

Stadt Teltow  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Marktplatz 1-3  
14513 Teltow



## 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" in Teltow

Begründung zur  
Festsetzung

Datum: 5.5.2014

Art des Verfahrens: Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB



## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A. Planungsgegenstand</b> .....  | <b>5</b>  |
| 1 Anlass und Erforderlichkeit.....  | 5         |
| 2 Räumliche Lage und Beschreibung des Plangebiets .....                                   | 5         |
| 3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....   | 5         |
| 4 Gebiets- / Bestandssituation .....  | 6         |
| 5 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....   | 6         |
| 5.1 Festgesetzter Bebauungsplan Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" ..... | 7         |
| 6 Erschließung.....   | 7         |
| 6.1 Technische Erschließung .....   | 7         |
| 7 Planerische Ausgangssituation .....   | 8         |
| 7.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung .....                          | 8         |
| 7.2 Regionalplanung .....   | 9         |
| 7.3 Flächennutzungsplan.....  | 9         |
| 7.4 Verkehrsentwicklungsplanung.....  | 10        |
| 7.5 Benachbarte Bebauungspläne .....  | 10        |
| 7.6 Sonstige Satzungen .....  | 10        |
| 7.6.1 Stellplatzsatzung.....  | 10        |
| <b>B. Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....   | <b>12</b> |
| 1 Ziele und Zwecke der Planung .....  | 12        |
| 2 Entwicklung der Planungsüberlegungen.....   | 12        |
| 2.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept .....                                       | 13        |
| 2.2 Verkehrliche und technische Erschließung.....   | 13        |
| 2.2.1 Stellplätze .....   | 13        |
| 2.2.3 Versorgung .....  | 13        |
| 3 Begründung der Festsetzungen.....   | 13        |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung.....  | 13        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 13        |
| 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....   | 14        |
| 3.4 Stellplätze .....   | 14        |
| 3.5 Grünfestsetzungen.....  | 14        |
| 3.6 Gestalterische Festsetzungen.....   | 15        |
| <b>C. Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....   | <b>16</b> |
| 1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur .....   | 16        |
| 2. Auswirkungen auf die Umwelt.....   | 16        |
| 3. Soziale Auswirkungen .....   | 16        |
| 4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....                                    | 16        |
| 5. Finanzielle Auswirkungen.....  | 17        |
| 5.1 Verfahrenskosten.....   | 17        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 5.2       | Herstellungs- und Unterhaltungskosten .....                 | 17        |
| 5.3       | Grunderwerb.....  | 17        |
| <b>6.</b> | <b>Bodenordnung.....</b>                                    | <b>17</b> |
| <b>D.</b> | <b>Verfahren .....</b>                                      | <b>18</b> |
| 1         | Übersicht über den Verfahrensablauf .....                   | 18        |
| 2         | Rechtsgrundlagen.....                                       | 22        |
| <b>E.</b> | <b>Anlagen.....</b>   | <b>23</b> |
|           | <b>Textliche Festsetzungen .....</b>                        | <b>23</b> |
|           | <b>Art der baulichen Nutzung .....</b>                      | <b>23</b> |
|           | <b>Grünfestsetzungen .....</b>                              | <b>23</b> |
|           | <b>Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen .....</b> | <b>24</b> |

## **A. Planungsgegenstand**

### **1 Anlass und Erforderlichkeit**

Die Änderung einer Teilfläche im festgesetzten Bebauungsplan Nr. 3 " Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" betrifft das Grundstück Potsdamer Straße 2a.

Die dort vorhandenen Einzelhandelsflächen sollen nach Planung des Eigentümers zukünftig in zwei Gebäuden eingerichtet werden und die Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.140 m<sup>2</sup> auf ca. 1.850 m<sup>2</sup> vergrößert werden.

Das bisher festgesetzte Gewerbegebiet (GE) soll in ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO umgewandelt werden. Großflächiger Einzelhandel (ab einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>) ist, außer in Kerngebieten, nur in für ihn festgesetzten Sondergebieten zulässig. Deshalb ist die Umwandlung des festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig.

Zielstellung für die 4. Änderung einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 " Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" ist die

- Schaffung von Planungsrecht für ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" sowie die
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes.

### **2 Räumliche Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Teltow, östlich angrenzend an die Gemeinde Kleinmachnow.

Nordwestlich, nordöstlich sowie südöstlich des Geltungsbereiches setzt sich das Gewerbegebiet (Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow) fort.

Südwestlich befindet sich, zum größten Teil bereits innerhalb der Gemeinde Kleinmachnow, ein großes Schulgelände (Evangelisches Gymnasium Kleinmachnow, Bildungscampus der Hoffbauer gGmbH). Zwischen Gewerbenutzung und Schulgelände verläuft ein Grünzug. Weiter nordwestlich vollzieht sich der Übergang in ein weitläufiges Waldgrundstück und eine Einfamilienhaussiedlung.

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,7 ha groß und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Teltow: Flur 22, Flurstücke 63, 65, 22/9 und 22/11.

### **3 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Geltungsbereichs befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers (BGB- Grundstücksgesellschaft Hertzen/ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG.).

#### **4 Gebiets- / Bestandssituation**

Im Plangebiet befindet sich aktuell eine Einzelhandelseinrichtung, die von einem Getränkemarkt mit 262 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und von einem Discounter mit 688 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genutzt wird. Weitere 192 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche stehen derzeit leer.

Aktuell gibt es 103 Stellplätze, die sich im südöstlichen Planbereich befinden.

Die Erschließung für Kunden sowie für die Anlieferung erfolgt über eine Zufahrt von der Saganer Straße.

Die Behördenbeteiligung hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des LK Potsdam-Mittelmark als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Die Altlastenverdachtsfläche ist mit der Nr. 033869 2658 unter der Bezeichnung „VEB GRW Teltow, Baugebiet 66 (Bauhalle und Wasserwerk)“ registriert.

#### **5 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 12.09.1994 festgesetzt.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Planänderung dient mit der geplanten Neustrukturierung der gewerblich genutzten Fläche der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Die für ein Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aufgrund der geplanten Festsetzung erweiterter Baukörper innerhalb des 0,7 ha großen Plangebiets deutlich unterschritten. Erreichbar sind gemäß zeichnerischer Festsetzung ca. 2.800 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Voraussetzung zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB ist erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Daher kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behördenbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB verzichtet werden.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht nicht. Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen besteht nicht.

## **5.1 Festgesetzter Bebauungsplan Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow"**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 erstreckt sich von der Potsdamer Straße im Süden, der Warthestraße im Osten, der Stadtgrenze im Westen und dem Teltowkanal im Norden.

Im Bebauungsplan Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" ist als Nutzungsart ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Der festgesetzte Bebauungsplan setzt im Änderungsbereich (Bauräume L und K) folgendes Nutzungsmaß fest:

- Baumassenzahl (BMZ) von 8,4
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4
- Traufhöhe von 18 m (Höchstgrenze)
- offene Bauweise

Zum festgesetzten Bebauungsplan gibt es einen Grünordnungsplan. Für den Änderungsbereich gelten insbesondere Festsetzungen zur Begrünung von Flächen und Straßen/Zufahrten, von Fassaden- und Dachflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Der Bebauungsplan Nr. 3 sieht außerdem bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen vor. Für die Planänderung und den zugrunde liegenden städtebaulich-architektonischen Entwurf kommt hier die Regelung bezüglich der zulässigen Werbeschriften zum Tragen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan Nr. 3 eine fußläufige Ost-West-Durchwegung des Plangebietes zur Erreichbarkeit des westlich angrenzenden Schulgeländes vor.

## **6 Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Saganer Straße erschlossen. Über die südliche Potsdamer Straße (Hauptverkehrsstraße L 76) ist die Anbindung an die Bundesautobahn (BAB) 115, Anschlussstelle Potsdam Babelsberg möglich. Die östlich gelegene Warthestraße als Hauptverkehrsstraße ist eine Nord-Süd-Verbindung (Kleinmachnow/Berlin - Ruhlsdorf/südlicher Berliner Ring).

### **6.1 Technische Erschließung**

Die Stadt Teltow liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 befinden sich Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen des WAZV. Eine Ver- und Entsorgung des Bebauungsgebietes über diese Netze ist gesichert.

Für die Trinkwasserversorgung ist die westlich des Baufelds tangierende Versorgungsleitung DN 150 GGG zu nutzen. Die Schmutzwasserentsorgung des Baufeldes sollte möglichst über die vorhandene Schmutzwasserhausanschlussvorstreckung DN 150 (RPOTS02AT) erfolgen.

## **7 Planerische Ausgangssituation**

### **7.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Als rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht gelten:

- das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S. 235),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186),
- und der Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012 (RegPlan-Entwurf H-F).

Der LEP B-B trifft folgende Aussagen zur räumlichen Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen:

- Gebot der Konzentration und Kongruenz zur Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (Absätze 1 und 2 i.V.m. Abs. 6 des Ziels 4.7 LEP B-B)
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen in zentralen Orten zur Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und der verbrauchernahen Versorgung nur in städtischen Kernbereichen (gem. Festlegungskarte 2) errichtet werden.
- Außerhalb dieser überwiegend übergemeindlich wirkenden städtischen Kernbereiche kann in den zentralen Orten großflächiger Einzelhandel zulässig sein, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt oder das Kernsortiment nicht zentrenrelevant ist und die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente 10 Prozent nicht überschreitet (Grundsätze 4.8 Abs. 5 und 4.9 LEP B-B).

Die dargelegte Planungsabsicht ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Für die Beurteilung sind hier insbesondere folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 4 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen; Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und Sicherung einer verbrauchernahen Grundversorgung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und



Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme;

- Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere auch Wirtschafts-, Siedlungs- und Einzelhandelsfunktionen;
- Grundsatz 4.1 LEP B-B: Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Ziel 4.7 Abs. 1-3 LEP B-B: Zulässigkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen nur in Zentralen Orten (Konzentrationsgebot) im Rahmen des raumordnerischen Beinträchtigungsverbotes und des Kongruenzgebotes;
- Grundsätze 4.8 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nr. 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot);
- Grundsatz 5.1 Abs. 1 LEP B-B: Freiraumerhalt.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Änderungsbereich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird.

Im Mittelzentrum Teltow ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen unter den Rahmenbedingungen des Zieles 4.7 Abs. 1 - 3 LEP B-B grundsätzlich zulässig. Der Änderungsbereich kann dem Städtischen Kernbereich „Gebiet/Umfeld Zentrum/Altstadt (Oderstraße/Potsdamer Straße)“ (vgl. Festlegungskarte 2 des LEP B-B) zugeordnet werden und gilt daher aus landesplanerischer Sicht als integriert. Die Änderung entspricht auch den o.g. Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung und zum Freiraumerhalt.

## **7.2 Regionalplanung**

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist zurzeit unwirksam.

Der Änderungsbereich gehört nach der Festlegungskarte des 2. Regionalplan-Entwurfs vom 24.10.2013 zu dem „regional bedeutsamen gewerblichen Schwerpunkt – Gewerbestandort Teltow-West“. Die Ortslage Teltow ist als Funktionsschwerpunkt des Mittelzentrums und als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung durch entsprechende Symbole in der Festlegungskarte gekennzeichnet. Die beabsichtigten Festlegungen als Grundsätze der Raumordnung entfalten derzeit noch keine Rechtswirkung.

## **7.3 Flächennutzungsplan**

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Gleichwohl darf die geordnete

städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Darstellungskatalog des FNP in § 5 BauGB Absatz 2 wird mit der aktuellen Baugesetzbuchnovelle<sup>1</sup> um Nr. 2 d erweitert. Danach kann im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und damit insbesondere ein von der Gemeinde aufgestelltes Einzelhandels- und Zentrenkonzept in die vorbereitende Bauleitplanung umgesetzt werden. Da in Teltow ein solches Konzept nicht vorliegt, ist im FNP eine Darstellung dazu nicht notwendig.

Der Bebauungsplan kann jedoch unter Anwendung der Feinsteuerung gem. § 1 BauNVO Absatz 4 bis 10 einen zentralen Versorgungsbereich sichern oder entwickeln. Da die Ansiedlung der Einzelhandelsbetriebe bereits vorliegt und dies der Darstellung im FNP entspricht, ist der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.<sup>2</sup>

#### **7.4 Verkehrsentwicklungsplanung**

Das Plangebiet ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Teltow<sup>3</sup> als Gewerbegebiet dargestellt. Der Verkehrsentwicklungsplan stellt im Straßenverkehrskonzept die Saganer Straße, die südlich vom Plangebiet verlaufende Potsdamer Straße und die östliche verlaufende Warthestraße als Hauptverkehrsstraßen dar.

#### **7.5 Benachbarte Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Bebauungsplans Nr. 3 "Büro- und Gewerbestadt Techno-Terrain-Teltow". Östlich grenzt das Plangebiet der 3. Änderung (Oberstufenzentrum) und nördlich das Plangebiet der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 3 an.

Südlich des Plangebiets sind keine Bebauungspläne festgesetzt oder im Verfahren.

#### **7.6 Sonstige Satzungen**

##### **7.6.1 Stellplatzsatzung**

Gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Teltow sind für das geplante Vorhaben folgende Stellplatzzahlen nachzuweisen:

Gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung sind unter der Laufnummer 3 "Verkaufsstätten" unterschiedliche Bezugsgrößen anzuwenden. Für das nördlich geplante Gebäude (Discount-Markt) sind gem. Nr. 3.2 der Anlage 1 (Richtzahlen für großflächige Einzelhandelsbetriebe) die Herstellung von 1 Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen. Für das südlich geplante Gebäude Drogeriemarkt ist gem. Nr. 3.1 der Anlage 1 (Richtzahlen für Läden und Geschäftshäuser) die Herstellung von 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen.

---

<sup>1</sup> vom 11. Juni 2013, (BGBl. I S. 1548) in Kraft ab 20. September 2013

<sup>2</sup> Battis, Mitschang, Reidt: Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden in: Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, Heft 15, S. 961, 2013

<sup>3</sup> Stadt Teltow, Verkehrsentwicklungsplan, Straßenverkehrskonzept, Plan 8, Stand 12/2000



## **B. Planinhalte und Planfestsetzungen**

### **1 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Zielstellung der Bebauungsplan-Änderung besteht neben der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes in der Schaffung von Planungsrecht für einen großflächigen Einzelhandelsstandort. Diese Festsetzung soll der Bestandsentwicklung im Geltungsbereich gerecht werden und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten anbieten.

Im Plangebiet befindet sich ein gewerbliches Bestandsgebäude (Gesamtfläche ca. 1.550 m<sup>2</sup>) das derzeit mit Einzelhandelsnutzungen belegt ist (Discount-Markt, Getränkemarkt). Der mittlere Gebäudeteil (ehemals Drogeriemarkt) ist aktuell ungenutzt. Die Neuplanung resultiert aus einer veränderten Konzeption des Grundstückseigentümers und -nutzers (Sortimentserweiterung, Verbesserung der betrieblichen Abläufe, Kombination mit weiterem Markt), die zur Behebung des Leerstandes erforderlich geworden ist. Die aktuelle Planung beabsichtigt den kompletten Abriss des bestehenden Gebäudes. Durch den geplanten Neubau von zwei getrennten Gebäuden, die eine gemeinsame Stellplatzanlage erfassen, erfolgt eine Neuaufteilung auf dem Grundstück. Die Verkaufsflächen der neu entstehenden Gebäude sollen bei ca. 1.200 m<sup>2</sup> (Discount-Markt) und 650 m<sup>2</sup> (Drogeriemarkt) liegen, insgesamt bei ca. 1.850 m<sup>2</sup>. Die logistische Organisation (Anlieferung) soll ebenfalls verändert werden und nun über die zentrale Stellplatzanlage abgewickelt werden.

Zweck der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind bauleitplanerische Festsetzungen für den Neubau von zwei Einzelhandelsgebäuden einschließlich Stellplatzanlage.

Als Art der baulichen Nutzung ist deshalb die Festsetzung eines Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" zur Versorgung der Bevölkerung vorgesehen.

### **2 Entwicklung der Planungsüberlegungen**

Die Intention des Bebauungsplanes Nr. 3 ein großflächiges Gewerbegebiet "Techno Terrain Teltow" festzusetzen, folgte städtebaulichen Konzepten und Prognosen der frühen 1990er Jahre. Die zwischenzeitliche Entwicklung entsprach teilweise nicht mehr diesen Festsetzungen, so dass der Bebauungsplan Nr. 3 bereits dreimal geändert wurde.

Im Geltungsbereich der 4. Planänderung hat sich ein Einzelhandelsstandort etabliert, der nun die Grenze der Großflächigkeit überschreiten soll und nicht mehr dem Charakter eines "Büro- und Gewerbeparks" entspricht.

Das dem Aufstellungsbeschluss der 4. Planänderung zugrunde liegende Planungskonzept (Stand 30.07.2012) sah die Erweiterung des Bestandsgebäudes durch einen Anbau (parkplatzseitig) vor. Aufgrund einer weiteren Änderung der Vermietungssituation im Bestandsgebäude wurde diese Erweiterung vom Eigentümer der Flächen nicht mehr für sinnvoll erachtet.

Die aktuelle Planung sieht nunmehr den Abriss des bestehenden Gebäudes vor. Durch den geplanten Neubau von zwei getrennten Gebäuden, die eine gemeinsame Stellplatzanlage erfassen, erfolgt eine Neuaufteilung auf dem Grundstück.

## **2.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept**

Auf dem Grundstück sollen zwei neue Gebäude für Einzelhandel entstehen. Das vorhandene Gebäude (Discount-Markt) wird aufgegeben und ersetzt. Ein weiteres neues Gebäude soll an der südlichen Grundstücksgrenze (geplant: Drogeriemarkt) errichtet werden. Die Stellplätze sollen in der Grundstücksmitte angeordnet werden, die Zulieferung soll ebenfalls über die vorhandene Zufahrt in der Saganer Straße über die Grundstücksmitte erfolgen. Das Nutzungskonzept (Einzelhandelsnutzung) wird für beide Gebäude beibehalten.

## **2.2 Verkehrliche und technische Erschließung**

### **2.2.1 Stellplätze**

Gemäß Stellplatzsatzung sind für die geplanten ca. 2.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK) 76 Stellplätze zu errichten. Der Discount-Markt benötigt mit einer VK von 1.200 m<sup>2</sup> (großflächig) 60 Stellplätze und der Drogeriemarkt mit einer VK von 650 m<sup>2</sup> 16 Stellplätze.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht 76 Stellplätze (inkl. 4 behindertengerechte Stellplätze sowie 2 Eltern-/Kind-Stellplätze) vor. Dem Stellplatzbedarf wird somit entsprochen. Die Größe der festgesetzten Fläche zur Errichtung von Stellplätzen gewährleistet die Umsetzung der Maßnahme.

Weiterhin sind auf dem Grundstück 30 Stellplätze für Fahrräder vorgesehen. Diese sind dem jeweiligen Gebäude zugeordnet (20 Fahrradstellplätze für den Discount-Markt und 10 Fahrradstellplätze für den Drogeriemarkt) und sollen dort, gemäß dem städtebaulichen Konzept, überdacht angeordnet werden.

### **2.2.3 Versorgung**

Die technische Versorgung ist entsprechend der Bestandsnutzung gesichert.

## **3 Begründung der Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich soll ein sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden. Da sich das Gebiet von den Baugebieten gem. §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet und eine Entwicklung von großflächigem Einzelhandel geplant ist, wird diese Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderlich. Die festzusetzende Einzelhandelsnutzung soll der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung maximal zulässiger Geschossflächen (GF) in Verbindung mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe festgesetzt.

Für das nördlich geplante Gebäude (Discount-Markt) wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.770 m<sup>2</sup> und für den südlichen Neubau (Drogeriemarkt) eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.030 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudeoberkante von 48 m über NHHN 92 (Normalhöhennull als Bezugsfläche im Deutschen Haupthöhennetz 1992) kann eine maximale Gebäudehöhe von ca. 10 m über Gelände erreicht werden.

Die zulässige Geschossfläche von 2.800 m<sup>2</sup> ermöglicht die für Discount-Märkte übliche eingeschossige Realisierung.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer GRZ/GFZ von ca. 0,41. Damit werden die baulichen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten und das Nutzungsmaß des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 3 reduziert (vgl. Kap. 5.1).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einordnung der geplanten Gebäude in das Umfeld des bestehenden Büro- und Gewerbestadts.

### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Sondergebiet wird die überbaubare Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO zeichnerisch durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisung bestimmt. Damit soll der Neubau von zwei Gebäuden entsprechend dem städtebaulichen Konzept gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sollen zu den südwestlich und nordwestlich angrenzenden Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Damit werden die gem. BbgBauO erforderlichen Abstandsflächen eingehalten.

Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen die Baugrenzen entlang der Grundstücksgrenze. Die erforderlichen Abstandsflächen fallen hier auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche, was gem. BbgBauO zulässig ist.

### **3.4 Stellplätze**

Die Lage der Stellplätze wird gemäß dem städtebaulichen Konzept in der Grundstücksmitte zeichnerisch festgesetzt.

Die Größe der ausgewiesenen Fläche gewährleistet die Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze.

### **3.5 Grünfestsetzungen**

Innerhalb des Gebietes der Planänderung sollen folgende grünordnerische Regelungen festgesetzt werden:

Die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen (Anlieferungszone etc.), sind zu begrünen (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Die Stellplatzanlage ist als teilversiegelte Flächen anzulegen und mit Baumscheiben (Mindestgröße 3,0 x 3,0 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Dabei ist pro 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind zu unterpflanzen (Textliche Festsetzung Nr. 3).

Bei den vorgesehenen 76 Stellplätzen ist demnach von 15 zu pflanzenden Bäumen auszugehen. Der der Planänderung zugrunde liegende städtebauliche Entwurf sieht diese Baumstandorte vor.

Die Fassadenflächen sind zu mind. 20 % und die Dachflächen zu mindestens 60 % zu begrünen (Textliche Festsetzung Nr. 4 und 5). Grundsätzlich ist nach dem aktuellen Stand der Technik die Kombination von Dachbegrünung mit Solarmodulen möglich. Die Hinweise der aktuellen Richtlinien (für Planung, Ausführung und Pflege von Dach- sowie Fassadenbegrünung) der FLL sind bei der Ausführung zu beachten.

Die genannten grünordnerischen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 3 in den Bereich der Planänderung übertragen worden und dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation.

### **3.6 Gestalterische Festsetzungen**

Zum Schutz des Ortsbildes sollen gestalterische Regelungen getroffen werden. Dies sind insbesondere Regelungen zu Höhe und Ausmaß der Anlagen.

Werbeschriften sind am Gebäude nur zulässig bis zur Brüstung des obersten Geschosses. Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig.

Es dürfen max. zwei freistehende Werbeanlagen (z. B. Pylon) und drei Fahnen errichtet werden. Die maximal zulässige Höhe für freistehende und Fahnenmasten beträgt 8 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Außerdem ist Fremdwerbung im Plangebiet nicht zulässig.

Werbeanlagen dürfen weiterhin nicht mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ausgestattet sein. Diese Festsetzung dient auch dem Schutz der sicheren Verkehrsführung auf der angrenzenden Saganer Straße, da solche Anlagen zu Irritationen der Verkehrsteilnehmer führen können.

## **C. Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur**

Nachteilige städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine begrenzte Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung handelt.

Die im Plangebiet bisher vorgesehene fußläufige Durchquerung zur Erreichbarkeit des westlich angrenzenden Schulgeländes ist nicht mehr erforderlich, da auf Seiten des Schulgeländes zwischenzeitlich keine Durchgängigkeit mehr geplant ist. Eine entsprechende Festsetzung würde demnach ins Leere führen.

### **2. Auswirkungen auf die Umwelt**

Zu dem Bebauungsplan Nr. 3 gehört ein Grünordnungsplan, der mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu grünordnerischen Festsetzungen kam, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Mit Umsetzung der Maßnahmen ist von keinen negativen Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt auszugehen.

Die für das Gebiet der Planänderung relevanten Grünfestsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3 werden in das Gebiet der Planänderung überführt (Fassaden- und Dachbegrünungen, Baumpflanzungen, Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Vermeidung von Vollversiegelungen).

Sowohl die Art der Nutzung (Einzelhandelsstandort) als auch das Maß der baulichen Nutzung (die GRZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO entspricht hier einer 0,4 und die GRZ unter Einbeziehung der Stellplatzflächen und Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO entspricht einer 0,8) innerhalb der Planänderung entsprechen den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3 (vgl. Kap. A Punkt 5.1).

Aufgrund der vorgenannten Gründe werden im Plangebiet der 4. Änderung insgesamt keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet.

### **3. Soziale Auswirkungen**

Soziale Auswirkungen sind durch die 4. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

### **4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind nicht zu erwarten.



## **5. Finanzielle Auswirkungen**

### **5.1 Verfahrenskosten**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger gem. Vereinbarung mit der Stadt Teltow.

### **5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten**

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten trägt der Vorhabenträger.

### **5.3 Grunderwerb**

Der Erwerb zusätzlicher Flächen ist nicht vorgesehen.

## **6. Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

## D. Verfahren

### 1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" wurde am 12.09.1994 festgesetzt.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 2 vom 18. März 2013 veröffentlicht.

Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) erfolgte im Parallelverfahren gem. 4a Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der Behörden fand mit Schreiben vom 14. Februar 2014 in der Zeit vom 17. Februar bis 18. März 2014 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 6. Januar bis 7. Februar 2014 statt.

Während der Auslegungsfrist gingen keine, die Planung betreffenden, Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) führte zu **keinen Auswirkungen** auf die Planung.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden 40 Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Davon gaben 15 eine Stellungnahme ab. Drei Träger öffentlicher Belange gaben Hinweise zur Planung, zwei trugen Bedenken vor. Die Abwägung der Stellungnahmen führte zu **keinen Auswirkungen** auf die Planung.

**Hinweise** wurden zu folgenden Themen in die Begründung aufgenommen:

- Verlauf von Gasleitungen
- Kampfmittelbelastung
- Grundsätze der Raumordnung und Regionalplanung
- Hinweise zur Trink- und Abwasserversorgung
- Abfallentsorgung
- Bodenverunreinigungen

Die **Einwände** wurden wie folgt abgewogen:

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Lindenstraße 34, 14467 Potsdam;  
mit Schreiben vom 13.3.2014:

*Beabsichtigt wird, das bisher festgesetzte Gewerbegebiet (GE) in ein Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel umzuwandeln. Zudem ist geplant die dort vorhandenen Einzelhandelsflächen zukünftig in zwei Gebäuden unterzubringen und die Verkaufsfläche von derzeit ca. 1.140 m<sup>2</sup> auf ca. 1.850 m<sup>2</sup> zu vergrößern.*

*Die Schaffung von Planungsrecht für ein Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" ist für uns nicht nachvollziehbar, da in Teltow mit dem ehemaligen Max-Bahr-Baumarkt schon ein erheblicher Leerstand Einzelhandelsflächen vorhanden ist.*

Abwägungsergebnis:

**Dem Einwand wird nicht gefolgt.**

Sowohl die Art der Nutzung (Einzelhandelsstandort) als auch das Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Planänderung entsprechen den bisher geltenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 3.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht einer GRZ/GFZ von ca. 0,41. Damit werden die baulichen Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 eingehalten bzw. unterschritten und das Nutzungsmaß des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 3 (GRZ 0,8 und GFZ 2,4) reduziert. Die Schaffung von Planungsrecht für großflächigen Einzelhandel erfolgt aufgrund einer Bestandserweiterung. Es soll kein neuer Standort für Einzelhandel geschaffen werden. Die Erweiterung ist dem Grundstückseigentümer wirtschaftlich zuzugestehen zumal dafür ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird und damit aktuelle öffentliche und behördliche Belange abgefragt werden.

Der benannte freigewordene Gewerbe-standort bestand noch nicht zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses. Der Bebauungsplan Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" wurde am 12.09.1994 festgesetzt. Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Büro- und Gewerbepark Techno-Terrain-Teltow" wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 06.03.2013 beschlossen und im Amtsblatt Nr. 2 vom 18. März 2013 veröffentlicht.

Die Schließung des ehemaligen Max-Bahr-Baumarkts in Teltow erfolgte erst am Jahresende 2013.

*Ergänzend sollten auch Artenschutzmaßnahmen, z.B. Mauersegler- und Fledermauskästen, Angebote für Nischenbrüter u.a., in Betracht gezogen werden.*

Abwägungsergebnis:

**Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.**

Der Gebäudebestand, der hohe Versiegelungsgrad sowie der fehlende Baumbestand ließen bei Vorbegehungen auf kein Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie und von europäischen Vogelarten schließen. Es wird deshalb bisher nicht von einem Vorkommen geschützter Arten und der Notwendigkeit von Artenschutzmaßnahmen ausgegangen.

Eine Ergänzung der Grünfestsetzungen im Bebauungsplan um Artenschutzmaßnahmen soll deshalb im B-Plan nicht vorgenommen werden.

Der Planverwirklichung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

**Artenschutzhinweis**

Die Bauleitplanung entscheidet nicht abschließend über artenschutzrechtliche Belange - auf der späteren ordnungsrechtlichen Zulassungsebene (Abriss von baulichen Anlagen, ggf. Beseitigung Höhlen-aufweisende Bäume) können ggf. notwendige Auflagen gestellt werden. Grundsätzlich ist das Vermeidungsgebot zu beachten.

Wie in der Begründung bereits ausgeführt, wird die 4. Änderung des B-Plans Nr. 3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes besteht nicht. Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht vollumfänglich anzuwenden.

*Zudem ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.*

*Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und zeitnahe Zustellung des Bescheides.*

#### Abwägungsergebnis:

Die Gestaltung der Außenbeleuchtung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

IHK Potsdam, Postfach 600856, 14408 Potsdam, mit Schreiben vom: 20.3.2014

*Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird darauf hingewiesen, dass eine maßvolle Erweiterung des Bestandes an Einzelhandel im Plangebiet unter den folgenden Voraussetzungen als verträglich eingeschätzt wird.*

*Da das Plangebiet nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Teltow zu rechnen ist und zudem direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde liegt, sollte das zulässige Einzelhandelssortiment*

*größtenteils der Nahversorgung dienen. Gleichzeitig sollte der Anteil weiterer zentrenrelevanter Sortimente an der Verkaufsfläche (Randsortiment) in verträglichem Umfang geregelt werden.*

*Ein darüber hinaus gehendes, umfangreiches innenstadtrelevantes Sortiment im Plangebiet, das nur in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Teltow angesiedelt werden sollte, ist auszuschließen, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Zur Klarstellung sollte die Zweckbestimmung des geplanten Sondergebietes mit Aufnahme des Begriffs "Nahversorgung" in Plan und Begründung geändert werden. Um weitere Einbeziehung wird gebeten.*

#### Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Das Integrationsgebot der Gemeinsamen Landesplanung fordert gemäß den Grundsätzen 4.8 Abs. 1 und 2 des LEP B-B, dass innerhalb Zentraler Orte großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nr. 1 nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden sollen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung (GL) kann der Änderungsbereich dem Städtischen Kernbereich „Gebiet/Umfeld Zentrum/Altstadt (Oderstraße/Potsdamer Straße)“ zugeordnet werden und daher aus landesplanerischer Sicht als integriert betrachtet werden (vgl. Stellungnahme Nr. 9 der GL).

Die Zweckbestimmung "Nahversorgung" des geplanten Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel ist entbehrlich, weil das Plangebiet ein integrierter Standort im o.g. Sinne ist und deshalb Sortimente über die Grundversorgung hinaus angeboten werden dürfen.

Die Festsetzung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung dient der Bestandserweiterung eines Discounters, dessen Sortiment über die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinausgeht. Eine Zweckbestimmung des Sondergebietes Einzelhandel mit dem Begriff "Nahversorgung" würde dem bereits bestehenden Sortiment nicht entsprechen und es unverhältnismäßig einschränken.

Fachbereich 4, Recht, Bauen, Kataster u. Vermessung, Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz Potsdamer Straße 18a, 14513 Teltow, mit Schreiben vom: 14.3.2014

*Fachdienst Naturschutz  
Artenschutz*

*Zugriffsverbote gem. BNatSchG*

*Die UNB nimmt die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 7 Naturschutz-  
-Zuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) wahr.*

*Auf der Ebene der Bauleitplanung sind Artenschutzbelange auf der Grundlage des § 44 Abs. 1 i. V. m. § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Danach gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (§§ 30, 33, 34 BauGB) für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.*

*Eingriffsregelung*

*Alle anderen besonders und streng geschützten Arten gemäß § 7 Abs. 2, Nr. 13 und 14 BNatSchG sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu beurteilen. Da die Eingriffsregelung für B-Pläne gem. § 13 a BauGB nicht anwendbar ist, sind hierzu keine Angaben erforderlich.*

Abwägungsergebnis:

Abwägung entfällt. Wie in der Begründung auf S. 6 unter Punkt 5 aufgeführt, sind Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB erfüllt.

Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-i BauGB genannten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

*Verbotstatbestände gem. BNatSchG*

*Hat die Gemeinde Kenntnis über das Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie und europäische Vogelarten gilt: Ermittlung ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG berührt werden könnten. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich können hierfür vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.*

*Außerdem ist das Störungsverbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG für die o. g. Arten zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.*

*Sofern Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden, sind im Hinblick auf eine Ausnahmeprüfung in der Begründung zur städtebaulichen Satzung Aussagen über zumutbare Alternativen und/oder das Vorliegen zwingender Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses erforderlich.*

Abwägungsergebnis:

Der Gebäudebestand, der hohe Versiegelungsgrad sowie der fehlende Baumbestand ließen bei Vorbegehungen auf kein Vorkommen von Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie und von europäischen Vogelarten schließen.

Ein Fachbeitrag über Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurde deshalb nicht erstellt. Jedoch ist vor Durchführung von Abriss- oder Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetati-

onsbeständen zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie und europäische Vogelarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 b BNatSchG eingehalten werden bzw. dass die ökologische Funktion der betroffenen dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

Nach derzeitigen Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen ist, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dem Erfordernis des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB entgegenstehen. Ein entsprechender Hinweis über die Anforderungen des besonderen Artenschutzes im Rahmen der Vorhabenzulassung wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

#### *Abriss /-Vogelschutz*

*Aus den eingereichten Unterlagen geht nicht hervor, ob im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes vorhandene Gebäude abgerissen werden müssen. Ferner ist nicht klar, ob sich an diesen Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie und von europäischen Vogelarten befinden. Es wird um Klarstellung gebeten.*

#### Abwägungsergebnis:

Vgl. Abwägung unter Nr.12 und Nr. 16.7

In der Begründung wird auf Seite 10 unter "Entwicklung der Planungsüberlegungen" erläutert, dass der Abriss des bestehenden Gebäudes vorgesehen ist. Wie unter 16.7 erläutert hat die Gemeinde keine Kenntnis über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Tierarten oder von Arten nach Anhang IV der FFH Richtlinie. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde als nicht notwendig erachtet.

Der Beschluss über das Ergebnis wurde am 5. Mai 2014 gefasst und am ..... im Amtsblatt der Stadt Teltow veröffentlicht.

## **2 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

## **E. Anlagen**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

#### **Grünfestsetzungen**

2. Im Sondergebiet sind die nicht überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Stellplatzanlagen sowie der für den Betriebsablauf benötigten Flächen, zu begrünen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
3. Stellplatzanlagen sind als teilversiegelte Flächen anzulegen und mit Baumscheiben (Mindestgröße 3,0 x 3,0 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Es ist pro 5 Stellplätze ein Baum gem. der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von 20-25 cm innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen. Eine Unterpflanzung ist gemäß der Pflanzliste 1 vorzunehmen.  
Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
4. Es sind mindestens 20 % der Fassadenflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste 2 zu beranken.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
5. Es sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv entsprechend der Pflanzliste 3 zu begrünen. Die Substratschichten sollen ca. 6 cm aufweisen. Die Begrünungsmaßnahmen müssen der aktuellen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Dachbegrünungsrichtlinie) entsprechen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)

### **Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsregelungen**

6. Stellplatzanlagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.  
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
7. Werbeschriften sind am Gebäude nur zulässig bis zur Brüstung des obersten Geschosses. Werbeschriften über der Traufhöhe der Gebäude sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
8. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 8 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
9. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
10. Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO)
11. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



## Pflanzlisten

### Pflanzliste 1:

Unter der Verwendung der für Verkehrsanlagen geeigneten Sorten lt. GALK-Straßenbaumliste, Pflanzqualität STU 20-25 cm

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| <i>Acer campestre</i>     | Feld-Ahorn    |
| <i>Acer platanoides</i>   | Spitz-Ahorn   |
| <i>Carpinus betulus</i>   | Hainbuche     |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Quercus petraea</i>    | Trauben-Eiche |
| <i>Quercus robur</i>      | Stiel-Eiche   |
| <i>Tilia cordata</i>      | Winter-Linde  |
| <i>Ulmus hollandica</i>   | Bastard-Ulme  |

Die Baumscheiben sind mit folgenden Staudenarten zu unterpflanzen:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| <i>Glechoma hederacea</i>    | Gundermann           |
| <i>Lamiurn maculatum</i>     | Gefleckte Taubnessel |
| <i>Lysimachia nummularia</i> | Pfennigkraut         |
| <i>Convallaria majalis</i>   | Maiglöckchen         |
| <i>Vinca minor</i>           | Immergrün            |

### Pflanzliste 2:

(Fassadenbegrünung)

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

### Pflanzliste 3:

(Dachbegrünung)

Moos-Sedum-Gesellschaften

(Leitarten)

|                            |                       |
|----------------------------|-----------------------|
| <i>Brommus tectorum</i>    | Drach-Trespe          |
| <i>Bryum spec.</i>         | Birnmoos              |
| <i>Ceratodon purpureus</i> | Hornzahnmoos          |
| <i>Poa compressa</i>       | Flaches Rispengras    |
| <i>Sedum acre</i>          | Scharfer Mauerpfeffer |

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Sedum album       | Weißer Mauerpfeffer |
| Sedum sexangulare | Milder Mauerpfeffer |

alternativ:

Sedum-Gras-Gesellschaften  
(Leitarten)

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Allium schoenoprasum | Schnittlauch          |
| Bromus tectorum      | Drach-Trespe          |
| Bryum spec.          | Birnmoos              |
| Festuca ovina spec.  | Schafschwingel        |
| Poa bulbosa          | Knolliges Rispengras  |
| Poa compressa        | Flaches Rispengras    |
| Sedum album          | Scharfer Mauerpfeffer |
| Sedum reflexum       | Felsen-Fetthenne      |
| Sedum sexangulare    | Milder Mauerpfeffer   |