“ in Richtung gartenbezogenem Wohnen mit vorwiegend Einzel-, Doppel- und Reihenhaus-Typen vor sowie eine etwas höhere Verdichtung im eher städtisch geprägten Umfeld im Nordwesten des Gebietes entlang der Ruhlsdorfer Straße und der Kanada-Allee.

### **4.2 Planfeststellung L 794 OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße**

Die Planfeststellung zum Ausbau der Landesstraße 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 38 Abs. 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in Verbindung mit §§ 72-78 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGBbg).

Im nordwestlichen Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow erfolgt die Festsetzung einer insgesamt 16,10 m breiten Straßenverkehrsfläche (Planstraße) zur Anbindung des nördlich des Geltungsbereichs gelegenen Kreisverkehrs an die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen im Einmündungsbereich zur Kanada-Allee. Der Querschnitt der Planstraße

setzt sich zusammen aus einem 3,50 breiten Fahrstreifen je Fahrtrichtung (insgesamt 7,00 m Fahrbahn) und beidseitig 2,75 m breiten Grünstreifen und 1,80 m breiten Gehwegen. Die Planstraße ist als Gemeindestraße konzipiert ohne Einschränkungen hinsichtlich der Anbindung. Dies betrifft sowohl Grundstückszufahrten als auch die Anbindung von Planstraßen.

Die innerhalb der Planfeststellungsgrenze beidseitig der Straße gelegenen Flächen ohne dauerhafte Nutzungsdarstellungen werden nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen nur bauzeitlich benötigt und sind nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen der Umsetzung einer gemeindlichen Planung zugänglich.

Die derzeitige Anbindung der Kanada-Allee an die Ruhlsdorfer Straße wird mit Umsetzung der Straßenbaumaßnahme bis auf einen Geh- und Radweg auf der nördlichen Straßenseite der Kanada-Allee zurückgebaut. Die Flächen sind in der Planfeststellungsunterlage bis auf Höhe des Grundstücks Kanada-Allee 3 als „Straßennebenflächen“ dargestellt, werden jedoch gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen nach Abschluss der Umbaumaßnahmen nicht benötigt. Die Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Ergebnis der im Planfeststellungsverfahren durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zu den Auswirkungen des Straßenneubaus auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ erfolgt die Festlegung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V (und höher) müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind. Davon berührt sind die Baugebiete beiderseits der Planstraße sowie das Baugebiet B 1 südöstlich des Einmündungsbereiches der Planstraße in die Kanada-Allee. Entlang der Ruhlsdorfer Straße bleiben die Lärmpegelbereiche gegenüber der Schalltechnischen Prognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 aus dem Jahr 2006 unverändert.

Für die bereits vorhandenen Gebäude werden im Planfeststellungsverfahren gemäß den Lärmvorsorgeansprüchen der 16. BImSchV passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, wenn keine ausreichende Schalldämmung vorhanden ist. Dies betrifft im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Gebäudekomplex Kanada-Allee 3, 5, 7a und 7b. für die verlärmten Außenwohnbereiche Kanada-Allee 5, 7a und 7b wird eine Entschädigung für die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm vorgesehen.

Für geplante Gebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu beachten, die für den Anpassungsbereich des Bebauungsplans als Folge des Straßenneubaus bestimmt wurden und die neu festgesetzt werden müssen.

## 5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt. Dies betrifft Teilflächen der Teilbereiche A und B im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 in der Fassung der 1. Änderung sowie eine Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung mit der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Kanada-Allee).

Die bislang zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes getroffene textliche Festsetzung 10.1 in der Fassung der 1. Änderung wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 gestrichen und durch eine neue textliche Festsetzung ersetzt.

### 5.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 5.1.1 Art der Nutzung

##### **Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Durch die im Planfeststellungsverfahren festgesetzte Straßenverkehrsfläche zur Anbindung der Kanada-Allee an den nördlich gelegenen Kreisverkehr („Planstraße“) werden die bislang festgesetzten Wohngebiete A1-Nord und A1-Süd zerschnitten. Westlich der Planstraße erfolgt daher eine Zusammenfassung der beiden Baugebiete zu einem Baugebiet A1-West unter Einbeziehung von bislang festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie einer bislang festgesetzten Mischgebietsfläche (vgl. Kap. 5.2.1). Östlich der Planstraße erfolgt eine Zusammenfassung der beiden Baugebiete mit dem Baugebiet A1-Süd, ebenfalls unter Einbeziehung von bislang festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Die Festsetzung von Baugebieten auf Flächen zwischen der festgesetzten Planstraße und der Planfeststellungsgrenze ist gemäß Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen mit der Planfeststellung vereinbar, da diese Flächen nur bauzeitlich in Anspruch genommen werden. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die aufschiebende Bedingung, dass die Baumaßnahmen zur Herstellung des Anschlusses gemäß Planfeststellungsbeschluss vor Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeschlossen sein müssen (vgl. Kap. 5.10).

Auch die bereits (unter Inanspruchnahme von Teilflächen des bislang zur Widmung als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehenen Flurstücks 2389) bestehende rückwärtige Zufahrt zur Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Kanada-Allee 3 wird mit der städtebaulichen Neuordnung im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes Bestandteil des festgesetzten Wohngebietes.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Gemäß der unverändert geltenden textlichen Festsetzung 1.1 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Festsetzung der Wohngebiete A10, A6 und B1-Nord bleibt von der 2. Änderung des Bebauungsplanes unberührt. Für diese Baugebiete – wie auch für die o.g. Baugebiete - erfolgt mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung der im

Planfeststellungsverfahren ermittelten und mit der Schalltechnischen Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms vom 26.05.2015 bestätigten Lärmpegelbereiche (vgl. Kap. 5.6).

Auf die Festsetzung des Mischgebietes entlang der Ruhlsdorfer Straße (ehemals Baugebiet A9) wurde nach einer Anregung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsflächen (A9) werden in das allgemeine Wohngebiet (Baugebiete A1 West und A10) mit einbezogen, da die Nachfrage nach Gewerbeflächen an diesem Standort nicht gegeben ist. Die Festsetzung dieser Flächen als allgemeines Wohngebiet trägt der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Teltow Rechnung. Auch in diesem Bereich gilt im allgemeinen Wohngebiet die textliche Festsetzung 1.1, nach der Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind. Die textliche Festsetzung 1.2 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ kommt für diesen Bereich nicht zur Anwendung.

### **Stellplätze und Spielplätze**

Die Anzahl der in den festgesetzten Baugebieten erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow vom November 2008 und ist abhängig von den auf den Baugrundstücken vorgesehenen Nutzungen. Die Erforderlichkeit und die Größe eines ggf. auf den Baugrundstücken erforderlichen Spielplatzes richtet sich nach den Bestimmungen der Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow vom August 2007.

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der in den Baugebieten zulässigen baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Nr. 23 bestimmt durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)** gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO.

Für das mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 neu festgesetzte Baugebiet A1-West wird mit einer zulässigen GRZ von 0,4 das etwas höhere Nutzungsmaß des bisherigen Baugebietes A1-Nord im Einklang mit dem der Planung ursprünglich zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept übernommen. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III bleibt unverändert. Für die ehemaligen Mischgebietsfläche (A9), die in ein Wohngebiet geändert wurde sowie die Wohngebietsflächen (A 10) gilt eine GRZ von 0,4. Die Zahl der Vollgeschosse von V bleibt im Baugebiet A 10 unverändert.

Für die östlich der Planstraße festgesetzten Baugebiete A1-Nord und das aus den Baugebieten A1-Süd und A3 zusammengefasste Baugebiet A1-Süd sowie die Baugebiete A6, und B1-Nord bleiben die bislang festgesetzten Nutzungsmaße unverändert. Die textlichen Festsetzungen 2.1 bis 2.6 zum Maß der baulichen Nutzung gelten ebenfalls unverändert.

### **5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Für das neu festgesetzte Baugebiet A1-West wird die **offene Bauweise „o“** des bisherigen Baugebietes A1-Nord übernommen. In der offenen Bauweise müssen die Baukörper einen seitlichen Grenzabstand aufweisen und die Länge der Baukörper darf 50 m nicht überschreiten.

Im Bereich des ehemaligen Mischgebiets sowie der Flächen des allgemeinen Wohngebiets A 10, zusammengefasst zum allgemeinen Wohngebiet A 10, wird entsprechend dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die östlich der Planstraße festgesetzten Baugebiete A1-Nord und das aus den Baugebieten A1-Süd und A3 zusammengefasste Baugebiet A1-Süd sowie die Baugebiete A6, und B1-Nord bleibt die bislang festgesetzte Bauweise unverändert. Die textliche Festsetzung 3.1 zur **abweichenden Bauweise „a“** im Baugebiet A1-Süd gilt unverändert. Hier können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m in offener Bauweise errichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baufensterausweisungen in Form von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt für die Baugebiete A1-West, A1-Nord und das zusammengefasste Baugebiet A1-Süd ein neuer Zuschnitt der Baufenster unter Einbeziehung von bislang festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Dabei wird zur Außengrenze der Planstraße als zukünftige Haupterschließungsstraße ein Abstand von 5 m festgesetzt. Ansonsten wird der bislang festgesetzte Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie beibehalten.

Für die bereits bestehende rückwärtige Zufahrt zur Tiefgarage des Wohn- und Geschäftshauses Kanada-Allee 3 wurde die Baugrenze im Vorentwurf in der Breite der bislang geplanten Zufahrtsstraße zurückgenommen. Auf das Einrücken der Baugrenze entlang der Planstraße zur Gewährleistung der rückwärtigen Grundstückszufahrt zum vorhandenen Wohn- und Geschäftsgebäude wird im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung verzichtet. Zur Sicherstellung der Erschließung wurde nach Hinweis des Eigentümers ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Gegebenenfalls kann die Zufahrt auch durch eine Gebäudedurchfahrt erfolgen sodass eine Freihaltung der Flächen von Überbauung nicht zwingend erforderlich ist.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Die textliche Festsetzung 4 zu weitergehenden Überschreitungsmöglichkeiten für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen bleibt unverändert.

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Die textliche Festsetzung 5 zur Beschränkung von Stellplätzen und Garagen auf einen 15 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Straßen bleibt unverändert.

## 5.2 Verkehrsflächen

Der auf anderer Rechtgrundlage in Aussicht genommene Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im Zuge der L 794 („Planstraße“) wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (vgl. Kap. 5.9).

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden unter Berücksichtigung der mit Umsetzung der Planfeststellung neu hinzukommenden Erschließungsfunktion der Planstraße mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 deutlich reduziert. Verzichtet wird auf die bislang vorgesehene Verlängerung der entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse verlaufenden **Yukon-Straße** nach Westen über die Calgary-Straße hinaus, auf die Verlängerung der **Kingston-Straße** nach Westen über die Planstraße (bislang „Vancouver-Straße“) hinaus sowie auf den Straßenabschnitt der **Regina-Straße** zwischen Calgary-Straße und Planstraße.

Diese bislang als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Baugebiet festgesetzt. Damit kann die mit Umsetzung der Planfeststellung verbundene Überbauung von bislang festgesetzten Baugebieten innerhalb des Änderungsbereiches weitgehend kompensiert werden. Für die zusammenhängenden Baugebiete A1-Nord und A1-Süd mit einer Tiefe zwischen Planstraße und Calgary-Straße von rund 65 m im nördlichen Bereich und rund 80 m im südlichen Bereich wird voraussichtlich eine interne Erschließung erforderlich. Dies steht im Einklang mit dem der ursprünglichen Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept.

Der bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzte Straßenabschnitt der Kanada-Allee zwischen der Grenze der in das Planfeststellungsgebiet einbezogenen Fläche und der Viktoria-Straße wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz“ festgesetzt (vgl. Kap. 5.2.2). Der Einmündungsbereich der Kanada-Allee in die L794 Ruhlsdorfer Straße ist Bestandteil der Planfeststellung und in der Planfeststellungsunterlage als Grün- und Pflanzfläche festgesetzt. Diese, der Planfeststellung unterliegende Fläche, wird nach Hinweis des Landesbetriebs Straßenwesen aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung herausgenommen.

### 5.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Die derzeitige Anbindung der Kanada-Allee an die Ruhlsdorfer Straße wird mit Umsetzung der Straßenbaumaßnahme bis auf einen Geh- und Radweg auf der nördlichen Straßenseite der Kanada-Allee zurückgebaut. Die Flächen sind in der Planfeststellungsunterlage bis auf Höhe des Grundstücks Kanada-Allee 3 als „Straßennebenflächen“ dargestellt. Die Flächen werden in der Entwurfsfassung nicht mehr in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen, da sie in der Planfeststellung als Ausgleichsflächen festgelegt wurden.

Der westliche Straßenabschnitt der Kanada-Allee von der Viktoria-Straße bis zur Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 als **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz“** festgesetzt. Dies ermöglicht mit Umsetzung der Planung sowohl eine Platzgestaltung im Eingangsbereich des Neubaugebietes „Mühlendorf“ als auch eine Anbindung der an diesem Straßenabschnitt der Kanada-Allee gelegenen Baugebiete von Osten.

### **5.2.3 Flächen, die mit Gehrechten und Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind**

Nach Wegfall der bislang entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse vorgesehenen Erschließungsstraße (verlängerte Yukon-Straße) im Abschnitt zwischen Calgary-Straße und Ruhlsdorfer Straße wird mit der vorliegenden Entwurfsfassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse eine 3 m breite **Fläche, die mit Gehrechten bzw. Gehrechten und Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist**, festgesetzt. Die Festsetzung dient der Sicherung einer straßenunabhängigen Wegeverbindung innerhalb des Neubaugebietes „Mühlendorf“. Dabei wird für den Abschnitt östlich der Planstraße ein Gehrecht und Fahrrecht für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit geregelt (GF) und für den Abschnitt westlich der Planstraße ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (G).

Durch die Festsetzung von Flächen im Bebauungsplan, die mit Geh- und Fahrrechten zu belasten sind, werden die entsprechenden Rechte nicht begründet. Es bedarf nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung.

Durch privatrechtliche Vereinbarung wird eine entschädigungsfreie und nicht verkehrssicherungspflichtige öffentliche Mitnutzung des für die Erschließung der angrenzenden Grundstücke von privater Seite herzustellenden Weges geregelt.

## **5.3 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Die mit Umsetzung der Straßenneubaumaßnahme verbundenen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sowie die diesbezüglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen waren Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in der Fassung der 2. Änderung sind gegenüber den bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine höheren Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft verbunden.

Im Bereich der neu festgesetzten Baugebiete ist unter Berücksichtigung der in diesen Baugebieten zulässigen GRZ gegenüber der bisherigen Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen von einem geringeren Überbauungsgrad auszugehen. Auch im Bereich der neu festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz“ ist in Abhängigkeit von der zukünftigen Gestaltung und des Umfangs der mit Rückbau der Straßenanbindung verbundenen Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber der bisherigen Festsetzung als

öffentliche Straßenverkehrsfläche von einem geringeren Überbauungsgrad auszugehen.

Die textlichen Festsetzungen 6.1 und 6.2 zum wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Wegen in den Allgemeinen Wohngebieten sowie von Stellplätzen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert.

## **5.4 Anpflanzgebote und Pflanzbindungen**

Die textlichen Festsetzungen 11.1 bis 11.7 zu Anpflanzgeboten in den Baugebieten WA sowie auf den Verkehrsflächen und im Bereich der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses bleiben unverändert. Im Geltungsbereich der 2. Änderung entfallen die Festsetzungen zu Mischgebietsflächen.

Im allgemeinen Wohngebiet ist danach je Baugrundstück ab 350 qm Baugrundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.

Im nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzten bisherigen Mischgebiet gelten die Bestimmungen zu Anpflanzgeboten analog zu den Bestimmungen des Wohngebiets.

In der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses R 1 ist ein Regenauffangbecken anzulegen. Das Gewässerufer ist zu begrünen. Die verbleibenden Flächen sind mit Rasen einzusäen und mit Arten der Pflanzlisten A und/oder C zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten. Je 50 qm angefangener, verbleibender Grünfläche ist ein Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

Auf den Verkehrsflächen mit Breiten von bis zu 7 m sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

Auf den Verkehrsflächen mit Breiten über 7 m sind in durchschnittlich 22 m Abstand hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

## **5.5 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**

Die im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 zur Anlage eines Regenauffangbeckens festgesetzte Fläche für die Regelung des Wasserabflusses „R 1“ sowie die zugehörige textliche Festsetzung 11.3 bleiben unverändert.



## 5.6 Immissionsschutz

Im Ergebnis der im Planfeststellungsverfahren durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zu den Auswirkungen des Straßenneubaus auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ erfolgt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Ausgabe November 1989. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V (und höher) müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind. Davon berührt sind die Baugebiete beiderseits der Planstraße sowie das Baugebiet B 1 südöstlich des Einmündungsbereiches der Planstraße in die Kanada-Allee. **Die von der Stadt Teltow beauftragte schalltechnische Untersuchung zu den Auswirkungen des Verkehrslärms im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 23 „Mühlendorf“ 2. Änderung vom 26.05.2015 (VIC Planen und Beraten GmbH) bestätigt die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren.**

Die **textliche Festsetzung 10.1** in der Fassung der 1. Änderung, Teilbereiche A und B, wird im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:

*„Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V gelegen sind, bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind:*

- 1. Innerhalb des Lärmpegelbereiches V mindestens 45 dB (Büroräume mindestens 40 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd, A1-West, A6 und A10 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten,*
- 2. Innerhalb des Lärmpegelbereiches IV mindestens 40 dB (Büroräume mindestens 35 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, in den Baugebieten A1-West und A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten,*
- 3. Innerhalb des Lärmpegelbereiches III mindestens 35 dB (Büroräume mindestens 30 dB) in den Baugebieten A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A1-Nord an den der Planstraße und der Gonfrevillestraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie im Baugebiet B1-Nord und im Baugebiet A6 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.*

*Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.*

*Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.*

*Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen*

*zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Unterlage 15.2 zur Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße vom 14.04.2009: „Darstellung Anpassungsbereich Teltow 23“ mit Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III – V gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau).“*

Die „Öffnungsklausel“ ermöglicht eine Minderung der festgesetzten Bauschall-dämmmaße sowie einen Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplanverfahren angenommen wird. Dies kann im konkreten Einzelfall z. B. durch die abschirmende Wirkung einer bereits fertig gestellten, vorgelagerten Bebauung der Fall sein.

**Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verweist als Immissionsschutzbehörde in seiner Stellungnahme vom 22.07.2015 im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf die allgemein anerkannte Grenze einer Gesundheitsgefährdung ab einem Dauerschallpegel von 65 dB(A) tags, bzw. nachts zwischen 55 - 60 dB(A). Diese Werte werden nach Hinweis der Immissionsschutzbehörde im Lärmpegelbereich V mit Beurteilungspegeln von 68 bis 72 dB (A) erreicht. Von Seiten des Immissionsschutzes kann dem Bau von schutzbedürftigen Nutzungen im Lärmpegelbereich V nicht zugestimmt werden. Dies betrifft randlich die Baugebiete A1 West und A 6 entlang der Planstraße bzw. der Ruhlsdorfer Straße. Innerhalb des Lärmpegelbereichs V sollten aus Immissionsschutzgründen daher nur Gebäude bzw. Gebäudeteile mit nicht schutzbedürftigen Nutzungen angesiedelt werden. Gebäude bzw. Gebäudeteile mit schutzbedürftigen Nutzungen sollten nach Hinweis der Immissionsschutzbehörde deutlich in den Lärmpegelbereich IV verschoben werden.**

## **5.7 Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

Die textliche Festsetzung 8 mit Regelungen zu den zulässigen Energiequellen für die Wärmeversorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 gelegenen Gebäude bleibt unverändert.

## **5.8 Bedingte Zulässigkeit von baulichen Nutzungen**

Die textliche Festsetzung 12 mit Regelung einer aufschiebenden Bedingung der Zulässigkeit von baulichen Nutzungen in den Baugebieten A1-Nord und A1-Süd unter der Voraussetzung der Umverlegung einer Trinkwasserleitung DN 400 bleibt unverändert.

## **5.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Grenze der Planfeststellung L 794 Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße (Planfeststellungsgrenze) sowie der in Aussicht genommene Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im Zuge der L 794 („Planstraße“) werden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die innerhalb der Planfeststellungsgrenze getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als der für die Planung und den Bau zuständigen Behörde. Die Festsetzungen stehen dem Zweck der Planfeststellung nicht entgegen. Die zwischen Planfeststellungsgrenze und dem in Aussicht genommenen Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow gelegenen Flächen werden bauzeitlich zur Herstellung des Anschlusses benötigt („Arbeitsstreifen“). Eine Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Baumaßnahmen zur Herstellung des Anschlusses gemäß Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße abgeschlossen sind. Hierzu erfolgt auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis (vgl. Kap. 5.10).

## 5.10 Hinweise

### **Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße**

Die zwischen der Planfeststellungsgrenze und dem in Aussicht genommenen Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow gelegenen Flächen werden bauzeitlich zur Herstellung des Anschlusses benötigt („Arbeitsstreifen“). Eine Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Baumaßnahmen zur Herstellung des Anschlusses gemäß Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße abgeschlossen sind.

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

### **Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)**

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
2. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaß-

nahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

### Kampfmittelbelastung

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem Kampfmittel belasteten Gebiet befindet und vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich wird. Diese kann durch den Vorhabenträger/Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

### Einsichtnahmemöglichkeit

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

Stadtverwaltung Teltow  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow

## 5.11 Flächenbilanz

Nutzungsart	BP Nr. 23.1	BP Nr. 23.2	Bilanz
Allgemeines Wohngebiet	15.540 m <sup>2</sup>	18.004 m <sup>2</sup>	+ 2.464 m <sup>2</sup>
Mischgebiet	1.046 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 1.046 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.047 m <sup>2</sup>	3.127 m <sup>2</sup>	- 3.920 m <sup>2</sup>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche, Anschluss an die L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße (planfestgestellt)	---	1.564 m <sup>2</sup>	+ 1.564 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“	33 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 33 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz“	---	971 m <sup>2</sup>	+ 971 m <sup>2</sup>
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenwasserrückhaltung)	475 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	± 0 m <sup>2</sup>
<b>Änderungsbereich, gesamt</b>	<b>24.141 m<sup>2</sup></b>	<b>24.141 m<sup>2</sup></b>	<b>± 0 m<sup>2</sup></b>

## **6 Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

### **6.1 Einleitung**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Teltow erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind im Rahmen des Änderungsverfahrens die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Die mit Umsetzung der Straßenneubaumaßnahme gemäß Planfeststellung L 794 Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße verbundenen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sowie die diesbezüglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen waren Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens.

### **6.2 Schutzgut Boden**

Das Stadtgebiet von Teltow befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 und 55 m über NHN. Im Ergebnis der 1996 durchgeführten Bodenerkundungen finden sich im Plangebiet Parabraunerden aus Decksanden über Geschiebelehm und -mergel. Die Oberböden bestehen aus schwach schluffigen Feinsanden. Im Änderungsbereich sind die natürlichen Bodenverhältnisse durch die bereits vorhandenen Erschließungsstraßen und die umgesetzte Bebauung sowie die bauzeitliche Inanspruchnahme der bislang nicht überbauten Flächen bereits weitgehend überformt. Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind nicht bekannt.

Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 23 verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden waren Gegenstand der zum Ursprungsbebauungsplan sowie zur 1. Änderung erfolgten Eingriffsbilanzierung. Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in der Fassung der 2. Änderung sind gegenüber den bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine höheren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden verbunden. Die mit der Überbauung bzw. Versiegelung von Boden verbundenen Eingriffe werden durch den im Bebauungsplan verbindlich geregelten luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatz- und Wegeflächen minimiert.

### **6.3 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. An der Ruhlsdorfer Straße, Ecke Kanada-Allee befindet sich ein Regenwasserrückhaltebecken. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der Mühlendorf-See, der ebenfalls der Bewirtschaftung des im Neubaugebiet „Mühlendorf“ anfallenden Niederschlagswassers dient.

Die Flächen befinden sich gemäß Landschaftsplan (Karte 4) in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Der Grundwasserflurabstand beträgt 5-10 m. Grundwasserbelastungen sind nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes Teltow. In der Zone III gelten die Verbote des § 3 der Schutzgebietsverordnung. Dazu gehört auch die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da im Änderungsbereich lediglich eine Neuordnung von bereits festgesetzten Baugebieten und Straßenverkehrsflächen erfolgt. Der Anteil an Verkehrsflächen und Baugebietsflächen bleibt annähernd gleich. Die Grundflächenzahl für die festgesetzten Baugebiete bleibt unverändert.

Die mit der Überbauung bzw. Versiegelung von Boden verbundenen Eingriffe werden durch den im Bebauungsplan verbindlich geregelten luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatz- und Wegeflächen minimiert. Die im Neubaugebiet „Mühlendorf“ vorgesehenen Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung dienen der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet und damit auch der Grundwasserneubildung.

## 6.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsplan in einem stadtklimatisch entlasteten Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Die im Umfeld gelegenen Baugebiete sind überwiegend von offener Bebauung geprägt mit einem relativ hohen Anteil klimatisch wirksamer Vegetationsflächen und einem weitgehend gewährleisteten Wind- und Luftaustausch.

Entlang der Ruhlsdorfer Straße ist aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen. Konkrete Messungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Durch den Ausbau der L 794 in der Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße soll gemäß Erläuterungsbericht zur Planfeststellung insgesamt eine Verflüssigung des Verkehrs und damit eine Reduzierung der Abgas- und Staubbelastung erreicht werden.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 wird ein Mindestanteil an klimawirksamen Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken gewährleistet. Die im Bebauungsplan geregelten Anpflanzgebote gewährleisten die Anpflanzung einer Mindestzahl von klimawirksamen, großkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum.

Zum Schutz der lufthygienischen Verhältnisse erfolgen im Bebauungsplan Regelungen zur Verwendung emissionsarmer Heizsysteme.

## 6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg sind die bislang unbebauten Flächen derzeit überwiegend den Biotoptypen 12730 *Bauflächen / Baustellen* und 12740 *Lagerflächen* sowie in Teilen dem Biotoptyp 032001 *ruderaler Pionier-, Gras-*

und Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung < 10%) zuzuordnen. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und die daraus resultierenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die dauerhafte Inanspruchnahme dieser Flächen waren Gegenstand der vorhergehenden Bebauungsplanverfahren sowie des laufenden Planfeststellungsverfahrens. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden nicht festgestellt.

Die vorhandenen Siedlungsgebiete sind überwiegend dem Biotoptyp 12261 *Reihenhausbebauung mit Ziergärten* zuzuordnen. Die als Haupterschließungsstraße ausgebaute Kanada-Allee ist dem Biotoptyp 1261211 *Straße mit Asphaltdecke, bewachsenem Mittelstreifen und regelmäßigem Baumbestand* zuzuordnen. Die sonstigen Erschließungsstraßen verfügen einseitig über einen regelmäßigen Baumbestand, sind jedoch ohne bewachsenen Mittelstreifen (Biotoptyp 1261222).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 befindet sich rund 4 km westlich (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301).

Aufgrund der laufenden Bautätigkeiten ist die Lebensraumfunktion für Tiere im Bereich der derzeit noch unbebauten Flächen im Änderungsbereich stark eingeschränkt. Im Bereich der bereits bebauten Wohngrundstücke mit Gärten ist mit einem Vorkommen von Vogelarten der Siedlungen und Gärten zu rechnen. Zudem kann aufgrund der Nachbarschaft zu der von Baumbestand geprägten S-Bahn-Freihaltetrasse von einer Bedeutung der Flächen als Jagdhabitat für Fledermäuse und Baumbrüter ausgegangen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen als weitere artenschutzrechtlich relevante Tierart wurde im Zuge der faunistischen Kartierungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 794 nicht ermittelt.

Aufgrund der Lage der im Änderungsbereich bislang noch unbebauten Flächen im Wirkraum des Neubauvorhabens L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße und den im Planfeststellungsverfahren bereits abschließend geregelten artenspezifischen Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 keine weiteren Erhebungen von Tierarten vorgesehen. Für die bereits bebauten Flächen und für die nach Abschluss der Straßenbaumaßnahme wie bislang zur Bebauung vorgesehenen Flächen gelten die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz mit dem Zugriffs- und Störungsverbot für alle europäischen Vogelarten und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 wird ein Mindestanteil an Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken gewährleistet. Die im Bebauungsplan geregelten Anpflanzgebote gewährleisten die Anpflanzung einer Mindestzahl von großkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum.

### **6.5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit Umsetzung der Planung auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Stadt Teltow können die Belange des besonderen Artenschutzes berührt werden. Dies ist nach derzeitiger Einschätzung jedoch nur für den Fall zu erwarten, dass die Baumaßnahmen auf den derzeitigen Freiflächen während der Brutzeit der potentiell vorkommenden Brutvogelarten für längere Zeit ruhen.

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen als streng geschützte Tierart (Anhang IV FFH-Richtlinie) sind unter Berücksichtigung der im Bereich der bislang nicht überbauten und außerhalb des Wirkraumes der auf anderer Rechtsgrundlage festgesetzten Straßenbaumaßnahme vorhandenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten. Ein Vorkommen von Zauneidechsen als weitere artenschutzrechtlich relevante Tierart wurde im Zuge der faunistischen Kartierungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur L 794 nicht ermittelt. Ein Vorkommen von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten wurde im Plangebiet nicht festgestellt und ist auch nicht zu erwarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzes zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (*das sind Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB*) nur für die streng geschützten **Arten des Anhangs IV** der FFH-Richtlinie und **europäische Vogelarten**. Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan nur erforderlich, wenn der **Erhaltungszustand der lokalen Population** einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder **die ökologische Funktion** der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen **nicht mehr gewährleistet** ist.



Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind in der Regel keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte oder ganzer, regelmäßig genutzter Reviere von Brutvögeln führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände, die Fällung von Bäumen, die Beseitigung von Erdhügeln und Steinhäufen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers.

Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden. Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 sowie in der Begründung im Kap. 5.10 Hinweise.

## **6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Es dominiert eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung mit Gärten. Der Eingangsbereich in das Neubaugebiet „Mühlendorf“ im Bereich der Anbindung der Kanada-Allee an die Ruhldorfer Straße wird durch einen Komplex mehrgeschossiger Wohn- und Geschäftshäuser markiert.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 wird ein Mindestanteil an Grünflächen in den Baugebieten gewährleistet. Die im Bebauungsplan geregelten Anpflanzgebote gewährleisten die Anpflanzung einer Mindestzahl von ortsbildprägenden, großkronigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken und im Straßenraum. Die Kanada-Allee wird von einer Alleepflanzung gesäumt. Im Bereich der Kanada-Allee besteht mit Umsetzung der Planung die Möglichkeit zur Neugestaltung der Eingangssituation in das Neubaugebiet „Mühlendorf“ durch Anlage eines Stadtplatzes mit den dort möglichen Baumpflanzungen.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 erfolgt eine städtebauliche Neuordnung der Baugebiete zwischen Ruhlsdorfer Straße, S-Bahn-Freihaltetrasse, Calgary-Straße und Kingston-Straße sowie der bislang in diesem Bereich vorgesehenen Erschließung.

Die Bestandsbebauung an der Kanada-Allee (Wohn- und Geschäftsgebäude) sowie die erst kürzlich - nach Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Planfeststellungsunterlagen L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße im September 2009 - umgesetzte Wohnbebauung entlang der Calgary-Straße, zwischen Kingston-Straße und Kanada-Allee (Baugebiet A6) und südlich der Kanada-Allee (Baugebiet B1-Nord) bleiben von Änderungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung unberührt. Mit dem Wegfall von bislang vorgesehenen öffentlichen Straßen und der Zusammenfassung von Baugebieten ist eine verkehrsmäßige Beruhigung der mit der Neuordnung deutlich vergrößerten Blockinnenbereiche möglich.

Für die vor Einleitung des Planfeststellungsverfahrens bereits vorhandenen Gebäude werden im Planfeststellungsverfahren gemäß den Lärmvorsorgeansprüchen der 16. BImSchV passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, wenn keine ausreichende Schalldämmung vorhanden ist. Dies betrifft im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 den Gebäudekomplex Kanada-Allee 3, 5, 7a und 7b. für die verlärmten Außenwohnbereiche Kanada-Allee 5, 7a und 7b wird eine Entschädigung für die Beeinträchtigung durch Verkehrslärm vorgesehen.

Für geplante Gebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu beachten, die für den Anpassungsbereich des Bebauungsplans als Folge des Straßenneubaus bestimmt wurden und die neu im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern, sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

### **7.2 Verkehr**

Mit Umsetzung der Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße und der damit veränderten Verkehrsführung ergeben sich erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Plangebiet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die veränderten städtebaulichen Verhältnisse angepasst.

Die Festsetzung des Straßenabschnittes der Kanada-Allee zwischen Ruhlsdorfer Straße und Viktoria-Straße als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz“ ermöglicht sowohl eine Platzgestaltung im Eingangsbereich des Neubaugebietes „Mühlendorf“ als auch eine Anbindung der an diesem Straßenabschnitt der Kanada-Allee gelegenen Baugebiete von Osten.

Die Festsetzung einer 3 m breiten Wegetrasse entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse, die mit Gehrechten bzw. Gehrechten und Fahrrechten für Fahrradfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, ermöglicht die Anlage einer straßenunabhängigen Wegeverbindung innerhalb des Neubaugebietes „Mühlendorf“.

Die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf den jeweiligen Baugrundstücken hergestellt werden.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

Die erforderlichen technischen Planungen für die Versorgung mit Elektroenergie, Erdgas, Fernwärme und Trinkwasser sowie die Abwasserentsorgung werden im Rahmen der Fachplanungen entwickelt und in den Ausführungsplanungen zur internen Erschließung detailliert.

### **7.4 Umwelt, Natur und Landschaft**

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die mit Umsetzung der Straßenneubaumaßnahme verbundenen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sowie die diesbezüglichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen waren Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 in der Fassung der 2. Änderung sind gegenüber den bislang im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine höheren Beeinträchtigungen von Umwelt, Natur und Landschaft verbunden. Im Bereich der neu festgesetzten Baugebiete ist unter Berücksichtigung der in diesen Baugebieten zulässigen GRZ gegenüber der bisherigen Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen von einem geringeren Überbauungsgrad auszugehen. Auch im Bereich der neu festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich / Stadtplatz“ ist in Abhängigkeit von der zukünftigen Gestaltung und des Umfangs der mit Rückbau der Straßenanbindung verbundenen Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber der bisherigen Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche von einem geringeren Überbauungsgrad auszugehen. Für die vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 hat keine Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet Teltow, da im Änderungsbereich lediglich eine Neuordnung von

bereits festgesetzten Baugebieten und Straßenverkehrsflächen erfolgt. Die Grundflächenzahl für die festgesetzten Baugebiete bleibt unverändert.

Eine Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft und ihrer Berücksichtigung im vorliegenden Planverfahren erfolgen in Kap. 6 der Begründung. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG werden von der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 nicht berührt. Die mit Umsetzung der Straßenneubaumaßnahme erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind Gegenstand des Planfeststellungsverfahrens. In den festgesetzten Baugebieten sind die Belange des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## 7.5 Immissionsschutz

Mit Umsetzung der Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße und der damit veränderten Verkehrsführung ergeben sich erheblichen Auswirkungen auf die Immissionssituation im Plangebiet. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die veränderten Verhältnisse angepasst.

Im Ergebnis der im Planfeststellungsverfahren durchgeführten, und zum Bebauungsplanverfahren noch einmal überprüften schalltechnischen Untersuchungen zu den Auswirkungen des Straßenneubaus auf den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ erfolgt für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109, Ausgabe November 1998. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V (und höher) müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, bewertete Luftschalldämmmaße aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind. Davon berührt sind die Baugebiete beiderseits der Planstraße sowie das Baugebiet B 1 südöstlich des Einmündungsbereiches der Planstraße in die Kanada-Allee.

Für die bereits vorhandenen Gebäude werden im Planfeststellungsverfahren gemäß den Lärmvorsorgeansprüchen der 16. BImSchV passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, wenn keine ausreichende Schalldämmung vorhanden ist. Für geplante Gebäude auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ sind die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu beachten, die für den Anpassungsbereich des Bebauungsplans als Folge des Straßenneubaus bestimmt wurden und die neu festgesetzt werden müssen.

Im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verweist der Landesbetrieb Straßenwesen als Träger der Maßnahme darauf, dass für die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auf den bislang nicht bebauten Flächen der jeweilige Vorhabenträger bzw. Bauherr verantwortlich sei. Diesem Hinweis wird seitens des Plangebers widersprochen:

Vom Schutz der Regelung gemäß § 2 Abs. 2 der 16. BImSchV werden gemäß vorliegender fachanwaltlicher Stellungnahme vom 27.04.2015 nicht nur vorhandene Anlagen, sondern auch durch einen Bebauungsplan festgesetzte Gebiete erfasst. Im Planfeststellungsverfahren hätte demnach nicht nur geklärt werden müssen, ob die Immissionsgrenzwerte mit Blick auf die Bestandgebäude eingehalten werden, sondern ob dies auch der Fall in den unbebauten Teilen der Baugebiete des Bebauungsplans ist. Nach den Ausführungen der Unterlage 11.1 zum Planfeststel-

lungsbeschluss geht der Vorhabenträger offensichtlich davon aus, dass der Planfeststellungsbeschluss Schutzmaßnahmen nur für die Bestandsgebäude, nicht aber für die unbebauten Baugebiete leisten muss und dass die Stadt Teltow als Plangeberin des Bebauungsplans für den Schutz der unbebauten Baugebiete verantwortlich ist. Für diese Annahme fehlt es jedoch an einer Rechtsgrundlage. Nach § 2 der 16. BImSchV hätten die Lärmbelange auch für die unbebauten Teile des Baugebiets im Planfeststellungsverfahren ermittelt und abgewogen werden müssen. Bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte hätte im Planfeststellungsverfahren eine Kompensation gefunden werden müssen. Entsprechend der fachanwaltlichen Empfehlung wird im Planverfahren eine Freistellung der Stadt Teltow von jeglichen finanziellen Risiken im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 durch den Vorhabenträger sichergestellt.

## 7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

## 7.7 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde sind gemäß § 37 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei baulichen Maßnahmen des Bundes und der Länder, für den Fall dass infolge dieser Maßnahmen ein Bebauungsplan geändert werden muss, die dadurch entstandenen Kosten zu ersetzen.

Die Kosten für den Ausbau der L 794 einschließlich der an der Landesstraße herzustellenden Radwege, der Straßenentwässerung und der anzugleichenden Einmündungen von Gemeindestraßen trägt das Land Brandenburg (Straßenbauverwaltung), soweit im einzelnen nicht eine andere Regelung im Bauwerksverzeichnis der Planfeststellungsunterlagen (Unterlage 7.1) ausgewiesen ist.

Die Kosten für die in der Ortsdurchfahrt Teltow der L 794 herzustellenden Gehwege und Parkstreifen trägt die Stadt Teltow, soweit im einzelnen nicht eine andere Regelung im Bauwerksverzeichnis der Planfeststellungsunterlagen (Unterlage 7.1) ausgewiesen ist.

Im Hinblick auf notwendige Immissionsschutzmaßnahmen wird entsprechend der fachanwaltlichen Empfehlung die Stadt Teltow als Plangeber von jeglichen finanziellen Risiken im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 durch den Vorhabenträger freigestellt.

Im Hinblick auf mögliche Wertverluste der Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“, die daraus resultieren, dass für die Baugebiete neue Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gemäß der beabsichtigten textlichen Festsetzung Nr. 10.1 im Vergleich zum gegenwärtig geltenden Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung festgesetzt werden sollen, wurde eine Untersuchung zu möglichen Werteeinflüssen durch ein entsprechendes Sachverständigenbüro beauftragt. Im Ergebnis dieser Untersuchung (Sachverständigenbüro Hänicke-Hurlin: Untersuchung zu möglichen Wertverlusten durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23, Stadt Teltow, L 794 Ruhlsdorfer Straße vom 23.04.2017) bestehen für die Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ keine Wertverluste, die daraus resultieren,

dass für die Baugebiete neue Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 gemäß der beabsichtigten textlichen Festsetzung Nr. 10.1 im Vergleich zum gegenwärtig geltenden Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung festgesetzt werden sollen. Ein Einfluss einer Wertminderung aus Verkehrslärm in Teltow als ein Lagemerkmale eines Grundstücks lässt sich danach nicht erkennen.

## 8 Verfahren

09.04.2014	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Teltow vom 23. April 2014
04.02.2015	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zugleich Anfrage nach den Zielen der Raumordnung sowie Beteiligung der Nachbargemeinden
19.02. - 06.03.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
24.06.2015	Auslegungsbeschluss
26.06.2015	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
16.07. – 17.08.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
20.10.2015	Planfeststellungsbeschluss L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße
30.06.2017	erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
17.07. – 28.07.2017	erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Inkrafttreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Teltow vom .....

## 9 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, Nr. 14)

### **Baumschutzsatzung der Stadt Teltow**

Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS)

### **Stellplatzsatzung der Stadt Teltow**

Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze

**Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV).** Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen.

**Anmerkung:** Gemäß § 245c des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden sind. Dies trifft für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ zu. Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ soll daher auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) weitergeführt und abgeschlossen werden.



## 10 Anhang

**Der Bebauungsplan Nr. 23 „Mühlendorf“ der Stadt Teltow wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:**

**A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.**

**B Die textliche Festsetzung 10.1 in der Fassung der 1. Änderung, Teilbereiche A und B, wird gestrichen und durch die folgende textliche Festsetzung ersetzt:**

**TF 10.1:**

Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster, Rollädenkästen, Lüfter und ggf. anderer Außenbauteile) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen, die innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V gelegen sind, bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart und Lärmpegelbereich erforderlich sind:

1. Innerhalb des Lärmpegelbereiches **V** mindestens 45 dB (Bürräume mindestens 40 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd, A1-West, A6 und A10 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten,

2. Innerhalb des Lärmpegelbereiches **IV** mindestens 40 dB (Bürräume mindestens 35 dB) in den Baugebieten A1-Nord, A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, in den Baugebieten A1-West und A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten,

3. Innerhalb des Lärmpegelbereiches **III** mindestens 35 dB (Bürräume mindestens 30 dB) in den Baugebieten A1-Süd und A6 an den der Planstraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A1-Nord an den der Planstraße und der Gonfrevillestraße zugewandten Gebäudeseiten, im Baugebiet A10 an den der Planstraße und der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Gebäudeseiten sowie im Baugebiet B1-Nord und im Baugebiet A6 an den der Kanada-Allee zugewandten Gebäudeseiten.

Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.

Für die genannten Bereiche sollten die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern vorzugsweise nach der, der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Falls diese Grundorientierung aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich ist, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für diese Zimmer vorzusehen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Unterlage 15.2 zur Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße vom 14.04.2009: „Darstellung Anpassungsbereich Teltow 23“ mit Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III – V gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau).

**C Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 „Mühlendorf“ in der Fassung der 1. Änderung Teilbereiche A und B gelten unverändert.**

## D Hinweise

### **Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße**

Die zwischen der Planfeststellungsgrenze und dem in Aussicht genommenen Anschluss an die Ortsdurchfahrt Teltow gelegenen Flächen werden bauzeitlich zur Herstellung des Anschlusses benötigt („Arbeitsstreifen“). Eine Nutzung der Flächen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht unter der **aufschiebenden Bedingung**, dass die Baumaßnahmen zur Herstellung des Anschlusses gemäß Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow, Ruhlsdorfer Straße abgeschlossen sind.

### **Baumschutzsatzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

### **Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)**

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
2. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

### **Kampfmittelbelastung**

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem Kampfmittel belasteten Gebiet befindet und vor Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich wird. Diese kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt werden oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma beigebracht werden.

### **Einsichtnahmemöglichkeit**

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

Stadtverwaltung Teltow  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow

### **E**

#### **Nachrichtliche Übernahmen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebiets Teltow, festgesetzt durch Verordnung vom 02.12.2008 (GVBl.II/08) Nr. 33 S.498. In der Zone III gelten die Verbote des § 3 der Schutzgebietsverordnung.