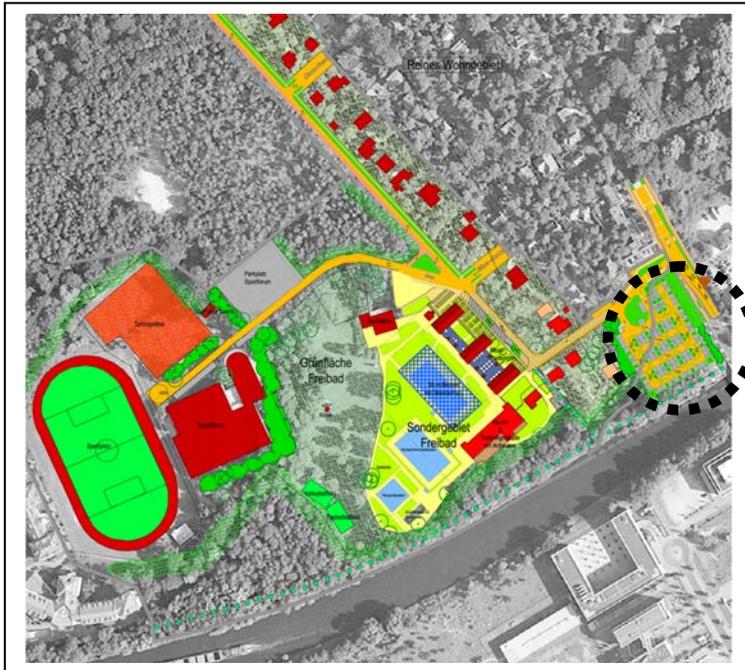


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 50 „KIEBITZBERGE“ IN DER STADT TELTOW



IMPRESSUM

Auftraggeber:
Stadt Teltow
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Auftragnehmer:
Plan und Recht GmbH
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Bearbeiter:
Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Dipl.-Ing. Bernhard Weyrauch – Stadtplaner, SRL

Stand: 26.01.2009

INHALT

VORBEMERKUNGEN	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck	5
1.2 Erforderlichkeit.....	5
2. Plangebiet und Geltungsbereich.....	5
2.1 Plangebiet und Eigentumsverhältnisse	5
2.2 Räumliche Lage	5
2.3 Erschließung.....	6
2.4 Bestandssituation	7
2.5 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen..	8
2.6 Altlasten / Kampfmittelbelastung.....	9
2.7 Kartengrundlage	10
II. UMWELTBERICHT	11
1. Vorbemerkung	11
2. Allgemeines	11
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans	11
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind	11
3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands des Gebiets	16
3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)	16
3.2 Schutzgut Boden	19
3.3 Schutzgut Wasser	20
3.4 Schutzgut Luft/Klima	21
3.5 Landschaft.....	22
3.6 Kultur- und Sachgüter.....	22
3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
3.8 Der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	22
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	23
4.1 Auswirkungen auf Biotope und Arten.....	24
4.2 Auswirkungen auf den Boden	25
4.3 Auswirkungen auf Wasser	25
4.4 Auswirkungen auf Klima/Lufthygiene	25
4.5 Auswirkungen auf Landschaft	26
4.6 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter.....	26
4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....	26
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
6. Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen	28

7.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbeurteilung	29
7.1	Minimierungen	30
7.2	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	30
7.3	Ausgleich und Ersatz	31
8.	Vorschlag für Festsetzungen im Bebauungsplan	31
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
10.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	32
11.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans	32
12.	Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.....	33
13.	Anlagen zum Umweltbericht	34
III.	PLANINHALT	35
1.	Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	35
2.	Städtebauliches Konzept.....	35
3.	Änderung des Flächennutzungsplans.....	36
IV.	PLANFESTSETZUNGEN	38
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	38
2.	Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	38
3.	Verkehr, Erschließung	38
4.	Immissionsschutz	40
5.	Textliche Festsetzungen.....	40
6.	Flächenbilanz	43
V.	AUSWIRKUNGEN DES B-PLANS	44
1.	Stadtplanerische Auswirkungen	44
2.	Auswirkungen auf die Umwelt.....	44
3.	Soziale Auswirkungen	44
4.	Finanzielle Auswirkungen	44
5.	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	44
VI.	VERFAHREN	45
1.	Verfahrensschritte	45
2.	Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	45
3.	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 abs. 2 BauGB.....	46
VII.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	48
VIII.	ANHANG ZUM UMWELTBERICHT	49

VORBEMERKUNGEN

Der Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“ regelt die Nutzung einer Fläche mit einem bestehenden Parkplatz, über den die Gemarkungsgrenze zwischen Kleinmachnow und Teltow verläuft. Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke, die die Stadt Teltow mit der Nachbargemeinde Kleinmachnow verbindet, hat in erster Linie die Aufgabe, den ruhenden Verkehr für die Besucher des nahe gelegenen Kleinmachnower Freibades zu bewältigen. Gerade an heißen Sommertagen an Wochenenden ist der Besucherandrang auf das Bad sehr groß, so dass sich die Bewohner des Wohngebietes in Kleinmachnow zwischen Thomas-Müntzer-Damm und Fontanestraße gestört fühlen. Daher wird parallel zu diesem Bebauungsplan der Stadt Teltow auch in der Nachbargemeinde Kleinmachnow ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ aufgestellt. Dieser umfasst neben dem anderen Teil des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke das Wohngebiet „Kiebitzberge“, das Freibad, die oben genannten Sportanlagen, Teile des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ sowie weitere Waldflächen entlang dem Teltowkanal.

Die benachbarten Gebietskörperschaften streben mit ihren beiden Bebauungsplänen den Ausbau des bestehenden Parkplatzes an der Rammrath-Brücke an. Dabei regeln Teltow und Kleinmachnow die Nutzung auf ihren Gemarkungen jeweils durch einen gesonderten Bebauungsplan. Die Festsetzungen der geplanten Nutzung als gemeindeübergreifender Parkplatz bzw. als mögliches eingeschossiges Garagengebäude (Parkdeck) mit zwei Parkebenen sind jedoch so unmittelbar aufeinander bezogen, dass das hier vorgelegte Planwerk nicht nur den zu Teltow gehörenden Teil, sondern auch Bestandteile des von der Gemeindevertretung in Kleinmachnow getrennt zu beschließenden Bebauungsplans (zweiter Teil der Parkplatzanlage und angrenzende als reines Wohngebiet festgesetzte Flächen) umfasst. Auf diesem Wege können die Festsetzungen mit Blick auf den Gesamtzusammenhang abgewogen und begründet werden.

Die beiden rechtlich selbständigen Bebauungspläne müssen – jedenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke – jeweils inhaltlich als Einheit angesehen werden. Die Beschlussfassung durch die kommunalen Vertretungskörperschaften bezieht sich jedoch nur auf das jeweils eigene Gemeindegebiet.

Die hier vorliegende Begründung bezieht sich auf den Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“ auf Teltower Gemarkung. Auszüge aus den Festsetzungen, die ausschließlich das Gebiet auf Kleinmachnower Gemarkung betreffen, werden nicht im Einzelnen begründet, wobei – wo erforderlich – auf die gebietsübergreifenden inhaltlichen Zusammenhänge mit den Kleinmachnower Plangebietsteilen eingegangen wird.

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck

Anlass für den Bebauungsplan ist die gemeinsame Planung einer Parkplatzanlage an der Grenze der beiden Gebietskörperschaften Teltow und Kleinmachnow.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Verbesserung des Parkplatzangebotes auf dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke durch Erweiterung und Ausbau und somit eine Verringerung der Belästigungen des benachbarten Wohngebietes in Kleinmachnow durch den Parksuchverkehr;
- Festsetzung eines Uferwegs am Teltowkanal.

1.2 Erforderlichkeit

Da der Parkplatz an der Rammrath-Brücke – ggf. sogar in Form eines Parkdecks – ausgebaut werden soll, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Das Erfordernis wird den vielfach geäußerten Unmut der Anwohner des Wohngebietes „Kiebitzberge“ in Kleinmachnow über ein aus der Sicht der Anwohner zu hohes Verkehrsaufkommen unterstrichen.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

2.1 Plangebiet und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den Bereich des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke sowie die zwischen Parkplatz und Teltowkanal liegenden Grün- und Waldflächen. Auch ein kleiner Teil eines für Wohnzwecke bestimmten Baugrundstücks liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 7.212 m².

Die zum Plangebiet gehörenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Teltow.

Die südliche Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang der Mittellinie der Böschung am Teltowkanal. Soweit sich aus diesem Verlauf Überschneidungen mit der Planfeststellung zum Teltowkanal ergeben, geht die Planfeststellung vor.

2.2 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ufer des Teltowkanals unmittelbar an der Grenze zur Gemeinde Kleinmachnow.

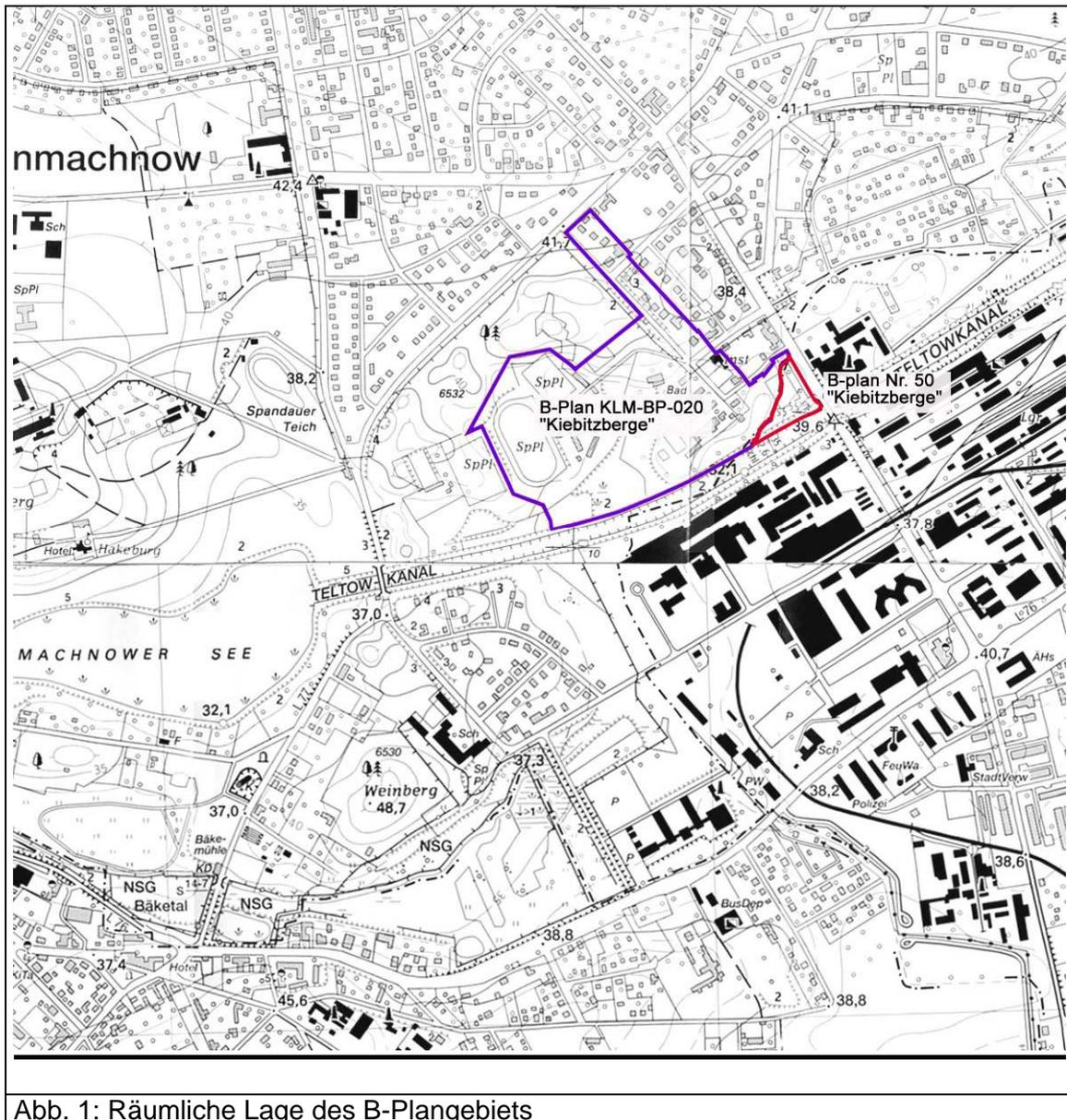


Abb. 1: Räumliche Lage des B-Plangebiets

2.3 Erschließung

Verkehr

Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke ist über den Thomas-Müntzer-Damm sowohl von Teltower Seite als auch von Kleinmachnower Seite sehr gut erreichbar. Durch das Gebiet des benachbarten Bebauungsplans auf Kleinmachnower Gemarkung selbst führen als Wohnstraßen die Gerhart-Eisler-Straße, die Max-Reimann-Straße und die Geschwister-Scholl-Allee. Sie verlaufen jeweils zwischen dem das Wohngebiet begrenzenden Thomas-Müntzer-Damm und der Fontanestraße. Auf Höhe der Max-Reimann-Straße führt von der Fontanestraße aus eine weitere Erschließungsstraße zu den Sportanlagen einschließlich Sportforum¹.

¹ In der Begründung wird der gebräuchliche Begriff „Sportforum“ verwendet; darunter ist die derzeitige Firmierung „Sportpark Kleinmachnow Betriebs GmbH“ zu verstehen.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Deutschen Telekom AG. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Tk-Linien ist es erforderlich, dass sich Bauausführende vorher durch die Deutsche Telekom T-Com, PTI 22, Martin-Ebell-Str. 15, 16816 Neuruppin (Besucheranschrift), Tel.: 0331 / 123 – 79014 in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen und die Bauausführenden die „Anweisungen zum Schutze unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung)“ beachten.

2.4 Bestandssituation

Auf dem gemeindeübergreifenden Parkplatz an der Rammrath-Brücke finden zur Zeit 100 Pkws Platz. Dies ist zu wenig, um an schönen Wochenendtagen im Sommer die Nachfrage zu decken, so dass das angrenzende Wohngebiet von erhöhtem Parksuchverkehr betroffen ist. Auch das Erscheinungsbild des Parkplatzes ist verbesserungsbedürftig. Der Bereich ist zwar von Bäumen und sonstigen, mitunter gestrüppartigen, Bepflanzungen umgeben, doch auch der Parkplatz selber könnte durch Begrünungsmaßnahmen aufgewertet werden, um im Ortsbild einen besseren Eindruck zu hinterlassen. Das zu Kleinmachnow gehörige Wohngebiet entspricht hinsichtlich seiner Art und seines Maßes der baulichen Nutzung einem reinen Wohngebiet. Die Grundstücke sind nahezu vollständig mit Einfamilienhäusern bebaut. Ein hoher Grünanteil und Baumalleen prägen den Straßenraum. Dank des hohen Grünanteils wird ein fließender Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“ mit seinen bewaldeten Teilen erreicht.



Foto 1: Parkplatz an der Rammrath-Brücke (Blick aus Richtung Teltowkanal)

2.5 Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

Für die Stadt Teltow liegt ein rechtswirksamer **Flächennutzungsplan (FNP)** vor. Dieser stellt die Parkplatzfläche als Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Jugendfreizeithaus) dar. Aus dieser Darstellung kann der Parkplatz nicht entwickelt werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu schaffen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Im **Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV)** vom 2. März 1998² ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich“ (nördlich), als „Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz“ (südlich) und der Teltowkanal als „übergeordnete Grünverbindung“ dargestellt. In der gemeinsamen Landesplanung wird eine Einstufung als sog. Typ 2-Gemeinde im Regionalplan befürwortet. Typ 2-Gemeinden stellen weitere Siedlungsschwerpunkte im engeren Verflechtungsraum dar, für die ein Bevölkerungswachstum von bis zu 25% bis zum Jahre 2010 gegenüber der Einwohnerzahl von 1990 zulässig ist.

Im **Regionalplan Havelland-Fläming** vom 11. September 1998³ wird das Plangebiet zum kleineren Teil als „Vorbehaltsgebiet Wald“ (Plansatz 3.3.3.2) und zum größeren Teil als bestehendes „allgemeines Siedlungsgebiet mit hohem, dauerhaft zu sichernden Grünflächenanteil und einer durchschnittlichen Bebauungsdichte GRZ von unter 0,2“ (Plansatz 2.7.1.3) dargestellt.

Der Bereich entlang dem Teltowkanal ist als Regionaler Grünzug (Plansatz 3.7.3) dargestellt. Nachrichtlich sind übernommen:

- „Vorranggebiet Ressourcenschutz Wasser (Trinkwasser)“ (Plansatz 3.6.2.5 a) für die geplante Trinkwasserschutzzone III, die nach in Kraft treten der Rechtsverordnung über das Trinkwasserschutzgebiet nicht mehr das Plangebiet einschließt.
- „Landschaftsschutzgebiete“ (Plansatz 3.2.3.2 a, b) für das LSG „Parforceheide“.

Im Regionalplan ist Teltow gegenwärtig im Netz der zentralen Orte als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums eingestuft. Derzeit gibt es Bestrebungen, gemeinsam mit den Gemeinden Kleinmachnow und Stahnsdorf künftig in der Landes- und Regionalplanung als sog. „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ anerkannt zu werden. Auf politischer Ebene unterstützt die kommunale Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“ (KAT) dieses Ziel.

Das Plangebiet berührt zusammen mit dem benachbarten B-Plan KLM-BP-020 den **Teltowkanal** auf einer Länge von ca. 420 m im Bereich von TeK-km 9,98 bis TeK-km 10,40. Es liegt im PFA 4 - TeK km 8,9 bis 15,1 - der Berliner Wasserstraßen - Trasse Süd. Für den Teltowkanal sind zwei Ausbaustufen vorgesehen:

1. Ausbau für das Großgütermotorschiff (GMS)
2. Ausbau für den Schubverband (SV) - perspektivisch

² Die Teilnichtigkeit des LEPeV betrifft nicht die Planungen der Gemeinde Kleinmachnow. Ein neuer Plan befindet sich im Aufstellungsverfahren.

³ Der Regionalplan wurde mit Beschluss vom 9. Oktober 2002 vom OVG Frankfurt (Oder) wegen einer fehlerhaften Bekanntmachung für nichtig erklärt.

Auf Höhe des Plangebiets ist der einschiffige Verkehr vorgesehen. Das Nordufer wird durch eine Spundwand gesichert. Das Südufer wird mit einer Böschung im sog. T-Profil ausgebaut. Ein technischer Entwurf für den Planfeststellungsabschnitt (PFA) liegt zur Zeit noch nicht vor. Eine Trassierung mit dem BAW-Programm „Trasse“ zeigt, dass für den Ausbau für das GMS am Nordufer ab ca. 10,46 bis zur Rammrath-Brücke aufgrund der Kurve Eingriffe in Form von Abgrabungen bis zu max. 2,50 m in das bestehende Gelände notwendig werden. Von km 10,00 bis 10,46 wird die Spundwand in die bestehende Uferlinie bzw. aus bautechnologischen Gründen 1 m hinter der bestehenden Uferwand eingebracht. Die neue Uferspundwand wird rückwärtig verankert. Die vorhandenen Spundwände werden komplett gezogen. Die Sohle ist um 1,4 m zu vertiefen. Am Nordufer ist hinter der Spundwand ein mindestens 3,0 m breiter Betriebsweg vorgesehen.

Zur Umsetzung der Planung zum Ausbau des PFA 4 wird im Geltungsbereich der beiden B-Pläne „Kiebitzberge“ am Nordufer des Teltowkanals durchgängig ein Geländestreifen von 10 m Breite rückwärtig der vorhandenen Uferlinie benötigt. In diesem Streifen ist die Anlage eines Betriebswegs beabsichtigt. Die Nutzung des Betriebsweges der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung (WSV) des Bundes für Erholungs- und Freizeit Zwecke ist im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung mit der Gemeinde Kleinmachnow möglich.

Bei dem Teltowkanal handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, für die die Verwaltungszuständigkeit der WSV des Bundes gemäß Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 und Artikel 89 Grundgesetz gegeben ist. Entsprechend § 1 Abs. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) sind die Bundeswasserstraßen dem allgemeinen Verkehr gewidmet. Die Anlage zu § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG enthält das Verzeichnis der dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen des Bundes. Unter lfd. Nr. 57 wird der Teltowkanal einschließlich Glienicker Lake, Griebnitzsee und Kleinmachmower See geführt.

§ 5 WaStrG regelt das Befahren mit Wasserfahrzeugen auf Bundeswasserstraßen. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist nach § 7 Abs. 1 WaStrG Hoheitsaufgabe des Bundes, die von der WSV wahrgenommen wird. Hierbei ist zu beachten, dass die hoheitlichen Aufgaben der WSV sich nicht nur auf das Gewässerbett der Wasserstraße samt ihrer Ufer und Betriebswege erstrecken, sondern auch auf die ihrer Unterhaltung nach §§ 7 ff WaStrG dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Des Weiteren umfassen die hoheitlichen Aufgaben des Bundes insbesondere auch den Aus- bzw. Neubau von Bundeswasserstraßen gemäß §§ 12 ff WaStrG.

Die WSV des Bundes muss für ihr hoheitliches Handeln weder Genehmigungen noch Erlaubnisse anderer Behörden einholen, sondern ist hiervon freigestellt. Daraus folgt, dass eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs grundsätzlich unzulässig ist, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben durch die WSV des Bundes beeinträchtigt wird.

Durch den beabsichtigten Bebauungsplan dürfen die Planungshoheit sowie die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben und die Unterhaltung der Bundeswasserstraßen nicht beeinträchtigt werden. Die Fachplanung der WSV des Bundes ist daher zu berücksichtigen.

2.6 Altlasten / Kampfmittelbelastung

Nach Informationen der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark befindet sich am Rand des Plangebietes die gesicherte Deponie Kiebitzber-

ge. Die Sanierung wurde unter den Aspekt der sensiblen Nachnutzung im Jahre 1995 beendet. In diesem gesicherten Bereich können Schadstoffbelastungen nicht völlig ausgeschlossen werden.

Nach Informationen des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst – befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen. Dieser Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen beim Zentraldienst der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst - einzureichen.

2.7 Kartengrundlage

Die Kartengrundlage wurde vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Bernd Mengelkamp hergestellt (Haupterhebung September 2004, letzte Nacherhebung Mai 2008).

II. UMWELTBERICHT

1. Vorbemerkung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“ der Stadt Teltow steht in einem unmittelbar sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ der Gemeinde Kleinmachnow. Aus diesem Grund werden im Umweltbericht beide Plangebiete im Zusammenhang betrachtet und bewertet.

Weiterhin ist zu beachten, dass die Flächennutzungspläne von Teltow und von Kleinmachnow mit Rücksicht auf die z.T. von den derzeitigen Darstellungen dieser Pläne abweichenden Festsetzungen der B-Pläne im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden sollen. Dafür sind ebenfalls Umweltprüfungen durchzuführen.

Soweit eine Umweltprüfung für das Plangebiet bereits im Flächennutzungsplanverfahren oder auf der Ebene des Nachbar-Bebauungsplans KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ durchgeführt wird, kann die Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (Abschichtungsregelung). Davon wird hier Gebrauch gemacht, weil die Umweltprüfungen zu den o.g. Verfahren vollumfänglich auf die Auswirkungen der Planung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eingehen. Daher sollen im Folgenden nur die wesentlichen Gesichtspunkte wiedergegeben werden.

2. Allgemeines

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des B-Plans

Mit dem Bebauungsplan soll die Herstellung einer gemeinsamen Parkplatzanlage (bei Bedarf auch in Form eines Garagengebäudes bzw. Parkdecks, in dem auf zwei Ebenen geparkt werden kann) an der Gemarkungsgrenze zwischen Teltow und Kleinmachnow ermöglicht werden. Außerdem soll ein Uferweg am Teltowkanal mit Anschluss in die Kleinmachnower Gemarkung hinein festgesetzt werden.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind

Mit dem B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung der vorhandenen Stellplatzfläche im Sinne einer Bestandssicherung, verbunden mit der Möglichkeit einer geringfügigen Erweiterung der Fläche geschaffen werden.

Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der § 1 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind.

Dies sind vor allem die Ziele des

- Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes, (BNatSchG; BbgNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetzes, (BBodG);
- Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchVO, DIN 18005, TA Lärm/TA Luft)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) in Verbindung mit den RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990)

Die §§ 41 - 43 BImSchG i.V.m. der 16. BImSchV gelten für den Neubau oder die wesentliche Veränderung von öffentlichen Verkehrswegen. Die Anwendbarkeit dieser Vorschriften wurde durch den Neubau der – zumindest bislang – öffentlichen Wegeführung von der Fontanestraße zum Sportforum ausgelöst; selbst wenn man diese Maßnahme nur als Änderung eines vorhandenen Wegs ansehen würde, würde es sich um eine wesentliche Änderung handeln, da der bis in das Wohngebiet hineinreichende Lärm sich durch den Ausbau des Wegs als Erschließungsstraße für das Sportforum um mehr als 3 d(B)A gesteigert hat.

Lärmschutzmaßnahmen nach den §§ 41, 42 BImSchG wären aber nur dann erforderlich, wenn von der Benutzung der neu gebauten bzw. geänderten Zuwegung zum Sportforum einschließlich des Parkplatzes Lärmemissionen auf Wohngebiete ausgehen würden, die die Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59 dB(A) tags, 49 dB(A) nachts - berechnet nach den Regeln der RLS-90 - überschreiten würden.

Mehrere schalltechnische Gutachten haben jedoch ergeben, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV an den Wohnbaugrundstücken in der Max-Reimann-Straße, Fontanestraße und Geschwister-Scholl-Allee infolge des von der neuen Zuwegung ausgelösten Verkehrs auch gegenüber der Parkplatzanlage nicht überschritten werden. Im Kernbereich der Schutzansprüche nach §§ 41, 42 BImSchG - nämlich beiderseits der neu gebauten Zuwegung - kommt eine Überschreitung der Grenzwerte ohnehin nicht in Frage, weil die Stichstraße nicht zum Anbau bestimmt ist.

18. BImSchV (Sportstättenlärmschutzverordnung)

Die SportstättenlärmschutzV gilt für den Neubau und den Betrieb von Sportanlagen. Zu den Sportanlagen i.S. dieser Verordnung gehören

- das im Eigentum der Gemeinde befindliche Freibad Kiebitzberge,
- die im Eigentum der Gemeinde Kleinmachnow befindlichen Anlagen zum Sport unter freiem Himmel, also die Tennisplätze und der Sportplatz,
- die Anlagen des Sportforums, sofern hier überwiegend sportliche Aktivitäten angeboten werden.

Das Sportforum liegt so weit von benachbarten Wohnnutzungen entfernt, dass aus dem Gebäude selbst keine störenden Geräusche an die Wohngebäude herangetragen werden. Das Hauptproblem liegt in dem durch Zu- und Abfahrt von PKW zum Sportforum verursachten Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen mit Einwirkung auf Grundstücke im Reinen Wohngebiet an den Kiebitzbergen. Hier gilt folgendes:

Gemäß Ziffer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV (Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren) sind Verkehrsrgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage durch das der Anlage zuzuordnende Verkehrsaufkommen bei der Beurteilung ge-

sondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten und nur zu berücksichtigen, sofern sie nicht selten auftreten und im Zusammenhang mit der Nutzung der Sportanlage den vorhandenen Pegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 d(B)A erhöhen. Hierbei ist das Berechnungs- und Beurteilungsverfahren der 16. Verordnung zur Durchführung des BImSchG sinngemäß anzuwenden.

Die Grundvoraussetzung für eine Berücksichtigung, dass sich nämlich der Verkehrslärm allein durch den dem Sportforum zuzurechnenden Verkehr um mindestens 3 dB (A) erhöht hat, liegt bei Anwendung der Berechnungsregeln der 16. BImSchV für die Tagwerte (06.00 - 22.00 Uhr) unzweifelhaft vor. Bei den Nachtwerten tritt nur für die Anwohner an der Fontanestraße eine Erhöhung um mehr als 3 dB (A) ein.

Für die weitere Prüfung gelten folgende Grundsätze:

Die planende Gemeinde kann sich darauf berufen, dass Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sportanlage gemäß Ziffer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV (Ermittlungs- und Beurteilungsverfahren) gesondert von den anderen Anlagengeräuschen zu betrachten sind und in der Planung nur "zu berücksichtigen" sind. Damit steht der Gemeinde bei der Einordnung der Sportanlage in das gemeindliche Straßensystem ein Abwägungsspielraum zu, der nicht an die niedrigen Grenzwerte der 18. BImSchV gebunden ist. Vielmehr ist gemäß Ziffer 1.1 des Anhangs zur 18. BImSchV nicht nur das Berechnungs-, sondern auch das Beurteilungsverfahren der 16. BImSchV anzuwenden. Das bedeutet: Nur wenn deren (hohe) Grenzwerte überschritten werden, haben die Betroffenen Anspruch auf aktiven bzw. passiven Lärmschutz. Das ist hier nicht der Fall (siehe oben). In der weiteren Planung sind die Lärmauswirkungen in die Abwägung einzustellen (vgl. Kap. 3.1.7). Dabei sind nur die Orientierungswerte der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) anzuwenden. Bei deren Einhaltung ist gewährleistet, dass den Belangen der Anwohner abwägungsgerecht Rechnung getragen wird.

DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau)

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vermittelt Orientierungswerte für die unter gewöhnlichen Verhältnissen zumutbare Lautstärke von Immissionen, gemessen am Rand von Wohnbaugebieten (nicht als Außenpegel an den baulichen Anlagen wie bei der 16. BImSchV). Die DIN 18005 kommt vor allem zur Anwendung, wenn neue Wohngebiete in vorhandene Belastungssituationen hineingeplant werden (hier nicht einschlägig) oder wenn emittierende Nutzungsarten (wie hier das Sportforum) an vorhandene Wohngebiete herangeplant oder herangesetzt werden. Wenn es - wie hier - um eine Sportanlage geht, deckt die 18. BImSchV die Anforderungen an die Sportanlage und deren Betrieb ab. Die DIN 18005 kann hier nur noch insofern eine Rolle spielen, als sie Aussagen darüber ermöglicht, ob die durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu bzw. von dem Betriebs ausgelösten Verkehrsgeräusche als städtebaulich verträglich bezeichnet werden können. So ist es auch hier.

Bei der Würdigung der Zumutbarkeit des Verkehrslärms für das Wohngebiet Kiebitzberge ist grundsätzlich von den Orientierungswerten für Reine Wohngebiete auszugehen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Wohnsituation an den Kiebitzbergen schon vor der Errichtung des Sportforums dadurch geprägt war, dass sich der Fahrzeugverkehr zu den seit jeher dort angrenzenden Sportanlagen (Tennisplätze, Sportplatz) durch das Gebiet bewegte. Die Kiebitzberge sind insoweit mit Verkehrsgeräuschen vorbelastet. Die Rechtsprechung des BVerwG hat anerkannt, dass in einer solchen Lage Überschreitungen des Orientierungswerts jedenfalls bis zu 5 d(B)A - d.h. hier bis zu den Werten des WA - zulässig sind. Die rechtfertigenden Umstände müssen durch

Abwägung belegt werden. Im Übrigen sind auch nach der DIN 18005 Einzelereignisse herauszurechnen.

Tab 2.: Die zitierten Orientierungs- und Grenzwerte im Vergleich

	DIN 18005 Tagwert	DIN 18005 Nacht ¹⁾	TA-Lärm Tagwert	TA-Lärm Nacht	18. B-ImSchV Tag ²⁾	18. B-ImSchV Nacht	16. B-ImSchV Tagwert	16. B-ImSchV Nacht
GI			70		70			
GE	65	55/50	65	50	65 / 60	50	69	59
MI/MD	60	50/45	60	45	60 / 55	45	64	54
WA	55	45/40	55	40	55 / 50	40	59	49
WR	50	40/35	50	35	50 / 45	35	59	49
Kur			45	35	45 / 45	35	57	47

- 1) Anm. zur DIN 18005: Der jeweils niedrigere Wert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie vergleichbare Lärmquellen, der jeweils höhere Wert gilt für Verkehrslärm.
- 2) Anm. zur 18. BImSchV: Der nachgestellte Wert gilt für die sog. Ruhezeiten, u.a. ab 20.00 bis 22.00 Uhr.

Bei den Fachplanungen sind die Zielaussagen des **Landschaftsprogramms Brandenburg**, des **Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark** sowie des **Landschaftsplans der Stadt Teltow** in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Landschaftsprogramm Brandenburg (Dezember 2000)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LAPRO) benennt für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes die folgenden schutzgutbezogenen Ziele bezogen auf das Plangebiet:

Schutzgut Biotope und Arten / Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet sieht das Landschaftsprogramm die Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes im besiedelten Bereich vor. Die Waldbiotope sind unabhängig von ihrer Ausprägung als wertvolle Biotope eingestuft. Sie sind in Verbindung mit den großen, zusammenhängenden naturnahen Laub- und Mischwaldgebieten der Parforceheide zu sichern und zu entwickeln.

Boden

Im Stadtgebiet von Teltow befinden sich wenig wertvolle, d.h. naturnahe Böden. In kleinen Bereichen wird auf die nachhaltige Sicherung der Potenziale der land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden durch bodenschonende Bewirtschaftung der leistungsfähigen Böden hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines größeren Siedlungsbereiches ohne besondere Anforderungen an den Boden.

Wasser

Im Plangebiet ist eine Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Bereichen mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten zu gewährleisten.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt im Randbereich der reliefbedingten Luftleitbahn des Teltowkanals.

Landschaftsbild

Die Stadt Teltow liegt naturräumlich in der Region der Mittelmark. In den Waldgebieten der Stadt, insbesondere im Bereich entlang dem Teltowkanal wird die Pflege und Ver-

besserung des vorhandenen Eigencharakters - Waldflächen im stark reliefierten Platten- und Hügelland - als Ziel formuliert. Das Plangebiet ist Teil einer Siedlung, in der die genannten Anforderungen in der Waldfläche teilweise greifen.

Erholung

Für das Stadtgebiet steht nach LAPRO als wichtigstes Entwicklungsziel für die Erholung, die Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume für die Naherholung im Berliner Umland im Vordergrund. Die westlichen Waldflächen, die außerhalb des Plangebietes liegen, werden für die Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebnisqualität bestimmt. Innerhalb des Plangebietes greifen die Entwicklungsvorgaben nur bedingt.

Aus den schutzgutbezogenen Zielen ergeben sich nach LAPRO die folgenden natur-schutzfachlichen Anforderungen an die Landesplanung:

- Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland
- Entwicklung standortgerechter, möglichst naturnaher Wälder
- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen.

Vorrang- und Vorsorgegebiete Natur und Landschaft

Der Bereich des Teltowkanals ist als LSG festgesetzt. Es grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des B-Plans. Das nächstliegende FFH-Gebiet ist die „Teltowkanal-Aue“ (Landesnr. 471).

Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark (2006)

Der Landschaftsrahmenplan des Altkreises Potsdam wurde 2006 fortgeschrieben und aktualisiert. Er benennt die folgenden Entwicklungsziele und Leitbilder:

Aus der Karte 1: **Entwicklungsziele** sind für den Raum Kleinmachnow/Teltow für die Schutzgüter „Arten und Lebensgemeinschaften“ vor allem der Erhalt und die Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten vorrangig. Es soll eine langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften mit strukturreichen Waldrändern angestrebt werden.

Zum Schutzgut Wasser ist für den Teltow-Kanal die Aufwertung des Fließgewässers als Entwicklungsziel benannt.

Zum Landschaftsbild und der landschaftsbezogenen Erholung wird die Aufwertung der Siedlungsgebiete mit Erhalt von Gärten und Freiflächen benannt. Für den Teltowkanal gilt der Erhalt und die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung.

Landschaftsplan der Stadt Teltow

Zum Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan erarbeitet, der mit Stand der Schlussfassung von Mai 2002 vorliegt. Seine Inhalte sind unter Abwägung in den Flächennutzungsplan eingeflossen. Der Landschaftsplan stellt die Fläche im Bestand als Parkplatz und in der Planung als Grünfläche in Verbindung mit dem Uferpark Teltowkanalaua dar. Diese Darstellung wurde nur teilweise in den FNP übernommen. Die Aufenthaltsqualität der Flächen wird als derzeit eingeschränkt eingestuft.

Für die Anlage des Parkplatzes ist – auf der Gemarkung der Stadt Teltow – wegen der damit vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft das Bundesnaturschutzgesetz mit der Eingriffsregelung von Bedeutung. Andere Vorschriften sind hier nicht einschlägig.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
 2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
 3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur- und Landschaft
- auf Dauer gesichert sind.

§ 2 BNatSchG (Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege) konkretisiert diese Ziel in insgesamt 15 Anforderungen, die sich sowohl auf den unbesiedelten wie auf den besiedelten Bereich erstrecken.

Die §§ 18 bis 20 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 21 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Baumschutzverordnung

Der Baumbestand wird durch die brandenburgische Verordnung über die Erhaltung, Pflege und den Schutz der Bäume vom 28. Mai 1981 (Baumschutzverordnung)⁴ für Flächen des Außenbereiches (§ 35 BauGB) sowie durch die kommunale Satzung zum Schutz des Gehölzbestandes i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Januar 2001 (Gehölzschutzsatzung) für Flächen des Innenbereiches (§§ 30 und 34 BauGB) geschützt.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands des Gebiets

Im Folgenden werden die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Belange und Schutzgüter des § 1 Abs. 6 und 7 BauGB beschrieben und bewertet. Die Bewertung bildet die Grundlage für die Ermittlung der Auswirkungen und die Prognosen des Umweltzustandes.

3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)

Im Rahmen der Grundlagenermittlung zur Eingriffsbewertung wurden im Sommer und Herbst 2006 Vegetations- bzw. Biotopkartierungen durchgeführt. Die vorgefundenen Biotoptypen sind der Karte „Bestand (Vegetation / Biotoptypen)“ der Eingriffsbewertung

⁴ Die Baumschutzverordnung ist gem. Urteil des VG Frankfurt (Oder) vom 29. April 2003 (Az. 7 K 3385/99) für insgesamt nichtig erklärt worden (noch nicht rechtskräftig). Die kommunale Gehölzschutzsatzung bleibt davon unberührt weiter anzuwenden.

zu entnehmen. Die Kartierung erfolgte nach den Kartiereinheiten des Brandenburgischen Kartierungsschlüssels („Liste der Biotoptypen, 2003“).

Begleitend zur Biotopkartierung sind die durch die Planungen möglicherweise betroffenen Pflanzenarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erhoben worden. Für die Tierarten, die dem besonderen Artenschutz unterliegen (Europäisch geschützte Arten und Arten nach BArtSchV), wurden keine gesonderten Erhebungen vorgenommen.

Aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen wurde auf der Grundlage der potenziell in den vorkommenden Biotoptypen zu erwartenden Arten eine Abschätzung zum Vorkommen seltener und gefährdeter Arten vorgenommen. Da sich die Planung im Wesentlichen auf eine Bestandssicherung bezieht, ist nicht mit erheblichen Veränderungen der Artenstrukturen und Lebensräume zu rechnen.

Potenziell natürliche Vegetation

Als potenziell natürliche Vegetation im Plangebiet werden auf sandigen Standorten der Kiefer-Traubeneichenwald und auf anstehendem Geschiebemergel die Stieleichen-Hainbuchenwälder genannt. In den Talniederungen wie z.B. im Bereich der Bäkeniederung/Teltowkanal wird als heutige potenziell natürliche Vegetation ein Komplex aus feuchtem Stieleichen-Hainbuchenwald, Erlenbruchwald, Erlen-Eschenwald, feuchtem Stieleichen-Birkenwald und Stieleichen-Hainbuchenwald genannt (LANDSCHAFT PLANEN & BAUEN, 1998).

Biotoptypen

Das Plangebiet weist derzeit neben Biotopen der Parkplätze mit hohem Versiegelungsanteil künstlich gestaltete Randflächen zu den Parkplatzanlagen auf. Diese sind von Gehölzen geprägt. Zur Warthestraße hin stockt ein Ahornbestand. Die Flächen weisen hier teilweise offenen, aber verdichteten Boden auf. Nach Süden schließt sich zum Teltowkanal hin eine Gehölzfläche an, die als naturnähere Laubwaldfläche mit älterem Baumbestand einzustufen ist. Vor allem in dem Waldbereich ist von einer höheren biologischen Vielfalt der Pflanzenwelt und damit auch der Tierwelt auszugehen.

Die im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flächen weisen neben Biotopen der Verkehrsflächen mit artenarmen vegetationsbestandenen Rand- und Abstandsflächen noch Biotope der Waldflächen auf, die als wertvoll einzustufen sind. Diese potenziell wertvolleren Flächen nehmen im Plangebiet allerdings nur noch sehr kleine Teilflächen ein.

Baumbestand

Der Baumbestand im Land Brandenburg ist gemäß Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BbgBaumSchV) vom 29.07.2004 für Flächen im Außenbereich sowie durch die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 09.08.2006 für Flächen des Innenbereiches geschützt.

Besonders markante Einzelbäume sind zu beachten.

Fauna

Im Landschaftsplan Teltow werden Aussagen zur Fauna getroffen. Damit und in Abhängigkeit von den im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung vorkommenden Lebensraumtypen lassen sich Aussagen zu den vorkommenden Tierarten treffen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes wurden im Frühjahr 2008 Kartierungen zu Brutvögeln im Bereich der potenziellen Eingriffsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt sowie Untersuchungen zu den aufgrund der Biotopstrukturen möglicherweise zu erwartenden Käferarten Heldbock (*Cerambyx hero*) und dem Eremit (*Osmoderma eremita*). Zu den Ergebnissen vgl. besonderer Artenschutz).

Im **Lebensraumbereich Waldflächen** ist innerhalb des Plangebietes die größte Artenvielfalt zu erwarten. Laut Landschaftsplan ist in den Waldflächen im Bereich der Kanalaue mit Haubenlerche (RL 3) und Schilfrohrsänger (RL 2) zu rechnen. Darüber hinaus können einige Reptilien- und Amphibienarten, wie Blindschleiche (RL 3), Ringelnatter (RL 3) sowie die Zauneidechse (RL 2) vorkommen, letztere ist nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützt.

Besonderer Artenschutz

Vorkommen besonders geschützter Arten – streng und besonders geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung sowie nach den Anhängen IV; und 2 der FFH-Richtlinie und nach Anhang 1 der Vogelschutzrichtlinie sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten. Vögel sind generell geschützt. Durch die Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand besonders oder streng geschützte Tierarten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten (Lebensstätten) nicht beeinträchtigt, beschädigt oder zerstört werden bzw. wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleiben. Somit sind mit Planrealisierung keine der gemäß § 42 BNatSchG i. V. m. § 42 Abs. 5 verbotenen Maßnahmen zu erwarten, es sind für das Verfahren keine Befreiungen gemäß § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG erforderlich.

Seltene und gefährdete Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht aufgefunden werden.

Für eventuell durch die Bebauungspläne Nr. 50 „Kiebitzberge“ und KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ betroffene Bäume wurde im Hinblick auf den Artenschutz ihre Bedeutung für die Avifauna sowie für den Heldbock und den Eremiten als Arten des Anhanges IV und II der FFH-Richtlinie eingeschätzt. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auch auf die Kleinmachnower Gemarkung.

Methode

Die in den Eingriffsbereichen liegenden Bäume wurden am 14.05.08 auf Nester von Freibrütern und auf Höhlen für Höhlenbrüter kontrolliert. Bezüglich des Heldbockes wurden die älteren Eichen nach arttypischen Fraßspuren und Schlupflöchern abgesucht. Im Hinblick auf den Eremiten wurden die Altbäume nach eventuellen Mulmhöhlen abgesucht, die der Eremit besiedeln könnte, der Stammfuß wurde nach Kotpillen abgesucht.

Zusammenfassende Ergebnisse

Im Bereich des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke befindet sich ein bedeutender Baumbestand mit sieben alten Stiel-Eichen östlich des Schwimmbades. Nester von Freibrütern wurden hier nicht gesichtet. Aufgrund der teilweise dichten Belaubung waren aber nicht alle Bereiche der Bäume einzusehen. Die Bedeutung dieser Bäume für Höhlenbrüter war jedoch deutlich zu erkennen. An 4 Bäumen waren Höhlen vorhanden, die mit Buntspecht, Star und Kleiber besetzt waren. Fraßgänge und Schlupflöcher

des Heldbockes wurden nicht beobachtet. Vorkommen sind jedoch nicht auszuschließen, vor allem, da nicht alle Bereiche einsehbar waren. 2 Bäume (Kleinmachnower Gemarkung) stehen darüber hinaus in einem Garten, der nicht zugänglich war. Für 2 Bäume sind Vorkommen eher unwahrscheinlich, da sie relativ stark beschattet sind und der Heldbock überwiegend besonnte Eichen bevorzugt. Kotpillen des Eremiten wurden nicht festgestellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 mit einem Schutzstatus nach FFH-Richtlinie (92/43/EWG) oder Vogelschutzrichtlinie (79/409 EWG). Teile der Teltowkanalaue sind als FFH-Gebiet gemeldet, diese liegen jedoch außerhalb des Plangebietes.

Der Bereich des Teltowkanals ist als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt.

3.2 Schutzgut Boden

Naturräumliche Gliederung

Naturräumlich liegt Teltow in der Groseinheit Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen und hier in der Haupteinheit Teltow-Platte (SCHOLZ, 1962), die sich als eine ebene, flachwellige Grundmoränenplatte von Norden aus dem Stadtgebiet Berlins bis in die Niederungen von Nuthe und Notte im Süden zieht und im Westen bis an die Potsdamer Havelseenkette reicht. Die Grundmoränenplatte des Teltow ist Teil einer glazialen Aufschüttungslandschaft, deren Oberfläche von eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ablagerungen geprägt ist. An der Oberfläche steht großflächig Geschiebemergel an. Der Großteil des Gemeindegebietes ist durch sandige und kiesige Grundmoränen geprägt. Die Teltower Platte weist nur geringe Reliefunterschiede mit durchschnittlichen Höhen um 40-55 m NHN im DHHN 92 auf.

Böden

Im Bereich der sandigen Grundmoränenplatten haben sich mäßig bis schwach gebleichte sandige Braun- und Rostbraunerden gebildet. Auf Flächen, auf denen eine ununterbrochene Forstnutzung stattgefunden hat, finden sich zum Teil noch natürlich anstehende Böden. In den Niederungsbereichen, so auch im Bäketal bzw. in der Teltowkanalaue, sind humusreiche alluviale Ablagerungen mit Torf, Faulschlamm und Sanden vorhanden. Hier haben sich – unter Grundwassereinfluss Humus- und Anmoorgleye sowie flachgründige Moore gebildet.

Im Landschaftsplan Teltow wird den Böden im Bereich der Kanalaue (Teltowkanalaue) eine überwiegend hohe Bedeutung im Hinblick auf den Wert des Bodens beigemessen. Im Parkplatzbereich ist der Boden als überwiegend von geringer Bedeutung einzustufen. Grundlage dieser Bewertung ist die Einschätzung, dass die Niederungsböden teilweise noch als naturnah und darüber hinaus als im Rückgang begriffen einzustufen sind. Die Niedermoorböden sind in ihrer Entstehung von der Spezifik der Wasserverhältnisse bestimmt worden und haben im Landschaftswasserhaushalt eine vorrangige Bedeutung als Wasserspeicher- und Ausgleichsraum.

Hinsichtlich ihres Filter- und Puffervermögens sind die im Plangebiet vorkommenden Bodentypen wie folgt zu bewerten: Als Standorte mit überwiegender Schadstoffbindung an die organische Substanz und hohem Puffervermögen sind die Niedermoor- und Gleyestandorte einzustufen. Deren physikalisch-chemische Filterfunktion ist dagegen

sehr gering. Die sandigen Standorte weisen nur ein geringes Schadstoffbindungsvermögen auf.

Luft- und Wasserhaushalt des Bodens sowie die Grundwasseranreicherung ist vor allem abhängig vom Versiegelungsgrad. Dieser weist im Plangebiet geringe bis mittlere Werte auf. Wichtige Bodenfunktionen und damit die Leistungsfähigkeit des Bodens sind bereits teilweise eingeschränkt.

Bodendenkmale

Kulturhistorisch bedeutsame Böden z. B. auch Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, hat das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmalpflege - als brandenburgische Fachbehörde für Bodendenkmale in seiner Stellungnahme am 03.04.08 darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des B-Plans keine Altlasten vorhanden.

Nach Auskunft des Zentraldienstes der Polizei, – Kampfmittelbeseitigungsdienst – ist im Plangebiet eine Kampfmittelbelastung nicht auszuschließen. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Schutzgut Wasser

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das bedeutendste Gewässer im Randbereich des Plangebietes ist der Teltowkanal, eine Bundeswasserstraße, die zu Beginn des 20. Jahrhunderts angelegt wurde. Der Teltowkanal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans.

Für den Teltowkanal ist ein Ausbau geplant, der – im Bereich des Nordufers – auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinwirken kann. Die Planungshoheit und die Wahrnehmung der übrigen hoheitlichen Aufgaben sowie die Unterhaltung der

Bundeswasserstraßen dürfen durch Festsetzungen des Bauleitplanes nicht beeinträchtigt werden. Die Fachplanungen hierzu sind zu beachten. Diese sehen Abgrabungen im Bereich des Nordufers vor, die bis zu 2,50 m in den Uferbereich hineinragen sowie die Anlage eines mindestens 3 m breiten Betriebsweges im Uferrandbereich.

Grundwasser

Die Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet zwischen unter 5,0 m unter Flur. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers wird als hoch eingestuft.

Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der vorhandenen Versiegelung einerseits und der Bodensättigung und des überwiegend geringen Speichervolumens der Böden im Gebiet andererseits als mittel bis gering einzustufen. Der Wert der Flächen im Plangebiet für die Grundwasserneubildung ist daher mittel bis gering.

Zum Schutze des Grundwassers sollte

- das unverschmutzte Niederschlagswasser zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate bzw. unnötiger hydraulischer Belastungen der Vorflut versickert werden (die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist spätestens im konkreten Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen)
- im konkreten Baugenehmigungsverfahren die ordnungsgemäße Niederschlagsentwässerung mit entsprechenden Unterlagen der unteren Wasserbehörde des Landkreises dargelegt werden.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone nach dem Brandenburgischen Wassergesetz.

3.4 Schutzgut Luft/Klima

Großräumig lässt sich das Klima der Mark Brandenburg dem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima zuordnen, das durch relative Niederschlagsarmut und sommerliche Wärme gekennzeichnet ist.

Die Niederschlagswerte für Kleinmachnow liegen zwischen 570 – 590 mm, das langjährige Temperaturmittel liegt zwischen 8 und 9 °C mit 75-95 Frosttagen. Im Niederschlagsbereich des Teltowkanals liegt die Lufttemperatur geringfügig niedriger. Das Lokalklima im Plangebiet wird geprägt von der angrenzenden stark befahrenen Hauptverkehrsstraße sowie dem Anteil an Waldflächen bzw. waldgeprägten Siedlungsgebieten.

Das Plangebiet befindet sich im lufthygienischen Entlastungsbereich. Dieser weist hohe Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierungen auf. Der Teltowkanal wird als übergeordnete, reliefbeeinflusste Luftleitbahn eingestuft.

Vorbelastungen durch Schall sind im Gebiet vorhanden. Sie werden beim Schutzgut Mensch behandelt.

Lufthygiene

Die Umsetzung der EU-Rahmenrichtlinie zur Beurteilung der Luftqualität in Städten erfolgte mit der Anpassung des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der 22. Verordnung zum BImSchG.

Die Belastung durch SO₂, Blei und CO hat durch den Einsatz schwefelarmer Brennstoffe, Kraftwerks- und Industriesanierungen, den Ersatz von Kohleheizung durch Gas, bessere KFZ-Motortechnik und bleifreien Kraftstoff abgenommen. Für den Benzolgehalt der Luft zeichnen sich Reduzierungen und das Einhalten der Grenzwerte ab.

Die meisten Emissionen im Plangebiet gehen vom Straßenverkehr aus, wobei der Thomas-Müntzer-Damm/Warthestraße zu den viel befahrenen Straßen der Stadt gehört. Durch die vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen in Kleinmachnow und die Verkehrszuführung über die Gerhart-Eisler-Straße und die Fontanestraße haben sich Lärmimmissionskonflikte ergeben, die im Rahmen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne gelöst werden sollen.

3.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich äußersten Nord-Westen der Stadt Teltow nördlich des Teltowkanals und westlich der Warthestraße. Es wird im Norden durch Siedlungsflächen von Kleinmachnow und im Süden durch den Teltowkanal – ein Anfang des Jahrhunderts künstlich angelegtes Gewässer an, dessen Ufer größtenteils verspundet sind – begrenzt. Der Kanal wird vom Plangebiet aus als Wasserfläche wahrgenommen und bezieht seine Wertigkeit für das Landschaftsbild aus der Trennungswirkung zwischen unterschiedlichen Siedlungsbereichen sowie aus den sich eröffnenden Sichtbeziehungen.

Die Waldflächen am Rande des Teltowkanals und der Teltowkanal selbst haben ein großes Erholungspotenzial für eher ruhebezogene Erholung. Dieses Potenzial kommt allerdings erst bei entsprechender Erschließung, wie mit dem im Landschaftsplan vorgesehenen Uferwanderweg, zum Tragen.

3.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und dessen Umgebung befinden sich keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale.

3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Beeinträchtigungen führen, nicht erkennbar.

3.8 Der Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft und der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität der Flächen des Plangebiets betrachtet und andererseits in Verbindung mit gesundheitli-

chen Aspekten und für die vorliegende Planung vor allem im Hinblick auf Immissionen wie Verlärmung von Siedlungsräumen und von erholungsrelevanten Grünflächen.

Erholungssituation / Wohnen, Wohnumfeld

Die Flächen sind im Bestand als Parkplatzflächen genutzt und weisen daher keine Erholungsfunktionen auf. Sowohl der FNP Teltow als auch der FNP Kleinmachnow als auch die daraus zu entwickelnden Bebauungspläne sehen einen Ufergrünzug mit Uferwanderweg entlang dem Teltowkanal vor. Dieser kann in der südlich des Parkplatzes gelegenen Waldfläche realisiert werden. Die Erholungssituation wird daher durch die Planungen verbessert.

Schallschutz:

Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Schall ist in den verschiedenen Lärmschutzverordnungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, der DIN 18005 zum Schallschutz im Städtebau sowie der TA Lärm geregelt.

Einige Anwohner des angrenzenden Wohngebietes auf Kleinmachnower Gemarkung fühlen sich derzeit insbesondere vom Autoverkehr gestört. Verkehrszählungen und eine schalltechnische Untersuchung ergaben, dass die Orientierungswerte für Lärmschutz im Städtebau der DIN 18005 weitgehend eingehalten werden. Dennoch soll durch verkehrsregulierende Maßnahmen erreicht werden, dass insbesondere der Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet auf ein Minimum reduziert wird. Zu den zentralen Maßnahmen gehört die Erhöhung der Parkplatzkapazitäten an der Rammrath-Brücke, um Parkplatzsuchende vor Einfahrt in das Wohngebiet rechtzeitig abzufangen.

Der mit der Freibadnutzung verbundene Freizeitlärm in den Sommermonaten führt insbesondere an Wochenendtagen teilweise zu Lärmwertüberschreitungen. Die Planung auf Teltower Gemarkungen hat jedoch keinen Einfluss auf den mit dem Badebetrieb verbundenen Lärm. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Schalltechnischen Gutachten zum Nachbarbebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planung ermöglicht mehrere Varianten der Herstellung einer gegenüber dem Bestand vergrößerten Parkplatzanlage: Entweder wird der bestehende ebenerdige Parkplatz leicht vergrößert und in seiner Einteilung so geordnet, dass deutlich mehr Fahrzeuge dort parken können; oder es wird ein eingeschossiges Garagengebäude (Parkdeck) gebaut, dessen Deckenoberkante in zweiter Ebene ebenso zum Parken genutzt werden kann. Im ersteren Fall ist eine ebenerdige Begrünung des Platzes möglich. Im zweiten Fall kommt es zu einer kompletten Überbauung mit größeren Eingriffen gegenüber dem Bestand.

In der folgenden Prognose wird die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben, wie sie bei Planrealisierung zu erwarten ist. Auch diese Beschreibung erfolgt schutzgutbezogen.

4.1 Auswirkungen auf Biotope und Arten

Biotope

Durch den B-Plan ergeben sich in Teilbereichen geringfügige Verdichtungsmöglichkeiten, die zu Funktionsverlusten und Beeinträchtigungen vorhandener Biotope führen können.

Im Geltungsbereich des B-Plans finden sich derzeit neben Biotopen der Verkehrsflächen (Parkplätze 12640) vor allem Biotope der Laubgebüsche (07102) und der Waldflächen (naturnahe Laubwälder- und Forsten 08290) die als wertvoll einzustufen sind. Waldbereiche nehmen im Plangebiet allerdings nur noch sehr kleine Teilflächen ein.

Durch die Planung ergeben sich im Wesentlichen Veränderungen im Maß der baulichen Nutzungen. Die Verkehrsflächen werden erweitert. Dies führt zu Beeinträchtigungen der Biotope, vor allem der vorhandenen Laubgebüsche. Diese Beeinträchtigungen werden im Rahmen des B-Planverfahrens und der damit verbundenen Eingriffsbewertung beurteilt. Mit den in den B-Plan übernommenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe kompensierbar.

Beeinträchtigungen geschützter Biotope (§ 32 –Biotope) kommen nicht vor. Die im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Waldbiotope werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht verändert.

Baumbestand

Die im Bereich des Parkplatzes am der Rammrath-Brücke befindlichen besonders markanten Einzelbäume sollen erhalten werden. Sie liegen auf Flächen in der Gemarkung Kleinmachnow. Hier greift im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Baumschutzverordnung des Landes bzw. die Gehölzschutzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow.

Fauna

Durch den Plan mit einer möglichen Erweiterung der Parkplatzfläche findet ein dauerhafter Verlust von Lebensräumen statt. Es ist jedoch nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Arten und Lebensräumen zu rechnen.

Biotopverbundfunktion

Eine Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen ist aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen nicht zu erwarten.

Besonderer Artenschutz

Nach den im Jahr 2006 durchgeführten Biotopkartierungen, dem Abgleich mit den gemäß Biotoptypenbeschreibungen zu erwartenden Arten sowie nach einer im Frühjahr durchgeführten Erhebung zum besonderen Artenschutz sind die Eichen im Bereich des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke für Höhlenbrüter von Bedeutung. Das Vorkommen der untersuchten geschützten Käferarten ist hier nicht auszuschließen, obwohl keine Hinweise darauf gefunden wurden. Die Bäume werden im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot gesichert. Demnach wird hier das Zugriffsverbot nach § 42 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht berührt.

Schutzgebiete und Objekte

Das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet Parforceheide (Bereich Teltowkanal) bleibt in seinen Flächenabgrenzungen erhalten, Nutzungsänderungen innerhalb des Schutzgebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans nicht vorgesehen. Mit erheblichen Beeinträchtigungen des LSG ist nicht zu rechnen.

Europäisches Schutzgebietssystem

Mit Beeinträchtigungen von Natura 2000 Gebieten ist nicht zu rechnen.

4.2 Auswirkungen auf den Boden

Bei Planrealisierung kann es aufgrund der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten zu Bodenversiegelungen auf derzeit überwiegend unversiegelten Flächen kommen, die zu einem Verlust von Bodenfunktionen führen. Dabei wird sich der Versiegelungsanteil geringfügig erhöhen.

Aufgrund der im Plangebiet in den bereits versiegelten Bereichen eingeschränkten Bodenfunktionen ist davon auszugehen, dass die Versiegelungen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Bodens durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichs- (/Ersatz-) maßnahmen kompensiert werden können.

4.3 Auswirkungen auf Wasser

Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser beziehen sich hauptsächlich auf das Grundwasser und seine Neubildungsraten.

Durch die mit der Umsetzung der Planung verbundene, geringfügige Neuversiegelung von Teilflächen wird der Oberflächenabfluss des Wassers kaum erhöht. Im Bereich der Waldflächen mit den wertvolleren Böden ergeben sich keine Veränderungen. Durch eine Begrenzung von Versiegelungen auf das unabdingbare Maß als Festsetzung im verbindlichen Bauleitplan kann daher der potenzielle Eingriff der bei Umsetzung der Planung entstehen kann, weitgehend minimiert werden.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sind derzeit im Bestand gesichert und bei Planrealisierungen erst auf der nachfolgenden Ebene im Rahmen eines verbindlichen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

4.4 Auswirkungen auf Klima/Lufthygiene

Das Plangebiet wird derzeit im Hinblick auf seine bioklimatische Situation als günstig eingestuft. Die stadtklimatische Funktion der Fläche verändert sich durch den Verlust von Vegetation und die Erhöhung der Versiegelung nur geringfügig. Auf Grund des verbleibenden, kaum veränderten Vegetationsanteils sowie der nur geringfügig möglichen höheren Versiegelung im Vergleich zum Bestand kann nach wie vor von guten stadtklimatischen Funktionen ausgegangen werden. Kleinklimatische Veränderungen sind aufgrund der nur gering möglichen zunehmenden Versiegelung nicht zu erwarten.

Eine übergeordnete Belüftungsfunktion wird dem Teltowkanal beigemessen. Dieser wird durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation wird sich durch die Planrealisierung keine Veränderung im Vergleich zum Bestand ergeben. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen durch den Verkehr sind aufgrund der vorrangigen Bestandssicherung nicht zu erwarten.

4.5 Auswirkungen auf Landschaft

Das Plangebiet weist derzeit nur eingeschränkt im Uferbereich Potenziale zur aktiven Erholung auf. Hierzu ergeben sich keine Veränderungen durch die Planung. Die Neuordnung des Gebietes mit einer Erweiterung der Parkplatzfläche mit einem potenziell möglichen Garagengebäude (Parkdeck) führt zu Veränderungen des Landschaftsbildes. Hier ist auf eine gestalterisch hochwertige Einfügung des Gebäudes in den Landschaftsraum hinzuwirken. Mit einer Festsetzung zur Eingrünung des Gebäudes lassen sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend minimieren.

4.6 Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter

Von der Planrealisierung sind keine Bau- und Bodendenkmale oder Gartendenkmale betroffen.

4.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erholungssituation, Wohnen/Wohnumfeld

Durch die Planung erfolgt keine Einschränkung oder Veränderung vorhandener Grünflächennutzungen. Die Waldflächen entlang des Teltowkanals bleiben bestehen, die Anlage eines Uferwanderweges bleibt hier auch bei Erweiterung des bestehenden Parkplatzes möglich.

Durch Anlage von Wegeverbindungen z.B. im Zuge des Teltowkanal-Ausbaus kann hier die Erholungsfunktion gestärkt werden.

Versorgungsdefizite mit wohnungsnahen Grünflächen entstehen nicht, durch die Planung keine Verdichtungen und damit keine Zunahme an Einwohnern im Plangebiet erfolgen.

Schallbelastungen

Wesentliches Ziel der Aufstellung des aus dem FNP entwickelten Bebauungsplanes ist es, ein möglichst konfliktarmes Nebeneinander der Wohngebiete östlich der Fontanestraße mit den Sportbereichen und den durch diese bzw. durch den Zu- und Abfahrtsverkehr bedingten Lärmauswirkungen in Kleinmachnow zu schaffen. Im Ergebnis umfangreicher Vorplanungen sollen vor allem auf Kleinmachnower Gemarkung verkehrliche Optimierungen im Bestand erfolgen (vgl. hierzu Ausführungen des Bebauungsplanes KLM BP-020 „Kiebitzberge“ sowie des Verkehrsgutachtens von StadtPlan GMBH 2006/2007).

Im „Schalltechnischen Gutachten“ wird unter anderem die zu erwartende Schall-Immissionssituation, die durch die geplante Erweiterung des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke bzw. durch Errichtung eines eingeschossigen Parkdecks mit Parkangeboten auf zwei Ebenen mit einer erweiterten Kapazität von jeweils 152 Stellplätzen (Bewertung als „öffentlicher Parkplatz“) zu erwarten ist, untersucht.

Als Beurteilungsvorschrift legt das Gutachten die 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zu Grunde und nimmt als „worst-case-Situation“ einen Stellplatzwechsel

von 0,5 Wechsel pro Stunde an (Verweilzeit der Besucher lediglich 2 Stunden). An den dem Parkplatz nächstgelegenen Wohnhäusern Thomas-Müntzer-Damm 33c, Gerhart-Eisler-Straße 7, 5, 3, 1, 4 und 6 ergeben sich die Tag-Beurteilungspegel im Bereich von 47 bis 52 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel im Bereich von 35 bis 42 dB(A). Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) **deutlich unterschritten**. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht kein Immissionskonflikt vorliegt.

Würde man anstelle der 16. BImSchV die DIN 18005 zu Grunde legen, würden sich gegenüber den Orientierungswerten für den Lärmschutz im Städtebau nur in bestimmten Bereichen des unmittelbar südlich benachbarten und heute noch nicht zu Wohnzwecken genutzten Baugrundstücks Gerhart-Eisler-Straße 6 Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) ergeben. Hier ergibt sich folgendes Bild:

Tags:

Gerhart-Eisler-Straße 6 (NW-Fassade): 52 dB (A)
Gerhart-Eisler-Straße 6 (SO-Fassade): 51 dB (A)

Nachts:

Gerhart-Eisler-Straße 6 (NW-Fassade): 42 dB (A)
Gerhart-Eisler-Straße 6 (SO-Fassade): 41 dB (A)

Die Einhaltung dieser Orientierungswerte unterliegt der Abwägung. Die Vorbelastung durch den Parkplatz ist bereits gegeben, bevor eine Nutzung zu Wohnzwecken erfolgen wird. Sind Vorbelastungen vorhanden, kann eine weitere Überschreitung von 5 dB(A) für Wohngebiete abwägungsgerecht sein (vgl. BVerwG, Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6.88 –, BRS 50, Nr. 25 = NVwZ 1991, S. 881).

Ein drei Meter hoher Lärmschutzwall zwischen Parkplatz und dem betroffenen Grundstück würde Verbesserungen um nur 1 bis 3 dB(A) bedeuten. Differenzen unter 3 dB(A) erreichen nicht die Erheblichkeitsschwelle. Andere Maßnahmen könnten besser geeignet sein, mit dem Lärm auf dem Grundstück sachgerecht umzugehen, z.B. eine lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde auch eine Überlagerung des Verkehrslärms auf dem Thomas-Müntzer-Damm mit dem Parkplatz an der Rammrath-Bücke geprüft. Mit ausreichender praktischer Genauigkeit konnte geschlussfolgert werden, dass eine unzulässige „wesentliche Lärmerhöhung“ nicht vorliegen würde.

Eine (aufwändige) akustische Berechnung des Auswirkungen eines Parkdecks kann erst vorgenommen werden, sobald ein entsprechender Entwurf (Abmessungen, Lage der Rampen usw.) vorliegt. Noch ist das Parkdeck nur als eine mögliche Option zu betrachten, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll.

Eine überschlägige Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Von der oberen Ebene (offen, nicht abgeschirmt) werden Teil-Beurteilungspegel an den Immissionsorten verursacht, die etwa um 3 dB(A) niedriger liegen als die bisherigen Werte (Halbierungsparameter 3 dB für die halbe Stellplatzanzahl).
- Von der unteren Ebene werden aufgrund der baulichen Hülle Teilbeurteilungspegel an den Immissionsorten verursacht, die um mehr als 3 dB(A) unter den bisherigen Werten liegen, da eine zusätzliche Emissionsminderung durch die bauliche Hülle (üblicherweise mit schallabsorbierender Deckenkonstruktion) auftritt.

- Insofern kann man annehmen, dass sich die Immissionssituation im Falle der Errichtung eines Parkdecks nahezu unverändert darstellen würde.

Die akustische Beurteilung sollte aber – falls ein Parkdeck errichtet wird - im Bauantragsverfahren abgeklärt werden.

Vgl. dazu das Gutachten des Akustik Office von Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox für das Gemeinde übergreifende Gesamtgebiet (Anlage 2).

4.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen und den abiotischen Schutzgütern des Naturhaushaltes andererseits sind in dem überwiegend anthropogen geprägten Bereich kaum zu erwarten.

Die geringfügig mögliche Verdichtung von derzeit offenen Bodenflächen führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden. Dies zieht eine Verringerung der Grundwasserneubildung ebenso nach sich wie eine durch die Versiegelung bedingte stärkere Aufheizung der Flächen und damit mögliche kleinklimatische Veränderungen. Aufgrund der insgesamt nur geringen Verdichtungsmöglichkeiten durch die Planrealisierung ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans nicht mit sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen zu rechnen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeit vorhandene Parkplatzfläche erhalten. Die Inanspruchnahme der Fläche zur Bebauung mit einer Jugendfreizeiteinrichtung – wie im wirksamen FNP dargestellt – ist nicht vorgesehen

Die vorhandenen Randflächen zum Thomas-Müntzer-Damm/Warthestraße werden auch weiterhin teilweise als Stellplatzflächen genutzt werden. Eine Nichtdurchführung der Planung führt demnach nicht zu Änderungen im derzeitigen Bestand und damit nicht zu Verbesserungen der Konfliktsituation.

6. Erheblichkeit der möglichen Umweltauswirkungen

Die folgende Tabelle fasst die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter mit einer Einschätzung der Erheblichkeit auf Grundlage der Bestandssituation und der Vorbelastungen, ohne Berücksichtigung möglicher Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zusammen:

Tab. 1: Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Mögliche Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Änderung
Mensch	Veränderungen der Erholungssituation Beeinträchtigungen durch Verkehrslärmbelastungen	○ – (Ziel der Planungen ist vor allem eine Konfliktminimierung)
Pflanzen	Verlust von Biotopen (Ruderalbestände mit überwiegend geringem Wert, Laubgebüsch mit mittlerem Wert)	+ (Vermeidungen beachten)

	Beeinträchtigung besonders geschützter Pflanzenarten	0
Tiere	Verlust von Teillebensräumen besonders geschützter Arten	-
Boden	Teilweise Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen	+ (Vermeidungen und Minimierungen beachten)
Wasser	Verlust von Grundwasserneubildungsflächen Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern	- 0
Klima/Luft	Beeinträchtigungen von klimatischen Ausgleichsfunktionen durch Zunahme der Baumassen	-
Landschaft	Beeinträchtigung von Gestaltstrukturen, z. B. Verlust prägender Bäume	+
Kultur- und Sachgüter	Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	0
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen	0

Bewertungen: +++	Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen erforderlich
++	Beeinträchtigungen erheblich / Maßnahmen, Festsetzungen in der weiteren Planung zu empfehlen,
+	Beeinträchtigung wenig erheblich
-	Beeinträchtigung nicht erheblich/ 0 Keine Auswirkungen

7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, Eingriffsbeurteilung

Gemäß den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nach der Rechtsprechung dann vermeidbar, „wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel zu beeinträchtigen“ (VHG Mannheim, DVBl. 86, 364, 367).

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 BauGB hat der Träger der Bauleitplanung zu prüfen, welche Eingriffe tatsächlich vermeidbar und welche unvermeidbar sind, das heißt welche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in Kauf genommen werden müssen und welche man umgehen kann (Vermeidung). Darüber hinaus ist auch zu prüfen, ob die Planungsziele mit einem geringeren Eingriff (quantitativ, qualitativ oder an anderen Stellen im Planungsgebiet) erreicht werden können (Minimierung).

Vorrangiges Ziel der städtebaulichen Entwicklung im Planungsgebiet muss es sein, durch geeignete Planungen und Zusammenwirken von Bauleitplanung und Landschaftsplanung erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu vermeiden oder soweit zu minimieren, dass keine erheblichen Eingriffe festzustellen sind.

Erhebliche Eingriffe sind auszugleichen. Notwendige Ausgleichsmaßnahmen können im Plangebiet erfolgen oder außerhalb des Plangebietes durch öffentlich-rechtliche

Verträge geregelt werden. Die Bestimmung von Ausgleichsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Stadt auf der Grundlage des 2003 erarbeiteten Entwurfs zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) vorgenommen.

Durch die Planrealisierung kommt es aufgrund der möglichen zusätzlichen Versiegelungen der Parkplatzfläche zu Vegetationsveränderungen und Biotopverlusten sowie zu Verlusten von Bodenfunktionen. Mit Errichtung des Parkdecks an der Rammrath-Brücke wird sich das Landschaftsbild verändern. Aufgrund des Planungsansatzes mit der vorrangigen Sicherung des Bestandes ergeben sich bei den genannten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen kaum Veränderungen der Schutzgüter im Vergleich zum Bestand. Mögliche Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Pflanzen, Boden und Landschaft sind wenige erheblich (vgl. Tab. 1).

7.1 Minimierungen

Grundsätzliche Maßnahmen, die der Minimierung der Eingriffserheblichkeit dienen und im Rahmen der weiteren Baumaßnahmen Berücksichtigung finden sollten, werden im Folgenden aufgelistet:

- Die nach Beendigung der Bauarbeiten zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind über die gesamte Fläche mindestens 20 cm tief zu lockern.
- Die Baufahrzeuge und -maschinen sind regelmäßig zu warten und die Möglichkeit der Abgasverminderung entsprechend der neuesten technischen Entwicklung konsequent zu nutzen.
- Die Baustellen sind regelmäßig auf Bodenverschmutzungen durch den Baubetrieb zu kontrollieren, und Bodenkontaminationen sind sofort zu entfernen.
- Der Oberboden im Bereich der Bau- und Baubetriebsflächen ist gemäß DIN 18915 abseits des Baubetriebs geordnet zu lagern.
- Besonders lärmverursachende Bautätigkeiten sind auf ein Minimum zu beschränken und Nacharbeiten zu vermeiden.
- Die Bepflanzung der Flächen ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der baulichen Maßnahmen durchzuführen. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwuchsphase von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern.

7.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Die zusätzliche Bodenversiegelung entsteht bei Erweiterung des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke. Diese Maßnahme ist Bestandteil eines Verkehrskonzeptes zur Minderung der vorhandenen verkehrlichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes durch die Parkplatz suchenden Sportflächennutzer. Die zusätzliche Versiegelung durch Schaffung von Parkraum ist aufgrund der Zielsetzungen des Bebauungsplanes mit seinen im Wesentlichen bestandssichernden Festsetzungen und unter Berücksichtigung der verkehrlichen Optimierungen nicht vermeidbar. Der Bebauungsplan berücksichtigt das Minimierungsgebot durch die Beschränkung der Versiegelungen von Wegen und Zufahrten durch Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten (vgl. Festsetzung zum Uferwanderweg).
- Die Biotopstrukturen können sich im Plangebiet verändern in dem Bereich, der baulich verdichtet wird. Damit verändert und verschiebt sich das Artenspektrum. Diese Veränderungen sind aufgrund der Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht vermeidbar. Im Ergebnis sind sie wenig erheblich.
- Die vorhandenen Bäume sollen weitgehend erhalten werden. Dies kann in Einzelfällen auch Aufastungs- und Pflegemaßnahmen erforderlich machen. Landschafts-

bzw. ortsbildprägende Bäume sind jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

- Erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima sind nicht zu erwarten, daher werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
- Im Falle der Errichtung eines Garagengebäudes (Parkdecks) an der Rammrath-Brücke sollen die Fassaden des Bauwerks begrünt werden. Damit kann der Eingriff in das Landschaftsbild soweit minimiert werden, dass die Erheblichkeitsschwelle nicht überschritten wird.

7.3 Ausgleich und Ersatz

Aufgrund des für beide B-Pläne gemeinsam erarbeiteten Eingriffsbilanzierung wurden im B-Plan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ für die Gemeinde Kleinmachnow Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in das Schutzgut Boden und als Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung des Bodens festgesetzt. Unter anderem für die ermöglichten zusätzlichen Versiegelungen im Bereich des Parkplatzes/Parkdecks an der Rammrath-Brücke soll in der Gemarkung Kleinmachnow der an der Fontanestraße durch die Baumaßnahmen beeinträchtigte Waldrand entlang des Straßenzuges in einer Breite von 15 m durch die Unterbauung und Abrundung mit einem Waldmantel aufgewertet werden. Über diese Ausgleichsmaßnahmen hinaus sind im Bereich und in der Verantwortung der Stadt Teltow keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8. Vorschlag für Festsetzungen im Bebauungsplan

Bei ebenerdiger Erweiterung des Parkplatzes am der Rammrathbrücke ist je angefangene fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Sofern ein Garagengebäude errichtet wird, sind zur Verminderung Fassadenflächen des Garagengebäudes an der Rammrath-Brücke zu begrünen. Zur Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen ist der Uferweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die während der Planung in Betracht kommenden und geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten beziehen sich in der Hauptsache auf die unterschiedlichen Möglichkeiten der Verkehrserschließung.

Die Anwohner des Wohngebiets „Kiebitzberge“ fühlen sich durch den Verkehr, der vom Thomas-Müntzer-Damm ausgeht und zum Freibad und zum Sportforum in Kleinmachnow führt, gestört. Aus diesem Grunde wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchungen durch die StadtPlan Ingenieur GmbH zusammen mit dem Landschaftsplanungsbüro Szamatolski + Partner GbR, dem Akustik Office und der Plan und Recht GmbH insgesamt 25 unterschiedliche Erschließungsvarianten aus allen Himmelsrichtungen geprüft und hinsichtlich der Kriterien

- Technische Machbarkeit
- Eigentumsverhältnisse
- Plausibilität der Erschließung
- Natur- und Landschaftsschutz
- Lärmbelastung (insbesondere für die Wohngebiete)
- Konflikt mit der Uferzone Teltowkanal
- Betroffene Fachplanungen
- Auswirkungen auf die Freizeiteinrichtungen
- Kosten

abgewogen. Einzelheiten ergeben sich aus dem Verkehrsgutachten der StadtPlan Ingenieur GmbH, das diesem Plan als Bestandteil des Umweltberichts beigefügt ist.

10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Das Eingriffs-Ausgleichs-Gutachten wurde nach den anerkannten Regeln der Technik erarbeitet. Die Umweltprüfung umfasst die folgenden Bearbeitungsschritte:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswertung der sonstigen Vorgaben zum Plangebiet, insbesondere des Landschaftsplanes
- Biotopkartierung und Kartierung/Beurteilung des Vorkommens besonders schützenswerter Arten bzw. Artengruppen nach Lebensraumeinschätzung.
- Bewertung der Bestandssituation, Ermittlung der Auswirkungen bei Planrealisierung sowie Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen
- Benennung von möglichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Es lagen die folgenden umweltbezogenen Gutachten und Erhebungen vor:

- Landschaftsrahmenplan des Kreises Potsdam-Mittelmark (2006)
- Landschaftsplan der Stadt Teltow (Mai 2002)
- Eingriffsuntersuchung zum Bebauungsplan KLM BP-020 „Kiebitzberge“ der Gemeinde Kleinmachnow und zum Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“ der Stadt Teltow
- Biotopkartierung, (2006/2007) im Rahmen des Umweltberichtes
- Lärmimmissionsprognose für den Bebauungsplan KLM-BP-020/Teltow Kiebitzberge Nr. 50 „
- Verkehrskonzept zum Bebauungsplan KLM-BP-020/Teltow Kiebitzberge Nr.50
- Bebauungsplan KLM-BP-050 „Kiebitzberge“ (Vorentwurf)

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nach derzeitiger Einschätzung nicht.

11. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans

Nach § 4c BauGB haben Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die im Umweltbericht angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat, zu nutzen. Im Ergebnis der Umweltprüfung ergibt sich folgender Überwachungsbedarf.

Tab. 2: Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Schutzgut	Eingriff	Überwachungsmaßnahme	Zuständig
Boden	Beeinträchtigung des Bodens durch mögliche zusätzliche Versiegelungen	Kontrolle des Versiegelungsgrads	Bauaufsicht (Landkreis Potsdam-Mittelmark)

Schutzgut	Eingriff	Überwachungsmaßnahme	Zuständig
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Neuversiegelung	Prüfung, ob neue Wege und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau durchgeführt werden	Bauaufsicht (Landkreis Potsdam-Mittelmark)
Klima/ Luft	Schall	Prüfung, ob die tatsächliche Verkehrs- und Lärmentwicklung den dem Plan zugrundeliegenden Annahmen entspricht	Sachgebiet Tiefbau/Gemeindegrün der Gemeinde Kleinmachnow
Biotope / Arten, Pflanzen, Wald und Landschaftsbild	Im Falle der Errichtung eines Garagengebäudes (Parkdecks) Im Falle der Parkplatzerweiterung	Prüfung der Eingriffsmaßnahmen (Rankpflanzungen) des Garagengebäudes (Parkdecks) (1 Jahr nach Errichtung des Parkdecks) Begleitung der Baumaßnahme und Prüfung, ob die festgesetzten Bäume (je angefangene 5 Stellplätze 1 Baum) angepflanzt werden.	Sachgebiet Tiefbau/Gemeindegrün der Gemeinde Kleinmachnow
Kultur und Sachgüter	Kein Eingriff	-	-
Mensch und seine Gesundheit	Verkehrslärm	Verkehrszählung 2 Jahre nach Realisierung zur Überprüfung, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.	Sachgebiet Stadtplanung und/oder Tiefbau der Gemeinde Kleinmachnow
Wechselwirkungen unter der Schutzgütern	Keine Wechselwirkungen erkennbar.	-	-

Seitens der Stadt Teltow sind demnach keine Überwachungsmaßnahmen zu veranlassen.

12. Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ (Kleinmachnow) und Nr. 50 „Kiebitzberge“ (Stadt Teltow) soll die Errichtung eines Parkplatzes an der Ramrath-Brücke unmittelbar an der Grenze der benachbarten Gemeinden Kleinmachnow und Teltow ermöglicht werden. Der Parkplatz ist als solcher heute schon vorhanden. Über die gemeinsame Planung der Kommunen Teltow und Kleinmachnow soll seine Kapazität erhöht werden, entweder durch ebenerdige Flächenvergrößerung oder durch Errichtung eines auf zwei Ebenen nutzbaren Parkdecks.

Aufgrund der bestehenden ökologischen Wertigkeiten, verbunden mit den geringfügig möglichen Verdichtungen im Bestand ist davon auszugehen, dass die bei Planrealisierung auftretenden Beeinträchtigungen überwiegend zeitnah ausgeglichen werden können. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde die derzeitige Umweltsituation des Plangebietes ermittelt und bewertet. Bei Umsetzung der Planungen ist mit nur geringen Ein-

griffen in Natur und Landschaft und hier vorrangig mit Eingriffen durch mögliche Gehölzverluste im Bereich der Parkplatzfläche an der Rammrath-Brücke zu rechnen. Insbesondere in diesen Bereichen kann es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und Verdichtungen und damit zu Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der von der Gemeinde Kleinmachnow durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen in der Verantwortung der Stadt Teltow nicht erforderlich.

13. Anlagen zum Umweltbericht

Zu diesem Umweltbericht gehören drei Anlagen, die dem Bebauungsplan insgesamt als Anlagen beigefügt sind. Es handelt sich um folgende Schriftstücke:

Anhang 1 - Varianten der Verkehrserschließung

Anhang 2 – Untersuchung des Verkehrslärms

Anhang 3 – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

- ENDE DES UMWELTBERICHTS -

III. PLANINHALT

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Den Planungsüberlegungen liegt das Ziel zu Grunde, dass – bezogen auf die beiden benachbarten Plangebiete – ein Konzept für ein störungsärmeres Nebeneinander von Wohngebiet, Freibad und Sportforum entwickelt werden soll. Grundsätzlich sollen die in den Plangebieten vorhandenen Nutzungen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Eine wichtige Grundlage des für das Gesamtkonzept bildet das Verkehrskonzept der StadtPlan Ingenieur GmbH, in dessen Kontext Verkehrszählungen und 25 verschiedene Varianten der Verkehrserschließung geprüft wurden. Für das Teltower Plangebiet entscheidend ist das Erfordernis, den Parkplatz auszubauen, um gerade in Zeiten großer Stellplatznachfrage die Freibadbesucher auf dem Parkplatz an der Rammrathbrücke zu konzentrieren und Parksuchverkehr zu vermeiden.

2. Städtebauliches Konzept

Wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Neuordnung und des Ausbaus des vorhandenen Parkplatzes an der Rammrath-Brücke zu schaffen. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Verkehrskonzept der StadtPlan Ingenieur GmbH, zu dem auch Entwürfe zur Neuordnung des Parkplatzes gehören (vgl. Abb. 2). Einzelheiten ergeben sich aus dem Verkehrskonzept (Anlage 1).

Weiterhin sollen die gemeindeübergreifenden Überlegungen für einen uferbegleitenden Wanderweg am Teltowkanal in den Bebauungsplan einfließen.

Da der Bebauungsplan in einem engen zeitlichen, sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem benachbarten B-Plan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ steht, sollen im Folgenden Auszüge aus der Begründung zum städtebaulichen Konzept für den Kleinmachnower Plan wiedergegeben werden (vgl. hierzu auch Nutzungskonzept der Gemeinde Kleinmachnow):

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht in erster Linie die Sicherung der bestehenden baulichen Struktur vor. Auch hinsichtlich der Nutzungsmischung sollen sich keine grundsätzlichen Änderungen ergeben. Denn im Vordergrund der Planung steht das Ziel, zusätzliche Belastungen für das Wohngebiet z.B. in Folge neuer Nutzungen zu vermeiden. Bauliche Ergänzungen sind daher nur im Einzelfall vorgesehen.

Das Wohngebiet ist im Wesentlichen komplett bebaut. Nur auf Höhe der Gerhart-Eisler-Straße gibt es zwei Baulücken, in denen jeweils noch ein Wohngebäude ergänzt werden könnte. Eine einheitliche Bauflucht entlang der Fontanestraße wird nicht angestrebt – der Wechsel von Wohnhäusern, die näher an die Erschließungsstraßen heranrücken, und solchen, die einen größeren Abstand einhalten, entspricht dem typischen, im Laufe von Jahrzehnten entstandenen Ortsbild von Kleinmachnow. Grundsätzlich soll nur ein Mindestabstand von 5,0 m zur anliegenden Straße eingehalten werden.

Der Parkplatz an der Rammrath-Brücke soll entweder erweitert werden oder durch ein Parkdeck mit Parkangeboten auf zwei Ebenen ersetzt werden, damit ausreichend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können und die Gefahr von Parksuchverkehr gering bleibt. Aus Gründen der Wahrung des Ortsbildes wird eine Erweiterung des Parkplatzes auf der Ebene 0 einschließ-

lich geeigneter Eingrünungsmaßnahmen bevorzugt. Vor dem Schwimmbad sollen nur noch Stellplätze für Behinderte sowie Fahrradstellplätze bereitgestellt werden.

3. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Planungsziel der Stadt Teltow für den Bereich der 3. Änderung ist die planungsrechtliche Standortsicherung und Erweiterung des vorhandenen Parkplatzes in Abstimmung mit den Planungen der Gemeinde Kleinmachnow. Auf dem Parkplatz finden derzeit ca. 100 PKWs Platz. Er dient vorrangig den Besuchern des nahe gelegenen Freibades und ist an warmen Sommertagen nicht ausreichend dimensioniert. Daher kommt es im angrenzenden Wohnbereich von Kleinmachnow zeitweilig zu erhöhtem Parkplatzsuchverkehr und damit zu Verkehrs- und Lärmbeeinträchtigungen der Anwohner. Um diese Beeinträchtigungen zu minimieren, wurde in der Gemeinde Kleinmachnow ein Verkehrskonzept entwickelt, das eine Erweiterung der Parkplatzflächen, optional auch als Garagengebäude (Parkdeck) vorsieht. Vor dem Hintergrund der geordneten und einheitlichen, gemeindeübergreifenden Entwicklung soll die Fläche daher als Verkehrsfläche dargestellt werden. Die nach Süden angrenzende Fläche bis zum Teltowkanal bleibt als Waldfläche erhalten.

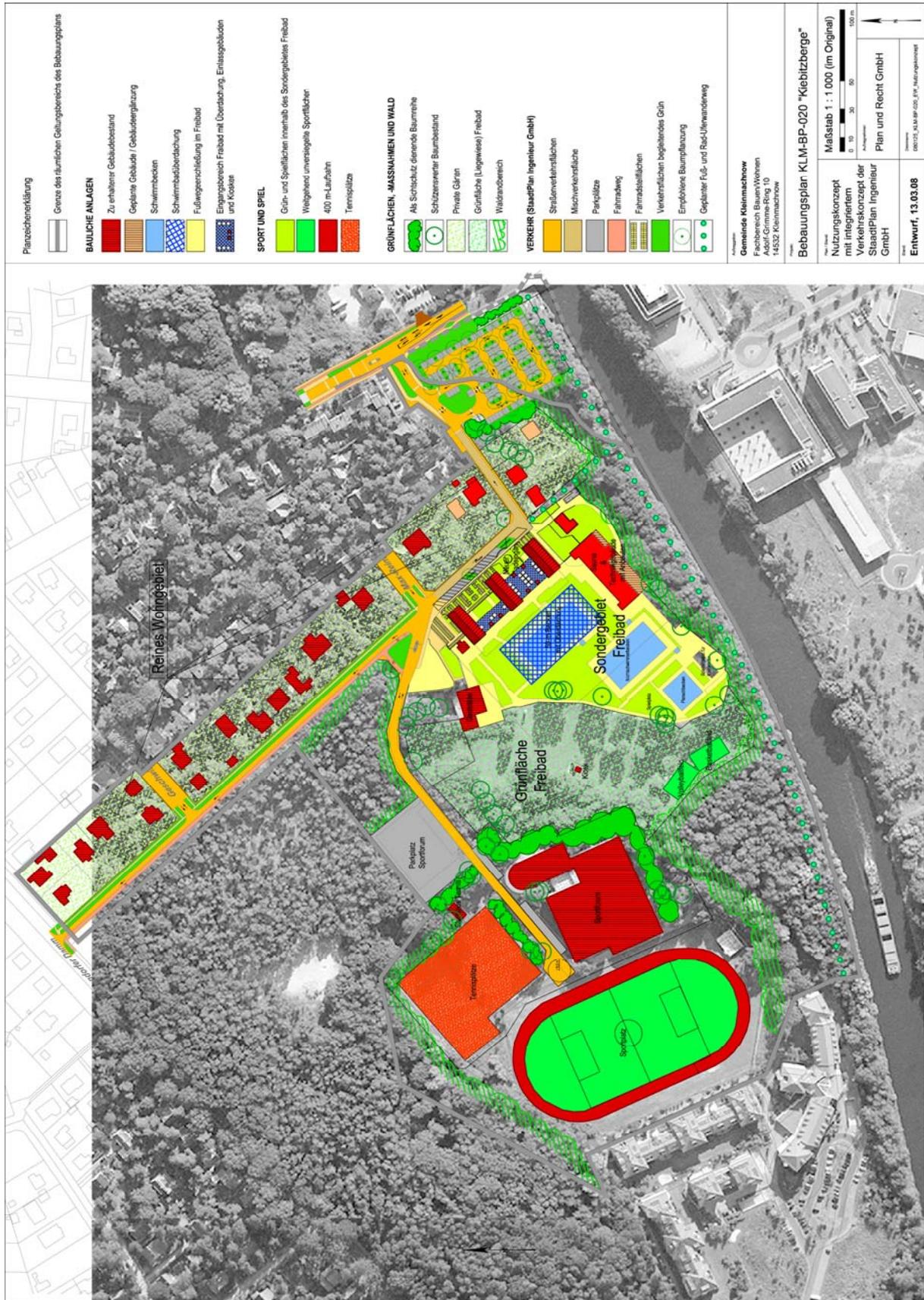


Abb. 2: Nutzungskonzept

IV. PLANFESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Bewältigung der Planungsaufgabe sollen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz so festgesetzt werden, dass der an der Rammrath-Brücke vorhandene Parkplatz so ausgebaut und erweitert werden, dass die mit dem PKW anreisenden Besucher des Schwimmbads dort parken können und eine Störung des Wohngebiets durch Parksuchverkehr in den nahe gelegenen Anliegerstraßen so weit wie möglich vermieden wird.

Die Festsetzungen sollen sowohl einen flächenmäßigen Ausbau in der Ebene 0 wie auch – alternativ – die Errichtung eines eingeschossigen Parkdecks („Garagengebäude“) auf der Fläche des vorhandenen Parkplatzes ermöglichen, dessen Dach ebenso zum Parken verwendet werden darf. Um einen zu starken Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, ist die Höhe eines möglichen Parkdecks jedoch auf 39,0 m über DHHN (Deutsches Haupthöhennetz) beschränkt, so dass die obere Ebene des Parkdecks offen bleiben muss und nicht als geschlossenes Garagengeschoss ausgebaut werden kann.

Die übrigen im Plangebiet liegenden Flächen zwischen Parkplatz und Teltowkanal werden dem Bestand gemäß als Wald- bzw. als Grünflächen festgesetzt. Am Teltowkanal entlang soll in Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamts ein Uferwanderweg entstehen. Die Planungen dazu werden von der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Teltow (KAT) vorangetrieben. Der Parkplatz soll einen direkten Zugang zu diesem Uferwanderweg in Form eines weiteren bis zu 3,0 m breiten Weges schaffen. Außerdem soll auch von dem Wanderweg aus eine direkte Zuwegung zum Schwimmbadeingang auf Höhe der Fontanestraße entstehen, so dass Nutzer des Parkplatzes nicht die Gerhart-Eisler-Straße entlanggehen müssen.

2. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei ebenerdiger Erweiterung des Parkplatzes am der Rammrathbrücke ist je angefangene fünf Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Sofern ein Garagengebäude errichtet wird, sind zur Verminderung Fassadenflächen des Garagengebäudes an der Rammrath-Brücke zu begrünen. Zur Minimierung zusätzlicher Bodenversiegelungen ist der Uferweg in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3. Verkehr, Erschließung

Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren wurde eine vertiefende Verkehrsuntersuchung durch die StadtPlan Ingenieur GmbH durchgeführt, in deren Rahmen insgesamt 25 denkbare Erschließungsvarianten zur Verkehrsregelung des vor allem auf Kleinmachnower, aber auch auf Teltower Gemarkung liegenden Plangebietes erarbeitet wurden, die auch bereits vorgelegte (u.a. von Bürgerinitiativen und von Kleinmachnower Gemeindevertretern eingebrachte) Vorschläge umfassten. Für alle Varianten wurde eine Bewertung nach gleichen Kriterien vorgenommen, so dass ein umfassender Eindruck über Eignung und Nichteignung der einzelnen Varianten gewonnen werden konnte. Auf Grundlage der Bewertungsmatrix konnte ermittelt werden, welche der 25 Varianten nicht für eine Planrealisierung in Frage kommen können. Dabei wurden

all die Varianten als nicht abwägungsgerecht bzw. umsetzbar eingestuft, die erhebliche Eingriffe in schützenswerte Bereiche, zusätzliche Lärm- und Schadstoffbelastungen in bisher gering belasteten Siedlungsgebieten und/oder sehr hohe Kosten bei der Planrealisierung (z.B. aufwändige zusätzliche Brücken- oder Tunnelbauwerke), zur Folge hätten.

In der engeren Wahl verblieben vier Varianten, die alle eine Anbindung des Wohngebietes und der Freizeiteinrichtungen aus/in Richtung Osten zum Straßenzug Thomas-Müntzer-Damm / Warthestraße sowie alternativ auch nach Norden zum Zehlendorfer Damm vorsehen. In der Sitzung am 22.02.2007 hat die Kleinmachnower Gemeindevertretung mehrheitlich beschlossen, auf der Grundlage der Variante "Ost 2 (O2)" das Bauleitverfahren weiter zu führen. Auch die Planungsüberlegungen auf Teltower Gemarkung basieren auf der Variante O2. Diese Variante sieht vor, die bestehende Verkehrserschließung im Grundsatz beizubehalten und in einigen Punkten zu optimieren. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl dieser Variante bestanden darin, dass aufbauend auf den Ergebnissen der Verkehrserhebung durchgeführte schalltechnische Untersuchungen ergaben, dass Lärmschutzgrenzwerte bzw. Lärmschutzorientierungswerte nicht überschritten werden, und dass diese Variante die geringsten Kosten und Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen wird.

Die Variante O2 umfasst mehrere verkehrsregulierende Maßnahmen. Dazu gehört als wichtiger Baustein die Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Auch der Parkplatz an der Rammrath-Brücke soll erweitert und neu geordnet werden. Auf diese Weise können insgesamt ca. 150 Pkw-Stellplätze angeboten werden. Hierdurch würde eine Steigerung der Stellplatzkapazität um 50% erreicht werden. Die Zu-/ Ausfahrt des Parkplatzes soll so gestaltet werden, dass sie gleichzeitig als Wendeschleife für den Citybus dienen könnte. Damit wäre es möglich, in der Gerhart-Eisler-Straße im Bereich der Zufahrt zum Parkplatz eine Bedarfshaltestelle für den Citybus anzuordnen. Der Weg vom Parkplatz an der Rammrath-Brücke und Schwimmbadeingang soll auch über einen neuen Uferweg am Teltowkanal möglich werden. Zu diesem Zweck soll eine Fuß- und Radwegeverbindung in unmittelbarer südlicher Verlängerung der Fontanestraße in Richtung Uferwanderweg geschaffen werden.

Ursprünglich sah die Planung vor, zur Abwicklung des Verkehrs den Einmündungsbereich Thomas-Müntzer-Damm / Warthestraße / Gerhart-Eisler-Straße dergestalt umzugestalten, dass in der Warthestraße eine zusätzliche Linksabbiegespur eingerichtet wird. Von dieser Idee wird im Rahmen der Vorplanung zur Umgestaltung der Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit den beiden benachbarten B-Planverfahren (KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ in Kleinmachnow und B-Plan Nr. 50 „Kiebitzberge“ in Teltow) mittlerweile Abstand genommen, so dass nicht mit Einschränkungen des Kfz-Verkehrs von und zur schräg gegenüberliegenden Hotelanlagen gerechnet werden muss.

Die verkehrsregulierenden Maßnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelheiten zu den unterschiedlichen 25 Varianten, ihrer Bewertung und zu Details der Verkehrslösung O2 ergeben sich aus dem Verkehrsgutachten der StadtPlan Ingenieur GmbH.

Technische Erschließung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen von der e.on/edis AG. Sollte im Rahmen der Bauausführung eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbittet das Unternehmen einen entsprechenden Antrag, aus die Grenzen der Baumaßnahme ersichtlich werden. Auf dieser Grundlage kann die e.on/edis AG dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung der Anlagen unterbreiten.

4. Immissionsschutz

Wie im Umweltbericht dargestellt, werden in Nachbarschaft des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke die Grenzwerte der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung eingehalten. Allerdings könnten sich gegenüber den Orientierungswerten für den Lärmschutz im Städtebau (DIN 18005) im südlich benachbarten und heute noch nicht zu Wohnzwecken genutzten Baugrundstück Gerhart-Eisler-Straße 6 Überschreitungen um bis zu 2 dB(A) ergeben. Aus diesem Grunde wird im B-Plan die Option eines drei Meter hoher Lärmschutzwalls zwischen Parkplatz und dem betroffenen Grundstück eingeräumt. Die Errichtung des Walls würde allerdings nur Verbesserungen um 1 bis 3 dB(A) herbeiführen. Andere Maßnahmen könnten besser geeignet sein, mit dem Lärm auf dem Grundstück sachgerecht umzugehen, z.B. eine lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung. Dessen ungeachtet wird sowohl im diesem wie auch im benachbarten Bebauungsplan der Gemeinde Kleinmachnow eine Fläche zur Errichtung eines bis zu 3,0 m hohen Lärmschutzwalls vorgesehen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde auch eine Überlagerung des Verkehrslärms auf dem Thomas-Müntzer-Damm mit dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke geprüft. Mit ausreichender praktischer Genauigkeit konnte jedoch geschlussfolgert werden, dass eine unzulässige „wesentliche Lärmerhöhung“ nicht vorliegen würde.

Eine (aufwändige) akustische Berechnung der Auswirkungen eines Garagengebäudes (Parkdecks) kann erst vorgenommen werden, sobald ein entsprechender Entwurf (Abmessungen, Lage der Rampen usw.) vorliegt. Noch ist das Parkdeck nur als eine mögliche Option zu betrachten, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden soll. Die akustische Beurteilung sollte aber – falls ein Parkdeck errichtet wird - im Bauantragsverfahren vorgenommen werden (vgl. dazu das Gutachten des Akustik Office von Dipl.-Ing. Gerd-Dieter Dox für das Gemeinde übergreifende Gesamtgebiet (Anlage)).

5. Textliche Festsetzungen

Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen näher begründet.

Bereich Teltowkanal-Ufer

- 1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist innerhalb der festgesetzten Fläche für den Wald in einem 10,0 m breiten Korridor, gemessen von der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des B-Plans, in einem Abstand von mindestens 3,0 m von der vorhandenen Uferlinie ein mindestens 3,0 m breiter Fuß- und Radweg zulässig. Dieser Uferweg ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Er darf durch jeweils 3,0 m breite Fuß- und Radwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke und mit der Warthestraße verbunden werden. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen der Fuß- und Radwege wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.***

[RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Es ist gemeindeübergreifendes Ziel für einen Uferwanderweg entlang dem Teltowkanal zu sorgen. Die Planungen dazu werden von der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Teltow (KAT) vorangetrieben. Dieser Uferwanderweg soll auch direkt vom Parkplatz an der Rammrath-Brücke zugänglich sein. Dafür ist ein entsprechender bis zu 3,0 m brei-

ter Verbindungsweg erforderlich. Der Weg soll so angelegt werden, dass insbesondere Regenwasser vor Ort versickern kann.

Bereich Parkplatz Rammrath-Brücke

- 2. Innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist ein eingeschossiges Garagengebäude zulässig. Dessen Geschossdecke ist als Fläche für Stellplätze auszubilden.**

[RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Auf dem Parkplatz an der Rammrath-Brücke soll ein eingeschossiges Garagengebäude (Parkdeck) errichtet werden können, dessen Geschossdecke auch zum Parken von Fahrzeugen genutzt werden soll. Das Garagengebäude (Parkdeck) könnte erforderlich werden, um die Parkplatznachfrage insbesondere an heißen Sommertagen ausreichend abdecken und das Wohngebiet störenden Parksuchverkehr verhindern zu können. Allein auf der durch Buchstabenkette bezeichneten Fläche ist die Errichtung eines Parkdecks nicht möglich. Das Garagengebäude (Parkdeck) soll vielmehr über die Gemarkungsgrenze von Teltow hinweg auch auf Kleinmachnower Gemarkung entstehen. Auch der bereits vorhandene Parkplatz liegt auf den beiden Gemarkungen. Für die planungsrechtliche Sicherung eines gemeindeübergreifenden Parkplatzangebots wird auch von der Stadt Teltow ein auf diese Festsetzungen abgestimmter B-Plan aufgestellt.

- 3. Innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche sind auch Zu- und Abfahrtsrampen zu einem Garagengebäude zulässig.**

[RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Soweit ein Garagengebäude (Parkdeck) gebaut werden würde, muss auch die Möglichkeit von Zu- und Abfahrtsrampen eingeräumt werden. Diese werden sich im Falle einer Realisierung voraussichtlich vornehmlich auf Kleinmachnower Gemarkung befinden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass Teile von Zu- und Abfahrtsrampen auch auf Teltow Gemarkung errichtet werden müssten. Aus diesem Grunde wird diese Möglichkeit vorsorglich planungsrechtlich eingeräumt.

Anpflanzungen zur Begrünung

- 4. Das Garagengebäude innerhalb der Fläche DEFGHIJKD ist an seinen Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten bzw. Zuwege, mit Hecken- oder Strauchpflanzung (mit einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je laufenden Meter) einzugrünen. Anstelle der Hecken- oder Strauchpflanzungen kann die Eingrünung auch durch rankende, klimmende oder schlingende Pflanzen erfolgen. Für beide Arten der Eingrünung gilt, dass das Garagengebäude auf seiner gesamten Höhe einzugrünen ist. Die mit den Außenkanten der Fläche DEFGHIJKD z.T. übereinstimmende Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt nicht als Außenkante des Garagengebäudes.**

[RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Die Eingrünung des Garagengebäudes (Parkdeck) ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes für den Fall seiner Errichtung erforderlich. Im Süden grenzt die bewaldete Kanalaue an. Insbesondere aus dem Blickwinkel der westlich und nördlich gelegenen Wohngrundstücke soll der Eindruck eines baulichen Fremdkörpers in unmittelbarer Nähe soweit wie möglich vermieden werden.

5. **Auf Stellplätzen außerhalb baulicher Anlagen (Garagengeschoss) ist auf der zwischen Gerhart-Eisler-Straße, Thomas-Müntzer-Damm, Warthestraße und Teltowkanal gelegenen, als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Parken von Fahrzeugen und für das Abstellen von Fahrrädern festgesetzten Fläche je angefangene fünf Stellplätze je ein Baum gemäß Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.**

[RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB]

Wird im Bereich des Stellplatzangebots an der Rammrath-Brücke kein Garagengebäude (Parkdeck) errichtet und stattdessen der Parkplatz erweitert, soll zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes und zum Ausgleich für Eingriffe in Grund und Boden alle fünf Stellplätze mindestens ein Baum gemäß Pflanzenliste gepflanzt werden. Diese Maßnahme würde insgesamt zu einer Aufwertung des Bereichs an der Rammrath-Brücke führen.

Immissionsschutz

6. **Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen ist ein Lärmschutzwall bis zu einer maximalen Höhe von 39,2 m über DHHN zulässig.**

[RECHTSGRUNDLAGE: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]

Nach dem schalltechnischen Gutachten könnte der Ausbau des Parkplatzes an der Rammrath-Brücke dazu führen, dass auf dem angrenzenden Grundstück Gerhart-Eisler-Straße 6 die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht mehr eingehalten würden. Als „worst-case-Szenario“ wurde bei der Prognose ein Stellplatzwechsel von 0,5 Wechsel pro Stunde (Verweilzeit der Besucher lediglich 2 Stunden) angenommen. An den dem Parkplatz nächstgelegenen Wohnhäusern Thomas-Müntzer-Damm 33c, Gerhart-Eisler-Straße 7, 5, 3, 1, 4 und 6 ergeben sich die Tag-Beurteilungspegel im Bereich von 47 bis 52 dB(A) und die Nacht-Beurteilungspegel im Bereich von 35 bis 42 dB(A). Auch wenn im vorliegenden Fall des viel höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59/49 dB(A) tags/nachts) maßgeblich sind, die deutlich unterschritten werden, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass auch auf dem Baugrundstück Gerhart-Eisler-Straße 6 die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Ein drei Meter hoher Lärmschutzwall zwischen Parkplatz und dem betroffenen Grundstück würde Verbesserungen um 1 bis 3 dB(A) herbeiführen. Daher wird durch zeichnerische Festsetzung die Option eines Lärmschutzwalls eröffnet. Die Festsetzung Nr. 23 regelt die maximale Höhe des Walls. 39,2 m ü DHHN entsprechen 3,0 m im Gelände.

Hinweis ohne Normcharakter

Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) bestehen folgende Verpflichtungen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren

Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

6. Flächenbilanz

Gebietsnutzung	Größe in m²
Sonstige Grünflächen	1.128
Flächen für den Wald	2.287
Öffentlicher Parkplatz	3.236
Gesamt	6.651

V. AUSWIRKUNGEN DES B-PLANS

1. Stadtplanerische Auswirkungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer gemeinsamen Parkplatzanlage.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei Umsetzung der Planungen ist mit nur geringen Eingriffen in Natur und Landschaft und hier vorrangig mit Eingriffen durch mögliche Gehölzverluste im Bereich der Parkplatzfläche an der Rammrath-Brücke zu rechnen. Insbesondere in diesen Bereichen kann es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und Verdichtungen und damit zu Eingriffen in das Schutzgut Boden kommen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der von der Gemeinde Kleinmachnow durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind Ausgleichsmaßnahmen in der Verantwortung der Stadt Teltow nicht erforderlich.

3. Soziale Auswirkungen

Durch die Verbesserung des Parkplatzangebots bleibt das Plangebiet ein attraktives Zielgebiet für Freibad-Besucher.

4. Finanzielle Auswirkungen

Nach Vereinbarungen mit der Nachbargemeinde Kleinmachnow werden die Planungs- und Gutachterkosten für diesen Bebauungsplan von Kleinmachnow übernommen.

Dem Bebauungsplan sowie dem benachbarten Bebauungsplan KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ liegt ein Verkehrskonzept der StadtPlan GmbH zugrunde, wonach im Bestand verkehrsregulierende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, die zu einer Verkehrsberuhigung im Plangebiet führen sollen. Einige dieser Maßnahmen betreffen anteilig auch Teltow. Die verkehrsregulierenden Maßnahmen und die Straßenneuordnungsmaßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern sie setzen einen weiteren Beschluss der Stadtverordneten von Teltow sowie gleichermaßen von der Gemeinde Kleinmachnow voraus. Erst auf der Grundlage dieser Beschlüsse sind die Kosten und eine etwaige anteilige Aufteilung abschließend ermittelbar.

5. Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

VI. VERFAHREN

1. Verfahrensschritte

1. Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten zum Bebauungsplan Nr. 50 „Kiebitzberge“ am 01.02.2006.
2. Frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 18.05.2005.
3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB am 10.07.2007 durch Erörterungsveranstaltung im Bürgersaal des Rathauses der Nachbargemeinde Kleinmachnow.
4. Beschluss der Stadtverordneten über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplansentwurfs in ihrer Sitzung am 12.03.2008
5. Förmliche Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2008.
6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 07.04.2008 bis einschließlich 09.05.2008.

Wird im Laufe des fortlaufenden Verfahrens ergänzt.

2. Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden angeschrieben.

Von den Beteiligten haben alle vier Nachbargemeinden geantwortet und 25 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange. Von 18 Behörden gingen keine Stellungnahmen ein. In der Regel waren die eingegangenen Stellungnahmen nicht abwägungsrelevant, da keine Bedenken gegen die Planung geäußert wurden. Dies gilt auch für alle Nachbargemeinden.

Das **Landesumweltamt Brandenburg (LUA)** machte Belange des Immissionsschutzes geltend, weil durch die Erweiterung des Parkplatzes an der Rammrathbrücke zusätzliche Verkehrsrgeräusche zu erwarten sind, die die benachbarten Grundstücke beeinträchtigen. Nach Ansicht des LUA ist zur Beurteilung der prognostizierten Geräuschpegel die Anwendung der 16. BImSchV nicht einschlägig.

Die **untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark** gab Hinweise zum Umweltbericht. Insbesondere waren die Ausführungen zu den Schutzgütern Boden und Wasser zu ergänzen.

Das **Amt für Forstwirtschaft Belzig – untere Forstbehörde** – machte darauf aufmerksam, dass im Vorentwurf als Grünflächen festgesetzte Flächen Wald i.S. des Waldgesetzes sind. Der Plan wurde an dieser Stelle geändert. Die Fläche wurde demzufolge als Wald ausgewiesen.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** favorisierte die Planung des Parkdecks gegenüber dem erweiterten Parkplatz, um insbesondere Freiflächen am Teltowkanal für die weitere Ausgestaltung des Kanalufers zu sichern. Der Plan sollte

jedoch in dieser Frage weiterhin beide Optionen offen halten – auch ein ebenerdiger Parkplatz kann nämlich bei entsprechender Gestaltung gerade aus Sicht des Landschaftsbilds die durchaus bessere Lösung sein.

3. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 31 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie vier Nachbargemeinden angeschrieben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum zwischen dem 07.04.2008 und dem 09.05.2008 statt.

Von den Beteiligten haben drei Nachbargemeinden geantwortet und 23 Behörden bzw. sonstige Träger öffentlicher Belange. Von 13 Behörden gingen demzufolge keine Stellungnahmen ein. In der Regel waren die eingegangenen Stellungnahmen nicht abwägungsrelevant, da keine Bedenken gegen die Planung geäußert wurden. Dies gilt auch für alle Nachbargemeinden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen vier Stellungnahmen ein.

Keine der eingegangenen Stellungnahmen erfordert eine Planänderung und somit eine erneute Auslegung. Einigen wenigen Stellungnahmen soll nicht gefolgt werden:

Das **Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin** wünscht einen anderen Geltungsbereichsgrenzverlauf entlang der oberen Böschungskante am Teltowkanal. Die Geltungsbereichsgrenze soll aber weiterhin mittig der Böschung verlaufen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Ref. 4 (Umweltvorsorge, Rechtsangelegenheiten)** gab Hinweise und äußert Bedenken zur schalltechnischen Untersuchung. Im Ergebnis wurde das schalltechnische Gutachten noch einmal etwas ergänzt. Änderungen für den B-Plan ergaben sich daraus jedoch nicht.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung West, Ref. 7 (Naturschutz)** forderte noch Untersuchungen zum besonderen Artenschutz. Entsprechende Nacherhebungen wurden im Frühjahr 2008 noch durchgeführt. Aus den neuen Erkenntnissen ergaben sich keine Änderungen für den B-Plan.

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege** hat auf die Möglichkeit unvermutet entdeckter bisher unbekannter Bodendenkmale hingewiesen. In diesem Falle bestehen Verpflichtungen, die als Klarstellung nachrichtlich als Hinweise ohne Normcharakter in die Begründung und in die Planurkunde aufgenommen werden. Diese Klarstellung macht keinen erneuten Beteiligungsschritt erforderlich.

Im übrigen wies das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** darauf hin, dass Projektträger im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04.12.1934 (RGBl. I, S. 1223; BGBl. III 750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBl. I, S. 469) hingewiesen werden. Diese ist gegenüber dem LBGR zu erfüllen.

Bedenken von Seiten der **Öffentlichkeit** richteten sich eine ursprünglich vorgesehene Linksabbiegespur auf der Warthestraße. Die Bedenken wurden in der Vorplanung zur

Umgestaltung der Verkehrsanlagen im Zusammenhang mit den beiden benachbarten B-Planverfahren (KLM-BP-020 „Kiebitzberge“ in Kleinmachnow und B-Plan Nr. 50 „Kiebitzberge“ in Teltow) mittlerweile berücksichtigt. Danach soll – ganz im Sinne der Einwender – von der Linksabbiegespur Abstand genommen werden. Da dieser strittige Punkt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, hat die Berücksichtigung der Stellungnahme keinerlei Auswirkungen auf die Festsetzungen des B-Plans.

VII. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und die Begründung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2586), durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I S.74)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350).

VIII. ANHANG ZUM UMWELTBERICHT

Anhang 1 - Varianten der Verkehrserschließung

Anhang 2 – Untersuchung des Verkehrslärms

Anhang 3 – Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz