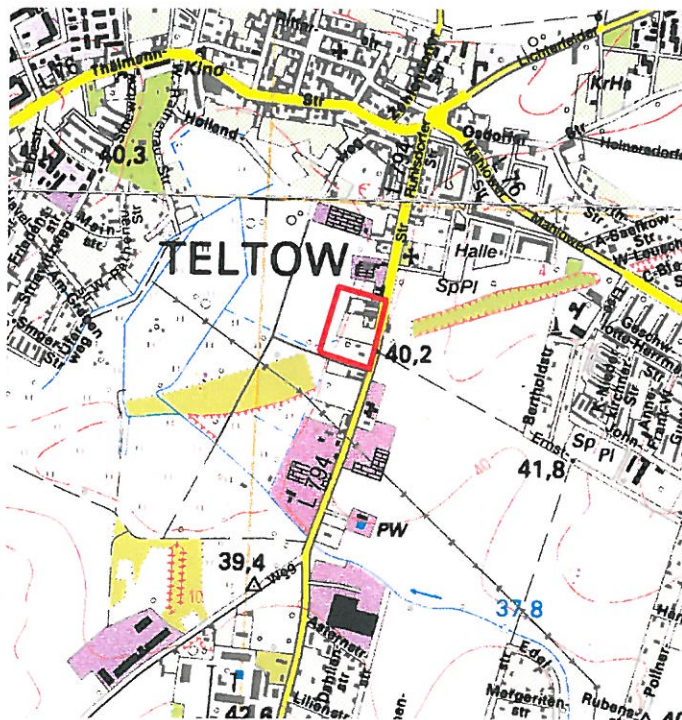




Stadt Teltow

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 „Ruhlsdorfer Str. 47 – 53“

Übersichtskarte



Stadt Teltow

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

Planverfasser:

Plan und Recht GmbH
Prof. Dr. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Oderberger Straße 40
10435 Berlin

Datum/Unterschrift

Stand: Satzungsbeschluss (red. Änderungen 14.12.2013)

INHALTSVERZEICHNIS

A.	EINLEITUNG	5
1.	Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass und Planungserfordernis	6
3.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.	Verfahren	7
B.	GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	8
5.	Umweltbericht	8
5.1	Einleitung	8
5.2	Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung.....	8
5.4	Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan.....	10
5.4.1	Allgemeine Ziele übergeordneter Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan	10
5.4.2	Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan	15
5.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich.....	17
5.5.1	Schutzgut Tiere	17
5.5.2	Schutzgut Biotope und Pflanzen	20
5.5.3	Schutzgut Boden	25
5.5.4	Schutzgut Wasser	27
5.5.5	Schutzgut Mensch	29
5.5.6	Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter.....	31
5.5.7	Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung	31
5.5.8	(Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung	31
5.6	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
5.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung	32
5.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	33
5.9	Anlagen zum Umweltbericht	33
6.	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	34
6.1	Topografie	34
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen.....	34
6.3	Vorhandene Wohnbevölkerung.....	34
6.4	Vorhandene gewerbliche Nutzungen	34

6.5	Soziale Infrastruktur	34
6.6	Technische Infrastruktur	34
6.6.1	Verkehrsinfrastruktur	34
6.6.2	Ver- und Entsorgungsanlagen	35
6.7	Eigentumsverhältnisse.....	35
7.	Planerische und rechtliche Grundlagen.....	35
7.1	Landesplanung	35
7.2	Regionalplanung.....	36
7.3	Flächennutzungsplan.....	37
7.4	Landschaftsplan.....	37
7.5	Benachbarte Bebauungspläne	37
7.6	Derzeitige planungsrechtliche Situation.....	38
7.7	Verkehrsentwicklungsplan.....	39
C.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	41
8.	Städtebauliches Konzept.....	41
8.1	Planungsalternativen	42
9.	Planinhalt und Begründung der Festsetzungen	44
9.1	Begründung der zeichnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzungen in der Planschablone.....	44
9.2	Begründung der textlichen Festsetzungen.....	49
9.3	Pflanzlisten.....	52
9.4	Hinweise ohne Normcharakter.....	53
10.	Flächenbilanz.....	54
D.	ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	55
11.	Darstellung der Beteiligung im Planverfahren.....	55
11.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	55
11.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	55
11.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB.....	56
12.	Auswirkungen der Planung.....	56
12.1	Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung.....	56
12.2	Auswirkungen auf die Umwelt	56
12.3	Soziale Auswirkungen.....	56
12.4	Wirtschaftliche Auswirkungen.....	57
12.5	Planungsschadensrechtliche Auswirkungen.....	57
12.6	Haushaltsmäßige Auswirkungen.....	57

E.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	58
F.	ANHÄNGE	59
	Anhang 1: Zusammenfassende Erklärung.....	59
	Anhang 2: Karte der Biotoptypen.....	61
	Anhang 3: Untersuchung des Verkehrslärms.....	62

A. EINLEITUNG

1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich südlich des geschlossenen Siedlungsbereichs der Stadt Teltow westlich der Ruhlsdorfer Straße.

Einbezogen sind alle Flächen zwischen dem geschlossenen Siedlungsbereich und dem Hollandweg. Diese Flächen sind teils brach gefallen, teils werden sie gärtnerisch oder für Wohnzwecke genutzt und weisen bereits einzelne Baukörper auf. Hier verläuft auch die bislang planungsrechtlich nicht abgesicherte Freihaltungstrasse für die mögliche Verlängerung der S-Bahn-Linie.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Ruhlsdorfer Straße Nr. 47–53 sowie das südlich daran anschließende Grundstück (ohne Hausnummer). Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch das Grundstück Ruhlsdorfer Str. Nr. 45,
- im Süden durch den Hollandweg,
- im Osten durch die Ruhlsdorfer Straße und
- im Westen durch das Flurstück Nr. 77 der Flur 13 (Grenze des LSG Parforceheide).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eindeutig umgrenzt und umfasst etwa 1,7 Hektar. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Plans sind auch in der Planzeichnung ablesbar.

2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Für zwei Grundstücke innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe des Plangebietes und nah zur S-Bahn-Freihaltetrasse sind Bauanträge der privaten Grundstückseigentümer aus den Jahren 2005 und 2008 auf Errichtung von Einfamilienhäusern positiv beschieden worden. Zwar hatte die Stadt im Genehmigungsverfahren – gestützt auf ihre Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB – die Auffassung vertreten, dass es sich in diesen Fällen um Grundstücke im Außenbereich handelte und ihr Einvernehmen verweigert. Das Verwaltungsgericht Potsdam hat jedoch im Rahmen einer Entscheidung die Auffassung vertreten, dass die betreffenden Grundstücke als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils anzusehen und demnach als Bauland gem. § 34 BauGB zu beurteilen seien.

Die Stadt Teltow – Mittelzentrum in verkehrsgünstiger Lage südlich von Berlin – rechnet auch in den nächsten Jahren mit einem weiteren Bevölkerungswachstum. Nach Angaben der Agentur für Arbeit Potsdam „pendeln 85 % der in Teltow sozialpflichtig Beschäftigten nach Teltow ein und 78 % der in Teltow wohnhaften sozialpflichtig Beschäftigten aus.“ Dabei „pendeln nach Berlin mehr Teltower aus als dass Berliner nach Teltow einpendeln. Gegenüber dem brandenburgischen Umland und Potsdam sind hingegen die Einpendelbeziehungen nach Teltow stärker.“¹

Ein Ausbau des schienengebundenen Nahverkehrs ist daher ein wichtiges Ziel der Teltower Stadtentwicklungsplanung. Im Rahmen des Kommunalen Ausschusses „Der Teltow“ haben sich auch die Nachbargemeinden entlang der S-Bahntrasse (Stahnsdorf und Kleinmachnow) für die Sicherung und spätere Realisierung der S-Bahn-Linie ausgesprochen. Die Fortführung der S-Bahn-Linie in Richtung Stahnsdorf wird aber nach derzeitigem Planungsstand erst langfristig realisiert. Es liegt daher im Interesse der Stadt, die Freihaltung der Trasse und ihrer Randbereiche für eine mögliche S-Bahn-Verlängerung bis dahin planungsrechtlich abzusichern.

Vor diesem Hintergrund löst die bauliche Entwicklung der benachbarten Grundstücke bodenrechtliche Spannungen aus. Ohne planungsrechtliche Sicherung wäre zu befürchten, dass die Trasse überbaut werden könnte². Allein durch das Heranrücken von Bebauung an die S-Bahn-Trasse könnten spätere Lärmprobleme verursacht werden.

Zur Absicherung der Freihaltetrasse und zur Klärung der Bodennutzung der benachbarten Grundstücke haben die Stadtverordneten daher am 10.12.2008 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 beschlossen.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll

- die bislang umstrittene planungsrechtliche Situation geklärt werden,
- die Trasse für eine mögliche S-Bahn-Verlängerung von Bebauung frei gehalten und damit die Weiterentwicklung des schienengebundenen ÖV ermöglicht werden.

Dazu ist es erforderlich, die Trasse mittels planungsrechtlicher Festsetzungen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Für die unmittelbare Zukunft vor Bau einer S-Bahn-Verlängerung muss eine Zwischennutzung festgesetzt werden; zudem muss die Nutzung der nördlich und südlich angrenzenden Flächen festgelegt werden.

¹ Lärmminierungs- und Luftreinhalteplanung Teltow, Kommunal-Data im Auftrag des Bauamts der Stadt Teltow, Februar 2006, S. 16.

² In einer Nachbargemeinde ist bereits auf der Freihaltetrasse gebaut worden.

4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren (volles Verfahren) nach Maßgabe der §§ 2 bis 4 c BauGB und § 10 BauGB aufgestellt.

Im Rahmen dieses Planverfahrens werden folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	10.12.2008
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslage der Vorentwürfe zum Bebauungsplan Nr. 53.	Öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Rathaus vom 11.01.2010 bis einschließlich 29.01.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 16.12.2009
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	in der Zeit vom 1.10.2012 bis einschließlich zum 2.11.2012
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 29.09.2010 Fristablauf 02. November 2010
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	16.01.2013

Die Ergebnisse der erfolgten Beteiligungen werden in Teil D. „Ergebnisse der Beteiligungen“ dargelegt.

Es folgt der Umweltbericht nach § 2 a BauGB als gesonderter Teil der Begründung.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden können. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie weitere umweltbezogene Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

5.2 Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung

Die Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB ergab folgendes:

- a) Abschnichtung: Als Erkenntnisse aus vorangegangenen Umweltprüfungen konnten Aussagen aus dem Landschaftsrahmenplan sowie aus dem Landschaftsplan herangezogen werden.
- b) Nicht betroffene Schutzgüter: Aus einer überschlägigen Vorprüfung der Betroffenheit der Schutzgüter durch diesen Bebauungsplan ergab sich, dass die **Schutzgüter Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nicht oder nur unerheblich betroffen** sind. Durch die geringe Größe der durch den Plan neu zulässigen Bauvorhaben (neu als Bauland werden ca. 2.700 m² festgesetzt) sind angesichts der Lage an den Buschwiesen keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind lediglich in Form von Wohngebäuden und Einrichtungen der Gärtnerei vorhanden und werden durch den Bebauungsplan in ihrer Zulässigkeit nicht berührt oder im Bestand bedroht. Die Landschaft wird durch die Festsetzungen des Plans ebenfalls nicht verändert; vielmehr fügt sich der Plan in das vorgefundene Bild ein. Die Schutzgüter Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter wurden daher in die nachfolgenden Tabellen nicht aufgenommen.
- c) Gutachten: Von Seiten der Stadt wurde ein Gutachten zur Ermittlung der konkreten Lärmbelastung und notwendiger Schallschutzmaßnahmen in Auftrag gegeben. Aus der Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich, dass keine weiteren Gutachten zur Aufklärung der Ausgangslage und der zu erwartenden Entwicklungen bei Durchführung der Planung erforderlich sind.

5.3 Kurzdarstellung des Planinhaltes und der wichtigsten Planungsziele

	Bestand	Planungsziele
Beschreibung des Gebietes	Das 1,7 Hektar große Plangebiet wird begrenzt ▪ im Norden durch das Grundstück Ruhlsdorfer Str. 45, ▪ im Süden durch den Hollandweg, ▪ im Osten durch die Ruhlsdorfer Straße und ▪ im Westen durch das Flurstück Nr. 77 der Flur 13 (offene Wiesenlandschaft). Die Grundstücke sind teils brach gefallen und mit Bäumen, Sträuchern und Hochstaudenfluren bewachsen, teils werden sie gärtnerisch oder für Wohnzwecke genutzt. Das Grundstück Nr. 49 sowie der hintere Teil des Grundstückes Nr. 51 – diese Flächen sind von der Trassierung betroffen – ist dicht bewachsen (teils waldartig) und unbebaut.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll ▪ die bislang umstrittene planungsrechtliche Situation geklärt werden, ▪ insbesondere die Trasse für eine mögliche S-Bahn-Verlängerung von Bebauung frei gehalten und damit die Weiterentwicklung des schienengebundenen ÖPNV³ ermöglicht werden. Dazu ist es erforderlich, die Trasse mit planungsrechtlichen Festsetzungen von Bebauung freizuhalten, eine entsprechende Nutzung des betroffenen Bereichs für die unmittelbare Zukunft vor S-Bahn-Verlängerung festzusetzen sowie die Nutzung der nördlich und südlich angrenzenden Flächen festzulegen.
Art und Maß der Bebauung	Die Flurstücke im Bereich der Trasse sind bis auf zwei Ruinen unbebaut und dicht mit Bäumen / Sträuchern und Krautschicht bewachsen. Aktuelle Nutzung dieser Grundstücke ist Vorwald sowie Gartenbrache. In einem Teil der Fläche sind Unterholz und Krautschicht beider Bio-toptypen 2010 offensichtlich durch Beweidung gestört. Die nördlich und südlich anschließenden genutzten Grundstücke weisen Gebäude mit ein bis zwei Geschossen und einige Nebengebäude auf, die zum Wohnen und als Erwerbsgärtnerei genutzt werden. Die aktuelle Grundflächenzahl bebauter Grundstücke liegt bei 0,05–0,1; die Höhe der ein- und zweigeschossigen Gebäude liegt bei maximal 10,50 m. Das südlichste Grundstück ist ruderal geprägt und tw. mit	Das Grundstück Ruhlsdorfer Str. 49 sowie der hintere Teil des Grundstückes Nr. 51 sollen zur Sicherung der Trassenfreihaltung nicht bebaut werden; daher soll „Wald“ und „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt werden. Die nördlich und südlich anschließenden Flächen sollen als Mischgebiet baulich genutzt werden. Als Maß der Bebauung soll eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt werden.

³ ÖPNV: Öffentlicher Personen-Nahverkehr.

	Bestand	Planungsziele
	Pioniergehölzen bestanden.	
Erschließung	Das Plangebiet liegt an der Ruhlsdorfer Straße sowie am Hollandweg.	Durch die Planung wird die vorhandene Erschließung über das öffentliche Straßennetz nicht berührt. Ein schmaler westlicher Streifen des Plangebietes ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Der Landesbetrieb Straßenwesen führt zur Zeit ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Ruhlsdorfer Straße durch. Nach einem ersten Entwurf können die Grundstücke im straßenangrenzenden Bereich geringfügig für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

5.4 Fachziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Plan

5.4.1 Allgemeine Ziele übergeordneter Planungen sowie deren Berücksichtigung im Plan

Raumordnungspläne/ Fachplanung	Ziele und Planungen	Berücksichtigung im Plan
Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)	- Gemäß § 5 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Bereits besiedelte Bereiche und Siedlungsbrachflächen sollen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. - Nach Abs. 3 soll sich in den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.	- Mit der geordneten Entwicklung einer nach § 34 BauGB schon zum großen Teil bebaubaren Fläche in einem raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereich sowie der Sicherung der Trasse für den schienengebundenen Verkehr wird den Grundsätzen der Raumordnung des § 5 LEPro 2007 entsprochen. - Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereiches des S-Bahnhofs Teltow-Stadt.

Raumordnungspläne/ Fachplanung	Ziele und Planungen	Berücksichtigung im Plan
	▪ Gemäß § 7 LEPro 2007 soll in Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur der öffentliche Personennahverkehr gegenüber dem Kfz-Verkehr vorrangig entwickelt werden. ▪ Durch die Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch die Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote soll eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung erreicht werden.	▪ Der Plan sichert die Realisierbarkeit der S-Bahn-Trasse und damit umweltfreundliche Mobilität im dicht besiedelten Verflechtungsbereich Berlins mit dem Umland.
Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B, Stand 15. Mai 2009)	▪ Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist der Bereich des Plangebiets in der Festlegungskarte 1 als „Gestaltungsraum Siedlung“ dargestellt; Teltow ist in der Festlegungskarte als Mittelzentrum dargestellt. ▪ Die Flächen des dargestellten Freiraumverbundes (Ziel Z 5.2) werden nicht berührt.	▪ Insbesondere mit der Entwicklung von Mischgebiet im Gestaltungsraum Siedlung wird den Zielen der Raumordnung 4.2 (Entwicklung neuer Siedlungsflächen nur im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen oder innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gemäß Plansatz 4.5) und 4.5 (Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen an bereits erschlossenen Standorten bzw. innerhalb des Vorrangraumes für Siedlungsflächen) Rechnung getragen. ▪ Innerhalb solcher Räume können auch Freiflächen entwickelt werden.
Regionalplan Havelland-Fläming (Stand 18.12.1997)	▪ Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde durch das Oberverwaltungsgericht für das Land Brandenburg mit Beschluss vom 09.10.2002 für nichtig erklärt (3D 81/00.NE).	nicht notwendig
FFH-Gebiete EG-Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete)	▪ Das FFH-Gebiet „Teltowkanal-Aue“ (3645-301) befindet sich in ca. 4 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Schutzziel ist der Schutz des Lebensraumes von Biber, Fischotter, div. Amphibien	▪ Eine Vorprüfung der Auswirkungen auf FFH-Gebiete und SPA-Vogelschutzgebiete ergab, dass diese von der Planung nicht betroffen sind. Das Plangebiet ist zu klein und beide Entfernungen

Raumordnungspläne/ Fachplanung	Ziele und Planungen	Berücksichtigung im Plan
Natura 2000	und Wirbelloser. Das nächstgelegene SPA-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet Nuthenitz-Niederung zwischen Ludwigsfelde und Seddiner See⁴ (etwa 10 km entfernt). Schutzziele sind die Erhaltung der Brut- und Nahrungshabitate und damit der Schutz vieler Vogelarten (Großtrappen, Wildenten, Wildgänse, Kraniche, ...).	zu groß, als dass durch die Festsetzungen eine Beeinträchtigung resultieren könnte.

Ziele des Umweltschutzes werden sowohl in Fachgesetzen, Verordnungen und kommunalen Satzungen sowie in Fachplanungen festgelegt. Die nachfolgende Übersicht der zu berücksichtigenden Fachziele des Umweltschutzes basiert auf den Inhalten des Landschaftsplans der Stadt Teltow.⁵ Der Landschaftsplan verfolgt die übergeordneten Fachziele des Umweltschutzes und setzt diese ortsspezifisch um.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Bodenschutz	- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang der Innenentwicklung; Beschränkung der Bodenversiegelung - Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen⁶	- Die Planung berücksichtigt die Ziele des Bodenschutzes dadurch, dass lediglich für einen Teil des Gebietes durch den Plan zusätzliche bauliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet werden. Diese zusätzlich bebaubaren Flächen werden vom Plan einer städtebaulichen Ordnung zugeführt. Andere Flächen sind bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaubar. - Durch die Festsetzung einer GRZ von nur 0,5 für ein Mischgebiet – damit unter der Höchstgrenze nach § 17 BauNVO 1990 – in Verbindung mit TF 3 (Wege und Parkplätze) werden die Auswir-

⁴ Abfrage des online-Kartendienstes für Schutzgebiete im Land Brandenburg, http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm, Zugriff am 2.7.2010.

⁵ „Landschaftsplan Stadt Teltow“, Stadt Teltow, Stand Mai 2002.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
		kungen auf den Boden gemindert.
Immissionsschutz	▪ Vermeidung von/ Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	▪ Der Plan beinhaltet Schallschutz-Festsetzungen für das Schutzgut Mensch. ▪ Der Plan sichert die spätere Realisierung der S-Bahntrasse und trägt damit zum Ausbau des schienengebundenen ÖPNV bei. Umweltschonender ÖPNV trägt zur Verminderung von Schall- sowie von Schadstoff-Immissionen bei.
Natur- und Landschaftsschutz	▪ Nachhaltige Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, ▪ Schutz natürlicher Ressourcen⁷	▪ Angrenzende Schutzgebiete (LSG „Parforceheide“ und Naturschutzgebiete) werden von den Planungen nicht berührt. ▪ Durch den Plan werden Nutzungen (die nach § 34 BauGB tw. bereits zulässig waren), vorbereitet. Dabei kann es zum Verlust von Biotopen kommen. Die Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes werden dadurch jedoch nur am Rande berührt. In der Hauptsache geht es um die planmäßige Entwicklung eines bereits baulich geprägten städtischen Bereichs. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. ▪ Die Brandenburgische Baumschutzverordnung ist zu beachten.
Wasserschutz	▪ Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers⁸	▪ Die Planung bereitet keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser vor. Die Schutzbestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes sowie der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow sind zu beachten.

⁶ Vgl. § 1 a Abs. 2 BauGB.

⁷ Vgl. „Landschaftsplan Teltow“, Stadt Teltow, Stand Mai 2002.

⁸ Ziele gem. Brandenburgischem Wassergesetz. Vgl. Ebenda, S. 211.

Schutzgegenstand	Schutzziele	Berücksichtigung im Plan
Schutzgebiete und Schutzzobjekte gemäß BNatSchG	- Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten insbesondere zugunsten europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. - Durch die Änderung/Ergänzung des BNatSchG im Jahre 2009 (in Kraft getreten am 1.3.2010) hat sich die hier relevante Rechtslage nicht geändert. Die bisher geltenden §§ 42 ff. sind materiell unverändert als §§ 44 ff. in das neue Recht übernommen worden.	- Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen von europäisch geschützten Arten im Plangebiet. - Es ist nicht zu erwarten, dass zukünftige bauliche Maßnahmen im Plangebiet gegen Verbote des § 44 BNatSchG verstoßen. - Sofern Bäume gefällt werden müssen, ist der Artenschutz im Rahmen des Baumschutzes abzuarbeiten.
Schutzgebiete/-objekte nach BbgNatSchG	- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Gemäß § 10 ff. BbgNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Unvermeidbare Eingriffe sind durch Maßnahmen zur Verminderung sowie durch Ersatzmaßnahmen auszugleichen.	- Die in Teltow bekannten gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope sind: Kleingewässer, Erlenbruchwälder, Feuchtwiesen, Weidengebüsche/Kopfweiden, Kiefernwälder trockenwarmer Standorte, Grabensysteme, Besenginsterheide mit Trockenrasen. Diese Biotope kommen im Plangebiet nicht vor. - Entlang der Ruhlsdorfer Str. befinden sich gemäß § 31 BbgNatSchG geschützte Alleebäume. Diese werden durch die Planung nicht berührt. - Der Bebauungsplan bereitet in geringfügigem Maß Eingriffe in Natur und Landschaft vor; Maßnahmen zum Ausgleich werden – soweit möglich – im Plan festgesetzt.

5.4.2 Örtliche Ziele und Planungen und deren Berücksichtigung im Plan

Schutzgegenstand/ Schutzgut	Schutzziele / Entwicklungsziele	Berücksichtigung im Plan
Landschaftsplan Teltow“, Stadt Teltow, Stand Mai 2002	Der Landschaftsplan vom Mai 2002 stellt für das Plangebiet dar: Freihaltetrasse S-Bahn, nördlich davon Wald und Wohnbebauung, südlich der Trasse Frischwiese.	- Der Landschaftsplan aus dem Jahr 2002 ging noch von der städtebaulichen Zielvorstellung aus, dass die südliche Grenze der Bebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße auch zukünftig die Grenze zwischen Siedlungsgebiet und Außenbereich sein würde (letztes bebautes Grundstück: Ruhlsdorfer Str. 45, Getränke-markt). Die S-Bahn-Trasse bliebe dann im Bereich der Ruhlsdorfer Straße von Wald abgeschrmt, so wie auch weiter westlich in den Buschwiesen vom Pappelwäldchen. - Bereits bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplans 2004 zeigten sich die Differenzen über den städtebaulichen Charakter der Fläche südlich des Grundstücks Ruhlsdorfer Str. 45. In der Konsequenz blieb diese Fläche im Flächennutzungsplan als Weißfläche dargestellt (Zurückstellung der Darstellung). - Mit dem Urteil des VG Potsdam von 20059 lässt sich die dem Landschaftsplan zugrundeliegende städtebauliche Zielvorstellung nicht mehr halten, da sie durch die baulich vorgefundene Realität überholt ist.
	Weitere Ziele des Landschaftsplanes: - Erhaltung des Gebietscharakters (Wiesen, Wald, Alleen), - Biotop- und Artenschutz in den schutzwürdigen Bereichen sowie Erhaltung und Entwicklung der entwicklungsfähigen und -bedürftigen Bereiche	- Der Plan ist mit den Zielsetzungen überwiegend vereinbar. - Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Aufnahme von Hinweisen zum Wasserschutzgebiet werden die Ziele des Landschaftsplans umgesetzt.

⁹ Urteil des VG Potsdam vom 31.8.05, 4 K 2307/04; u.a. zur Klärung der Innenbereichslage des Grundstückes Ruhlsdorfer Str. 61–63.

Schutzgegenstand/ Schutzgut	Schutzziele / Entwicklungsziele	Berücksichtigung im Plan
Lärminderungs- und Luftreinhalteplan Teltow 2006	▪ Schutz der empfindlichen Bereiche des Naturhaushalts, u.a. Sicherung der Wasserschutzzonen ▪ Für die Stadt Teltow wurde 2006 ein Lärminderungs- und Luftreinhalteplan vorgelegt. Seine Aufgabe ist die Erfassung der Lärm- und Luftschadstoff-Belastungen, ihre Bewertung und das Erarbeiten von Handlungsempfehlungen zur Minderung der Belastungen. ▪ Als Handlungsempfehlungen enthält der Bericht konkrete Vorschläge zur Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs, zur Verlangsamung und Verstärkung des Kfz-Verkehrs, zur Verbesserung der Befahrbarkeit und zur Förderung des öffentlichen Personenverkehrs durch bauliche und administrative Maßnahmen.	▪ Der Plan weist die Ruhlsdorfer Straße als „stark belastet“ aus. Seitens der Stadt wurde daher eine Lärmstudie in Auftrag gegeben, um die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. ▪ Die Ergebnisse der Lärmstudie finden Eingang in Festsetzungen zum Schallschutz an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebäuden. ▪ Durch die Sicherung der Option „Weiterführung der S-Bahn-Linie“ wird ein Beitrag zur Verkehrsumschichtung und ggf. auch zur Verkehrsreduzierung geleistet (Verlagerung von Verkehrsanteilen auf öffentliche Verkehrsträger). ▪ Durch Sicherung des waldartigen Biotops und der Option „Weiterführung der S-Bahn-Linie“ sowie durch Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen leistet der Plan einen Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität.

5.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Planung im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung auftreten können (Bestandsaufnahme und Prognose) sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich

5.5.1 Schutzgut Tiere

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	1	2	3	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Vögel und Insekten Nach dem Landschaftsplan zählen zu den faunistisch bedeutsamen Bereichen: ▪ Ältere Vorwälder und Obstbaumbestände entlang der S-Bahntrasse S25 ▪ Jüngere Vorwälder und Feldgehölze entlang der S-Bahntrasse S25 Da der Vorwald und die Gartenbrache im Plangebiet diesen Bereichen zuzuordnen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die für diese Bereiche typischen Tierarten im Gebiet potenziell vorkommen. Von diesen Arten sind Hainlaufkäfer und Grünspecht nach der Bundes-Artenschutzverordnung geschützt. Beide Arten leben hauptsächlich in Wäldern bzw. Übergangsbereichen vom Wald zu offenen Bereichen, kommen aber auch auf Feldern, in Gebüsch und Hecken und in Gärten vor.		Die wertvollen Bereiche im Plangebiet sind waldähnliche Baumbestände bzw. Gartenbrache und die kleine Hochstaudenfläche am Hollandweg. Durch die Planung gehen davon 1.470 m ² verloren – die Überbauung der nördlichen Bereiche und des südlichen straßennahen Bereiches ist nach § 34 BauGB bereits zulässig. Angesichts der beiderseits außerhalb des Plangebietes weiterführenden, von Vorwald bestandenen Freihaltestrasse sowie der angrenzenden Buschwiesen – die als LSG erhalten bleiben – bleibt das Habitat in seiner Funktion erhalten. Für den waldartigen Biotop sind Baumaßnahmen ausgeschlossen. Im Bereich der Mischgebiete kann es durch den möglichen Verlust von Vegetationsflächen zum Verlust kleinerer Nahrungs- und/oder Bruthabitate kommen.	Zur Minderung der Beeinträchtigung ist die Brandenburgische Baumschutz-Verordnung zu beachten. Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen im Plan getroffen.	Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen → kein Eingriff

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Säugetiere (ohne Fledermäuse) Eine Kartierung ist <u>nicht</u> erforderlich, da Säugetiere im mittleren waldartigen Biotop nicht und im Bereich der Mischgebiete nur geringfügig beeinträchtigt werden. Das Vorkommen größerer Tiere ist unwahrscheinlich, da das Plangebiet eingezäunt ist.	Für den waldartigen Biotop sind Baumaßnahmen ausgeschlossen. Aber auch die beiderseits außerhalb des Plangebietes weiterführende, von Vorwald bestandene Freihaltetrasse wird durch den B-Plan nicht berührt und bleibt als Habitat erhalten. Im Bereich der Mischgebiete können sich Nahungshabitats durch Versiegelung verkleinern. Durch die Umgebung (am Rand des Außenbereiches) hat dies keine erheblichen Auswirkungen auf den Bestand.	<i>nicht notwendig</i>	Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Auswirkungen → kein Eingriff
Fledermäuse Ihr Vorkommen in den zwei Nebengebäuden im waldartigen Biotop ist möglich. Aufgrund der Struktur und Lage des Gebietes (waldartiger Biotop mit alten Bäumen; angrenzend an Feldflur) besitzt das Plangebiet zusammen mit den angrenzenden Freiflächen Potenzial als Jagdgebiet.	Für den waldartigen Biotop sind Baumaßnahmen ausgeschlossen. Dies gilt auch für einen großen Teil der angrenzenden Flächen – insbesondere für das LSG. Aber auch die beiderseits außerhalb des Plangebietes weiterführende, von Vorwald bestandene Freihaltetrasse wird durch den B-Plan nicht berührt. Im Bereich der Mischgebiete können sich Nahungshabitats durch Versiegelung verkleinern. Durch die Umgebung (am Rand des Außenbereiches) hat dies keine erheblichen Auswirkungen auf den Bestand.	<i>nicht notwendig</i>	Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Auswirkungen → kein Eingriff
Lurche			

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Im Bereich des Plangebietes befinden sich zwei beschattete Gräben, die auch im Frühjahr trocken sind (Begehung 2010). Möglicherweise haben Lurche im angrenzenden LSG, das von einigen Gräben durchzogen ist, Laichgewässer. Der waldartige Biotop kommt als Lebensraum in Frage; möglicherweise auch als Überwinterungsquartier ebenso wie die beiderseits außerhalb des Plangebietes weiterführende, von Vorwald bestandene Freihaltetrasse.	Das Vorhaben greift nicht in die Lebensräume der Lurche ein, da der waldartige Biotop erhalten bleibt.	<i>nicht notwendig</i>	Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Auswirkungen → kein Eingriff
Methodik: Auswertung des Landschaftsplans 2002, Auswertung des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark 2006, Begehung			

5.5.2 Schutzgut Biotope und Pflanzen

Schutzgut sind die Pflanzen. Die Einordnung in Biotoptypen dient nur der Beschreibung und Bewertung. Die Habitate der im Plangebiet vorzufindenden Pflanzen werden gemäß Brandenburgischer Biotoptypenliste beschrieben.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Biotoptypen Der Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark 2006 stellt als potenziell Natürliche Vegetation (PNV) für das Plangebiet Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald dar. Als vorgefundene wertvolle Biotope wird im LRP lediglich die Winterlinden-Allee entlang der Ruhsdorfer Straße (bereits außerhalb des Plangebietes) dargestellt. Bei einer Begehung des Plangebietes wurden festgestellt, dass statt der PNV eine Prägung durch folgende Biotoptypen vorliegt (vgl. hierzu die Karte der Biotoptypen im Anhang 2):			
▪ Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte (05142): 2.200 m². Hier dominieren ruderalen Arten wie <i>Solidago canadensis</i>, <i>Urtica dioica</i> und <i>Phragmites australis</i> sowie <i>Humulus lupulus</i>. Die Fläche wird von deutschlandweit häufigen Arten mit hoher ökologischer Amplitude („Allerweltsarten“)	▪ Die Staudenfluren und die Begleitgehölze können bei Bebauung und Freiflächengestaltung in den südlichen Mischgebietsflächen durch andere Pflanzenarten ersetzt werden. Der Eingriff, der durch den Plan ermöglicht wird, betrifft nur etwa 1.460 m² – nämlich den westlichen Teil des Biotops, da der östliche,	▪ Der Plan setzt zeichnerisch eine hintere Baugrenze und eine maximale Grundfläche fest, so dass die an der westlichen Geländegrenzengrenze vorhandenen Altbäume erhalten bleiben können. Darüber hinaus müssen	▪ Insgesamt verursacht der Plan negative Auswirkungen auf einen Teil der Staudenfluren, die jedoch durch SPE-Maßnahmen kompensiert werden können.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Versacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
geprägt. Dennoch sind Hochstaudenfluren mit Pioniergehölzen wegen ihrer Funktion als Nahrungshabitat für Vögel als mittel-wertvoll einzustufen. Der Biotop ist mit Pioniergehölzen wie Acer negundo, Crataegus monogyna und Pinus sylvestris ergänzt, ohne insgesamt die notwendige Flächendeckung für die Einstufung als Vorwald zu erreichen.	straßenzugewandte Teil bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist. Der Verlust ist jedoch nicht schwerwiegend, da die Pflanzenarten des Biotops auch in den an den Plan angrenzenden, wegbegleitenden ruderalen Biotopen, in der Feldflur sowie am Saum der Freihaltetrasse vorzufinden sind.	in den Mischgebieten etwa die Hälfte der Fläche für Wohnzwecke verwendet werden; Freiflächen sind nach BbgBO gärtnerisch anzulegen. Durch die Pflanzvorschriften nach TF 4.1 und 4.2 (Festsetzung einer artenreichen Hecke aus einheimischen Wildsträuchern im westlichen Grundstücksbereich im Übergangsbereich zum LSG und Baumpflanzung) wird der Verlust wertmäßig kompensiert.	→ Eingriff wird kompensiert
■ Vorwald frischerer Standorte (sonstige Laubbaumarten) (08282): ca. 6.600 m². Prägung durch dominierende Waldbaum-Arten (siehe unter Bäume weiter unten), ergänzt durch weitere Pioniergehölze wie Acer negundo und Betula pendula, Sambucus nigra, Salix-Arten und Corylus avellana. Die vermutliche frühere Teil-Nutzung als Garten wird durch Gehölze wie Juglans regia, Philadelphus oder Juniperus angezeigt. Kletterer wie Humulus lupulus, Hedera helix und Parthenocissus quinquefolia ergänzen den Biotop. Wegen seiner Unge-störtheit und des Strukturreichtums ist das	■ Die mit Vorwald bestandenen Flächen und die Gartenbrache sollen als Wald festgesetzt werden. Kurzfristig würde sich bei Einstellung der Nutzung auf der Gartenbrache eine Krautschicht sowie Unterwuchs bilden, der den Biotop strukturell und in seinem Artenspektrum anreichert. Über einen längeren Zeitraum würde sich in beiden Biotopen die potenziell natürliche Vegetation einstellen. Eine gesonderte Pflege der Gartenbrache soll nicht vorgenommen werden, da der Aufwand angesichts des langfristigen Planungsziels „Realisierung der S-Bahn“ und dann erneuter	■ Die Errichtung von Hauptgebäuden im Bereich des 800 m² großen Teilstücks des Grundstückes Ruhlsdorfer Straße Nr. 51 wird durch Baugrenze aus-geschlossen. Weitere Maßnahmen sind im B-Plan nicht erforderlich.	Insgesamt verursacht der Plan keine negativen Auswirkungen auf die Vorwaldflächen und die Gartenbrache → kein Eingriff

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Gebiet trotz Fehlens der PNV-Ausprägung als mittel- bis höherwertig einzustufen. Die Flächen dürften als Wald einzustufen sein. ▪ Gartenbrache (10113x): ca. 1.700 m². Die Fläche ist von älteren, ungepflanzten Obstbäumen (Apfel, Pflaume usw.) bestanden, aber durch das Fehlen einer Strauch- und Krautschicht geprägt. Dies ist vermutlich auf eine Nutzung als Weide für Kleinvieh (Hühner, Schafe) und Lagerplatz zurückzuführen. Der Biotoptyp ist in seiner Wertigkeit daher tendenziell geringer einzuschätzen, obwohl Gartenbrachen normalerweise ein reichhaltiges Pflanzen- und Tierarten-Spektrum aufweisen.	erheblicher Veränderungen unangemessen ist. ▪ Für ein ca. 800 m² großes Teilstück des Grundstückes Ruhlsdorfer Straße Nr. 51, das von Vorwald bestanden ist und als Mischgebiet festgesetzt werden soll, sind bauliche Eingriffe möglich wie z.B. die Errichtung von Nebengebäuden oder Parkplätzen.		
▪ Erwerbsgartenbau (11250): ca. 3.400 m². Neben Anzuchtflächen von Pflanzen für den Verkauf, div. Buden und Lagerplätzen befinden sich einige größere Einzelbäume und Sträucher auf dem Grundstück. Die Wertigkeit des Biotoptyps ist als gering bis mittel (wegen der Bäume und Sträucher) einzustufen.	▪ Bei der Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung ist zu beachten, dass die Bebauung des nördlichen Mischgebietes bereits jetzt nach § 34 BauGB zulässig ist. Durch die Nutzung als Mischgebiet kann es zum Verlust der Pflanzen bzw. Ersatz durch andere Arten kommen. ▪ Da der Plan jedoch im nördlichen Mischgebiet Pflanzmaßnahmen gem. TF 4 festsetzt, werden	nicht notwendig	Durch die Planung werden insgesamt keine negativen Auswirkungen verursacht → kein Eingriff

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
▪ Einzelhausbebauung mit Ziergarten (12261): ca. 2.700 m². Neben Gebäuden, Schuppen und Wegen sind die Flächen durch Rasen und übliche Ziergehölze (Rosen, Rhododendren usw.) sowie einige größere Einzelbäume geprägt. Die Wertigkeit des Biotops ist als gering bis mittel einzustufen.	mögliche Verluste (ohne Rechtspflicht) wertmäßig kompensiert. ▪ Bei der Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung ist zu beachten, dass die Bebauung des Biotops bereits jetzt nach § 34 BauGB zur Hälfte zulässig ist. ▪ Durch den Plan können ca. 1.200 m² in den westlichen Grundstücksbereichen <u>zusätzlich</u> bebaut bzw. ungenutzt werden, wodurch Pflanzenverluste bzw. Beeinträchtigungen des Biotops möglich sind. Der Verlust ist jedoch nicht schwerwiegend, da die Pflanzenarten des Biotops auch im übrigen Stadtgebiet anzutreffen sind, auch in der Nähe des Plangebiets.	▪ Da der Plan im südlichen Mischgebiet Pflanzmaßnahmen gem. TF 4.1 festsetzt, werden Verluste aufgrund zusätzlicher Bebauung bzw. Umnutzung in den westlichen Grundstücksbereichen kompensiert.	Durch die Planung werden insgesamt keine negativen Auswirkungen verursacht → kein Eingriff
Folgende Begleitbiotope befinden sich im Plangebiet: ▪ Graben, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, beschattet (0113322): ca. 580 m² ▪ Ruinen (12831): ca. 50 m² Der Graben befindet sich innerhalb der Freihaltrasse und ist vermutlich bis zur Aufgabe der Bewirtschaftung des entsprechenden Grundstücks beräumt worden, inzwischen aber trocken gefallen und völlig beschattet. Typische Arten feuchter oder wechselfeuchter Standorte sind nicht zu finden. Ein Schuppen und ein bis auf den Keller-	Durch die Lage im Vorwald sind die Begleitbiotope von der Planung voraussichtlich nicht betroffen.	<i>nicht notwendig</i>	Die Planung verursacht keine negativen Auswirkungen → kein Eingriff

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
abgetragenes Gebäude befinden sich ebenfalls im Bereich der Freihaltetrasse.			
Bäume Größere Altbäume finden sich hauptsächlich in den als Vorwald eingestuft Flächen, auf der Gartenbrache sowie entlang der westlichen Plan- gebietsgrenze. Neben verwilderten Obstbäumen und div. Salix (Durchm. bis 90 cm) finden sich Quercus robur (Durchm. 60 cm) und mehrere Alnus glutinosa (Durchm. bis 30 cm). Im walddar- tigen Biotop kommen darüber hinaus versch. dünnere Acer pseudoplatanus, Salix, Acer negun- do, Quercus robur und Juglans regia vor. In den Biototypen „Einzelhausbebauung“ sind neben div. ungepflanzten Obstbäumen (Pflaumen, Süßkirsche) Sichtschutz- und Ziergehölzplan- zungen wie Fichten-Reihen und Einzelbäume wie Robinia pseudoacacia und Populus spec. anzutref- fen.	Ein zwischen 1 und 2 m breiter Streifen von insg. 208 m ² , davon 80 m ² Vorwald, wird als Straßen- verkehrsfläche festgesetzt, um den Ausbau der Ruhsdorfer Straße mit Seitenbereichen zu ermög- lichen. Die Flächen werden jedoch zunächst nicht als Straßenland gewidmet. Bei Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeiten werden einzelne Bäume möglicherweise gefällt werden.	Gesonderte Maßnahmen sind we- gen des geringen Flächenanteils von nur 1,3 % nicht vorgesehen. Der Plan setzt zeichnerisch eine hintere Baugrenze und eine maxi- male Grundfläche fest, so dass die an der westlichen Geltungsbe- reichsgrenze vorhandenen Altbäu- me erhalten bleiben können. Für die Mischgebiete werden außerdem Festsetzungen für Pflanzmaßnah- men in den Plan aufgenommen. Eine Einzelfestsetzung im Bebau- ungsplan ist aus städtebaulicher Sicht nicht notwendig; für Bäume mit einem Stammumfang in 1,30 m Höhe von mindestens 60 cm (~ 19 cm Durchmesser) gilt der Schutz der Brandenburgischen Baum- schutzverordnung.	Die Fläche beträgt nur 1,3% des gesamten Geltungsberei- ches und wird auch nach dem Einbeziehen in die Straßen- verkehrsfläche nicht vollständig asphaltiert → kein Eingriff Ein Verlust an Bäumen ist im Bereich der Mischgebiete möglich, wird wegen der Festsetzungen jedoch gemin- dert und tw. ausgeglichen. Im Bereich der Gartenbrache wird der Bestand dagegen verbessert. Insgesamt ergibt sich → kein Eingriff

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Methodik: Auswertung des Landschaftsplans 2002, Auswertung des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark 2006, Begehung			

5.5.3 Schutzgut Boden

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1 Die geologischen Verhältnisse im Geltungsbereich des B-Plans sind durch das Vorherrschen von sandigen Böden geprägt. Das Plangebiet grenzt im Westen an die Buschwiesen, die trotz Überdüngung und Trockenlegung in der Vergangenheit noch schutzwürdige anmoorige Böden (Niedermoorort) aufweisen und im Osten an die Grundstücke östlich der Ruhlsdorfer Straße, die durch Geschiebemergel geprägt sind. Das Plangebiet selbst weist keine beson-	2 - Bei der Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung ist zu beachten, dass die Bebauung des Biotops bereits jetzt nach § 34 BauGB zu großen Teilen zulässig ist. - Die zulässige Bodenversiegelung wird durch den Plan hauptsächlich in den südlichen Mischgebietsflächen erhöht, da hier nach § 34 BauGB bislang lediglich der straßennahe Bereich des Grundstückes in ca. 40/50 m	3 - Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,50 (0,75 inklusive der Nebenanlagen) begrenzt und bleibt damit unter der Obergrenze von 0,8 gemäß § 17 BauNVO 1990. - Weitere Maßnahmen können nicht getroffen werden,	4 Die Durchführung der Planung verursacht Beeinträchtigungen des Schutzgutes, die im Plan nicht gleichartig durch Entsiegelung ausgeglichen werden können. Es wird jedoch ein abwägungsgerechter Gesamtausgleich durch bodenschützende textliche Festsetzungen und Pflanzmaßnahmen erreicht.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
ders schutzwürdigen Böden auf. ▪ Der Grad der Überbauung im Plangebiet ist derzeit sehr gering; die Grundflächenzahl liegt unter 0,02. ▪ Hinweise auf Altlasten, Munitionsbelastungen oder sonstige Vorbelastungen liegen nicht vor. ▪ Hinweise auf Bodendenkmale liegen ebenfalls nicht vor.	Grundstücktiefe bebaubar war; wobei sich die Grundflächenzahl gemäß § 34 BauGB im Wesentlichen nach der Eigenart der Umgebung richtet. Insgesamt ergibt sich, dass der Plan eine neue Versiegelung in einer Größenordnung von 2.700 m² ermöglicht.	wenn der Plan durchführbar sein soll. Flächen zur Entseiegelung stehen außerhalb des Plangebietes in der Stadt nicht zur Verfügung.	→ Eingriff wird kompensiert
Methodik Auswertung des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark 2006, Auswertung des FIS-Brokers der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (online verfügbar), Auswertung der Hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (online verfügbar), Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung			

5.5.4 Schutzgut Wasser

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	1	2	3	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Grundwasser: - Die Hydrologie des Gebietes am Rande der anmoorigen Buschwiesen ist durch oberflächennah anstehendes Grundwasser bestimmt. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet beträgt weniger als 5 m. Die oberste Bodenschicht besteht aus sandigen Substraten (eiszzeitliche Schmelzwasserablagerungen). Die Schutzfunktion der Schicht über dem unbedeckten Grundwasserleiter ist daher als gering einzustufen; die Gefährdung des obersten Grundwasserleiterkomplexes ist als „mitte!“ einzustufen (Verweildauer des Sickerwassers 3–10 Jahre)¹¹. - Die Grundwasserneubildung ist insbesondere im Bereich des waldartigen Biotops durch Transpiration und Interzeption als gering einzustufen. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor; weitere Vorbelastungen sind nicht bekannt, vor Baumaßnahmen muss jedoch eine Munitionsfreiheitsbescheinigung eingeholt werden. Eine		- Gefährdungen des Grundwassers sind durch die Planung nicht zu erwarten, wenn Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers (u.a. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow: Sämtliche Vorhaben in den Mischgebieten sind unzulässig, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können, insbesondere Gewerbebetriebe mit wassergefährdenden Stoffe) beachtet werden und die Versickerung von Niederschlägen über vegetationsbedeckte, belebte Flächen erfolgt. - Bei der Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung ist zu beachten, dass die Bebauung des nördlichen Mischgebietes bereits jetzt nach § 34 BauGB zulässig ist. Auch bei einer zusätzlichen Bebauung kommt es jedoch nicht zu einem wesentlichen Rückgang der Grundwasserneubildung, da in dem Maße, wie versiegelt wird, die Transpiration sich ebenfalls verringert und überdies das auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser	- Ein Hinweis auf die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow wird in den Plan aufgenommen. - Die TF 3 setzt fest, dass Parkplätze weitgehend wasserdurchlässig zu bauen sind.	Durch die Planung wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt. → kein Eingriff

¹¹ Karte der Schutzfunktion der Gewässerüberdeckung des LBGR.

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Verhinderung der Versickerung von Regenwasser ist daher nicht notwendig, wenn die Bestimmungen zum Schutz des Grundwassers (u.a. Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow) beachtet werden und die Versickerung über vegetationsbedeckte, belebte Flächen erfolgt. Der Wasser- und Abwasserzweckverband plant den Anschluss des Plangebiets an die Schmutzwasserentsorgung (derzeit Sammelgruben).	in Versickerungsflächen eingeleitet, gefiltert und versickert wird. Die Bodenart ermöglicht ein rasches Versickern.		
Trinkwasser Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzone III des Wasserwerkes Teltow. Das Wasserwerk Teltow ist ca. 600 m vom Plangebiet entfernt.	Beeinträchtigungen des Trinkwasserschutzes sind nicht zu erwarten. Siehe dazu auch den Hinweis zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Teltow.	<i>nicht notwendig</i>	Durch die Planung wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt. → kein Eingriff
Oberflächengewässer Es gibt keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das nächstgelegene Graben kreuzt südlich des Plangebietes in ca. 600 m Entfernung die Ruhlsdorfer Straße. Auswirkungen durch den Plan sind nicht anzunehmen.		<i>nicht notwendig</i>	Durch die Planung wird das Schutzgut nicht beeinträchtigt. → kein Eingriff
Methodik Auswertung des Landschaftsrahmenplans Potsdam-Mittelmark 2006; Auswertung der			

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von etwaigen Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
Hydrogeologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (online verfügbar); Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung			

5.5.5 Schutzgut Mensch

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes?)
1	2	3	4
Allgemein Das Plangebiet übernimmt bislang folgende Funktionen für die Bevölkerung: <i>Wohnen</i> , im Falle der Gärtnerei <i>Arbeiten</i> . Da die Nutzungsdichte sehr gering ist, wird das Potenzial des Gebietes nicht ausgeschöpft.	Mit der Umsetzung der Planung wird das bestehende Nutzungsgefüge um die Funktion „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ erweitert. Für das nördliche Mischgebiet war dies nach § 34 BauGB bereits zulässig. Die die Bevölkerung erforderlichen Funktionen sind weiterhin gegeben.	<i>Nicht erforderlich.</i>	Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes verursacht → kein Eingriff
Lärmbelastung Aus dem Lärminderungs- und Luftreinhalteplan Teltow 2006 und insbesondere der Schalltechni-	Auf der Grundlage des Bebauungsplans können nur noch schallgeschützte Wohnungen errichtet	Die Schallschutz-Festsetzungen des B-Plans sorgen für ein	Die Durchführung der Planung wird voraussichtlich zu keinen

Ermittlung und Bewertung des Bestandes unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Prognose über die Entwicklung des Bestandes bei Durchführung der Planung unter Beschreibung der verwendeten Methodik und etwaiger Schwierigkeiten	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen	Bewertung der Entwicklung (insbesondere: Verursacht die Durchführung der Planung erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzutes?)
schen Untersuchung/ Lärmimmissionsprognose vom März 2010 ergibt sich folgendes: Durch die ermittelten Tag-Beurteilungspegel von 70 dB (A) sowie den ermittelten Nacht-Beurteilungspegel von 60 dB (A) werden die schalltechnischen Orientierungswerte für Wohnnutzung am Tag und in der Nacht um 10 dB(A) überschritten.	werden. Ohne Festlegung von Schallschutzmaßnahmen würden mehr Menschen der Lärmbelastung der Ruhlsdorfer Straße ausgesetzt.	der Lage und Nutzung angemessenes Niveau der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen. Weitergehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigung – insbesondere durch Anordnung der Baukörper oder verkehrslenkende Maßnahmen – sind Aufgabe der Bauherren sowie der Stadtverwaltung.	Beeinträchtigungen, sondern zu Verbesserungen führen. → kein Eingriff
Methodik: Auswertung des Lärminderungs- und Luftreinhalteplans Teltow 2006 und der Schalltechnischen Untersuchung/ Lärmimmissionsprognose vom März 2010			

5.5.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen der benannten Schutzgüter

Wechselwirkungen bestehen hauptsächlich zwischen den Schutzgütern „Pflanzen“, „Tiere“ und „Boden“ (Versiegelung) wegen der direkten Abhängigkeit von Tierlebensgemeinschaften von Boden und Pflanzengemeinschaften und umgekehrt. Diese Auswirkungen werden bei den Schutzgütern „Tiere“ und „Pflanzen“ bereits thematisiert.

Nennenswerte Wechselwirkungen mit den Schutzgütern „Mensch“, „Kultur- und Sachgüter“, „Wasser“, Klima und „Luft“ sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes nicht gegeben; das Landschaftsbild wird nicht erheblich verändert.

Weitere erhebliche Wechselwirkungen sind nicht erkennbar.

5.5.7 Prognose der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Teil der im Plan festgelegten baulichen Nutzungen ist bereits nach § 34 BauGB zulässig. Dies betrifft hauptsächlich das nördlichste Grundstück im Plan und den vorderen Teil der Grundstücke südlich der Freihaltetrasse. Eine bauliche Nutzung durch verschiedene, nach § 34 BauGB zulässige Nutzungen wäre also auch ohne Bauleitplanung zulässig und mittelfristig zu erwarten. Städtebaulich unerwünschte Gebäude könnten an die Freihaltetrasse heranrücken.

Aufgrund der bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass bei einem Verzicht auf die Planung für die von Vorwald bestandenen Flächen ein Rechtsstreit über die Einordnung nach § 34 BauGB entstehen würde, da hierzu bei Behörden und Grundeigentümern unterschiedliche Ansichten bestehen. Es würde die Gefahr bestehen, dass die S-Bahntrasse überbaut wird.

5.5.8 (Vor-)Prüfung der Verträglichkeit mit umliegenden Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung

Eine Vorprüfung der Auswirkungen auf Flora-Fauna-Habitats von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA-Gebiete) ergab, dass diese von der Planung nicht betroffen sind. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die *Teltowkanal-Aue* (3645-301) in Kleinmachnow (ca. 4 km entfernt); Schutzziel ist der Schutz des Lebensraumes von Biber, Fischotter, div. Amphibien und Wirbelloser. Das nächstgelegene SPA-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet *Nuthe-Nieplitz-Niederung* (Gebietsnummer 004) zwischen Ludwigsfelde und Seddiner See¹² (etwa 10 km entfernt); Schutzziele sind die Erhaltung der Brut- und Nahrungshabitats und damit der Schutz vieler Vogelarten (Großtrappen, Wildenten, Wildgänse, Kraniche, ...).

¹² Abfrage des online-Kartendienstes für Schutzgebiete im Land Brandenburg, http://luplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm, Zugriff am 2.7.2010.

Das Plangebiet ist zu klein und beide Entfernungen zu groß, als dass durch die Festsetzungen eine Beeinträchtigung verursacht werden könnte.

5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen und die Abgrenzung des Geltungsbereichs des B-Plans ergeben sich aus dem Planungsanlass (vgl. Kap. 2) sowie aus der Lage an der Ruhlsdorfer Straße und der vorgefundenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur. Die entwickelten Festsetzungen beruhen auf einer Fortentwicklung der Bebauung (bzw. vorhandener benachbarter B-Pläne) und Nutzung am südlichen Siedlungsrand der Stadt Teltow und auf dem Ziel der Stadt Teltow, die Trasse von Bebauung freizuhalten. Die Planung wird sowohl mit der Öffentlichkeit als auch mit den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Beteiligungsverfahrens diskutiert und abgewogen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden daher als anderweitige Planungsmöglichkeiten nur Varianten der aktuellen Planung erörtert (kleinere Baufelder, private Grünflächen in den rückwärtigen Bereichen der Mischgebiete). Inhaltlich stark abweichende Planungsmöglichkeiten (z.B. ein Industriegebiet, die Überbauung der Trasse, eine öffentliche Grünfläche, ...) sind nicht sinnvoll oder zögen Planungsschäden nach sich, deren Inkaufnehmen zum Erreichen des Planungszieles nicht notwendig ist.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass aufgrund der Planungsziele keine sinnvollen Planungsalternativen bestehen.

5.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4 c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (Nr. 3 b) Anlage 1 zum BauGB). Im Rahmen der Umweltprüfung für diesen Bebauungsplan wurde festgestellt, dass dessen Durchführung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Die nachfolgende Übersicht enthält Angaben zu den Maßnahmen zur Überwachung der voraussichtlich nur unerheblich beeinflussten Schutzgüter.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	Wie/ Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Boden	Die Versiegelung des Bodens soll überwacht werden.	Landkreis	Die Überwachung erfolgt im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen	Wie/ Was soll überwacht werden?	Wer überwacht?	Wann wird überwacht?
Schutzgut Menschen Verkehrslärm	Die Verkehrslärmentwicklung muss beobachtet werden. Hierfür kann die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes und die fortlaufende Lärmkartierung der Stadt Teltow genutzt werden.	Stadt Teltow	Die Überwachung erfolgt im Rahmen der laufenden Fortschreibung der Lärmkartierung der Stadt Teltow.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplans Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen.

5.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Trassenführung der S-Bahn für eine Fortsetzung in Richtung Stahnsdorf und Berlin zu sichern und die Nutzbarkeit der benachbarten Grundstücke zu regeln. Ein Großteil der Grundstücke, für die eine Bebaubarkeit als Mischgebiet festgesetzt wird, ist bereits nach geltendem Recht auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB bebaubar und entsprechend genutzt. Die Durchführung des Bebauungsplans hat somit nur geringe Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter. Im Wesentlichen ist nur das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelungsmöglichkeiten betroffen. Diese Eingriffe werden jedoch durch die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen im Plangebiet kompensiert.

5.9 Anlagen zum Umweltbericht

Zu diesem Umweltbericht gehören zwei Anlagen, die der Begründung zum Bebauungsplan am Ende beigelegt sind. Es handelt sich um folgende Schriftstücke:

Anhang 2 – Karte der Biotoptypen

Anhang 3 – Untersuchung des Verkehrslärms

6. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

6.1 Topografie

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 38–39 m über Normalhöhennull (NHN).

In der Mitte des Plangebietes verläuft ein (im Sommer trockener) Graben, der jedoch keine besondere Funktion für die Entwässerung des Gebietes hat.

Umweltbezogene Informationen zu Boden, Wasser und Vegetation sind im Kap. 5 (Umweltbericht) zu finden.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Fläche ist kaum bebaut; die Grundflächenzahl liegt unter 0,02. Im straßennahen Bereich befinden sich zwei Wohnhäuser mit Anbauten, im Übrigen werden die Grundstücke als Garten oder als Erwerbsgärtnerei genutzt. Auf fast der Hälfte der Fläche befinden sich seit langem zugewachsene ehemalige Gärten, teils mit Ruinen bzw. verfallenen Nebengebäuden. Dies betrifft insbesondere die Flurstücke 44 und 75 der Flur 13, die im Falle der S-Bahnverlängerung für die Trasse in Anspruch genommen würden.

Die Umgebung (außerhalb des Geltungsbereiches) ist durch gewerblich genutzte Grundstücke, einen Reiterhof, Landwirtschaft, Brache und Wohnbebauung geprägt. Unmittelbar westlich schließt das LSG Parforceheide (hier mit Wiesen und Hochstaudenfluren) an. In Richtung S-Bahnhof Teltow Stadt ist die freizuhaltende Trasse mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs bestanden.

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet sind (2009 und 2010) zwei Wohnhäuser bewohnt.

6.4 Vorhandene gewerbliche Nutzungen

Im Plangebiet befindet sich eine Gärtnerei. Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen weitere gewerbliche Betriebe an das Plangebiet an (Ponyhof im Süden, Getränkehandel und -fuhrdienst im Norden).

6.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der sozialen Infrastruktur.

6.6 Technische Infrastruktur

6.6.1 Verkehrsinfrastruktur

Die Ruhlsdorfer Straße (gleichzeitig als Landesstraße L 794) verläuft direkt an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Straße ist beidseitig mit Alleegebäuden gesäumt. Da die Seitenbereiche nicht ausgebaut sind, nutzen Fußgänger und Radfahrer einen sandigen Pfad hinter den Alleegebäuden, teils die zu einigen Tageszeiten stark befahrene Fahrbahn. An der Einmündung der Kanada-Allee ist eine nach neuem Standard gebaute Kreuzung mit Ampelanlage vorhanden. Über die Ruhlsdorfer Straße ist das Plangebiet an die L40 und den Autobahn-Ring im Süden und die Potsdamer Straße (L 76) im Norden angebunden. Über die Ruhlsdorfer Straße im Bereich des Plangebietes verläuft der Verkehr zur „Südspange“ (Gonfrevillestraße), die den zentralen Bereich der Stadt Teltow um den Ruhlsdorfer Platz vom Kfz-Verkehr entlasten soll.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung der Ruhlsdorfer Straße lag bei einer Zählung 2008 bei ca. 12.500 Kfz/Tag und soll nach Prognose zukünftig leicht sinken.

Die nächstgelegenen Anschlüsse an den ÖPNV sind durch eine Haltestelle der Buslinie 622 (u.a. zum S-Bhf. Teltow-Stadt und ins Gewerbegebiet am Teltow-Kanal) in der Kanada-Allee und durch eine Haltestelle der Buslinie 117 (u.a. zum S-Bhf. Berlin-Lichterfelde Ost, Teltow-Zentrum und Kleinmachnow) am Ruhlsdorfer Platz gegeben. Der S-Bhf. Teltow-Stadt liegt etwa 600 m entfernt; damit befindet sich das Plangebiet innerhalb des üblichen 800m-Radius um den S-Bhf.

6.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Das Plangebiet ist durch periphere Leitungen (im Verlauf der Ruhlsdorfer Straße) erschlossen. Das Plangebiet ist damit angeschlossen an die

- Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung sowie Oberflächenwasserableitung
- Gasversorgung
- Elektroenergieversorgung.

Weiterhin sind im Plangebiet Anlagen von Telekommunikationsunternehmen vorhanden.

Die vorgenannten Ver- und Entsorgungsanlagen verlaufen sowohl unter- als oberirdisch.

6.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im nördlichen und südlichen Bereich des Plans, die als Mischgebiet festgesetzt werden sollen, befinden sich zum Teil in privatem Eigentum, zum Teil im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (Bundeseisenbahnvermögen). Die mittig im Plangebiet gelegenen Grundstücke, die durch die Sicherung der S-Bahn-Trasse unmittelbar betroffen sind, befinden sich im Eigentum der Deutschen Bahn AG und des Landschafts-Fördervereins Nuthe-Nieplitz-Niederung e.V.

7. Planerische und rechtliche Grundlagen

Zu den umweltrelevanten Grundlagen siehe den Umweltbericht (Kap. 5).

7.1 Landesplanung

Die Vorgaben der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg stellen grundlegende planerische Rahmenbedingungen dar.

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 sind die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung im Aufstellungsverfahren zu beachten:

- Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B ist Teltow als Mittelzentrum ausgewiesen, gleichlautend die Festlegung gemäß 2.9 (Z) LEP B-B.
- Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Planbereich im „Gestaltungsraum Siedlung“; es gelten die Festlegungen gemäß Plansatz 4.5 (Z) LEP B-B. Danach ist dort die Entwicklung von Siedlungsraum, in denen Wohnnutzung zulässig sind, möglich.
- Nach Festlegungskarte 2 des LEP B-B zählt Teltow zu den „städtischen Kernbereichen“. Die Festlegungen des Grundsatzes 4.8 (G), die die Vereinbarkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit regionalplanerischen Vorgaben regeln, stehen dem Plan nicht entgegen.

Im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben ist außerdem das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) von 2007 zu beachten.

- Danach übernimmt die Stadt Teltow als Mittelzentrum im Landkreis Potsdam-Mittelmark Versorgungsfunktionen für die Einwohner ihres Mittelbereichs (Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro).

- Gemäß den Grundsätzen aus § 5 LEPro soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Planung beachtet diesen Grundsatz; auch der Grundsatz „Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung“ ist mit dem Plan gewahrt.
- Gemäß den Grundsätzen aus § 7 Abs. 2 LEPro soll „in Räumen mit verdichteter Siedlungsstruktur ... der öffentliche Personennahverkehr gegenüber dem motorisierten Individualverkehr vorrangig entwickelt werden.“ Teltow zählt als Mittelzentrum zu den verdichteten Räumen. Pendelbeziehungen insb. mit Berlin bzw. Siedlungsraum südlich von Berlin erfordern ein leistungsfähiges öffentliches Verkehrsangebot. Durch die Sicherung der Trasse werden der zukünftige bedarfsangepasste Ausbau und die Vernetzung mit anderen Linien und Verkehrsträgern gesichert.
- Gemäß den Grundsätzen aus § 7 Abs. 3 LEPro soll eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung auch durch Verlagerung auf umweltfreundliche öffentliche Verkehrsträger erreicht werden. Die Trassensicherung dient dem schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr.

Der Bebauungsplan beachtet die durch das Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 und den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) festgelegten Ziele und Grundsätze.

Die raumordnerische Prüfung des Bebauungsplan-Vorentwurfs durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu dem folgenden Ergebnis gekommen: **Die Zielstellungen des vorliegenden Bebauungsplans sind mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung vereinbar.**

7.2 Regionalplanung

Seitens der Regionalplanung bestehen derzeit keine rechtsverbindlichen Vorgaben. Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde mit dem Urteil des OVG Brandenburg vom 09.10.2002 für nichtig erklärt. Nach erneuter Bekanntmachung des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung“ am 30.04.2008 wurde dieser am 14.09.2010 vom OVG Berlin-Brandenburg erneut für unwirksam erklärt. Seitens der Regionalversammlung ist 2004 die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes 2020 eingeleitet worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan teilte die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass das Plangebiet nach dem aktuellen Arbeitsentwurf des Regionalplans 2020 der Region Havelland-Fläming in einem Vorzugsraum Siedlung liege, der vorrangig für die allgemeine Siedlungsentwicklung genutzt werden soll. Dies schließe die Sicherung von Freiflächen nicht aus.

Regelungen zur Trassensicherung für Infrastrukturanlagen seien nach derzeitigem Stand im Regionalplan 2020 nicht vorgesehen; die Regionale Planungsgemeinschaft teilte aber mit, dass die beabsichtigte Flächensicherung regionalplanerischen Belangen nicht entgegenstehe.

Aus Sicht der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“¹³ ist die Erweiterung der Schienenanbindung vorrangiges Ziel der Verkehrsentwicklung im Verflechtungsbereich südlich von Berlin. Seit 1990 hat durch Bevölkerungswachstum und Anstieg der personellen und wirtschaftlichen Verflechtung mit Berlin und Potsdam die Belastung durch den Autoverkehr stark zugenommen. Diese wachsende Belastung ist auch eine Folge des Rückstandes beim Angebot des schienengebundenen öffentlichen Verkehrs, das schlechter ist als vor dem 2. Weltkrieg. Daher sollten in einem ersten Schritt die Trassen in den drei Kommunen planungsrechtlich gesichert und somit von Bebauung freigehalten werden.

¹³ Die Kommunen Kleinmachnow, Teltow und Stahnsdorf gründeten 1999 die kommunale Arbeitsgemeinschaft „Der Teltow“ (KAT) zur Abstimmung ihrer Planungen.

7.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (Februar 2004) grenzt das Plangebiet im Norden an eine Baufläche an. Danach ist es (von Norden nach Süden betrachtet) zunächst als Wald und Wohnbaufläche dargestellt (die Darstellung von Wald bildet den südlichen Abschluss des städtischen Siedlungsbereiches). Südlich anschließend ist eine Freihaltetrasse zugunsten einer möglichen Verlängerung der S-Bahn von Teltow nach Stahnsdorf dargestellt. Noch weiter südlich anschließend ist landwirtschaftliche Fläche und eine sog. „Weißfläche“ im Sinne des § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Herausnahme aus der Plandarstellung mit der Absicht der späteren Entscheidung) dargestellt.

Der planungsrechtliche Status der „Weißfläche“ soll zusammen mit der für das anstehende B-Planverfahren notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans geklärt werden. Die geplanten Flächenfestsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in seiner Fassung vom Februar 2004. Daher wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte 10.12.2012.

Für den Bereich des B-Plans sind in der Fassung der 7. Änderung folgende Darstellungen geplant: Im Norden wird gemischte Baufläche sowie – südlich anschließend – Wald dargestellt. Daran südlich anschließend folgt die Darstellung der Freihaltetrasse. Wiederum südlich anschließend sind erneut gemischte Bauflächen dargestellt.

Damit stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang mit den Darstellungen des, geänderten Flächennutzungsplans i.d.F. der 7. Änderung. **Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.**

7.4 Landschaftsplan

– siehe Umweltbericht –

7.5 Benachbarte Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplans befinden sich die folgenden, rechtsverbindlich festgesetzten Bebauungspläne:

- B-Plan Nr. 28 „Südspange“ (Rechtsverbindlichkeit 1.4.1999)
Der Plan setzt Wohnbauflächen, Gemeinbedarfs- und Grünflächen vor. Östlich der Ruhlsdorfer Straße sind die Flächen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet (dieses angrenzend an die Ruhlsdorfer Straße) festgesetzt.
- B-Plan Nr. 23 „Mühlendorf“ (Rechtsverbindlichkeit 28.3.2002), in 3 Teilbereichen geändert (1.12.2007)
Der ursprüngliche Plan sieht hauptsächlich Wohnflächen mit vier- bis siebengeschossigen Gebäude vor. In den Änderungsbereichen wurde zur Anpassung an veränderte Wohnwünsche 2007 die Dichte auf zwei- bis dreigeschossige, aufgelockerte Wohnbebauung herabgesetzt. Im Zuge der Änderung wurde ein Lärmschutzwall zur Ruhlsdorfer Straße ermöglicht.

Beide Pläne berühren die S-Bahn-Freihaltetrasse nicht.

Der Bebauungsplan Nr. 53 fügt sich insgesamt in die städtebauliche Ordnung ein. Insbesondere die Festsetzung eines Mischgebietes an der Ruhlsdorfer Straße und die Aufnahme von Schallschutzfestsetzungen in den Plan tragen der Lage an der Ausfallstraße und den Ansprüchen benachbarter Nutzungen Rechnung.

7.6 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Ursprünglich vertrat die Stadt Teltow die Rechtsmeinung, dass die Grundstücke entlang der Ruhlsdorfer Straße, die sich südlich des Grundstücks Ruhlsdorfer Str. Nr. 45 (Gewerbebetrieb) befinden, dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzurechnen sind. Zur Klarstellung hatte die Stadt eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen¹⁴, die im Bereich der Ruhlsdorfer Straße das Grundstück Nr. 45 als südliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils festsetzt.

Die südlich davon entlang der Ruhlsdorfer Straße im Bestand vorhandenen Gebäude waren nach Ansicht der Stadt Siedlungssplitter bzw. Gebäude für nach § 35 BauGB privilegierte Nutzungen. Dementsprechend verweigerte die Stadt wiederholt ihr Einvernehmen zu Bauanträgen westlich der Ruhlsdorfer Straße, die beim Landkreis Potsdam-Mittelmark als Bauaufsichtsbehörde eingereicht wurden.

Das Verwaltungsgericht Potsdam hat jedoch im Rahmen einer Entscheidung über die Zulässigkeit der Errichtung von Einfamilienhäusern südlich des Plangebiets im Jahr 2005 die Rechtsmeinung vertreten, dass die soeben genannten Flurstücke als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Teltow anzusehen sei; diese Fläche sei daher nach § 34 BauGB als Bauland zu beurteilen.

Auf diese Entscheidung gestützt, erteilte der Landkreis am 22.10.2008 einen weiteren positiven Bauvorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses innerhalb des Plangebiets.

Die Stadt Teltow akzeptiert inzwischen die Rechtsmeinung des Verwaltungsgerichtes, wonach die Grundstücke westlich der Ruhlsdorfer Straße – zwischen einerseits dem bisherigen südlichen Rand der Klarstellungssatzung 2005 im Norden und andererseits dem LSG-Gebietsteil im Süden (in etwa Höhe Buschweg) – am Bebauungszusammenhang teilnehmen und nicht Teile einer Splittersiedlung sind.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Eigenart der näheren Umgebung nur unter Einbeziehung der Bebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße – 200 bis 300 m in nördlicher bzw. südlicher Richtung – zu bestimmen. Dabei ergibt sich folgendes:

Die Art der Nutzung entlang der Ruhlsdorfer Straße ist von den Nutzungen Wohnen, Gartencenter- und Gärtnereien, kleinen Gewerbebetrieben und einer Kirche geprägt. Als Baugebietstyp gem. § 34 Abs. 2 BauGB ergibt sich Mischgebiet (MI).

Als Maß der Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich ein geteiltes Bild: Die Grundstücke nördlich des Plangebietes sind i.d.R. bis an die Grenze zum LSG Buschwiesen bebaut, also in voller Tiefe der in der Flurkarte erkennbaren Baugrundstücke. Das Maß der Überbauung liegt zwischen 30 und 50 %, mit Nebenanlagen zwischen 50 und tw. 100 % der Grundstücksflächen. Die Grundstücke südlich des Plangebietes (bis auf das Gelände des Gartencenters „Reidi“) sind im straßennahen Bereich durch Bebauung geprägt, während der hintere Bereich durch Gärten, Folienzelte oder Kleingärten, Brache, Wiese und einen Reitplatz geprägt ist, also von privilegierten Außenbereichs-Nutzungen gem. § 35 Abs. 1 BauGB. Das Maß der Überbauung liegt hier bei den vorderen, bebauten Grundstücksteilen bei ca. 15–30 %. Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung und das Einfügen ist weiterhin die Höhe der Baukörper entscheidend. Unter Ausklammerung von Unikaten lassen sich ein bis zwei Vollgeschosse plus ausgebautes Dach als prägend für die Umgebung ableiten. Die Firsthöhen schwanken zwischen 5 / 7 m und 13 m.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist wie folgt zu beurteilen: Das VG Potsdam hat in seinem bereits zitierten Urteil die Frage offen gelassen, ob auch die Überbauung rückwärtiger Grundstücksteile nach § 34 BauGB zulässig sei. Nach dem oben Gesagten sind nur die Grundstücke nördlich der Freihaltetrasse in voller Grundstückstiefe bebaubar. Südlich der Freihaltetrasse sind nur die der Ruhlsdorfer Straße nahen Bereiche bebaubar.

¹⁴ Satzung der Stadt Teltow zur Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Klarstellungssatzung), verkündet im Amtsblatt der Stadt vom 1.12.2005.

Für die Freihaltetrasse selbst gilt folgendes:

Die Einstufung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil mit Baulücken **gilt nicht für die seit den 1920er Jahren für die S-Bahn vorgesehenen Grundstücke der Freihaltetrasse**. Die Trasse stellt eine landschaftliche Zäsur dar, die sich von der Stadtgrenze zu Berlin im Osten bis zur Stadtgrenze Teltows zur Nachbargemeinde Stahnsdorf im Westen erstreckt und den Bebauungszusammenhang unterbricht. Die Trasse weist auf ihrer gesamten Länge im Stadtgebiet keinerlei Bebauung auf – sowohl im östlichen Bereich, wo die S-Bahn-Linie gebaut worden ist, als auch im westlichen Bereich, wo die S-Bahn-Linie bislang nicht realisiert worden ist. Die Grundstücke auf dem bislang nicht realisierten Trassenabschnitt sind zum großen Teil mit großen und kleinen Bäumen und Gebüsch bestanden und werden sich in naher Zukunft zu Wald entwickeln. Ein kleinerer Teil ist als Gartenbrache (alte Obstbäume) einzustufen. Der Unterwuchs ist z.T. durch Tierhaltung (Hühner und Schafe) geschädigt. Insgesamt bildet die Trasse eine deutlich wahrnehmbare Zäsur im Plangebiet; sie unterbricht aufgrund ihrer Ausdehnung und Breite den Bebauungszusammenhang und ist nicht als bebaubar einzustufen, weil sie nicht zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB gehört. Aus naturschutzfachlicher Sicht ermöglicht die Trasse einen Biotopverbund der wald- bzw. buschartigen Habitate entlang der Streckenführung.

Im Ergebnis heißt dies, dass durch die Überplanung des Gebietes nur das Nutzungsmaß für die drei Grundstücke zwischen Freihaltetrasse und Hollandweg heraufgesetzt wird, wobei für den straßennahen Bereich eine Bebauung mit geringerer Grundflächenzahl bereits möglich ist. Für das Grundstück nördlich der von Bäumen bestandenen Grundstücke der Freihaltetrasse (Gärtnerei-Grundstück) ist die Bebauung bis zur vollen Grundstückstiefe nach § 34 BauGB auch jetzt schon möglich.

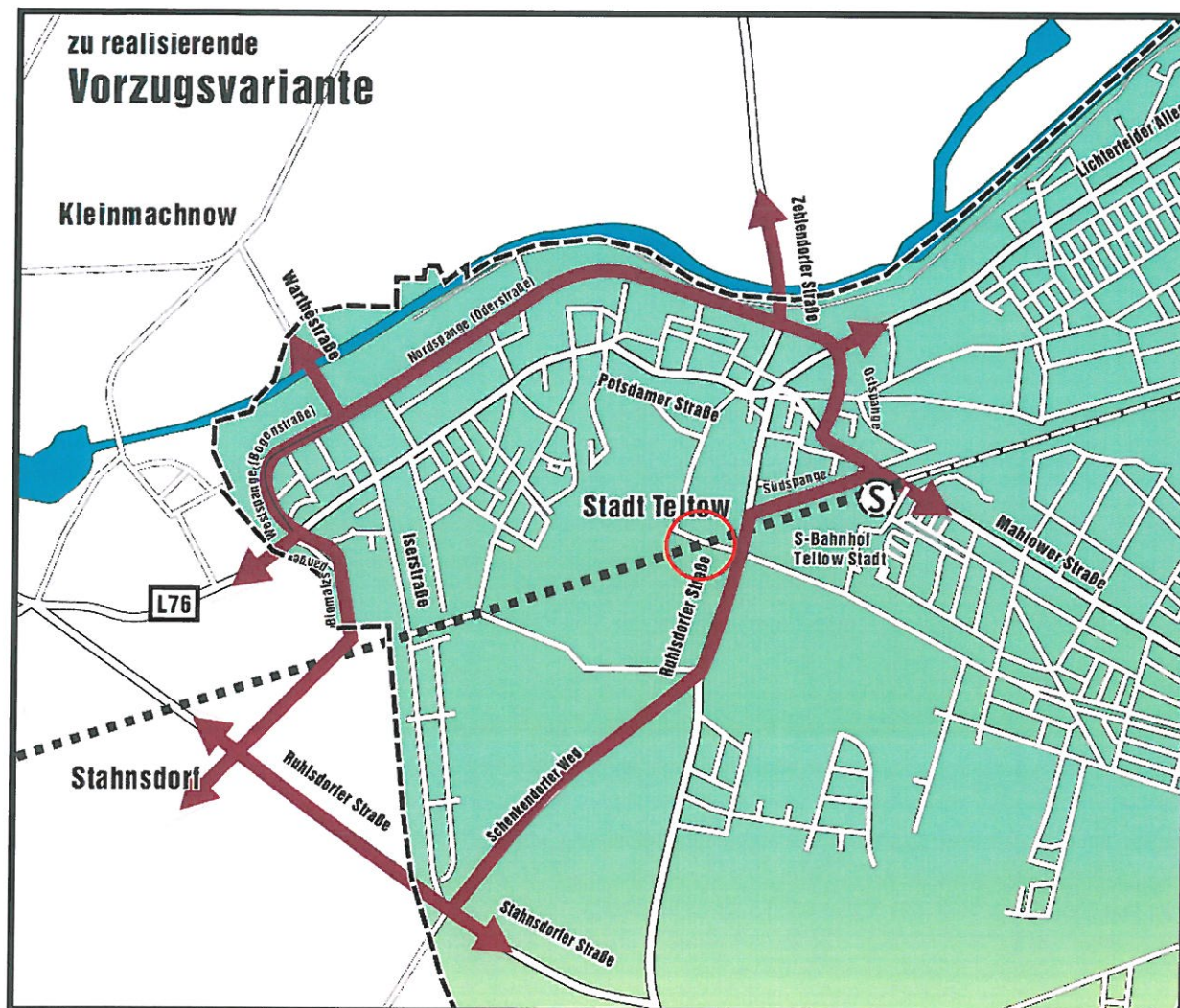
Zur Sicherung der Bauleitplanung hatte die Stadtverordnetenversammlung am 30.04.2009 eine Veränderungssperre für das Gebiet des B-Plans Nr. 53 in Kraft gesetzt, die sie dann mit Beschluss vom 26.01.2011 um ein weiteres Jahr verlängert hatte.

7.7 Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan Teltow i.d.F. seiner Fortschreibung vom Februar 2001 stellt eine wichtige Leitlinie bzw. Grundlage für weitere kommunale Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Straßenausbauplanungen sowie Lärminderungsplanung) dar. Seine Zielstellungen basieren auf den Grundsätzen Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie verträgliche Gestaltung des (motorisierten) Verkehrs.

Die Entwicklung insbesondere des Kfz-Verkehrs führte schneller als erwartet zur Auslastung der Hauptverkehrsstraßen, hauptsächlich in Ost-West-Richtung. Daher wird im Verkehrsentwicklungsplan zum einen ein Konzept von „Spangen“ zur Entlastung hauptsächlich des zentralen Bereiches bzw. der Potsdamer Straße vorgeschlagen. Das Plangebiet liegt an einer der entlastenden Straßen (vgl. Abbildung – das Plangebiet ist rot markiert).

Abb.: Spangensystem Teltow – Vorzugsvariante



Quelle: Ausschnitt aus dem **Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Teltow**, Plan 5: *Spangensystem Teltow*, erarbeitet von der p4 Planungsgruppe 4, Berlin, sowie der Gesellschaft für Gesamtverkehrsplanung, Regionalisierung und Infrastrukturplanung mbH, Berlin, Stand 04/2000.

Zum anderen sind Maßnahmen für eine Stärkung des Umweltverbundes (Radverkehr, ÖPNV) zu treffen, um eine Verlagerung von Verkehr vom Kfz-Verkehr zum ÖPNV und Radverkehr zu erreichen. Neben der Stärkung des Busnetzes soll der schienengebundene ÖPNV (Straßenbahn, S-Bahn) gesichert und nach Möglichkeit ausgebaut werden. Als Optionen kommen dabei eine Straßenbahnlinie entlang der Potsdamer Straße und die Verlängerung der S-Bahn-Linie vom S-Bhf. Teltow-Stadt nach Stahnsdorf (und weiter nach Berlin) in Frage (vgl. Darstellung der zu realisierenden Vorzugsvariante).

Der fortgeschriebene Verkehrsentwicklungsplan wurde auf der 30. Sitzung der SVV im Juni 2001 mit breiter Mehrheit als informelle Planung der Stadt bestätigt und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

8. Städtebauliches Konzept

Ein Ziel der Entwicklungsvorstellungen des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Teltow (Fassung 2004) ist es, die Funktion der Stadt als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Kleinmachnow und Stahnsdorf zu stabilisieren und auszubauen¹⁵. Dafür ist eine Verbesserung der Verkehrsverbindungen anzuraten. Eine bisher nicht vorhandene direkte Schienenverbindung soll entweder als Fortführung der S-Bahn-Trasse in Richtung Stahnsdorf oder als Straßenbahn über die Mahlower und Potsdamer Straße realisiert werden. Die planungsrechtliche Festsetzung, den möglichen Trassenbereich von Überbauung freizuhalten, verhindert dabei, dass bei späterer Realisierung der Trasse hohe Summen für Abriss und Schadensersatz aufgebracht werden müssen. Neben dem finanziellen Aspekt wäre dies vermutlich auch politisch schwerer durchzusetzen. Damit dient der B-Plan dem Ziel, der Kommune bzw. dem Träger des S-Bahnverkehrs eine auch tatsächlich realisierbare Option zu sichern.

Wesentliche Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtliche Situation zu klären, die bislang nach § 34 BauGB beurteilt werden musste. Die Stadt verfolgt dabei die folgenden städtebaulichen Ziele:

- Freihaltung der Trasse für eine mögliche S-Bahn-Verlängerung von Bebauung;
- Festsetzung von Nutzungen, die mit der Lage an der Ruhlsdorfer Straße vereinbar sind

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht in erster Linie die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen vor. Grundlage für den Bebauungsplan bilden daher die vorgefundenen Nutzungen, Bebauungsstrukturen, Trassenpläne und Grundstücksverhältnisse.

Durch die mittig gelegene Freihaltetrasse wird das Plangebiet in ein nördliches und ein südliches Baugebiet geteilt.

Bebauungs-/ Nutzungskonzept

In den Baugebieten sind **Mischgebietsnutzungen** vorgesehen – also Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen. Seit 1989 hat im Berliner Großraum und in Teltow eine Anpassung an die bundesweiten Trends von Wohnflächenkonsum und Wohnformen stattgefunden (Verkleinerung der Haushalte, Bevorzugung von Einfamilienhäusern, Steigerung des Wohnflächenkonsums und Wohnsuburbanisierung)¹⁶. Angesichts der andauernden Zuzüge von Gewerbebetrieben und Bewohnern behält die Stadt ihre Einschätzung der Wohnflächen-Entwicklung (zusätzlicher Wohnraumbedarf von ca. 3.850 Wohneinheiten, Stand F-Plan 2004) auch im Jahr 2010 bei. Die Ausweisung neuer Flächen für Wohnnutzungen liegt daher im Interesse der Stadt, wenn diese Flächen städtebaulich integriert sind. Im Falle der B-Plans Nr. 53 handelt es sich um Nachverdichtung von Baulücken in Stadtrandlage. Zu den schon vorhandenen drei Wohneinheiten kommen maximal 10 WE hinzu, die angesichts der großen Nachverdichtungsflächen und neu zu bebauender Flächen im Stadtgebiet von geringer Bedeutung sind.

Zwar sollen die Bauherren in der Nutzung ihres Grundstückes frei planen können, unter dem Aspekt der Wohnqualität (Lage am LSG, Lärmschutz) empfiehlt sich dabei jedoch die Realisierung der Wohnnutzung auf der dem Landschaftsschutzgebiet zugewandten Seite, während die gewerblichen Nutzungen vorzugsweise an der Ruhlsdorfer Straße angesiedelt werden dürften.

Die Festsetzungen nehmen in Bezug auf Gebäudehöhen und straßenseitige Baugrenze die nördlich anschließende Bebauung entlang der Ruhlsdorfer Straße auf.

¹⁵ Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004, S. 36 f.

¹⁶ Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004, S. 47 ff.

Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits erschlossen durch die Ruhlsdorfer Straße und den Hollandweg. Weitere Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Grünkonzept

Der **mittlere, dicht bewachsene Bereich** soll in seiner ökologischen Funktion erhalten und zu Wald weiterentwickelt werden. Die S-Bahn-Freihaltetrasse ist sowohl in Richtung S-Bahnhof Teltow-Stadt als auch in westlicher Richtung derzeit waldartig bewachsen. Bis zur späteren Realisierung einer S-Bahn-Verlängerung soll dieser linienartige Biotop erhalten bleiben.

Der Übergangsbereich von den Mischgebieten in die freie Landschaft (LSG Parforceheide, Buschwiesen) wird durch Heckenstrukturen geprägt, so dass keine Baulichkeiten direkt an das LSG angrenzen. Neben der ökologischen Funktion wird dadurch das Landschaftsbild des Erholungsraumes Buschwiesen bewahrt.

Zur Sicherung der Nichtbebauung wird außerdem festgesetzt, dass die Flächen im Bereich der Trasse von Bebauung freizuhalten sind. Dies betrifft hauptsächlich die mit Vorwald bestandene Fläche, aber auch einen Teil des südlichen Mischgebietes.

8.1 Planungsalternativen

Die Stadt beabsichtigte ursprünglich, die Siedlungstätigkeit in den bereits bebauten Gebieten sowie in den neu festgesetzten Baugebieten zu konzentrieren und zwischen Teltow und dem Ortsteil Ruhlsdorf eine landschaftliche Zäsur zu belassen (vgl. Klarstellungssatzung 2005, Flächennutzungsplan, Stand Februar 2004).

Als realistische Alternative wäre daher in Betracht gekommen, weiter an der landschaftlichen Zäsur sowie an der Nichtbebaubarkeit festzuhalten. Dieses Ziel wäre jedoch zum einen nicht vollständig zu erreichen gewesen, da sowohl im Plangebiet als auch südlich davon bereits Bestandsnutzungen verwirklicht sind. Zum anderen wäre ein größerer Planungsschaden entstanden, da zumindest für die straßen nahen Grundstücksteile Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Zum einen rechtfertigen es die städtebaulichen Prioritäten der Stadt jedoch nicht, an dieser Stelle einen größeren Planungsschaden in Kauf zu nehmen. Zum anderen ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, direkt an der Ruhlsdorfer Straße gewerbliche Nutzungen und im hinteren Bereich (an das LSG angrenzend) auch Wohnnutzungen zu verwirklichen. In der Zusammenschau ergibt sich als Nutzungstyp nach BauNVO ein Mischgebiet. Bei Beschränkung der Bebaubarkeit auf die straßenseitige Hälfte wäre dieses nicht möglich gewesen. Diese Alternative wurde daher verworfen.

Als weitere Alternativen kämen für den Bereich der Freihaltetrasse verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten in Betracht:

- private Grünfläche:
Dies widerspricht ebenfalls den Interessen der Grundstückseigentümer sowie den bereits beschriebenen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt, da diese eine bauliche Nutzung anstreben. Bei Festsetzung einer privaten Grünfläche sind außerdem Nutzungen möglich, die den vorgefundenen waldartigen Charakter und die Wertigkeit des Biotops beeinträchtigen können.
- Mischgebiet, Zulässigkeit der S-Bahn-Trasse nur in Tunnellage:
Die spätere Realisierung der S-Bahn in Tunnellage ist um ein Vielfaches teurer als der offene Bau und damit der Lage im dünn besiedelten Umland nicht angemessen. Außerdem würde eine Zulässigkeit nur in Tunnellage bauliche Realisierungsmöglichkeiten weiter einschränken und wegen

der Schienenradial Bindungen für Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches bedeuten, die städtebaulich nicht begründet werden können.

Beide – und ähnliche nicht zielführende Alternativen – wurden daher verworfen und nicht in die weitere Planung eingestellt.

9. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, der Nummerierung der zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die Rechtsgrundlagen sind kursiv gehalten.

9.1 Begründung der zeichnerischen Festsetzungen sowie der Festsetzungen in der Planschablone

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ZF 1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 53 wird durch das entsprechende Planzeichen der Planzeichenverordnung (der PlanzV) wie folgt festgesetzt:

- im Norden auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 45 und 46 der Flur 13,
- im Osten auf der Linie der östlichen Grenzen der Flurstücke 46, 43, 42, 39 und 38 der Flur 13,
- im Süden auf der südlichen Grenze der Flurstücke 38 und 37 der Flur 13,
- im Westen auf der östlichen Grenze des Flurstücks 77 der Flur 13.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB]

Begründung:

Der Geltungsbereich umfasst diese Flächen, weil sich innerhalb des Geltungsbereiches ein planungsrechtlich von Bebauung freizuhaltender Abschnitt der Freihaltetrasse der S-Bahn-Linie befindet. Zudem liegen für einzelne Grundstücke bereits Bauanträge vor, über die es hinsichtlich ihrer planungsrechtlichen Einordnung Meinungsverschiedenheiten zwischen der Stadt und der Bauaufsichtsbehörde gab. Das Plangebiet wird insgesamt städtebaulich sinnvoll begrenzt

- im Norden durch Bauflächen, die von der Klarstellungssatzung 2005 als Innenbereich definiert wurden,
- im Süden durch den Hollandweg,
- im Westen durch das Landschaftsschutzgebiet Parforceheide“, hier der Bereich Buschwiesen, und
- im Osten durch die Ruhlsdorfer Straße.

Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung

ZF 2 Die Baugebiete werden als Mischgebiet festgesetzt.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO 1990]

Begründung:

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht in erster Linie die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen vor. Daher greift der Bebauungsplan bei der Bestimmung der Art der Nutzung für die Baugebiete die in der näheren Umgebung entlang der Ruhlsdorfer Straße vorgefundenen Nutzungen (Wohnen, kleine Verkaufsstätten, kleine Gewerbebetriebe und eine Kirche) auf. Da die Ruhlsdorfer Straße hier jedoch – anders als im nördlich angrenzenden Abschnitt, wo der Flächennutzungsplan „Flächen für Wohnnutzung darstellt“ – Teil des Teltower Spangensystems ist, soll die gewerbliche Nutzung ein stärkeres Gewicht erhalten. Nordöstlich angrenzend – an der Gonfrevillestraße – grenzt eine weitere als Mischgebiet festgesetzte Fläche an das Plangebiet an.

Mit der Festsetzung sind nach § 6 BauNVO 1990 Wohngebäude und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei der Anordnung und Nutzungsbestimmung sind die Grundstückseigentümer grundsätzlich frei, soweit sich im Plangebiet die beiden Haupt-Nutzungsarten

ungefähr die Waage halten. Unter dem Aspekt der Wohnqualität (Lage an den Buschwiesen, Lärmschutz) empfiehlt sich dabei jedoch die Errichtung von Wohngebäuden auf der dem Landschaftsschutzgebiet zugewandten westlichen Seite, während gewerbliche Nutzungen unter dem Aspekt der raschen Zugänglichkeit und der Präsenz im öffentlichen Straßenraum sinnvollerweise an der Ruhlsdorfer Straße anzusiedeln sein dürften.

Bei der Planung insbesondere gewerblicher Vorhaben ist zu beachten, dass das Plangebiet an einer Hauptverkehrsstraße liegt, die Teil des Teltower Spangensystems zur Verkehrsentslastung der Potsdamer Straße bzw. des Zentrumsbereiches ist. Um eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Ruhlsdorfer Straße zu vermeiden, sollte bei Nutzungen mit höherem Verkehrsaufkommen auf ausreichend Stauraum auf dem betreffenden Grundstück geachtet werden.

Im Übrigen gilt § 15 BauNVO.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

ZF 3 In den Baugebieten wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen mittels Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) in der Planschablone in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. TF 1 bestimmt.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, §§ 18, 19 BauNVO 1990]

Begründung:

Der Plan setzt zeichnerisch für die Mischgebietsflächen eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,5 fest. Damit liegt die Festsetzung unter der Obergrenze des § 17 BauNVO 1990. Dies ist damit zu begründen, dass der Plan den vorgefundenen Bestand – also eine etwas niedrigere Grundstücksausnutzung und eine eher kleinteilige Bebauung – weiterentwickeln soll und in der prägenden Umgebung dieses Maß nicht überschritten wird. Eine stärkere Anhebung der zulässigen Überbauung soll im Hinblick auf die Lage in der Trinkwasserschutzzone III vermieden werden. Mit der Regel des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind zukünftig ca. 75 % der betreffenden Baugrundstücks bebaubar, so dass an dieser verkehrsgünstigen Lage (Ruhlsdorfer Straße, S-Bahnhof Teltow-Stadt in der Nähe) auch eine vernünftige wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes ermöglicht wird.

Ebenso orientiert sich die Festsetzung der **Gebäudehöhe** (Oberkante) mit maximal 11,0 m und der **Wandhöhe** mit maximal 8,0 m einerseits an dem vorgefundenen Bestand im Plangebiet selbst (Gebäudehöhen max. 10,50 m) und in der näheren Umgebung (hier dominieren ein- bis dreigeschossige Gebäude zuzüglich Dachräumen). Die Festsetzung orientiert sich andererseits auch an der beabsichtigten Art der Nutzung: In einem Mischgebiet sollen auch großzügige Räume möglich sein, die höhere Raumhöhen als 2,30 m erlauben (Legaldefinition eines Vollgeschosses). Bei der konkreten Planung von Bauvorhaben sind die Abstandsregeln des § 6 BbgBO zu beachten; die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen ist im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens gewährleisten.

Begriffserläuterungen:

Als „**Wandhöhe**“ gilt gemäß § 6 BbgBO die Schnittlinie zwischen der Außenwand des Gebäudes und der oberen Dachhaut. Dieser Begriff ist wesentlich eindeutiger als der früher häufig verwendete Begriff der „Traufhöhe“, der je nach Dachrinnengestaltung verschieden ausfallen kann. Als „**Gebäudehöhe**“ ist die Gesamthöhe des Gebäudes gemeint (gemessen an der Oberkante), bei Sattel-, Walm- oder Pultdächern also die Höhe des Dachfirstes. Bei Flachdächern fallen Wandhöhe und Gebäudehöhe zusammen, sofern es nicht zurückgesetzte höhere Baubestandteile gibt. Die Zulässigkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe durch bloße Aufbauten ist in TF 1 geregelt.

Festsetzungen zu Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ZF 4.1 Entlang der Grenze der Mischgebiete zur Straßenverkehrsfläche wird mittels Baugrenzen ein Abstandstreifen von 5,0 m Breite festgesetzt.
- ZF 4.2 Entlang der Grenze zur Freihaltetrasse der S-Bahn werden mittels Baugrenzen Abstandstreifen von 5,0 m Breite zu der „von Bebauung freizuhaltenden Fläche“ gemäß ZF 7 in den Mischgebieten festgesetzt.
- ZF 4.3 Entlang der Grenze des Flurstücks 45 zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird mittels Baugrenzen ein Abstandstreifen von 4,0 m Breite und entlang der Grenze des Flurstücks 37 zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird mittels Baugrenzen ein Abstandstreifen von 7,0 m Breite in den Mischgebieten festgesetzt.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB]

Begründung:

Zu ZF 4.1: Durch die Festsetzung soll das vorgefundene Ortsbild – das überwiegend durch Vorgärten geprägt ist, bewahrt und weiterentwickelt werden. Eine bauliche Einengung der Straße soll damit vermieden werden. Durch einen Abstand der Hauptbaukörper vom öffentlichen Straßenland wird die Immissionswirkung auf die der Straße zugewandten Gebäude gemildert. Zum einen ergibt sich eine Reduktion aufgrund der Abhängigkeit vom Abstand der Emissionsquelle; zum anderen gibt es bei den meisten Menschen den psychologischen Effekt, dass bei Vorschalten eines anderen Raumelements der Eindruck geringerer Immission entsteht¹⁷.

Schließlich entsteht bei Vorgärten in Abstandsflächen ein zusätzlicher sozialer (halb-öffentlicher) Raumtypus, der der Begegnung von Menschen, der Selbstdarstellung der Bewohner u.ä. dient.

Weiterhin kann der Abstand für einzelne Kfz-Stellplätze und Fahrradstellanlagen genutzt werden. Damit können Stellplätze so angeordnet werden, dass Kfz-Parkverkehr die gewerblichen Nutzungen unkompliziert erreichen kann, dabei aber andere Nutzungen möglichst wenig stört, insbesondere die hinteren Bereiche der Grundstücke.

Zu ZF 4.2: Nach Erhalt der Unterlagen der DB Netz AG im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Vorliegen des aktuellen Fachgutachtens eines Ingenieurbüros der Bahnplanung schließt sich die Stadt der Trassenvorhalteplanung wie auf der Karte der DB Netz AG skizziert an; dementsprechend wird die Freihaltetrasse auf 30,0 m verkleinert. Darüber hinaus soll durch Baugrenzen in den Mischgebieten ein Abstandstreifen von 5,0 m entlang der Grenze zur Tresse freigehalten werden, um spätere Umplanungen, Lärmschutzwände, unvorhergesehene Wartungswege u. dergl. zu ermöglichen und einen Mindestabstand der Hauptgebäude von einer potenziellen Lärmquelle zu sichern.

Zu ZF 4.3: Entlang der Grenze des Flurstücks 45 und entlang der Grenze des Flurstücks 37 zur westlichen Geltungsbereichsgrenze werden mittels Baugrenzen Abstandstreifen von 4,0 bzw. 7,0 m Breite in den Mischgebieten festgesetzt.

¹⁷ Ein Beispiel hierfür ist die Schallabsorptionswirkung von Hecken, die von fast allen Testpersonen deutlich überschätzt wird im Vergleich zum tatsächlichen physischen Effekt.

Entlang der Grenzen der Flurstücke 45 und 37 stoßen die Mischgebiete auf das Landschaftsschutzgebiet. Dort werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt (vgl. ZF 8), um die Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und angepassten Übergang an das angrenzende Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Da in diesen Flächen Hauptgebäude nicht zulässig sein können, ohne dem Sinn der ZF 8 zu widersprechen, werden diese durch Baugrenzen ausgeschlossen.

Festsetzungen zu Verkehrsflächen

ZF 5 Entlang der in der Kartengrundlage dargestellten Straßenverkehrsfläche der Ruhlsdorfer Straße werden entlang der gesamten östlichen Begrenzung des Plangebietes die bereits flurstücksmäßig abgetrennten, jeweils zwischen 1 und 2 m breiten Grundstücksteile als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

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

Begründung:

Der Bebauungsplan weist angrenzend an das Flurstück der Ruhlsdorfer Straße einen 1–2 m breiten Längsstreifen als öffentliche Verkehrsfläche aus (Flurstücke 38, 39, 42, 43 und 46 der Flur 13, Gemarkung Teltow). Bei diesen bereits in der Liegenschaftskartei abgetrennten schmalen Flurstücken handelt es sich um „rückständigen Grunderwerb“, also um eine Verkehrsfläche, die sich noch im Privateigentum befindet. Diese Verkehrsflächen werden zukünftig für den Ausbau der Ruhlsdorfer Straße benötigt werden.

Ggf. werden durch die Festlegungen aus dem Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Ruhlsdorfer Straße, das derzeit vom Landesbetrieb Straßenwesen durchgeführt wird, zusätzlich zu den bereits abgetrennten Flurstücken im südlichen Mischgebiet weitere, flächenmäßig kleine Grundstücksteile (max. 0,2 m breite Streifen sowie Einfahrtbereiche) für den Ausbau benötigt. U.a. aus diesem Grund setzt der B-Plan eine Baugrenze mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßenverkehrsfläche fest; einer späteren Realisierung nach Abschluss des Planfeststellungsverfahrens steht daher nichts im Wege.

Anmerkung: Zur besseren Erkennbarkeit wird die Straßenbegrenzungslinie durch eine schwarze Linie – somit abweichend von der breiten hellgrünen Linie nach Planzeichenverordnung – dargestellt.

Festsetzungen zu Flächen für Wald

ZF 6 Die Flurstücke 44 und 75 der Flur 13 werden als Flächen für Wald festgesetzt.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB]

Begründung:

Eine Fläche von ca. 7.400 m² soll als Wald festgesetzt werden. Die betroffenen Grundstücke sind bereits mit Vorwald bestockt bzw. mit Gartenbrache bestanden. Darüber hinaus bilden die Flächen ein Bindeglied im Grünzug entlang der S-Bahn-Freihaltetrasse, die auf langen Abschnitten beiderseits des Plangebietes ebenfalls von Vorwald bzw. Wald bestockt ist. Die besondere Eignung dieser Fläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht damit gegeben. Das mittelfristige städtebauliche Planungsziel der Stadt ist es, die Option für die Realisierung der S-Bahn-Verlängerung vom S-Bahnhof Teltow-Stadt aus in Richtung Stahnsdorf und weiter nach Berlin offenzuhalten. Dieses Ziel kann durch die Festsetzung der Nutzungsart „Wald“, die einerseits den in den letzten Jahrzehnten entstandenen hochwertigen Biotop erhält und andererseits Bauprojekte nicht ermöglicht, am besten erreicht werden.

Bei der frühzeitigen Beteiligung hat die DB Services Immobilien GmbH (als Immobilien-Dienstleister und Vertreterin der Teilflächeneigentümerin Deutsche Bahn AG) die Ansicht vertreten, die Fläche sei

nach § 34 BauGB als Innenbereich einzustufen und bebaubar. Dieser Ansicht kann die Stadt nicht folgen, da sich bei der Bestandsermittlung ergeben hat, dass die Fläche Teil einer landschaftlichen Zäsur ist, die den Bebauungszusammenhang im gesamten Stadtgebiet unterbricht, als Freihaltetrasse seit den 1930er Jahren vorgehalten wird und nicht bebaut ist (vgl. hierzu auch Kap. 7.6).

Die Festsetzung als Wald ist dem Bestand und den Zielen des Bebauungsplans angemessen und unabhängig davon, ob hier tatsächlich bereits Wald entstanden ist.

Schutz der Freihaltetrasse vor Bebauung

ZF 7 Teile der der Flurstücke 40, 43, 44, 45 und 75 der Flur 13 werden als Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB]

Begründung:

Ein im Auftrag der Stadt Teltow von einem Ingenieurbüro für Bahnplanung angefertigtes Gutachten hat ergeben, dass angesichts der topografischen Verhältnisse verschiedene bauliche Lösungen für zweigleisigen Verkehr mit einer Trassenbaubreite zwischen 20 m (mit Böschungsabfangmauer) und 40 m (nur mit modellierter Böschung) realisieren lassen. Die Stadt hat sich daraufhin der Trassenplanung¹⁸ der DB Netz AG aus dem Jahr 1999 angeschlossen, einer Streckenführung mit einer 30 m breiten Trasse, die auch schon in die Flurstücksbildung eingeflossen ist. Dementsprechend wird die Freihaltetrasse auf 30,0 m verkleinert. Die Trassierung der S-Bahn-Verlängerung aus dem Jahr 1999 ist als Darstellung ohne Normcharakter in die Planzeichnung übernommen worden.

Vor diesem Hintergrund sollen die für die Trasse benötigten Grundstücksteile von der baulichen Entwicklung ausgespart bleiben. Für diese Flächen wird daher im Plan die Festsetzung „von der Bebauung freizuhalten“ getroffen. Damit sind auch Nebenanlagen oder bauliche Anlagen, die der festgesetzten Flächennutzung „Wald“ (ZF 6), zu kleinen Teilen auch „Mischgebiet“ (ZF 2), dienen, ausgeschlossen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

ZF 8 Entlang der westlichen Grundstücksgrenzen der Mischgebiete werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Breite ist situationsbedingt unterschiedlich. Einzelheiten der Bepflanzung werden durch die TF 4.1 und 4.2 nebst festgesetzter Pflanzenliste geregelt.

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

Begründung:

Mittels des Anpflanzens von Bäumen und Sträuchern soll eine Abgrenzung zur freien Landschaft erreicht werden. Das Baugebiet wird dadurch zugleich in den Erholungsraum Buschwiesen eingebunden. Die entstehenden Hecken stellen zudem wertvolle Biotope dar, die die Ausgleichsbilanz verbessern.

Insbesondere für die Baugrundstücke des südlichen Mischgebietes entsteht durch Neuversiegelung und Verlust von Biotopen ein Kompensationsbedarf, der weitgehend funktionell (was z.B. Gehölze als Brut und Nahrungshabitate für Vögel und Insekten betrifft), im Übrigen aber zumindest wertmäßig im Plange-

¹⁸ Quelle: Karte zum Übergabebescheid der DB Netz, Strecke 6546 Lichterfelde Süd - Rehbrücke vom 06.03.1999.

biet ausgeglichen werden soll. Daher soll der im südlichen Mischgebiet anzupflanzende Gehölzriegel mit einer Breite von 7 m deutlich breiter ausfallen als der nördliche Gehölzriegel mit einer Breite von 4 m.

Hecken und Gebüsche zählen zu den besonders wertvollen Biotopen¹⁹, da sie zum einen an andere Biotope grenzen (wertvolle Übergangsbereichs zwischen zwei Biotopen auf wenig Raum), zum anderen über ihre linienhafte Struktur einen Biotopverbund schaffen. Auch an dieser Stelle ist die Anpflanzung und Pflege von Hecken sinnvoll: Einerseits können viele Tierarten die Hecken als Bruthabitat und gleichzeitig die angrenzenden Buschwiesen als Nahrungshabitat nutzen. Andererseits wird der angestrebte Biotopverbund durch die räumliche Nähe der als Wald festgesetzten Flächen, der Gehölze am Rand der Buschwiesen und der Begleitgebüsche am Hollandweg geschaffen.

9.2 Begründung der textlichen Festsetzungen

Höhe baulicher Anlagen

TF 1 Die Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Wandhöhe (WH) und der Gebäudehöhe (GH) in der Planschablone bestimmt. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen- und Parabolantennenanlagen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Technische Aufbauten dürfen dabei in der Summe ihrer Grundflächen höchstens 10 % der Grundfläche des Gebäudes ausmachen. Die festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen beziehen sich auf den Mittelwert der auf dem betreffenden Grundstück eingemessenen Höhenpunkte, die in der Grundlage der Planzeichnung wiedergegeben sind. Bei Teilung eines Baugrundstückes ist der eingemessene Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstückes zu Grunde zu legen, sofern auf einem der abgeteilten Grundstücke kein eingemessener Höhenpunkt vorhanden ist.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO 1990]

Begründung:

Zur Begründung der festgesetzten Gebäudehöhen siehe oben die Begründung zu ZF 7. Die ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ermöglicht die Errichtung notwendiger technischer Aufbauten. Eine Überschreitung um maximal 2,0 m sichert die uneingeschränkte Funktion der technischen Aufbauten. Über Satz 2 der TF wird sichergestellt, dass technische Aufbauten das Gebäude nicht visuell dominieren und damit das Ordnungsziel des Bebauungsplans verletzen können. Außerdem soll auf diese Weise sichergestellt sein, dass die ZF 3 zur Festsetzung der Gebäudehöhe nicht umgangen wird. Unter dem Mittelwert wird das arithmetische Mittel verstanden.

Schallschutz

TF 2.1 In Gebäuden an der Ruhlsdorfer Straße mit nach DIN 4109* schutzbedürftigen Räumen müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Außenbauteile einschließlich der Fenster von schutzbedürftigen Räumen ein bewertetes resultierendes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach

¹⁹ Vgl. z.B. die sog. „Hessische Liste“, die *Wertliste nach Nutzungstypen* als Anlage 3 zur Kompensationsverordnung 2005: Voll entwickelte Hecken und Gebüsche kommen auf etwa 2/3 des Wertes von artenreichen Wäldern und Waldrändern, selbst nicht standortgerechte Hecken übertreffen die verschiedenen Biotope der Agrarlandschaft wie Äcker, Weiden oder Obstplantagen.

DIN 4109*, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen. Für die rechtwinklig zur Straße stehenden Gebäudeseiten schutzbedürftiger Räume genügen jeweils um 5 dB geringere Luftschalldämmmaße.

TF 2.2 Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Ruhlsdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundrisse bzw. Fassadengestaltung). Von der Ruhlsdorfer Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100° beträgt.

TF 2.3 An den Wohngebäuden sind die Fenster von dem Schlafen dienenden Räumen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit schallgedämmten mechanischen Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719* an den Fassaden auszustatten.

* Die DIN- und VDI-Vorschriften werden in der Stadtverwaltung zur Einsicht bereit gehalten.

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

Begründung:

Zu TF 2.1: Das schalltechnische Gutachten (vgl. Lärmimmissionskarte im Anhang 3) hat ergeben, dass es bereits heute durch den Verkehr auf der Ruhlsdorfer Straße zur Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) um 10 dB (A) bis zur Grenze der gesundheitlichen Gefährdung kommt; trotz einer prognostizierten leichten Abnahme des Straßenverkehrs ist zukünftig mit ähnlich hohen Immissionen zu rechnen. Obwohl die Orientierungswerte keinen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen begründen und die Straßennutzung im Bestand vorhanden ist, ist eine Überschreitung um 10 dB (A) als deutlicher Immissionskonflikt zu werten. Daher soll im Rahmen des B-Plan-Verfahrens und unter Berücksichtigung relativ geringer Baukosten die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dass die Ziele der Stadt in Bezug auf das Schutzgut Mensch bei Bauvorhaben im Geltungsbereich erreicht werden.

Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und für eine zweckentsprechende Nutzung vor unzumutbaren Lärmbelästigungen von außerhalb des Gebäudes geschützt werden müssen (Wohn-, Arbeits-, Schlaf-, Praxisräume u.v.m.).

Die Schalldämmwerte der Außenwände der schutzbedürftigen Räume, die mindestens rechtwinklig zur Ruhlsdorfer Straße stehen – der Schallimmission also nicht frontal ausgesetzt sind – können um 5 dB geringer sein, weil die durch die schräge Exponierung geringere Schallimmissionen auftreten.

Zu TF 2.2: Sind die schutzbedürftigen Räume überwiegend abgewandt von der Ruhlsdorfer Straße – d.h. weist der Winkel zwischen der Achse der Straße und der Außenwand des betreffenden Raumes mehr als 100° auf – ist der Dämmwert von mindestens 45 dB nicht erforderlich, da der Schallschutz des Raumes durch den Grundriss gewährleistet ist. Gemäß diesem Ordnungskonzept würden Räume mit geringerem Schutzanspruch (Lager- oder Sanitärräume) auf der Seite zur Ruhlsdorfer Straße errichtet.

Zu TF 2.3: Die Nachtruhe soll u.a. dadurch gewahrt bleiben, dass Lüfter in Schlaf- und Kinderzimmern, deren Fenster nachts zur Lärmabweisung geschlossen gehalten werden müssen, ebenfalls schallgedämmt sein müssen.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 3 Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig, soweit sie nicht zur Herstellung der Verkehrssicherheit erforderlich sind.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

Begründung:

Die textliche Festsetzung dient dem Ausgleich der nachteiligen Wirkungen auf die Schutzgüter *Boden* und *Wasser*, die durch die Festsetzungen möglich werden. Mit der Festsetzung, dass die Befestigung von Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau – z.B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen – herzustellen ist, wird ein Mindestmaß an Wasser- und Luftdurchlässigkeit zugunsten des Naturhaushaltes erhalten.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- TF 4.1 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische standortgerechte Sträucher zu pflanzen und/oder zu erhalten und zu pflegen. Vorhandene einheimische Bäume sind zu erhalten. Die Sträucher sind in wild wachsender Form zu pflanzen und zu erhalten. Dabei sollen die Pflanzabstände zwischen den Sträuchern artspezifisch zwischen 1,0 und höchstens 2,0 m aufweisen. Es sind die Arten der festgesetzten Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe, Höhe zwischen 60 und 100 cm“ oder vergleichbar zu verwenden; dabei sind mindestens 30 % der Pflanzen als Stachel- bzw. Dornsträucher (z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, Brombeere) zu pflanzen.
- TF 4.2 In den Baugebieten ist auf den Baugrundstücken außerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² haben. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste 1 aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können vorhandene Bäume mit StU von 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, angerechnet werden.

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

Begründung:

Zu TF 4.1: Damit die beiden Gehölzriegel für möglichst viele Arten Funktionen als Nahrungsbiotop übernehmen können, sollen einheimische Wildsträucher gemäß Pflanzenliste 2²⁰ zum Einsatz kommen, da diese wesentlich mehr Insekten und Vögeln Nahrung bieten als exotische Ziergehölze oder Neophyten. Der festgesetzte Anteil an Stachel- bzw. Dornensträuchern trägt dazu bei, dass die Gehölze ihre Funktion als Rückzugsraum für Vögel und Wildtiere übernehmen können.

Die Pflanzabstände sind artspezifisch zu wählen, also mit Rücksicht auf Wuchskraft und Endgröße der jeweiligen Art. Die Abstände lassen aber auch zu, dass im südlichen Gehölz ein kleiner Pfad für die Zugänglichkeit zu Pflegezwecken möglich ist, z.B. zum Entfernen von Neophyten oder für einen Rückschnitt. Zu enge Pflanzabstände wären auch nicht verhältnismäßig, da es bei z.B. einer Wohnnutzung auch möglich sein muss, die Bälle von Kindern aus der Hecke herauszuholen. Zur Erhaltungspflege zählt das Entfernen dominierender Neophyten. Sobald die Hecke nach einigen Jahren mehrere Meter Höhe erreicht, kann die Hecke durch Rückschnitt abschnittsweise in der Höhe verjüngt werden, jedoch nicht auf einmal.

²⁰ Die Pflanzqualitäten sind normiert; die in der TF genannte Pflanzqualität wird mit „vStr 3 Tr 60–100“ bezeichnet.

Damit die ökologischen Funktionen und die Wirksamkeit im Landschaftsbild möglichst bald erreicht werden können, sollen die festgesetzten Pflanzqualitäten Verwendung finden.

Zu TF 4.2: Mithilfe der Festsetzung soll einerseits der vorgefundene grüne Charakter des Plangebietes erhalten werden, nämlich das Vorhandensein mehrerer Bäume und in allen Grundstücksteilen, andererseits sollen die Funktionen des Naturhaushalts auch bei Bebauung gewahrt bleiben. Aus diesen Gründen sollen auch die einheimischen Arten gemäß Pflanzenliste 1 verwendet werden, da diese für den Naturhaushalt von höherem Wert sind. Die festgesetzte Pflanzqualität ist ein handelsübliches Maß für junge Bäume.

Die TF ist angemessen: Ein Berechnungsbeispiel für das nördliche Baugrundstück ergibt, dass mindestens sieben Bäume zu pflanzen bzw. zu erhalten wären. Bei voller Ausnutzung der Grundflächenzahl verbleiben 637 m², die nicht bebaut oder gepflastert werden können, also gärtnerisch anzulegen sind. Für diese mindestens sieben Bäume und ihre Baumscheiben mit Unterpflanzung oder Rasen ist damit genügend Platz vorhanden.

Vor Ort ist eine größere Anzahl jüngerer und älterer Bäume bereits vorhanden. Die TF sieht daher vor, dass vorhandene Bäume mit einem StU von 30 cm, das entspricht einem Durchmesser von ca. 10 cm, angerechnet werden können. Es ist daher im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens zu prüfen, ob vorhandene Jungbäume auf dem Baugrundstück für die Erfüllung der Vorschrift angerechnet werden können oder ob sie Unterholz anderer Bäume darstellen und langfristig nicht die Funktionen eines prägenden Baumes übernehmen können.

9.3 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind auch auf der Planurkunde abgedruckt.

Pflanzenliste 1 (Bäume):

Acer campestre, Feld-Ahorn	Acer platanoides, Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus, Berg-Ahorn	Aesculus hippocastanum, Rosskastanie
Alnus glutinosa, Schwarz-Erle	Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Juglans regia, Walnuss	Populus alba, Silberpappel
Populus x canescens, Graupappel	Pyrus communis, Wildbirne
Quercus petraea, Traubeneiche	Quercus robur, Stiel-Eiche
Salix alba, Silber-Weide	Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus intermedia, Mehlbeere	Tilia cordata, Winterlinde
Tilia x europaea, Kaiserlinde	Tilia platyphyllos, Sommerlinde
Ulmus glabra, Berg-Ulme	Ulmus laevis, Flatter-Ulme
Ulmus minor, Feld-Ulme	

Pflanzenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis, Felsenbirne	Berberis vulgaris, Gewöhnliche Berberitze
Buxus sempervirens, Buchsbaum	Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Corylus avellana, Haselnuss
taegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus, Faulbaum
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche
Philadelphus coronarius, Pfeifenstrauch
Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Rosa arvensis, Kriechrose
Rosa rubiginosa, Weinrose
Rubus idaeus, Echte Himbeere
Salix aurita, Öhrchen-Weide
Salix purpurea, Purpurweide
Syringa vulgaris, Flieder

Crataegus laevigata, Zweigriff. Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere
Rosa canina, Hundsrose
Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Salix cinerea, Graue Weide
Salix viminalis, Korb-Weide
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

9.4 Hinweise ohne Normcharakter

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden in den Plan aufgenommen:

1. Schutz des Grundwassers

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Teltow. Im Mischgebiet sind sämtliche Maßnahmen und bauliche Anlagen nicht zulässig, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können. Bei Baumaßnahmen im Plangebiet sind die Vorschriften der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow i.d.F. der Bek. vom 30. Dezember 2008 (Bbg. GVBl. II/2008, [Nr. 33], S. 497) einzuhalten.

2. Verlängerung der S-Bahn-Linie

Bei Verlängerung der S-Bahn-Linie vom Bahnhof Teltow-Stadt in Richtung Stahnsdorf können zusätzliche Lärmimmissionen in den Mischgebieten verursacht werden. Die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen wird bei Realisierung der Verlängerung der S-Bahn-Linie im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens geprüft.

3. Ausbau der Ruhlsdorfer Straße

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Ruhlsdorfer Straße durchgeführt. Die Planungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

4. Baumschutz

Im Geltungsbereich des Plans ist die Brandenburgische Baumschutzverordnung i.d.F. der Bek. vom 21. Dezember 2009 ((Bbg. GVBl. II/2009, [Nr. 48], S. 549)) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

5. Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind möglicherweise kampfmittelbelastet. Daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

6. Versorgung / Entsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ plant den Anschluss des Plangebiets an die Schmutzwasserentsorgung. Im Bereich des Hollandwegs plant die Fernwärme Teltow GmbH die Verlegung einer Fernwärmeleitung.

10. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet nach aktueller Abgrenzung des Geltungsbereiches und Ausweisung der Flächen (Stand: 10. Juli 2010) dar.

Nutzung	Größe in m²	vom Hundert
Mischgebiet (MI)	9.077	54,5
Straßenverkehrsfläche	208	1,3
Wald	7.375	44,3
Summe	16.660	100,0

D. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

11. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

11.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplans vom 11.1. bis einschließlich 29.1.2010 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.2009 durch den Beauftragten der Stadt Teltow. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 29.01.2010 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensakten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 52 Träger öffentlicher Belange inklusive der benachbarten Kommunen angeschrieben; es antworteten 37 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbarkommunen.

Von den Nachbarn wurden keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Belange geltend gemacht. Eine Nachbargemeinde regte an, im Interesse einer größeren Planungsfreiheit die Trasse im B-Plan großzügiger freizuhalten als im Vorentwurf gezeichnet.

Infolge weiterer Anregungen der übrigen Behörden wurde bei einem Fachplanungsbüro ein Gutachten zur notwendigen Trassenbreite (von Bebauung freizuhaltende Fläche) eingeholt und die Trassenbreite im Entwurf verschmälert.

Die Deutsche Bahn AG lehnte die Sicherung der Trasse ab, da die Weiterführung der S-Bahn bislang nicht bestellt worden sei. Der Landesbetrieb Straßenwesen, der ein Planfeststellungsverfahren zum Ausbau der Ruhlsdorfer Straße eingeleitet hat, forderte die Übernahme der durch ihn angestrebten Planungsvariante, die jedoch noch nicht abgestimmt und planfestgestellt ist. Das Landesumweltamt forderte weitreichende Untersuchungen zu Emissionen der benachbarten Betriebe und Verkehrswege.

Die SVV hat in ihrer Sitzung am 15.09.2010 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und anschließend die Auslegung der Entwurfsfassung von Plan und Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Weitere Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

11.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 11.10. bis einschließlich 12.11.2010 statt. Es fand eine erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 1.10.2012 bis einschließlich 2.11.2012 statt. In beiden Fällen gab es keine inhaltlichen Einwendungen gegen die Planung.

11.3 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 29.09.2010 förmlich beteiligt und zugleich über die öffentliche Auslegung informiert. Sie wurden um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Es wurden 37 Behörden, Nachbarkommunen oder sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben; davon antworteten 23.

Die Forstbehörde stufte die waldähnliche Fläche im Plangebiet als „kein Wald im Sinne des LWaldG“ ein. Die Stellungnahmen der Deutschen Bahn sowie des Landesbetriebes Straßenwesen lehnten den Entwurf ebenso wie bei der frühzeitigen Beteiligung ab. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und einzelne Fachbereiche des Landkreises Potsdam-Mittelmark bemängelten den Schallschutz als nicht ausreichend und kritisierten die Planung im Geltungsbereich der Trinkwasserschutzverordnung.

Weitere Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Die Anregungen führten nicht zu Änderungen bei den Festsetzungen.

12. Auswirkungen der Planung

Hinweis: Die Folgen für die Umwelt wurden bereits gesondert im Umweltbericht erörtert.

12.1 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung

Mit der Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erwarten, da der Plan die vorgefundenen baulichen und natürlichen Verhältnisse teilweise sichert und teilweise behutsam weiterentwickelt.

Allerdings hat der Bebauungsplan mittel- und langfristig Einfluss auf die Entwicklung der gesamstädtischen Strukturen: Durch die langfristige Sicherung der Freihaltetrasse der S-Bahnlinie trägt er dazu bei, dass der schienengebundene Verkehr zukünftig beim Ausbau der Siedlungsstrukturen eine größere Rolle spielen kann. Somit betreffen die Wirkungen des Bebauungsplans indirekt auch Flächen außerhalb seines Geltungsbereichs.

12.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Eine Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind dem Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

12.3 Soziale Auswirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts sind auch die sozialen Auswirkungen des Bebauungsplans (Schutzgut Mensch) analysiert worden. Aus der Begründung einschließlich Umweltbericht wird deutlich, dass die Planung positiv zur Sicherung des Ausbaus des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs beiträgt. Indem die Trasse für die Fortführung der S-Bahnlinie langfristig von Wohn- bzw. Gewerbebebauung freigehalten wird, trägt der Bebauungsplan dazu bei, für alle Bevölkerungsschichten einen

kostengünstigen und umweltfreundlichen Nahverkehr für die Zukunft zu sichern. Die Planung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Förderung des nicht motorisierten Personenkreises.

12.4 Wirtschaftliche Auswirkungen

Mit der Festsetzung von Mischgebieten und Wald wird Planungssicherheit für die zukünftige Entwicklung des Gebietes geschaffen. Die Voraussetzungen für geschäftliche und immobilienwirtschaftliche Nutzungen verbessern sich durch den Plan. Da es sich allerdings bei der durch den Plan neu zugelassenen Nutzfläche im Vergleich zum Teltower Gesamt-Angebot nur um sehr kleine Flächen handelt, werden die wirtschaftlichen Auswirkungen für die Stadt insgesamt gering sein. Für die Flächeneigentümer ergeben sich jedoch positive Entwicklungsmöglichkeiten.

Die im Geltungsbereich des Plans bereits vorhandenen und genehmigten Betriebe genießen Bestandschutz.

Aussagen zu Schadensersatzansprüchen als Folge der Überplanung von Standorten, an denen bisher zulässige Nutzungen durch den Plan eingeschränkt oder ausgeschlossen wird, sind dem unter 12.6 folgenden Kap. „Planungsschadensrechtliche Auswirkungen“ zu entnehmen.

12.5 Planungsschadensrechtliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat ausdrücklich zum Ziel, eine künftige S-Bahntrasse freizuhalten. Nach der Tatbestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass sich die bereits in den 1930er Jahren geplante und z.T. mit Bäumen bepflanzte Trasse derzeit als waldähnlicher Biotop darstellt; der Bebauungszusammenhang wird durch diese faktisch vorhandene Trasse bereits im Stadtgebiet unterbrochen, die Bebauung der Trasse auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB ist rechtlich nicht zulässig. Die Festsetzungen des Plans vollziehen diese vorgefundene Situation rechtlich nach, ohne sie im Ergebnis zu ändern. Planungsschadensansprüche können auf der Grundlage dieser Rechtsauffassung nicht geltend gemacht werden.

12.6 Haushaltmäßige Auswirkungen

Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt ergeben sich zunächst durch die Verfahrenskosten, die durch das notwendige Planverfahren entstehen, sowie durch die damit verbundenen Gutachten (Schallimmissionsprognose und Gutachten zu den baulichen Realisierungsmöglichkeiten der S-Bahn-Trasse).

Weitere haushaltmäßige Auswirkungen sind nicht absehbar.

E. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I S. 266).

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/2004, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl. I/2009, [Nr. 08], S. 175, 184).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I/10, [Nr. 17]).

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II/2004, [Nr. 21], S. 553) die durch die Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 21. Dezember 2009 (GVBl. II/2009, [Nr. 48], S. 549) geändert worden ist.

F. ANHÄNGE

Anhang 1:

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Ruhlsdorfer Str. 47–53“, Teltow

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Bereits zu Beginn des Planverfahrens wurde eine **Untersuchung des Verkehrslärms** durchgeführt, deren Ergebnisse in die Festsetzungen eingeflossen sind. Außerdem wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Neben der Öffentlichkeit, aus der keine änderungsrelevante Stellungnahme einging, wurden die hinsichtlich der Umweltbelange einschlägigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden geprüft und gerecht abgewogen. Aus anderen Planverfahren und bereits vorliegenden Untersuchungen – insbesondere Landschaftsplan 2002, dem Landschaftsrahmenplan und hydrogeologischen Karten – konnten Aussagen für das Plangebiet herangezogen werden.

2. Die **Schutzgüter Tiere, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter** werden durch die Planung nicht oder nur unerheblich berührt.

3. **Schutzgüter Biotope und Pflanzen:** Der Verlust von Bäumen ist im Bereich der Mischgebiete möglich, wird durch die Festsetzung von Wald und von Pflanzmaßnahmen jedoch gemindert und tw. ausgeglichen. Im Bereich der Gartenbrache wird der Bestand dagegen verbessert. Insgesamt ergibt sich kein Eingriff. Der Plan verursacht negative Auswirkungen auf einen Teil der Staudenfluren, die jedoch wertmäßig durch die Pflanzmaßnahmen kompensiert werden können.

Der vorgefundene waldähnliche Baumbestand und die Gartenbrache sollen bis zur möglichen Realisierung einer S-Bahn-Verlängerung zu Wald weiterentwickelt werden, da die Trasse einen Biotopverbund der wald- bzw. buschartigen Habitate entlang der Streckenführung auch außerhalb des Plangebietes ermöglicht.

4. **Schutzgüter Boden und Wasser:** Die Durchführung der Planung verursacht in geringem Maße Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, die im Plan nicht gleichartig durch Entsiegelung ausgeglichen werden können. Es wird jedoch ein abwägungsgerechter Gesamtausgleich durch bodenschützende textliche Festsetzungen und Pflanzmaßnahmen erreicht.

Der Fachdienst Gesundheit des Landkreises bemängelte die Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes. Grundwasserneubildung und die Qualität des Grundwassers sind jedoch nicht beeinträchtigt, u.a. durch bodenschützende textliche Festsetzungen. Der Plan enthält einen Hinweis auf die Geltung der Schutzverordnung, wodurch grundwassergefährdende Stoffe und Nutzungen verboten sind. Den Gesundheitsbelangen in Bezug auf das Trinkwasser ist somit Rechnung getragen.

5. **Schutzgut Mensch:** Aus der Schallimmissionsprognose ergab sich, dass bereits heute durch den Verkehr auf der Ruhlsdorfer Straße die von der Lärmwirkungsforschung allgemein anerkannte Schwelle zur Gesundheitsgefährdung erreicht wird. Durch Schallschutzfestsetzungen im B-Plan und durch die Festset-

zung einer Mischgebietsnutzung erreichen die Schallpegel im Inneren der Häuser zukünftig bei weitem nicht die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung. Damit wird auch den Bedenken des Landkreises und des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, die weitergehende Schallschutzfestsetzungen gefordert hatten, in ausreichendem Maße Rechnung getragen.

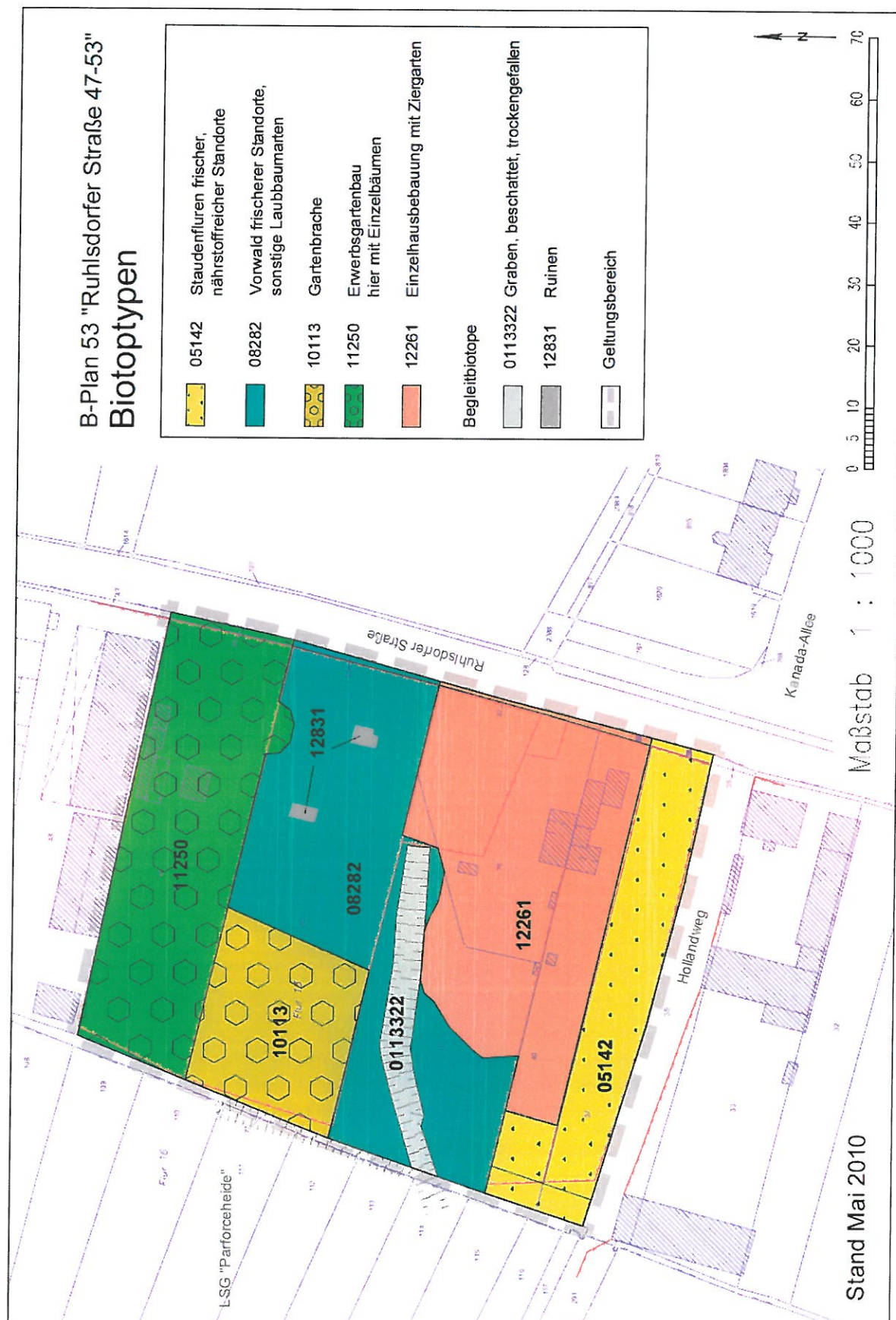
6. Das vorrangige Planungsziel, nämlich die **Sicherung der Freihaltetrasse vor Bebauung**, wird durch die Festsetzungen sichergestellt. Die Festsetzung einer anderen Flächennutzung hätte größere Eingriffe in Natur und Landschaft bedeutet; die Festsetzung anderer Trassenmaße oder weitergehender Baubeschränkungen hätte Planungsschäden nach sich gezogen. Auf Anregung von Behörden und einer Nachbarkommune wurde ein Gutachten eines Bahnfachplanungs-Büros eingeholt und die Trassenbreite im Entwurf verschmälert. Auf dieser Grundlage entschied sich die Stadt für die vorliegenden Abmessungen.

7. Angesichts der bereits weitgehend planungsrechtlichen Zulässigkeit der Bebauung des Gebietes und der Lage an der verkehrsreichen Ruhlsdorfer Straße ist aus Sicht der Stadt eine **Festsetzung als Mischgebiet** städtebaulich sinnvoll. Anderweitige Planungsmöglichkeiten (eine andere bauliche Nutzung, keine bauliche Nutzung, ein niedrigeres Nutzungsmaß, geringere Bautiefen, Grünfläche, Wald) hätten zu keinem aus Sicht der Stadt städtebaulich erwünschten Ergebnis und darüber hinaus ggf. zu Planungsschäden geführt.

Teltow,

Der Bürgermeister

Anhang 2: Karte der Biotoptypen



Anhang 3: Untersuchung des Verkehrslärms

