

Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 60
„Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-
Straße“

Begründung zum Satzungsbeschluss

Stand: 22.02.2017

Stadt Teltow

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 60 **„Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“**

Begründung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, DGGL

Brunnenstraße 181 10119 Berlin (Mitte)
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030 / 283 27 67

In Zusammenarbeit mit:

Stadt Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Herrn Jezischek
Marktplatz 1-3
14513 Teltow

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	1
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	2
2	AUSGANGSSITUATION.....	3
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	3
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG	4
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	4
2.4	VER- UND ENTSORGUNG.....	5
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT	8
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG	9
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE	9
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	9
3	PLANUNGSBINDUNGEN	10
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	10
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....	10
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
3.4	LANDSCHAFTSPANUNG.....	12
3.5	FACHPLANUNGEN	13
4	PLANUNGSKONZEPT.....	13
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG.....	13
4.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	14
5	PLANINHALT	15
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	15
5.1.1	<i>Art der Nutzung.....</i>	<i>15</i>
5.1.2	<i>Maß der Nutzung.....</i>	<i>16</i>
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i>	<i>17</i>
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN	18
5.3	FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	19
5.3.1	<i>Waldfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>19</i>
5.3.2	<i>Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i>	<i>19</i>
5.4	ANPFLANZGEBOTE.....	20
5.5	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	21
5.6	IMMISSIONSSCHUTZ	23
5.7	HINWEISE	25
5.8	FLÄCHENBILANZ	29
6	UMWELTBERICHT	30
6.1	EINLEITUNG	30
6.1.1	<i>Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes</i>	<i>30</i>
6.1.2	<i>Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne</i>	<i>32</i>
6.1.3	<i>Landschaftsplan der Stadt Teltow</i>	<i>36</i>
6.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	38
6.2.1	<i>Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.....</i>	<i>38</i>
6.2.2	<i>Schutzgut Boden</i>	<i>38</i>
6.2.3	<i>Schutzgut Wasser.....</i>	<i>39</i>

6.2.4	Schutzgut Klima und Luft.....	41
6.2.5	Schutzgut Arten und Biotope.....	42
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	46
6.2.7	Schutzgut Mensch	47
6.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	48
6.2.10	Gesamtbewertung	48
6.3	BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	49
6.4	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	52
6.5	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	53
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	53
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	53
6.6	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	54
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	56
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	56
7.2	VERKEHR.....	56
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	56
7.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT	56
7.5	IMMISSIONSSCHUTZ	57
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	57
7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG	57
8	VERFAHREN.....	58
9	RECHTSGRUNDLAGEN	62
10	ANHANG	63
	• Textliche Festsetzungen • Bestandskarte zum Umweltbericht • Baumliste	

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt in der Stadt Teltow südlich der Mahlower Straße, von der die Wilhelm-Külz-Straße nach Süden abzweigt. Es liegt südöstlich des Anbindungsgebietes der Wilhelm-Külz-Straße mit der Rudolf-Virchow-Straße, südlich des bestehenden Siedlungsgebietes entlang der Wilhelm-Külz-Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch eine gewerblich-industriell genutzte Fläche des Flurstücks 528/1 der Flur 9 in der Gemarkung Teltow,
- im Westen unter Einbeziehung der Verlängerung der Wilhelm-Külz-Straße (Flurstück 429 anteilig) durch die Grenze des Flurstückes 512/3 (Gemarkung Teltow, Flur 9)
- im Norden ebenfalls unter Einbeziehung der Verlängerung der Rudolf-Virchow-Straße (Flurstück 426) durch die Grenze zu den Flurstücken 425/7 und 425/8 der Flur 9 in der Gemarkung Teltow
- im Osten durch die Grenze zum Flurstück 418 der Flur 9 in der Gemarkung Teltow.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ umfasst einschließlich der anteiligen Straßenflurstücke eine rund 9.500 m² große Fläche. Die Flächenausdehnung beträgt rund 110 m in Ost-Westrichtung und rund 90 m in Nord-Südrichtung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 426, 427, 429 (teilweise) und 428 (teilweise) in der Flur 9 der Gemarkung Teltow.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

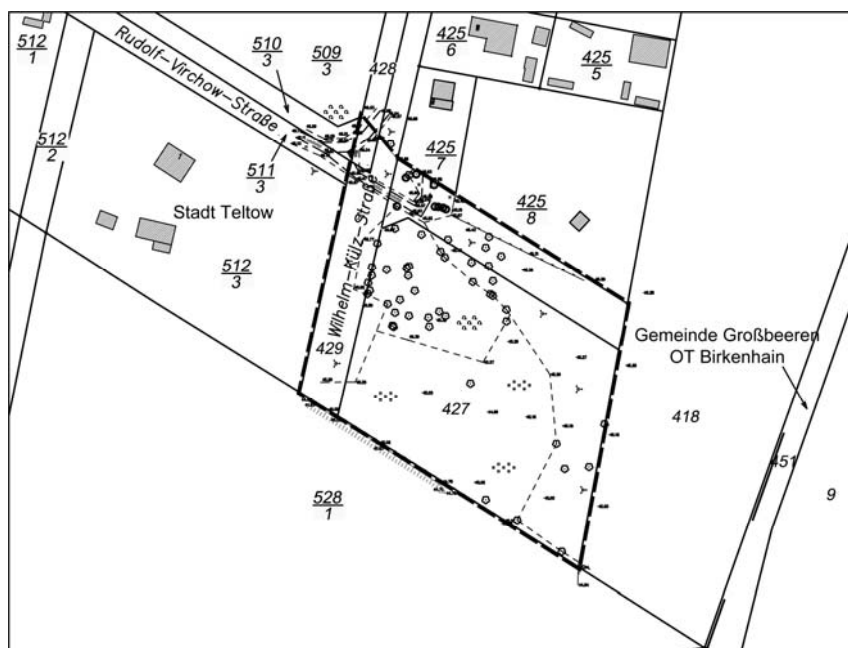


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ (Auszug aus dem Lageplan)

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Teltow hat am 29.06.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ gefasst.

Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung unter Einbeziehung des Wegeflurstücks 426 in der Flur 9. Zur Sicherung der Erschließung der Fläche soll auch die südliche Verlängerung der Wilhelm-Külz-Straße (Flurstück 429 teilw.) als Verkehrsfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden.

Der Beschlussantrag zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ wurde im Januar 2015 vorbereitet, aber seitens der Verwaltung zurückgezogen, da das ursprüngliche Konzept zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zwar beibehalten werden soll, die in der Begründung vorgenommenen Präzisierung zur Entwicklung eines Gewerbebetriebs für Anlagen- und Metalltechnik aber nicht weiterverfolgt werden soll. Vielmehr soll ein Gewerbebetrieb zur Ausbildung für Pferde und Reiter auf der Fläche entstehen.

Dieses in Kap. 4 der Begründung „Planungskonzept“ nun beschriebene Vorhaben ist nach Rücksprache mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst öffentliches Recht, als sonstiger gewerblicher Betrieb einzuordnen, der in dem geplanten Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Damit bleibt das Planungsziel der Entwicklung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung bestehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird angepasst, in der Planzeichnung erfolgen keine Änderungen. Aufgrund der Anpassung in der Begründung soll eine erneute Beteiligung zum Bebauungsplan erfolgen. Der Plan wird nach § 4a Abs.3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

In der vorliegenden Fassung der Begründung zum Bebauungsplan wird das geänderte Planungskonzept dargelegt. Die Planzeichnung bleibt unverändert.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ sind Planungen der Gemeinde sowie des Grundstückseigentümers zur Ansiedlung eines Gewerbebetriebes. Die Zufahrt zum Gelände ist von der Rudolf-Virchow-Straße aus vorgesehen, aber auch die Wilhelm-Külz-Straße soll in diesem südlichen Abschnitt ertüchtigt werden.

Das Plangebiet liegt derzeit brach und ist nach Auskunft des Landesbetriebs Forst Brandenburg, Revierförsterei Güterfelde (mündl. 25.01.2013), zum überwiegenden Teil bereits als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes einzustufen.

Erforderlichkeit

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit nach § 35 BauGB zu beurteilen, d.h. die Fläche liegt im Außenbereich. Daher ist zur Umsetzung der Planungen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004 sind die in Rede stehenden Flächen als gewerbliche Bauflächen und hier als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Das Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“, die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung einer gewerblichen Nutzung, steht in Einklang mit dem im FNP dokumentierten Ziel der Entwicklung von Gewerbeflächen im Siedlungsrandbereich von Teltow zur Stärkung der Bedeutung Teltows als überörtlich bedeutsamer Arbeitsplatzstandort.

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist mit Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gewährleistet.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Die Stadt Teltow liegt südlich der Bundeshauptstadt Berlin und grenzt im Norden an den Bezirk Steglitz-Zehlendorf von Berlin und weiter nordwestlich an die Gemeinde Kleinmachnow an. Im Westen grenzt die Gemeinde Stahnsdorf an das Stadtgebiet von Teltow, im Südosten die Gemeinde Großbeeren.

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsrandbereich der Stadt Teltow und liegt östlich der Bahnstrecke der DB-Anhalter Bahn, südlich des Siedlungsgebietes an der Mahlower Straße.

Durch die Bahntrasse ist der Siedlungsbereich südlich der Mahlower Straße von der vorwiegend westlich der Trasse gelegenen Innenstadt Teltows abgetrennt.

Das nördlich des Plangebiets liegende Siedlungsgebiet entlang der Wilhelm-Külz-Straße wird geprägt von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern mit Nutz- und Ziergärten sowie gemischter Bebauung mit Gewerbebetrieben.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt ein Gartengrundstück an. Zur Mahlower Straße hin überwiegen entlang der Wilhelm-Külz-Straße gewerblich genutzte Flächen.

Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden als Lagerflächen genutzt. Nach Westen grenzen gewerblich und gartenbaulich genutzte Flächen an. Östlich liegen Brachflächen, die bereits Waldaufwuchs aufweisen.

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von der Mahlower Straße über die Robert-Koch-Straße und von dieser abzweigend über die Rudolf-Virchow-Straße oder über die Wilhelm-Külz-Straße.

Über die Mahlower Straße (Landesstraße L 76) ist das Plangebiet in das überörtliche Straßennetz eingebunden.

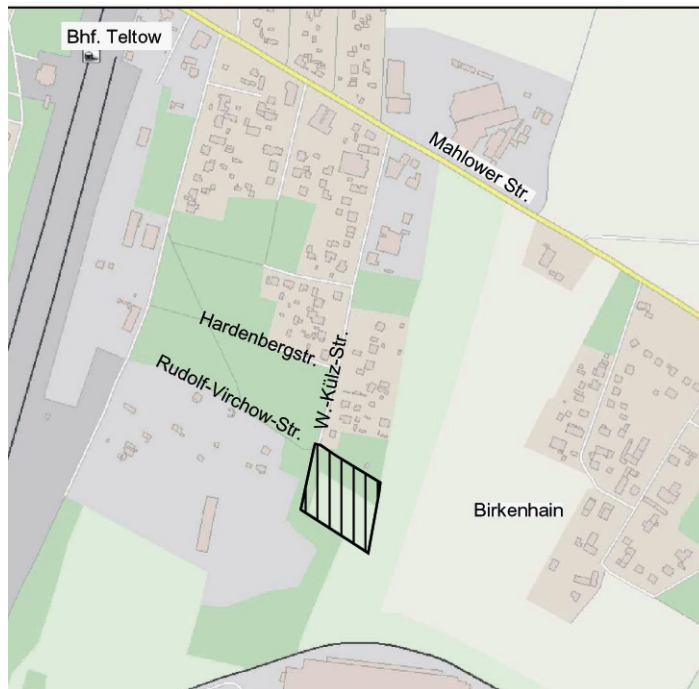


Abb. 2: Übersichtskarte zum Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ der Stadt Teltow

2.2 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet liegt derzeit brach. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine baulichen Anlagen.

Auf den Flächen hat sich sowohl im Bereich der vollständig bewachsenen Straßengrundstücke als auch auf der Fläche selbst auf dem überwiegenden Teil ein Gehölzaufwuchs (Biotoptyp 032102 Landreitgrasfluren mit Gehölzaufwuchs) ausgebildet, der überwiegend bereits als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes (LWaldG) einzustufen ist.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück (Flurstück 427) liegt unmittelbar an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Wilhelm-Külz-Straße an der Einmündung in die Rudolf-Virchow-Straße. Die beiden Straßenabschnitte, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinführen, sind derzeit nicht als Verkehrsflächen genutzt, beide Straßenabschnitte sind aber nach Auskunft der Stadt Teltow als Verkehrsfläche gewidmet.

Eine Grundstückszufahrt ist derzeit nicht vorhanden. Beide angrenzenden, derzeit nicht befestigten Straßen enden an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 427 im Nordwesten des Plangebietes.

Über die Rudolf-Virchow-Straße (Flurstück 426) erfolgt eine fußläufige Anbindung (Trampelpfad) auf die Fläche des Flurstücks 427.

Die Wilhelm-Külz-Straße ist im südlichen Abschnitt (innerhalb des Geltungsbereiches) mit Wald bestanden, und im weiteren Verlauf nach Norden derzeit unbefestigt. Auch die nach Westen verlaufende Rudolf-Virchow-Straße stellt sich ab der

Einmündung von der Robert-Koch-Straße bis zur Einmündung in die Wilhelm-Külz-Straße als unbefestigte Straße dar.

Die Robert-Koch-Straße ist bis zur Mahlower Straße asphaltiert.

Der Landesbetrieb Straßenwesen verweist in seiner Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf, dass im Zusammenhang mit dem Bau der L 40n Ortsumgehung Güterfelde und Güterfelder Eck die L 76 im betreffenden Abschnitt als Kreisstraße abgestuft wird. Die Abstufung war zum 01.01.2015 vorgesehen.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr hat zur vorgesehenen Planung keine Einwände. Informationen über Planungen der zur Zuständigkeit des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV, die das B-Plangebiet betreffen könnten, liegen nicht vor.

Eine Berührung luftrechtlicher Belange kann bei Einhaltung der festgesetzten max. zulässigen Bauhöhen von 12 m über Grund ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV).

Verkehrsbelastungen

Im Hinblick auf die Beurteilung der durch das geplante Gewerbegebiet bedingten Verkehrsbelastungen wurde auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes für einen Gewerbebetrieb für Anlagen- und Metalltechnik von lediglich geringen Zusatzbelastungen ausgegangen.

Das jetzige Nutzungskonzept für das Reitpferdezentrum Teltow geht von maximal 3 LKW (40 t)- Anlieferungen (An- und Abfahrten) pro Woche, 2-3 Anlieferungen mit Kleintransportern täglich sowie 25 PKW- Zu- und Abfahrten aus und liegt damit unter den für das ursprüngliche Vorhaben angesetzten Verkehren.

Die Zu- und Abfahrten werden über die Rudolf-Virchow-Straße und weiter über die Robert-Koch-Straße und/oder über die Wilhelm-Külz-Straße geführt.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr ging in seiner Stellungnahme vom 04.07.2013 zum Konzept für einen Gewerbebetrieb für Anlagen- und Metalltechnik davon aus, dass, einen entsprechenden Ausbau der Zufahrtsstraße zum Planungsgebiet vorausgesetzt, diese Verkehre problemlos über das Straßennetz abgewickelt werden können. Dies trifft bei dem erwarteten geringeren Verkehrsaufkommen auf das jetzige Vorhaben ebenfalls zu.

Zur Beurteilung der Fahrzeuggeräusche vgl. Kap. Immissionsschutz.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung** erfolgt durch den kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV). Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist über die in der Wilhelm-Külz-Straße vorhandenen Leitungen und Kanäle möglich. Der genaue Verlauf der bereits vorhandenen Trinkwasser- und Schmutzwasseranlagen wurde

der Stadt Teltow mitgeteilt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind noch keine öffentlichen Trink- und Abwasseranlagen vorhanden. Eine Weiterverlegung von Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen in den südlichen Bereich der Wilhelm-Külz-Straße wird erforderlich.

Der WAZV hat zur Zeit die Trinkwasser- und Schmutzwassererschließung des südlichen Bereichs in der Wilhelm-Külz-Straße im Wirtschaftsplan nicht berücksichtigt. Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 ist über Erschließungsverträge mit dem WAZV entsprechend seiner gültigen Satzungen und Vertragsbestimmungen möglich. Hierzu sind die entsprechenden Planunterlagen dem WAZV im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und im Rahmen der Bauantragsunterlagen zur Bestätigung vorzulegen.

Die Versorgung mit **Elektroenergie** erfolgt über das Netz der *E.ON edis AG*. Das Plangebiet ist nach Hinweis des Versorgungsträgers im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend erschlossen. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Gewerbegebietes ist mit Umsetzung der Planung in Abhängigkeit von der benötigten elektrischen Leistung ggf. ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die vorhandenen Versorgungsleitungen befinden sich im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Nach den Hinweisen der NBB Netzgesellschaft als Beauftragte der EMB Mark Brandenburg ist eine **Versorgung des Plangebietes mit Gas** grundsätzlich durch die Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen.

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplans bestehen seitens der *Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)* zur Zeit keine Planungen.

Von Seiten der *Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB)* erfolgten im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Hinweise für Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Leitungen. Im Bebauungsplan erfolgen im Bereich der Verkehrsflächen keine Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen. Die Hinweise sind daher erst auf der folgenden Planungsebene (Ausbauplanung, Baugenehmigungsverfahren) von Relevanz. Dies gilt auch für die von Seiten der Versorgungsträger gegebenen Hinweise für Tiefbauarbeiten.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** des Plangebietes wird nach Hinweis der Telekom GmbH die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der Linien ist es daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher durch die Planauskunft in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung / Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 8 i.V.m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Vor Einreichen des Antrags auf Baugenehmigung sollte sich der Antragsteller mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises in Verbindung setzen.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark verweist auf das Erfordernis einer ausreichenden **Löschwasserversorgung**. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet (GE), der GRZ und der zulässigen Geschosshöhe sind mindestens 1600 l/min für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen [§ 37 (2) BbgBO in Verbindung mit dem Arbeitsblatt des DVGW W- 405]. Die ausreichende Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Bauantragsunterlagen nachgewiesen.

Mit Schreiben vom 28.06.2013 verweist das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg darauf, dass das Gebiet des Bebauungsplanes im äußeren Beeinflussungsbereich des EGS Berlin liegt. Es erfolgt der Hinweis, dass sich das Gebiet im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergrundspeichers Berlin der BES Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG befindet. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen.

Im Zuge der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs.3 BauGB verweist die **Untere Abfallwirtschaftsbehörde** des Landkreises auf das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen – Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) nach dem Abfälle, die nicht vermieden werden können getrennt zu halten und zu entsorgen sind .

Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von mineralischen Abfällen (z. B. RC) vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabensträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind.

Daneben erfolgen seitens der öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger Hinweise zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn – und Gewerbegebieten zur Gewährleistung der Abfallentsorgung. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger verpflichtet, ihm zu überlassende Abfälle aus privaten Haushaltungen, gewerblichen Einrichtungen und Gartengrundstücken einzusammeln, zu verwerten oder zu beseitigen. Die Einsammlung von Hausmüll, Sperrmüll, Altgeräten, Altpapier und Bioabfällen erfolgt direkt vor der Haustür des Abfallerzeugers durch die Müllwerker der APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH. Ein Service, den die Bürger zu schätzen wissen.

Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung am Grundstück müssen die Verkehrswege so erschlossen sein, dass die Mülllastkraftwagen gefahrlos ein- und ausfahren oder in Sackgassen und Stichstraßen wenden können. Daher ist es erforderlich, bereits in der Planungsphase von Neubau- oder Gewerbegebieten die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Um Planungsfehlern vorzubeugen, hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark in enger Zusammenarbeit mit der APM GmbH ein Informationsblatt erarbeitet. Darin wird aufgezeigt, welche Bestimmungen und Besonderheiten bei der Abfallentsorgung vor Ort zu berücksichtigen sind. Teure Umbauten oder weit entfernte Müllsammelplätze lassen sich vermeiden, wenn auch an die Abfallentsorgung gedacht wird und Straßen und Wege entsprechend konzipiert werden.

Die Hinweise sind in der weiteren Planung zu beachten.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Plangebiet liegt im Naturraum Mittlere Mark. Innerhalb dieser Einheit lässt sich das Stadtgebiet von Teltow der Teltow-Platte zuordnen, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 – 55 m NHN im Höhensystem DHHN 92.

Die Höhen im Plangebiet bewegen sich zwischen 44,78 m an der südlichen Grenze und 46,04 an der nördlichen Grenze im Bereich der Wilhelm-Külz-Straße.

Das Plangebiet ist geprägt von teilweise trockenen, zum Teil auch feuchteren Ruderalbiotopen in einem sehr fortgeschrittenen Sukzessionsstadium mit Gehölzaufwuchs.

Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits als Wald i.S.d. LWaldG einzustufen. Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Verkehrsflächen ist ebenfalls mit Gehölzen bestanden. Da die Verkehrsflächen aber gewidmet sind, fallen sie nicht unter die Bestimmungen des LWaldG.

Aufgrund der Darstellung der Fläche als gewerbliche Nutzfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow wird seitens des Landesbetriebs Forst Brandenburg eine Waldumwandlung für diese Fläche in Aussicht gestellt.

Die Flächen im Plangebiet sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg zu einem großen Teil den Biotoptypen *08282 Vorwälder frischer Standorte* sowie dem Biotoptyp *032102 Landreitgrasfluren mit Gehölzaufwuchs* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Die im Plangebiet und angrenzend vorkommenden Biotoptypen sind der Bestandskarte zum Umweltbericht zu entnehmen. Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist das Plangebiet insbesondere von Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Südlich der Mahlower Straße grenzt östlich der Gemarkungsgrenze von Teltow das Landschaftsschutzgebiet Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben an (Verordnung vom 27. 02.1998, zuletzt geändert am 17. Juli 2012, GVBl. Nr. II/12 Nr. 59, ber. Nr. 97).

Ca. 4 km südlich des Plangebietes liegt das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-FFH-Gebiet Genshagener Busch).

Bei einem Teil der mit Bäumen bestandenen Fläche handelt es sich nicht um Wald i.S.d. LWaldG gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde. Die nicht dem Wald zuzuordnenden Bäume sind in der Karte zum Umweltbericht markiert und in der Baumliste im Anhang beurteilt. Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Teltow gilt die Baumschutzsatzung der Stadt. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden und Gehölze ab 10 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche.

Bis zum rechtskräftigen Bebauungsplan gilt nach Hinweis des Landkreises Potsdam-Mittelmark für die Flächen, die nicht Wald i.S.d. LWaldG sind, die Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Weitere Angaben zu Natur, Landschaft und Umwelt sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ im Kap. 6 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach Hinweisen des Landkreises Potsdam-Mittelmark entsprechend dem Abgleich mit dem Altlastenkataster keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorten und /oder Altablagerungen vor.

Gemäß dem Hinweis des Zentraldienstes der Polizei vom 27.06.2013 hat eine erste Bewertung ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Die Munitionsfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden.

2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und/oder Bodendenkmale. Baudenkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nicht berührt. Auch die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen.

Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird auf die Verpflichtungen gemäß den Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) hingewiesen.

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

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

2.8 Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 427 der Flur 9 in der Gemarkung Teltow befindet sich im Privateigentum. Die Straßenflurstücke 426, 428 und 429 sind im Eigentum der Stadt Teltow.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit ist das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen. Im Außenbereich beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1-8 BauGB.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen gewerblichen Nutzung und zur Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ erforderlich.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004 sind die Flächen im Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen und hier als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 1 Nr. 8 BauNVO dargestellt. Die Darstellung beruht auf der Zielstellung der Stadt Teltow Gewerbeflächen zur Stärkung der Bedeutung Teltows als überörtlich bedeutsamer Arbeitsplatzstandort zu entwickeln. Auch die vorgesehene gewerbliche Nutzung der Fläche für ein Pferdezentrum fügt sich in diese Zielstellung ein.

Diese im FNP als Gewerbe- und Industrieflächen dargestellten Flächen östlich des Regionalbahnhofs sollen einerseits die vorhandenen Betriebe sichern und bieten Nutzungsreserven für die Ansiedlung weiterer Betriebe.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 27. Mai 2015 (GVBl. II, S. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009:

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sowie um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Raumordnung gebeten.

Gemäß der Stellungnahme vom 21.06.2013 lässt die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Grundsätze und Ziele zur Siedlungsentwicklung und zum Freiraumverbund werden durch die vorliegende Planung in vollem Umfang berücksichtigt. Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird. Die Kommunen haben hier große Spielräume zur Binnendifferenzierung. Dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt ist dennoch Rechnung zu tragen.

Gemäß Ziel 2.9 LEP B-B ist Teltow Mittelzentrum. Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung. Die Planungsabsicht stimmt mit den Grundsätzen zur Schwerpunktsetzung in zentralen Orten und zur Siedlungsentwicklung überein.

Nach den Hinweisen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung sind für die Planung die folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung von Bedeutung:

- **Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro 2007:** (...) Zentrale Orte sollen als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt u.a. Wirtschaftsfunktionen erfüllen.
- **Grundsätze aus § 5 Abs. 1 - 3 LEPro 2007:** Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche. Gewerbeflächenentwicklung ist in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen Potential angemessen Rechnung tragen.
- **Grundsatz 2.10 LEP B-B:** In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere: u.a. Wirtschaftsfunktionen.
- **Grundsatz 4.1 LEP B-B:** vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- **Grundsätze aus § 6 Abs. 1 und 2 LEPro 2007:** Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken; Vermeidung von Freirauminanspruchnahme und
- **Grundsätze 5.1 Abs.1 und 2 LEP B-B:** Freiraumerhalt, Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Ebenso wie die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde die **Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming** im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung gebeten.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Havelland-Fläming 2020** (Bekanntgemacht im Amtsblatt von Brandenburg Nr. 43 am 30.10.2015 und mit der Bekanntmachung in Kraft getreten).

Mit Schreiben vom 16.07.2013 teilt die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming mit, dass die Planung dem **Plansatz 2.3.1** des Regionalplans entspricht.

- Der gewerbliche Siedlungsbestand soll in räumlicher Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten der Zentralen Orte sowie zu den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung gesichert und bedarfsgerecht entwickelt werden.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt an der östlichen Stadtgrenze zu Großbeeren, außerhalb des Vorzugsraumes Siedlung in gewerblich vorgeprägter Umgebung und soll hier bedarfsgerecht entwickelt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Teltow von 2004 werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-

Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ einschließlich der in den Geltungsbereich einzubeziehenden Fläche der verlängerten Wilhelm-Külz-Straße als Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Nach Westen und Süden grenzen Flächen an, die ebenfalls als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, wobei für die westlich angrenzenden Bereiche eine Darstellung als Gewerbegebiet und im Süden eine Darstellung als Industriegebiet erfolgt. Nach Norden und Osten grenzen gemäß FNP Waldflächen an das Plangebiet an. Eine bauliche Arrondierung der angrenzenden Flächen ist nicht vorgesehen.

Entlang der Wilhelm-Külz-Straße befinden sich weiter nach Norden Flächen, die als Wohnbauflächen sowie als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

Diese Kategorisierungen gelten auch für Siedlungsflächen entlang der Robert-Koch-Straße.

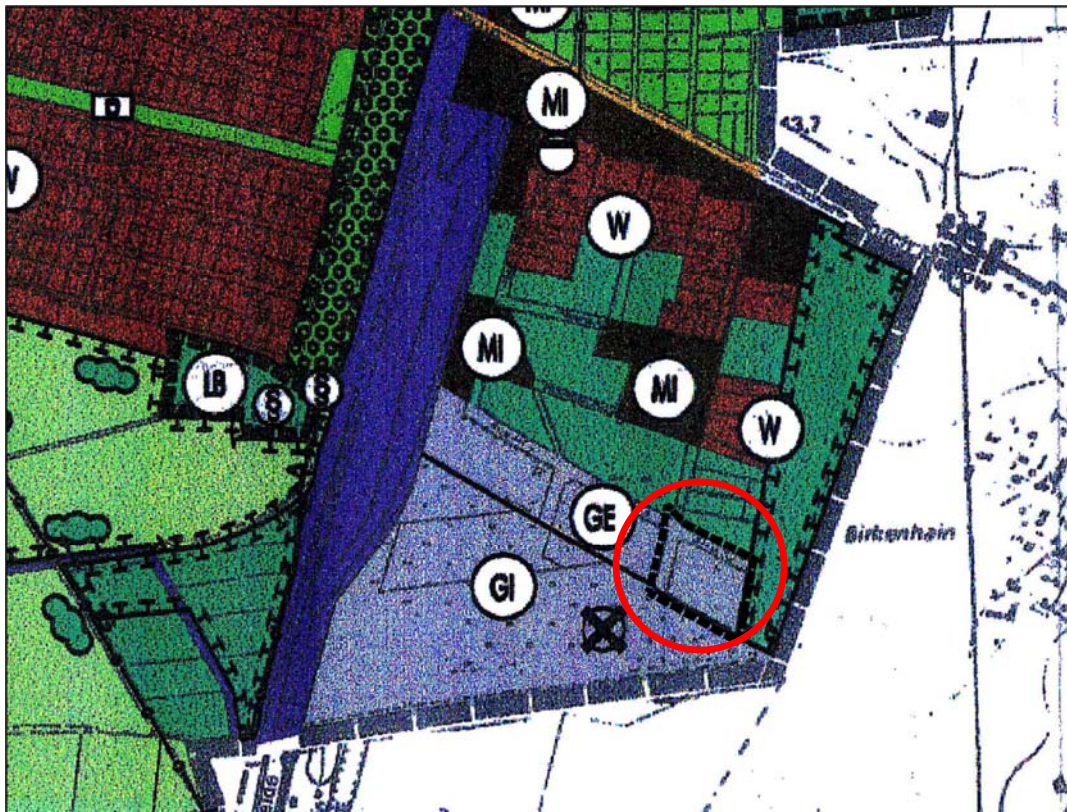


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow von 2004 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes

3.4 Landschaftsplanung

Mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Teltow wurde parallel der Landschaftsplan für die Stadt Teltow aufgestellt.

Der Landschaftsplan liegt mit Stand vom Mai 2002 vor. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbeflächen dargestellt.

Weitere Anforderungen an die Raumnutzungen werden im Landschaftsplan nicht formuliert.

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

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, die die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ berühren können, sind nicht bekannt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen. Die Hinweise wurden in die Planung übernommen.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ war – in Übereinstimmung mit den im Flächennutzungsplan dokumentierten Zielstellungen der Entwicklung von Gewerbeflächen zur Stärkung der Bedeutung Teltows als überörtlich bedeutsamer Arbeitsplatzstandort – Planungen des Grundstückseigentümers, auf der Fläche einen Gewerbebetrieb für Anlagen- und Metalltechnik anzusiedeln. Hierzu wurde von Seiten des Grundstückseigentümers ein bauliches Nutzungskonzept vorgelegt. Der Beschlussantrag zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ wurde im Januar 2015 vorbereitet, aber seitens der Verwaltung zurückgezogen, da das ursprüngliche Konzept der Entwicklung eines Gewerbegebietes zwar beibehalten werden soll, die in der Begründung vorgenommenen Präzisierung zur Entwicklung eines Gewerbebetriebs für Anlagen- und Metalltechnik aber nicht weiterverfolgt werden soll. Vielmehr soll ein Gewerbebetrieb zur Ausbildung von Pferden und Reitern sowie zum Verkauf von Pferden auf der Fläche entstehen.

Dieses im „Planungskonzept“ nun beschriebene Vorhaben ist nach Rücksprache mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark, Fachdienst öffentliches Recht vom 24.06. 2015 als sonstiger gewerblicher Betrieb einzuordnen, der in dem geplanten Gewerbegebiet allgemein zulässig ist. Damit bleibt das Planungsziel der Entwicklung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung bestehen.

Das geänderte Konzept sieht vor, auf der Fläche einen gewerblichen Pferdeausbildungs- und Verkaufsbetrieb anzusiedeln.

Neben der Ausbildung von Pferden soll auch die Berufsausbildung zum Pferdewirt, vorrangig in der Fachrichtung Beritt sowie die Möglichkeit zur Weiterbildung bis zum Pferdewirtschaftsmeister möglich sein.

Als weitere gewerbliche Säule sind Schulungen, Lehrgänge und Seminare regelmäßiger Bestandteil des betrieblichen Inhaltes.

Vorgesehen ist die Errichtung einer Reithalle innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche mit 35 Pferdeboxen sowie Seminar- und Betriebsräumen, ein Außenreitplatz, eine überdachten Führungsanlage, ein Containerstellplatz für die Lagerung von Mist, eine überdachtes Futterzwischenlager und ein Verwaltungsgebäude mit Betriebswohnung.

Die Anlage der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze ist Bestandteil des baulichen Nutzungskonzeptes. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Teltow.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wilhelm-Külz-Straße und/oder über die Robert-Koch-Straße und die Rudolf-Virchow-Straße. Die Wilhelm-Külz-Straße und die Rudolf-Virchow-Straße sind derzeit unbefestigt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ sollen die Voraussetzungen zur Errichtung der baulichen Anlagen und zum Betrieb des Reitpferdezentrums im Rahmen einer Gewerbegebietsnutzung geschaffen werden.

Durch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen gewerblich und industriell genutzten Flächen, eignen sich die Flächen im Bereich der Wilhelm-Külz-Straße Ecke Rudolf-Virchow-Straße zur Arrondierung des nach FNP vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebietes.

Die Planungen entsprechen den Zielstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Teltow in diesem Bereich Gewerbe anzusiedeln.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow von 2004 werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ zusammen mit den angrenzenden Straßengrundstücken „Verlängerung“ Wilhelm-Külz-Straße und „Verlängerung“ Rudolf-Virchow-Straße als Gewerbeflächen gemäß § 8 BauNVO dargestellt (vgl. Kap. 3.3).

Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist mit Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO gegeben.

5 Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ entsprechend den Planungszielen für diesen Bereich und in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind neben Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäuser sowie Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Zur Wahrung des Gebietscharakters soll, aufgrund der Zielstellung der Ansiedlung eines Reitpferdebetriebes und der geringen Größe des Plangebietes einerseits und den Flächenbedarfen bestimmter Nutzungen andererseits, von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, bestimmte, im Gewerbegebiet allgemein zulässige Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke auszuschließen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Bei dem o.g. Vorhaben handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Gegen eine Zuordnung zu den Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO spricht die Ausrichtung des Vorhabens auf die reiterliche Ausbildung. Der Betriebsbeschreibung nach steht weniger die sportliche Betätigung als vielmehr das Ausbilden von Pferden und Reitern in unterschiedlichen Reifegraden im Vordergrund. Das Vorhaben fügt sich demnach in das festgesetzte Gewerbegebiet ein.

Zum Ausschluss bestimmter Nutzungen erfolgt eine textliche Festsetzung (TF) auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung.

TF1: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, **nicht** zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO.

Ebenfalls aufgrund der Zielstellung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und aufgrund der Gebietsgröße soll der § 1 Abs. 6 BauNVO Anwendung finden und die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten **nicht** ausnahmsweise zulässig sein und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung (TF) zur Zulässigkeit der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung.

TF2: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Zur **Klarstellung** wird dargelegt, dass im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zulässig sein sollen, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Gemäß dem vorliegenden baulichen Nutzungskonzept umfasst das Vorhaben die folgenden baulichen Anlagen:

- 1 Reithalle mit 35 Pferdeboxen, Seminar und Betriebsräumen
- 1 überdachte Föhranlage
- 1 überdachter Containerstellplatz für die Lagerung von Mist
- 1 überdachtes Zwischenfutterlager
- 1 Verwaltungsgebäude mit Betriebswohnung
- 1 Außenreitplatz

Seitens der Industrie- und Handelskammer Potsdam wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass Einzelhandelsnutzung durch eine entsprechende Festsetzung im Plangebiet ausgeschlossen werden sollte um negative Auswirkungen für die Versorgung der Bevölkerung sowie für die Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet zu vermeiden.

Zulässig bleiben könnte dagegen eine Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet als Annexhandel, wenn ein Direktverkauf von Produkten von im Gebiet gelegenen Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstbetrieben vorgesehen ist und dieser in seiner Verkaufsflächengröße dem jeweiligen Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Eine Einzelhandelsnutzung ist gemäß dem Nutzungskonzept nicht angegliedert und auf den Flächen auch nicht vorgesehen. Einkaufszentren und großflächiger Einzelhandel sind im Hinblick auf die festzusetzende Art der baulichen Nutzung außer in Kerngebieten ansonsten nur in sonstigen Sondergebieten zulässig. Zur Begrenzung problematischer Einzelhandelsentwicklungen sieht das BauGB unterschiedliche Regelungsmöglichkeiten vor. Mit Festsetzung eines Gewerbegebietes ist aber der großflächige, problematische Einzelhandel im Plangebiet bereits ausgeschlossen. Auf eine zusätzliche Festsetzung zum Ausschluss oder zur Begrenzung des Einzelhandels am konkreten Standort wird daher verzichtet.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung der Stadt Teltow über die Herstellung von Stellplätzen bei der Errichtung und wesentlichen Änderung baulicher Anlagen und anderer Anlagen (Stellplatzsatzung) in der aktuellen Fassung.

Die internen Erschließungsflächen sowie Flächen für Stellplätze sind Bestandteil des Gewerbegebietes.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der im Baugebiet GE zulässigen baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO - bzw. aufgrund der im Gewerbegebiet vorgesehenen Hallenbauweise – durch die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Meter als Höchstmaß.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl von **GRZ 0,6** festgesetzt werden. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet nach § 17 BauNVO unterschritten. Diese Unterschreitung rechtfertigt sich aus der umgebenden Baudichte und dem Übergang der Fläche in den Landschaftsraum nach Osten. Die reduzierte Grundflächenzahl gewährleistet eine möglichst ortsbildverträgliche und der Umgebung angepasste Bebauungsdichte.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Baugebiet GE eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,8.

Mit der getroffenen Grundflächenzahl können die erforderlichen Nebenanlagen sichergestellt werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Für das Verwaltungsgebäude soll die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung auf **zwei Vollgeschosse** festgesetzt werden.

Da im übrigen Gewerbegebiet Gebäude ohne „normale“ Geschosshöhen zu erwarten sind (Reithallen), soll hier eine Festsetzung zur zulässigen Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß (Oberkante) der Gebäude getroffen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Für die geplanten Gebäude mit Ausnahme des Bürogebäudes soll eine maximale Höhe der baulichen Anlage von 12 m festgesetzt werden. Das Baugebiet fällt von Nord-Westen nach Südosten um ca. 1 m ab. Die unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen der verlängerten Wilhelm-Külz-Straße und der verlängerten Rudolf-Virchow-Straße, die Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, sind noch zu qualifizieren. Daher stehen die Höhen der Verkehrsflächen derzeit nicht fest. Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen wird die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche Wilhelm-Külz-Straße Ecke Rudolf-Virchow-Straße mit dem höchsten eingemessenen Punkt im Kreuzungsbereich von 46,24 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 festgesetzt.

TF3: Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen hat als Höhenbezugspunkt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Rudolf-Virchow-Straße zur Wilhelm-Külz-Straße mit einer Bezugshöhe von 46,24 m über NHN im DHHN 92.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß

§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen die Baugrenzen überschreiten, sie sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind dagegen in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

TF4: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen halten zur Grundstücksgrenze entlang der Wilhelm-Külz-Straße und der Rudolf-Virchow-Straße zur Abgrenzung des Baugebietes zur Straße hin einen Abstand von rund 5,0 m ein. Zur südlichen Grundstücksgrenze beträgt der Abstand 8,0 m. Damit kann zur Einbindung des Baugebietes nach Süden ein 3,0 m breiter Gehölzstreifen (vgl. Kap. 5.2.2) realisiert werden. Entlang der östlichen Grenze beträgt der Abstand zur Grundstücksgrenze 5 m. Dieser Bereich soll von Bebauung freigehalten werden und dient der Sicherung der Feuerwehrumfahrt. Er wird in Schotterrasen ausgebildet.

Auf eine Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird verzichtet. Die offene Bauweise mit Gebäudelängen von bis zu 50 m ermöglicht einerseits weite Gestaltungsspielräume, kann aber andererseits, insbesondere in Gewerbegebieten, in denen zwar seitliche Grenzabstände eingehalten und übermäßige Gebäudedimensionierungen vermieden werden sollen, zu unerwünschten Beschränkungen der Nutzungsflexibilität führen. Übermäßige Gebäudedimensionierungen werden im Plangebiet bereits durch die Gebietsausdehnung vermieden. Eine gesonderte Regelung wird daher nicht erforderlich.

5.2 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus vier Flurstücken bzw. Flurstücksteilen. Das als Gewerbegebiet festgesetzte Flurstück 427 der Flur 9 in der Gemarkung Teltow grenzt unmittelbar an die Verlängerung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Wilhelm-Külz-Straße (Flurstück 429) sowie an die Verlängerung der Verkehrsfläche Rudolf-Virchow-Straße (Flurstück 426)

Das Gewerbegebiet soll von der Mahlower Straße aus über die bereits als Zufahrtsstraße zu den vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen dienende Robert-Koch-Straße und von dort über die derzeit noch unbefestigte Rudolf-Virchow-Straße erfolgen. Eine weitere Erschließung kann von der Mahlower Straße über die Wilhelm-Külz-Straße erfolgen.

Die derzeit ungenutzte Verlängerung der Wilhelm-Külz-Straße wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Straße ist zu ertüchtigen.

Mit der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Verlängerung Wilhelm-Külz-Straße“ ist die äußere verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes einschließlich der Anbindung des Gebietes gesichert.

Gemäß der vorgesehenen baulichen Nutzungskonzeption ist die Zufahrt zum Gebiet im Kreuzungsbereich der Rudolf-Virchow-Straße mit der Wilhelm-Külz-Straße vorgesehen. Diese Zufahrt dient der weiteren internen Erschließung einschließlich der

möglichen Feuerwehruzufahrt. Zur Minderung von Versiegelungen und zur Vermeidung der Inanspruchnahme von vorhandenen Waldbiotopen wird die verlängerte Rudolf-Virchow-Straße lediglich in einem Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die verbleibende östliche Teilfläche der Rudolf-Virchow-Straße erfüllt keine Anbindungsfunktionen und wird als Verkehrsfläche nicht benötigt. Es erfolgt daher eine Festsetzung als Waldfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB. (vgl. Kap. 5.3.1).

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es erfolgt eine zeichnerische Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien.

Zufahrten zum Baugebiet erfolgen sowohl von der verlängerten Wilhelm-Külz-Straße als auch von der verlängerten Rudolf-Virchow-Straße aus. Auf eine Festsetzung von Zufahrten wird aus Gründen einer größtmöglichen Flexibilität verzichtet.

Im Plangebiet findet die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Stadt Teltow (Stellplatzsatzung) in der aktuellen Fassung Anwendung.

5.3 Flächen für Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen

5.3.1 Waldfläche und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die östliche Teilfläche des Flurstücks 426 (Verlängerung Rudolf-Virchow-Straße) wird zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Biotope und Arten und zur Sicherung des vorhandenen Waldbestandes als Fläche für Wald gemäß § 9 Abs. 18 b festgesetzt.

Die derzeit als gewidmete Verkehrsfläche geführte Fläche wird in dem als Wald festgesetzten Teilbereich entwidmet.

Die in diesem Bereich vorhandene Vegetation soll weitgehend erhalten werden. Nach Westen ist zur Verkehrsfläche hin ein Waldsaum auszubilden. Zur Sicherung der im Rahmen der Eingriffsermittlung und Grünordnung benannten Maßnahmen (vgl. Umweltbericht) erfolgt eine überlagernde Festsetzung der Waldfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

TF5: Die als Wald festgesetzte Fläche mit Überlagerung als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen im Gewerbegebiet vorgesehen. Zur Sicherung der Tragfähigkeit der Verkehrsflächen im Baugebiet wird die Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau auf die Stellplätze beschränkt:

TF6: Im Gewerbegebiet sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind im Bereich der Stellplätze unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Im Bebauungsplan soll unter Beachtung des Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 11. Oktober 2011 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035 ff) zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung eine textliche Festsetzung zur dezentralen, das heißt grundstücksbezogenen Versickerung des Niederschlagswassers getroffen werden. Die zuständige Wasserbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Es erfolgt die folgende textliche Festsetzung gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB zur Versickerung auf dem Grundstück. Die Art der Versickerung (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem) wird dabei nicht festgelegt und bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten.

TF7: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

Zur Schaffung neuer Lebensräume im Plangebiet sowie zur positiven Beeinflussung des Lokalklimas werden im Plangebiet Dach- und Fassadenbegrünungen an den Produktionshallen festgesetzt. Sie dienen dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima, Biotope und Arten sowie Landschaftsbild.

Mit den vorgesehenen Größenangaben ergibt sich eine Verpflichtung zur Begrünung der Hallen, nicht jedoch des Bürogebäudes.

TF8: Zur Fassadenbegrünung sind Außenwandflächen mit Längen von > 24 m mit rankenden oder klimmenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu bepflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen die nicht in einer Ebene verlaufen. Je lfd. m Wandlänge sind zwei Kletterpflanzen zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF9: Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 400 m² sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Aufbauten und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung“ zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.4 Anpflanzgebote

Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist die Festsetzung eines Anpflanzgebotes in einer Breite von 5 m vorgesehen:

TF10: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenpflanzung in einer Breite von 3 m

anzulegen. Hierzu sind Gehölze der Pflanzlisten „Strauch- und Gehölzpflanzen“ sowie „großkronige Laubbäume“ der Pflanzliste 1 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 8 Laubbäume der Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm sowie mindestens 55 Sträucher je 100 m² mit der Mindestqualität Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze und Bäume sind anrechenbar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Gewährleistung einer sachgerechten, zeitnahen Ausgleichsfunktion werden Mindestqualitätsanforderungen an die zu pflanzenden Gehölze festgeschrieben. Gleiches gilt für die Festsetzung der Anzahl (Pflanzdichte) der zu pflanzenden Gehölze. Im Hinblick auf einen sachgerechten Ausgleich (ökologische Wertigkeit als Nist- und Nährgehölze) sowie zur Ortsbildpflege wird die Verwendung standortheimischer bzw. standorttypischer Arten anhand von Pflanzlisten vorgesehen. Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden. Die vorgesehene Pflanzbreite von 3 m ermöglicht die Beachtung der erforderlichen Abstände nach Brandenburgischem Nachbarschaftsgesetz (BbgNRG)

Für die aufgrund der geplanten Nutzungen in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow auf dem Grundstück erforderliche Anzahl von Stellplätzen, erfolgt zur positiven Gestaltung des Ortsbildes sowie zur Vermeidung von Aufheizeffekten eine textliche Festsetzung zur Begrünung:

TF11: Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume in den angrenzenden Flächen zur Anpflanzung können angerechnet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Entlang der nördlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze werden weitere Flächen zum Anpflanzen vorgesehen. Hier sollen insgesamt 8 Bäume der Pflanzliste 1 in Rasenflächen gepflanzt werden.

TF12 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen im nördlichen Baugebiet sind insgesamt 8 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Eine Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen als private Grünfläche ist nicht vorgesehen. Planungsrechtlich ist die Überlagerung von Anpflanzgeboten über Bauflächen zulässig und so auch gewollt.

5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen örtliche Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht erlassen werden. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen dem Erhalt des Biotopverbundes und einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Zur Vermeidung möglicher Tötungen von Vögeln an Zäunen bzw. Glasscheiben sind diese durch entsprechende Zaundichten bzw. Markierungen kenntlich zu machen. Konkrete Regelungen zur weiteren Ausführung der Zäune im Hinblick auf mögliche Maschenbreiten oder Durchsichtigkeiten sind im

Rahmen der Baugenehmigung zu treffen. Sie sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

TF13: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Die Einfriedungen sind als offene Metall- oder Holzzäune (einschließlich Maschendrahtzäunen) mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

Zur Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Einbindung des Plangebiets in die baulichen Strukturen der Umgebung erfolgen Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet. Hierbei macht die Stadt von den Möglichkeiten nach § 87 Abs. 1 Nr. 2 Gebrauch. Es werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

TF14: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen innerhalb der Flächen für Wald sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF15: An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF16: Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF17: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 7 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF18: Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF19: Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF20: entfällt

Weitere Regelungen wie z.B. zu Dachformen oder zu Dachdeckungen und Farben sollen nach derzeitigem Planungsstand nicht getroffen werden. Diesbezügliche Regelungen können in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

5.6 Immissionsschutz

Die ursprünglich im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen waren zum Teil von immissionsschutzrechtlicher Relevanz. Neben den Geräuschemissionen aus der Metallverarbeitung waren die zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen zu betrachten. Bestandteil des ursprünglichen Planverfahrens war daher eine Überprüfung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte. Der Schutzanspruch der Nachbarschaft richtete sich dabei nach der bauplanungsrechtlichen Einstufung der benachbarten Baugebiete.

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes grenzen nach Süden Industriegebiete an das Plangebiet an. Im Westen wird das Plangebiet planungsrechtlich durch ein Gewerbegebiet begrenzt. Nach Norden und Osten grenzen in Breiten zwischen 70 und 100 m Flächen an, die als Flächen für Wald dargestellt sind. An diese schließen sich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen an.

Nach damaligem Kenntnisstand sollten Zu- und Abfahrten zu der Fläche mit LKW 2x täglich erfolgen, zusätzlich wird mit 2-3 Kleintransporterbewegungen sowie 30 PKW-Bewegungen gerechnet.

Das Planungskonzept zum Pferdezentrum sieht Zu- und Abfahrten zu der Fläche mit LKW 3x wöchentlich vor, zusätzlich wird mit 2-3 Kleintransporterbewegungen täglich sowie 20-25 PKW-Bewegungen gerechnet.

Die Verkehrsbelastungen liegen demnach unter den im Schallschutzgutachten (mit Stand vom 02.10.2013, ergänzt am 28.04.2014) zum ursprünglichen Vorhaben eingestellten Werten.

Das Schallschutzgutachten mit Stand 02.10.2013 und ergänzt vom 28.04.2014 vor, prüft die Verträglichkeit des Gewerbegebietes im Hinblick auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen. Als maßgebliche Immissionsnachweisorte wurden die vorhandenen Wohnhäuser Wilhelm-Külz-Straße 16 A und 16 B sowie Rudolf-Virchow-Straße 1 angenommen. Die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen vor allem auch im Bereich der Flächen auf Großbeerener Gebiet sind die geplante Grün- bzw. Waldfläche westlich des Siedlungsgebietes Birkenhain (FNP-Darstellung) bzw. die geplante Erweiterung des Mischgebietes Birkenhain (Bebauungsplan). Mit Festsetzung eines Emissionskontingents von 65/50 dB/m² werden bereits an den nächstgelegenen Nutzungen in Teltow die erforderlichen Orientierungswerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für den Schutzanspruch „Allgemeines Wohngebiet“ eingehalten. Weiter entfernt liegende Nutzungen, wie die Siedlung Birkenhain, die gemäß Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt ist, und die daran östlich angrenzenden Grünflächen werden demnach nicht über die Orientierungswerte hinaus beeinträchtigt. Der Orientierungswert für Parkanlagen, Grünflächen beträgt nach DIN 18005 **Schallschutz im Städtebau** 55 dB(A) tags und nachts und wird ebenfalls eingehalten.

Im Gutachten sind die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen hinsichtlich der Schallemissions- und -immissionssituation für die angrenzende Wohnbebauung aufgezeigt. Es wurden sowohl die möglichen Lärmbelastungen durch den zusätzlichen Verkehr als auch die Belastungen durch einen Gewerbebetrieb für die angrenzende schutzbedürftige Wohnbebauung überprüft.

Dabei wurde für die Gewerbefläche die Methode der Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 angewendet, bei der der Fläche ein Emissionskontingent für die Tag- und Nachtemission als flächenbezogener Schallleistungspegel zugeordnet

wird, der die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als immissionsrechtliche Anforderung sicherstellt.

Im Ergebnis wird empfohlen die folgenden Emissionskontingente Tag/Nacht als Vorkehrung zum Immissionsschutz auf der Gewerbefläche sicherzustellen

- GE 65/50 dB/m²

Bei Einhaltung dieser Kontingente liegen die Beurteilungspegel an den angrenzenden empfindlichen Nutzungen im Rahmen der schalltechnischen Orientierungswerte.

Die Festlegung dieser Emissionskontingente für das Gewerbegebiet wird beibehalten. Damit ergeben sich keine Belastungen der Nachbarschaft aus der geänderten Konzeption.

Gemäß dem Gutachten werden durch den Fahrzeugverkehr innerhalb und außerhalb des Plangebietes aufgrund der geringen Fahrzeuganzahl keine Überschreitungen der 16. BImSchV eintreten.

Dabei gelten für den Fahrzeugverkehr innerhalb des B-Plangebietes die genannten Emissionskontingente, vorschriftenkonform sind nach der TA Lärm die einem Betreiber/einer Anlage zuzuordnenden Fahrzeuggeräusche innerhalb des Betriebsgeländes der Anlage zuzuordnen und bei der Kontingentierung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgeländes auf öffentlichen Verkehrsstraßen wird in Anlehnung an die TA Lärm Pkt. 7.4 vorgenommen. Dabei sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 50 Metern von dem Betriebsgrundstück durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel für Verkehrsgeräusche für den Tag/die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Dabei müssen alle drei Bedingungen kumulativ erfüllt werden.

Auch nach dem neuen Nutzungskonzept und den zu beachtenden Zu- und Abfahrten kann eingeschätzt werden, dass die TA-Lärm-Bedingungen nicht kumulativ erfüllt werden.

Die geringe Fahrzeuganzahl führt mit Sicherheit nicht zu einer Erhöhung des Beurteilungspegels um 3 dB(A), der Fahrzeugverkehr auf der Rudolf-Virchow-Straße wird sich mit anderen Verkehrsteilnehmern mischen und eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an den Immissionsorten tritt nicht auf und wird künftig nicht auftreten.

Somit wird durch den zusätzlichen Verkehr innerhalb und außerhalb des B-Plangebietes kein Immissionskonflikt aus schalltechnischer Sicht verursacht.

Für die Gewerbegebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Vermeidung von Lärmbelastungen der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ein flächenbezogener Schallleistungspegel wie folgt festgesetzt Dieser wird auch für das geänderte Vorhaben beibehalten.

TF21: Im Plangebiet sind in der als GE festgesetzten Fläche nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die im folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung, Dez. 2006“ weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschritten werden.

GE L_{EK} tags 65 dB; L_{EK} nachts 50 dB.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF22: Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm (26.08.1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Zu den Berechnungsergebnissen vgl. Schalltechnische Untersuchung vom 02.10.2013 und ergänzt vom 28.04.2014. Mit Schreiben vom 22.01.2014 bestätigt die Immissionsschutzbehörde im Landesumweltamt die Schalltechnische Untersuchung. Die Fachbehörde hat bei Einhaltung des Emissionskontingents zum Schallschutz keine Bedenken und sieht das Gutachten als plausible Nachweisführung der Einhaltung aller diesbezüglichen Vorschriften. Fachliche Ergänzungen wurden nicht gefordert.

Die Ergebnisse beziehen sich auf die Gewerbefläche sowie den zu- und abfahrenden Verkehr und sind daher auf das geplante Vorhaben des Pferdezentrums übertragbar.

5.7 Hinweise

Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes

Zur Feststellung der Waldeigenschaft fand eine Begehung der Fläche mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg am 25.01.2013 statt. Die Flächen im Bereich des Flurstücks 427 (Gewerbefläche) sind überwiegend als Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetzes einzustufen. Diese Feststellung wurde im Schreiben des Landesbetriebes Forst Brandenburg vom 22.08.2013 nochmals bestätigt.

Für die Flächen wird eine Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich und seitens der Forstbehörde aufgrund der Darstellung im FNP als Gewerbeflächen mit entsprechenden Auflagen in Aussicht gestellt.

Zur forstrechtlichen Kompensation für die Umwandlung von Waldflächen werden im Bebauungsplanverfahren die folgenden Maßnahmen zur Erstaufforstung auf Flächen der Stadt Teltow festgelegt:

Erstaufforstungsfläche: als Waldersatz i.S.d. LWaldG: Gemarkung Teltow, Flur 10 Flurstück 994/5 anteilig 5.504 m². Der Waldverlust wird aufgrund der Wertigkeit des vorhandenen Bestandes nach Rücksprache mit der Forstbehörde durch eine Aufforstung im Verhältnis 1:1 ausgeglichen.

Nach den Hinweisen des Landesbetriebes Forst Brandenburg ist, sofern eine Waldumwandlung angestrebt wird, die ein Bauvorhaben entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung nach sich zieht, eine formgebundene Beantragung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG im Zuge der Bauantragstellung bei der jeweiligen unteren Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Die Forstbehörde entscheidet über Art und Umfang des Ersatzes.

Alternativ kann die Waldumwandlung auch im B-Planverfahren geregelt werden, wenn die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Gemeinde macht von der Möglichkeit gebrauch, die formgebundene Beantragung zur Umwandlung von Wald nicht im Bauleitplanverfahren, sondern im Zuge der Bauantragsstellung zu klären.

Für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens liegt die Inaussichtstellung zur Genehmigung der Waldumwandlung vor.

Die Waldumwandlung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt und im Zuge der Bauantragsstellung beantragt.

Die gewidmeten Straßenabschnitte sind nicht als Wald i.S.d. LWaldG einzustufen.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 1 BNatSchG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante **Vorkommen** von Brutvogelarten (Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) vorhanden. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden auf der Grundlage einer auf der Basis der Biotopkartierung durchgeführten Relevanzprüfung Erhebungen der als relevant identifizierten Artengruppen der Brutvögel und der Fledermäuse durchgeführt (vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan).

Mit Schreiben vom 25.07.2013 bestätigt die untere Naturschutzbehörde die Untersuchung dieser Artengruppen als ausreichend.

Im Ergebnis der Arterfassung ist im Plangebiet lediglich für die Artengruppe der Vögel eine Analyse der Betroffenheit im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durchzuführen.

Fledermausquartiere wurden im Geltungsbereich nicht gefunden. Spuren einer vorangegangenen Quartiersnutzung konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. Die vorhandenen Baumhöhlen im Plangebiet weisen aber ein hohes Potenzial für Sommerquartiere und ein geringes Potenzial für Winterquartiere auf. Es wird daher empfohlen, im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichskonzeption das Anbringen von Fledermauskästen vorzusehen.

Wild lebende Pflanzen der den artenschutzrechtlichen Verboten unterliegenden Pflanzenarten konnten im Plangebiet nicht aufgefunden werden.

Bei den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten kann trotz des voraussichtlichen Lebensraumverlustes (Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) der erfassten Brutvögel aufgrund der jeweils stabilen lokalen Populationen nicht von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population ausgegangen werden.

Für die Arten, für die Reviere im Gebiet festgestellt wurden (Amsel, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Sumpfrohrsänger und Zaunkönig) sind die Neststandorte als Fortpflanzungsstätte geschützt (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), der Schutz der Fortpflanzungsstätte erlischt bei diesen Arten jeweils nach Beendigung der Brut.

Das bedeutet, dass mit einer Einhaltung der Bauzeiten außerhalb der Brutzeit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht geltend zu machen ist.

Zudem besteht für die aufgeführten Vögel die Möglichkeit auf benachbarte Flächen auszuweichen. Somit bleibt die ökologische Funktion unter Beachtung der möglichen Maßnahmen im Plangebiet sowie der weiteren vorhandenen Lebensstätten im näheren Umfeld im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Zur Vermeidung von Störungen während des Brutgeschehens sind im Rahmen der Baugenehmigung insbesondere für die Baufeldfreimachung geeignete Bauzeitenregelungen zu beauftragen.

Der Hinweis auf die Einhaltung von Bauzeiten außerhalb der Brutperioden wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote hat die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 30.09. bis 28.02. zu erfolgen.

Für die Kohlmeise und den Star gelten gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vom Januar 2011 und der Übersicht zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten ein System aus mehreren, i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze als geschützte Fortpflanzungsstätten. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte, der Schutz erlischt mit Aufgabe des Reviers. Da lediglich ein Meisenpaar im Plangebiet nachgewiesen wurde, wird hier nicht von einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte ausgegangen.

Im Plangebiet ist der **Star (*Sturnus vulgaris*)** als einziger Brutnachweis hinsichtlich einer Beeinträchtigung nach den Verbotstatbeständen näher zu betrachten.

Es wurden zwei Brutstätten nördlich der Gewerbefläche im Bereich der Straße erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die bisherigen Brutstätten im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt werden. In der Regel erfolgt, wie oben dargestellt, eine wiederholte Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode.

Die Brutstätten des Stars sind solange geschützt, wie das Revier genutzt wird. Daher wird im Falle einer Beseitigung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen. Eine Beeinträchtigung einer oder mehrerer jährlich abwechselnd genutzter Niststätten außerhalb der Brutzeit führt **nicht** zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätten. Die Vögel weichen auf andere geeignete Neststandorte im nahen Umfeld und auf Ersatzquartiere aus. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte bleibt somit auch für den Star erhalten.

Zur Abwendung von Verstößen gegen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. als funktionserhaltende Maßnahmen sind folgende Vorgaben zu beachten und als Hinweise bzw. Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen:

- Beauftragung einer Bauzeitenregelung im Baugenehmigungsverfahren, die Arbeiten zwischen Ende Februar und Ende August ausschließt, bzw. erfolgt eine Baufreigabe innerhalb dieses Zeitraumes durch einen Ornithologen.
- Festsetzung von Maßnahmen zur Schaffung neuer Lebensräume:
- Als funktionserhaltende Maßnahme für die Brutplätze des Stars erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung zur Anlage von 4 Nistkästen.

TF23: Im Plangebiet sind insgesamt 4 Nistkästen für den Star an im Gebiet verbleibenden oder neu zu pflanzenden Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Baumschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt mit dessen Festsetzung, auf Flächen die nicht Wald i.S.d. LWaldG sind, die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26. Januar 2011, in Kraft getreten am 29. Februar 2011.

Im Plangebiet wurden außerhalb der als Waldflächen i.S.d. LWaldG festgelegten Flächen 15 Bäume kartiert, von denen 5 Bäume den Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow unterliegen.

Für die Fällung von Bäumen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt. Vor Baumfällungen sind vorhandene Höhlenbäume nochmals auf Lebensstätten von Fledermäusen oder Vögel zu überprüfen.

Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Für Baumpflanzungen auf den Verkehrsflächen, die nicht Bestandteil der Ausgleichskonzeption sind, sind in der weiteren Planung die im Folgenden aufgeführten Arten und Sorten zu verwenden:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus x hollandica	Bastard-Ulme

Es sollen Pflanzqualitäten mit Stammumfängen von 16-18 cm verwendet werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich einer Erstaufforstung eine Teilfläche im Umfang von 1 ha des stadteigenen Flurstücks 994/5 der Flur 10 der Gemarkung Teltow zu Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Erstaufforstung werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.06.2013 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Einsichtnahmemöglichkeit

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

Stadtverwaltung Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513

5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in m²
Gewerbegebiet	6.669
<i>davon Fläche zum Anpflanzen</i>	<i>448</i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.211
Fläche für Wald	571
Plangebiet gesamt	9.451

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei legt der Plangeber den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung fest.

Die Inhalte des Umweltberichtes werden in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB geregelt.

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen wie dem Landschaftsprogramm Brandenburg, dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark und dem Landschaftsplan der Stadt Teltow, die im Umweltbericht aufgeführten Unterlagen und Gutachten. Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG werden in der Bebauungsplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung (MIR, Januar 2009) behandelt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Die Hinweise sind gemäß der vorläufigen Abwägungsvorlage in die Entwurfsfassung und die nun vorgelegte Begründung aufgenommen worden.

Der Untersuchungsraum für die Darlegung der Umweltbelange beschränkt sich für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Kultur- und Sachgüter auf das Plangebiet, da erhebliche Auswirkungen der Planung auf benachbarte Flächen nicht zu erwarten sind. Für das Schutzgut Arten und Biotope werden auch die Biototypen der benachbarten Flächen als mögliche Lebensraumbestandteile in die Betrachtung mit einbezogen. Für die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und sowie das „Schutzgut“ Mensch werden unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen und Wirkungen des Vorhabens ebenfalls die angrenzenden Flächen in die Betrachtung mit einbezogen.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung. Zudem erfolgt eine Einschätzung zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und eine Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Arten im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde gesondert erstellt.

6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße / Rudolf-Virchow-Straße.“ in der Stadt Teltow sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet mit der Möglichkeit zur Errichtung eines gewerblichen Reitpferdezentrums auf der Fläche einschließlich der notwendigen Erschließungen geschaffen werden.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Teltow, Flur 9, Flurstück 427, 429, 426 und Flurstück 428 teilw. Die Größe des Plangebietes beträgt rund 0,94 ha (9.461 m²).

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, welches der Unterbringung eines nicht erheblich störenden Gewerbebetriebes dient. Darüber hinaus werden die zur Anbindung an die äußere Erschließung des Gebietes erforderlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Norden und Nordwesten des Gebietes befinden sich Wohngebiete und Mischgebiete mit Einfamilienhäusern und Mischgebiete mit Gewerbebetrieben. Im Süden ist das Güterverkehrszentrum Teltow angesiedelt.

Für das Gewerbegebiet ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen. Zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung werden für das geplante Verwaltungsgebäude zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt, für die Reithalle Höhen von OK Gebäude 12 m.

Neben dem Bau eines Verwaltungsgebäudes umfasst das Vorhaben die folgenden baulichen Anlagen:

- 1 Reithalle mit 35 Pferdeboxen, Seminar und Betriebsräumen
- 1 überdachte Föhranlage
- 1 überdachter Containerstellplatz für die Lagerung von Mist
- 1 überdachtes Zwischenfutterlager
- 1 Verwaltungsgebäude mit Betriebswohnung
- 1 Außenreitplatz.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze wird auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow geregelt.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist zur Abgrenzung zum gewerblich genutzten Gebiet eine 3 m breite Gehölzpflanzung unter Einbindung des vorhandenen Altbaumbestandes vorgesehen. Im nördlichen Teil werden kleinere Flächen zum Anpflanzen im Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes vorgesehen. Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Laubbäumen zu begrünen. Zur Gewährleistung des Biotopverbundes erfolgen ein Ausschluss von Sockelmauern und eine Festlegung zur Gestaltung der Einfriedungen.

Im nördlichen Bereich soll die gewidmete Straßenverkehrsfläche der Rudolf-Virchow-Straße lediglich zum Teil als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Der östliche Teilbereich wird als Fläche für Wald vorgesehen und dient vorrangig der Vermeidung von Versiegelungen. Die auf der Verkehrsfläche vorgesehene Waldfläche ist als Verkehrsfläche zu entwidmen.

Im Rahmen der Eingriffsermittlung werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die mit Umsetzung der Planung unvermeidbaren Umweltbeeinträchtigungen, wie die Versiegelung von Boden und der dauerhafte Verlust von Vegetationsflächen, sowie die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen festgelegt. Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf der Grundlage der HVE (2009).

6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

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

Dies sind vor allem die Ziele des

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

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

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen bildet neben den genannten fachgesetzlichen Zielen und Plänen die in der **Bestandskarte zum Umweltbericht** dargestellten Ergebnisse der Bestandsuntersuchung vom Herbst 2012 und Frühjahr 2013, das Schallschutzgutachten vom September 2013 sowie die Erhebungen der „europäisch“ geschützten Arten mit der artenschutzrechtlichen Beurteilung.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass

- die biologische Vielfalt
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich oder durch vertragliche Regelungen gemäß § 11 BauGB

(Städtebaulicher Vertrag). Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Das **Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchAG)** gilt in den Punkten fort, welche Verfahrensvorschriften regeln oder wo das Bundesnaturschutzgesetz eindeutig eine entsprechende Regelung zum Fortgelten des Landesrechtes enthält.

Bodenschutz

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 des **Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)** benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden.

Auch im **Baugesetzbuch (BauGB)** wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

Immissionsschutz

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt.

Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten.

Für Nachbar schützende Belange in Gewerbe- und Industriegebieten bietet die Abstandleitlinie des MUNR vom 06.06.1995 für die Einschränkung und Gliederung von Gewerbegebieten eine erste Orientierung. In der Arbeitshilfe Bebauungsplanung des MIR Brandenburg von 2009 wird jedoch darauf verwiesen, dass diese nicht mehr in allen Punkten als aktuell anzusehen ist und daher vorzugsweise auf Festsetzungen immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel zurückgegriffen werden sollte.

Gewässerschutz

Nach dem **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete sind zu vermeiden.

Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro)

Das Landschaftsprogramm Brandenburg wurde 2001 aufgestellt und enthält schutzgutbezogenen Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Region Mittlere Mark und hier auf der naturräumlichen Einheit Hochfläche des Teltow.

Die Erhaltungs- und Entwicklungsschwerpunkte liegen in diesem Raum auf dem Netz der Niederungen, welche das Gebiet durchziehen. Das Planungsgebiet zählt zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland.

Es ist nicht Bestandteil der im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Kernflächen des Naturschutzes oder der großräumigen, störungsarmen Landschaftsräume. Die Handlungsschwerpunkte liegen in der Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland sowie in der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Landwirtschaft soll im Sinne einer Natur- und Ressourcen schonenden, vorwiegend ackerbaulichen Bodennutzung entwickelt werden. Die Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen soll verbessert werden.

Als spezifisches Schutz- und Entwicklungsziel sollen im Plangebiet die Regeln der Grundwasser schonenden Bewirtschaftung besondere Beachtung finden.

Für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes werden für das Planungsgebiet die nachfolgend aufgeführten schutzgutbezogenen Ziele benannt. Flächenkonkrete und nur auf das Plangebiet bezogene Aussagen sind dabei aus Maßstabsgründen nicht möglich, da die Entwicklungsziele des Landschaftsprogramms im Maßstab von 1: 300.000 dargestellt werden.

Arten und Lebensgemeinschaften:

In Karte 3.1 des LaPro mit Darstellung der schutzgutbezogenen Ziele für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden die Flächen dem besiedelten Bereich zugeordnet in dem der Arten- und Biotopschutz zu berücksichtigen ist.

Die im Osten und Süd-Osten angrenzenden Bereiche sind als überwiegend landwirtschaftlich geprägt dargestellt. Sie liegen derzeit teilweise brach. Dort sollen charakteristische Landschaftselemente erhalten bzw. wieder eingebracht und Stoffeinträge reduziert werden.

Boden:

Das Plangebiet gehört zu den größeren Siedlungsflächen. Hierfür werden keine schutzgutbezogenen Ziele für den Boden angegeben.

Das Plangebiet grenzt jedoch östlich und süd-östlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese Flächen mit überwiegend sorptionsschwachen, durchlässigen Böden, sollen Boden schonend bewirtschaftet werden.

Wasser:

Im Plangebiet befinden sich weder Fließgewässer noch stehende Gewässer. Ein schutzgutbezogenes Ziel ist die Sicherung der Grundwasserneubildung und Schutz des Grundwassers gegenüber flächenhaften Stoffeinträgen. Im Bereich des Plangebietes, das zu den Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten gehört, soll die Grundwasserbeschaffenheit gesichert werden.

Stoffeinträge sollen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz vermieden werden.

Südlich an das Plangebiet grenzt ein Gebiet mit vorwiegend bindiger Deckschichten. Genauso wie für die östlich angrenzenden Flächen, hat hier der Grundwasser-

schutz Priorität, da dies Gebiete mit überdurchschnittlicher Neubildungshöhe (> 150 mm/a) sind.

Klima und Luft:

Das Plangebiet ist als größere Siedlung (Wirkraum) dargestellt. Für die umliegenden Flächen sind als schutzgutbezogenen Ziele Schwerpunkte zur Sicherung der Luftqualität aufgrund der Durchlüftungsverhältnisse wie folgt dargestellt:

- Im Osten sollen die Freiflächen, die für die Durchlüftung eines Wirkraumes von besonderer Bedeutung sind, gesichert werden.
- Im Süden sollen bodennah emittierende Nutzungen in Kaltluftentstehungsgebieten mit stark reduzierten Austauschverhältnissen vermieden werden.

Landschaftsbild:

Für den Landschaftsraum Teltow sind die Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters als Entwicklungsziel festgelegt.

Die Umgebung des Plangebietes ist als ein schwach reliefiertes Platten- und Hügelland charakterisiert. Das Plangebiet selbst wird dem Siedlungsbereich zugeordnet.

Als Entwicklungsschwerpunkte für Teltow wird folgendes dargestellt:

- Starke räumliche Strukturierung / Sicherung der Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente
- Keine weitere Zerschneidung des Gebietes durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege
- Weitestgehende Einbindung Landschaftsbild störender Industrie- und Gewerbebauten in die Landschaft

Erholung:

Als schutzgutbezogenes Ziel für das Plangebiet ist die Entwicklung von Landschaftsräumen benannt, die derzeit lediglich über eine mittlerer Erlebnismirksamkeit verfügen. Die siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland sollen für die Naherholung entwickelt werden.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der sich auf den Ausflugtourismus konzentrieren soll, da er unmittelbar an einer Regionalbahnhaltestelle liegt.

Landschaftsrahmenplan Potsdam Mittelmark

Der Landschaftsrahmenplan in seiner aktuellen Fassung wurde durch das Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz auf Grundlage der §§ 3 und 6 BbgNatSchG am 19.07.2006 genehmigt.

Die Region Teltow ist durch ausgedehnte Streusiedlungsbereiche gekennzeichnet. Teltow gilt als einer der Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung.

Nachfolgend werden die schutzgutspezifischen Entwicklungsziele und Maßnahmen für den Natur- und Ressourcenschutz im Bezug auf das Planungsgebiet dargestellt.

Biotope und Arten:

Ziel ist der Erhalt des derzeitigen Arten- und Biotopspektrums, vor allem seltener und schutzbedürftiger Arten. Insbesondere im Siedlungsbereich sind wertvolle Biotope von Bebauung freizuhalten, zu sichern und zu entwickeln. Gleichzeitig sind der Erhalt und die Neuschaffung von Nistvoraussetzungen und Rückzugsbereichen für

Arten der ländlichen Siedlungen sowie Erhalt von Lebensraumnissen der angepassten Arten des Siedlungsbereiches von Bedeutung.

Der Waldflächenanteil im Siedlungsgebiet Teltow-Stahnsdorf liegt bei etwa 8%. Waldflächen sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf den Naturhaushalt zu erhalten. Die Minimierung dieser Bestände durch die Ausweisung von Siedlungs- und Gewerbeflächen ist zu vermeiden.

Der Bereich der geplanten Gewerbeflächen ist im Landschaftsrahmenplan als Grünlandfläche gekennzeichnet.

Boden:

Zum Schutz des Bodens ist die Flächeninanspruchnahme möglichst gering zu halten. Eine weitgehende Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen ist sicher zu stellen. Gefordert wird eine flächensparende Inanspruchnahme des nicht vermehrbaren Schutzgutes Boden unter weitgehender Wahrung seiner natürlichen Funktionen.

Gleichzeitig sollte eine Beseitigung bzw. Reduzierung der Beeinträchtigungen des Bodens durch Stoffeinträge erfolgen.

Wasser:

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Die im Rahmen des Bebauungsplans überplante Fläche liegt in einem Gebiet mit mittlerer Grundwasserneubildungsrate. Der Grundwasserflurabstand liegt bei 5 m bis 10 m und weist eine mittlere Gefährdung auf. Ein Belastungsrisiko besteht vor allem durch verkehrsbedingte Emissionen.

Klima/Luft:

Insbesondere für die stark verdichteten Siedlungsbereiche von Teltow besteht aufgrund des verminderten Luftaustausches ein erhöhtes Potenzial für negative Auswirkungen auf die bioklimatische und lufthygienische Situation. Aus diesem Grund sind bestehende Freiflächen als Ausgleichsräume für die klimatische und lufthygienische Entlastung zu erhalten.

Bestehender Gehölzbestand ist zur Minderung von Belastungen zu sichern und zu entwickeln. Das Untersuchungsgebiet liegt aufgrund der Festlegung als Grünlandflächen in einem Kaltluftentstehungsgebiet. Es besteht eine verkehrsbedingte lufthygienische Belastung.

Landschaftsbild/Erholung:

Das Untersuchungsgebiet ist als ein strukturarmer offenlandgeprägter Raum charakterisiert. Westlich und nördlich grenzen Siedlungsgebiete an. Im Norden finden sich auch kleinflächige Waldbereiche.

Beeinträchtigt wird die landschaftsbezogene Erholung durch ein hohes Verkehrsaufkommen entlang der Mahlower Straße, welches mit einer hohen Schadstoff- und Lärmbelastung verbunden ist.

6.1.3 Landschaftsplan der Stadt Teltow

Mit Aufstellung des Flächennutzungsplanes (Stand 1. Juli 2004) für das gesamte Gebiet der Stadt Teltow einschließlich des Ortsteils Ruhlsdorf wurde auch der Landschaftsplan für die Stadt Teltow aufgestellt. Der Landschaftsplan wurde gebilligt und liegt mit Stand vom Mai 2002 vor.

Biotope und Arten:

Das Plangebiet ist in der Bestandskarte zum Landschaftsplan dem Biotoptyp Frisch- und Fettwiese zugeordnet. Das Entwicklungskonzept sieht die Fläche als Gewerbefläche vor.

Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung der Biotop- und Artenschutzfunktionen schutzwürdiger und entwicklungsfähiger Bereiche. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Gebiete und Objekte. Nördlich des Untersuchungsgebietes liegt eine Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes.

Die bestehenden Waldflächen in der Stadt Teltow werden aufgrund der geringen Anteile an Waldflächen (im Vergleich zu anderen Gemeinden Brandenburgs) als besonders wichtig für die an den Lebensraum Wald gebundene Fauna eingestuft. Durch den Verlust von Waldflächen ist eine starke Gefährdung bestimmter Tierpopulationen nicht auszuschließen.

Die (noch) als Ackerfläche dargestellte Fläche östlich der Wilhelm-Külz-Straße (Fläche NR. VIII) ist im Landschaftsplan als Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Landwirtschaftliche Flächen sollen vor allem durch Nutzungsexpensivierung aufgewertet werden. Für die Fläche östlich des Plangebietes ist eine Entwicklung zu Wald vorgesehen. Diese Entwicklung ist mittlerweile im Zuge einer natürlichen Sukzession fast vollständig vollzogen.

Boden:

Wesentliche Beeinträchtigungen für das Schutzgebot Boden liegen vor allem in der Überformung durch Überbauung und Versiegelung. Eine starke Gefährdung des Bodens durch Wasser- oder Winderosion besteht im Plangebiet nicht.

Wasser:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserempfindlichkeit. Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen des Grundwassers sind aufgrund einer Altlastenverdachtsfläche¹ südlich des Untersuchungsgebietes nicht auszuschließen.

Klima/Luft:

Östlich des Plangebietes liegt ein Belastungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensiven Eingriffen. Nördlich sind die Entlastungsfunktionen aufgrund industrieller und gewerblicher Nutzung eingeschränkt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer wichtigen Luftleitbahn.

Landschaftsbild/Erholung:

Das Landschafts- und Siedlungsbild der Stadt Teltow ist im Süden und Osten vor allem durch weitläufige Feldfluren und Einfamilienhäuser geprägt. Der Landschaftsraum im Untersuchungsgebiet hat keine Bedeutung als Erholungsraum.

Entlang der Gemarkungsgrenze östlich des Plangebietes fehlen Grünverbindungen und Querungsmöglichkeiten in den angrenzenden Landschaftsraum. Ziel ist es diese langfristig (innerhalb von 5-10 Jahren) herzustellen. Die Entwicklung dieser Grünverbindung dient nicht nur der Erholungsvorsorge sondern auch dem Biotopverbund.

¹ Als Altlastenverdachtsflächen werden im Landkreis Potsdam-Mittelmark auch solche Flächen geführt, bei denen Bodenverunreinigungen nachgewiesen wurden, von denen aber keine direkte Gefahr ausgeht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiet) sind das FFH-Gebiet Genshagener Busch (DE 3645-302) im Süden und Parforceheide (DE 3644-303) im Südwesten des Plangebietes.

Auswirkungen durch die Umsetzung der vorliegenden Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele der beiden Gebiete sind aufgrund der Entfernungen und der zwischengelagerten Flächennutzungen zu den beiden Schutzgebieten nicht zu erwarten.

Das Landesumweltamt Brandenburg (LUGV), RW 7, nimmt im Bauleitplanverfahren Stellung gegenüber dem Planaufsteller für den Bereich Natura 2000 und wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

6.2.2 Schutzgut Boden

Ausgangssituation

Der Osten der Stadt Teltow wird durchzogen von Sand, Kies bzw. Geschiebemergel. Den Böden im Plangebiet wird keine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen.

Der Boden ist derzeit nicht bebaut oder anderweitig versiegelt. Die Fläche liegt offensichtlich seit Jahren brach. Daher hat sich auf nahezu der gesamten Fläche einschließlich der gewidmeten Verkehrsflächen ein Gehölzaufwuchs entwickelt.

Die Zufahrtsstraßen zum Plangebiet sind derzeit unbefestigt.

Im Rahmen der Entwicklung der Gewerbefläche wird die Befestigung der Rudolf-Virchow-Straße erforderlich.

Eine Gefährdung des Schutzguts Boden durch Wasser- oder Winderosion ist nach Angaben des Landschaftsplans nicht gegeben.

Im Norden, außerhalb des Plangebiets verzeichnet der FNP eine Altlastenverdachtsfläche.

Die untere Bodenschutzbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt und um Hinweise zu dieser Fläche gebeten. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen in Bezug auf den Bebauungsplan keine Bedenken. Für den Geltungsbereich liegen keine Einträge auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und/oder Altablagerungen vor.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und der damit verbundenen Überbauung und Versiegelung würde die Fläche zunächst in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow aber bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Daher ist grundsätzlich mit einer baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprechend der vorgesehenen Nutzung und einer damit verbundenen Versiegelung zu rechnen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans kommt es insbesondere zu einem dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Flächen mit baulichen Anlagen und die Befestigung der erforderlichen Erschließungsflächen.

Der dauerhafte Verlust von Bodenfunktion kann teilweise durch einen luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Flächen mit der damit verbundenen Teilversiegelung deutlich minimiert werden.

Während der Bauphase ist durch die Befahrung des Bodens auch in den nicht zu versiegelnden Randbereichen mit einer Verdichtung zu rechnen. Mit Durchführung geeigneter Lockerungsmaßnahmen kann diese Beeinträchtigung als temporär betrachtet werden. Zum Schutz des Bodens ist während der Bauphase ein geeignetes Baustellenmanagement anzuwenden.

Mit der baulichen Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen sind Eingriffe in das Schutzgut Boden und damit erhebliche Umweltauswirkungen verbunden. Diese können jedoch mit der Durchführung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vermindert werden.

Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.3.1 zu entnehmen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Nicht zu vermeidende Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung können gemäß den *Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung* (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV 2009) durch eine Entsiegelung von Flächen an anderer Stelle (bei Böden mit allgemeiner Bedeutung im Verhältnis 1:1) oder durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden. Dazu können intensiv genutzte Böden einer extensiveren Nutzung zugeführt oder ganz aus der Nutzung genommen werden. Eine Kompensation kann auch durch Gehölzpflanzungen erfolgen. Der anrechenbare Faktor bei der Kompensation von Versiegelung durch Gehölzpflanzungen mit einer Mindestflächengröße von 100 m² beträgt 1:2.

Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.3.1 zu entnehmen.

6.2.3 Schutzgut Wasser**Ausgangssituation**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Die Grundwasserflurabstände liegen gemäß Landschaftsplan bei etwa 5-10 m. Die Grundwasserneubildungsrate bei 101-200 mm/Jahr. Das Gebiet ist somit von mittlerer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die Grundwasserempfindlichkeit wird als mittel eingeschätzt. Aufgrund der Vegetationsstruktur ist der Oberflächenabfluss derzeit gering.

Die Fläche ist derzeit ohne dauerhafte Versiegelung.

Grundwasserbelastungen durch eine im Süden angrenzende Altlastenverdachtsfläche sind nicht bekannt.

Mit einem Abstand von mindestens 1 km zur Hauptverkehrsstraße der Landesstraße L76 und den Regional- und S-Bahngleisen liegt die Fläche außerhalb des direkten Einwirkungsbereiches hinsichtlich betriebsbedingter Stoffeinträge in das Grundwasser und den damit verbundenen Vorbelastungen.

Seitens der unteren Wasserbehörde des Landkreises gibt es zum Bebauungsplan keine Bedenken. Es erfolgen Hinweise zur Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und der damit verbundenen Überbauung würde die Fläche zunächst in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow aber bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daher ist grundsätzlich mit einer baulichen Entwicklung des Plangebiets entsprechend der vorgesehenen Nutzung und einer damit verbundenen möglichen Grundwasserbeeinträchtigung zu rechnen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Versiegelung von Boden ist grundsätzlich eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Diese Eingriffsfolgen können durch eine Versickerung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Schichtaufbauten, Materialien und Verlegearten zur Befestigung von Erschließungsflächen vermieden bzw. minimiert werden.

Die naturräumlichen Voraussetzungen zur Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Ergebnis einer Ersteinschätzung auf der Grundlage des Fachinformationssystems Boden des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg² gegeben. Durch die geplante Bebauung wird sich die Versickerungsrate auf der Fläche verschlechtern. Gleichzeitig nimmt der Oberflächenabfluss zu. Art und Maß der Bebauung ermöglichen jedoch, zumindest Teile des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort versickern zu lassen.

Aufgrund ihrer bisher eher mittleren Bedeutung für die Grundwasserneubildung und des Wasserhaushalts ist durch die geplante Bebauung nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der bisherigen Funktionen zu rechnen.

Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind aufgrund der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten.

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen können durch die Beachtung der einschlägigen Vorschriften vermieden werden.

Oberflächengewässer und ihre Uferbereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Schichtaufbauten, Materialien und Verlegearten zur Befestigung von Teilflächen sowie die flächenhafte Versickerung des

² <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers werden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser weitgehend vermieden.
Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.3.1 zu entnehmen.

6.2.4 Schutzgut Klima und Luft

Ausgangssituation

Untersuchungsgegenstand sind zum einen die lokalklimatische Situation und die großräumigen Zusammenhänge und zum anderen die Immissionen, die vom Plangebiet bzw. der Entwicklung der Gewerbefläche ausgehen können.

Die derzeit durch Gehölzaufwuchs geprägte Fläche hat, nach Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Teltow keine wesentliche Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft. Östlich des Plangebietes liegt ein Belastungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensiven Eingriffen, südlich im Bereich des Güterverkehrszentrums Teltow, sind die Entlastungsfunktionen aufgrund industrieller und gewerblicher Nutzung eingeschränkt.

Das Plangebiet liegt außerhalb bedeutender Luftleitbahnen.

Für die Stadt Teltow liegen keine Immissionsmesswerte vor. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der kommunalen Lärminderungs- und Luftreinhalteplanung die Belastungen rechnerisch ermittelt. Im Bereich des Plangebietes weist die Landesstraße L 76 im Jahresmittelwert eine Belastung von 26-27 µg/m³ PM10 auf. Damit liegt das Gebiet unter dem Jahresmittelwert von <40 µg/m³ PM10.

In beachtenswerter Nähe zum Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine immissionsschutzrechtlich relevanten landwirtschaftlichen Anlagen oder nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen mit direktem Einfluss auf die lufthygienische Situation im Plangebiet.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes sind keine großräumigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung und der damit verbundenen Überbauung und Versiegelung würde die Fläche zunächst in ihrer jetzigen Form bestehen bleiben. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow aber bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen. Daher ist grundsätzlich mit einer baulichen Entwicklung des Plangebietes entsprechend der vorgesehenen Nutzung und einer damit verbundenen Versiegelung mit den bekannten klimatischen Effekten zu rechnen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Überbauung und Neuversiegelung von Flächen sowie dem Verlust von Vegetationsflächen sind grundsätzlich Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse verbunden. Mit Verlust des derzeitigen Baumbestandes verschlechtert sich die Situation, da die Frischluftproduktion der bestehenden Vegetation verloren geht.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind jedoch weder grundlegende Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse oder Beeinträchtigungen des Luftaustausches noch Auswirkungen auf das überörtliche Klima zu erwarten.

Im Rahmen der Neubebauung ist von der Verwendung emissionsarmer Heizsysteme nach dem Stand der Technik auszugehen. Beeinträchtigungen von Klimafunkti-

onen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Flächen sowie die Anpflanzgebote dienen auch der Vermeidung der großflächigen Asphaltierung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Gehölzen entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze dienen einer Beschattung der Flächen mit einer damit verbundenen Minimierung von Aufheizeffekten, gleiche Effekte haben die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen.

Die Eingriffsbilanzierung ist dem Kapitel 6.3.1 zu entnehmen.

6.2.5 Schutzgut Arten und Biotope

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Bundesnaturschutzgesetz. Untersuchungsgegenstand ist neben den vorkommenden Biotop- und Lebensraumstrukturen der geschützte Baumbestand sowie die faunistische Ausstattung.

Die Flächen im Plangebiet wurden in den letzten Jahren nicht genutzt. Aus diesem Grund konnte sich ein Gehölzaufwuchs auf den Flächen aus Ruderalbiotopen entwickeln, der innerhalb der geplanten Gewerbefläche bereits als Waldfläche i.S.d. Landeswaldgesetzes zu beurteilen ist.

Auch die zukünftig als Verkehrsflächen festgesetzten Verlängerungen der Wilhelm-Külz-Straße und der Rudolf-Virchow-Straße stellen sich bereits als Waldflächen dar. Sie unterliegen aufgrund der Widmung als Straßenverkehrsflächen jedoch nicht den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes.

Die in diesen Bereichen vorkommenden Bäume unterliegen nach Festsetzung des Bebauungsplanes der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow.

Baumbestand:

Die Stadt Teltow hat eine Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze.³ Der Schutz erstreckt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und auf den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Stadtgebiet von Teltow (§ 1 Abs. 3 Baumschutzsatzung). Geschützt sind danach Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden sowie Gehölze ab 10 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche. Bei mehrstämmigen Bäumen entscheidet die Summe der Einzelstammumfänge (§ 2 Baumschutzsatzung).

Die Satzung findet keine Anwendung auf Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Im Waldbereich werden daher auch keine Baumsymbole dargestellt.

Gemäß der Baumschutzsatzung ist es verboten, geschützte Bäume und Gehölze zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Ist eine Beseitigung geschützter Bäume und Gehölze notwendig, ist ein schriftlicher Antrag für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung bei der Stadtverwaltung Teltow, SG Bau/Grün zu stellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand unterliegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 5 Bäume der Baumschutzsatzung.

³ in der Fassung vom 26.01.2011

Biotope:

Die im Plangebiet vorhandenen Biototypen sind von allgemeiner Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz (vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht).

Bei der Kartierung im Jahr 2013 wurden im Plangebiet sowie daran angrenzend folgende Biototypen aufgenommen:

032102	Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)
071132	Feldgehölze mittlerer Standorte, vorwiegend nicht heimische Arten
08282	Vorwälder frischer Standorte
08292	naturnahe Laubwälder frischer und reicher Standorte mit heimischen Baumarten
102502	Wochenendhausbebauung mit Bäumen
11250	Gartenbaubetrieb, Erwerbsgartenbau
12651	Weg, unbefestigt
12740	Lagerfläche

Zur Lage und Abgrenzung vgl. Bestandskarte zum Umweltbericht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Boden unversiegelt und flächendeckend mit Vegetation bedeckt. Im Süden schließt eine Gehölzstruktur aus Sträuchern und Bäumen nichtheimischer Arten (Biototyp 071132) den Geltungsbereich zum angrenzenden, als Lagerfläche (Biototyp 12740) genutzten Flurstück ab. Daran schließen sich ruderale Flächen an, die z.T. bereits mit Laubgehölzen (Ahorn, Eiche, Ebereschen, Robinien) bestockt sind (Biototyp 032102).

Die Vegetation geht weiter nach Norden in einen bereits als Vorwald einzustufenden Bestand (Vorwald frischer Standorte (Biototyp 08280)) über. Die Waldstruktur erstreckt sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinaus aus.

Nördlich der Rudolf-Virchow-Straße befindet sich ein Wochenendhausgrundstück, das dem Biototyp „Wochenendhäuser (Biototyp 102502)“ zugeordnet wird, in dem sich die Waldstruktur teilweise fortsetzt, aber - vorrangig von Fichten dominiert wird.

Die Rudolf-Virchow-Straße stellt sich im Geltungsbereich nur im westlichen Teil als schmaler unbefestigter Weg (Biototyp 12651) dar; nach Osten hin ist sie weitgehend mit Gehölzen bestanden.

Nördlich der Rudolf-Virchow-Straße und westlich der Wilhelm-Külz-Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ein größerer Laubwald (Biototyp 08292).

Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt die Wilhelm-Külz-Straße, die ebenfalls zu einem großen Teil mit Gehölzen bestanden ist. Auf dem Flurstück 512/3, westlich dieser Straße, war ein Gartenbaubetrieb (Biototyp 11250) angesiedelt. Auch auf diesem Flurstück setzt sich die Vorwaldstruktur weiter fort.

Durch die zuständige Forstbehörde wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die im Plan gekennzeichnete Fläche (0,55 ha) als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes bestimmt.

Die im Osten angrenzende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Flächennutzungsplan dargestellt. Derzeit ist diese Fläche ebenfalls mit ruderalen Arten bestockt und von aufkommenden Gehölzen durchsetzt und ebenfalls nach Hinweis der Forstbehörde bereits als Wald einzustufen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt.

Im Plangebiet konnten keine geschützten Pflanzenarten kartiert werden.

Die potentiell natürliche Vegetation besteht im Plangebiet aus Kiefern-Traubeneichen-Wald.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere hat das Plangebiet eine Bedeutung als Lebensraum für Brutvogelarten der Siedlungsbereiche. Im dichten Baumbestand und Gehölzbestand im nördlichen Bereich des Gebietes ist das Vorkommen von Brutstätten nicht auszuschließen. Die als Bruthabitate geeigneten Gehölzbestände sind zum Großteil von der Umsetzung der Planung betroffen. Eine Eignung für Bodenbrüter ist höchstens im südlichen Bereich des Plangebietes gegeben. Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nicht auszuschließen.

Aufgrund des – wenn auch überwiegend jüngeren Gehölzbestandes ist ein Vorkommen von Fledermausquartieren nicht vollständig auszuschließen. Ein Lebensraumpotenzial für Holz bewohnende Käfer wird im Plangebiet nicht gesehen. Mit Schreiben vom 25.07.2013 bestätigt die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark die Einschätzung der relevanten, zu erhebenden Arten.

Faunistische Erfassungen erfolgten aufgrund der vorgefundenen Lebensraumstrukturen im Frühjahr/Sommer 2013 für Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Dort erfolgt auch eine Beurteilung der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Im Plangebiet wurden insgesamt 9 Vogelarten festgestellt, bei denen es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg handelt. Die lokalen Populationen dieser Arten weisen günstige Erhaltungszustände auf. Insgesamt konnten 2 Brutplätze des Stars im Gebiet ermittelt werden. Bei den übrigen Arten wurden revieranzeigende Merkmale als Indiz für einen möglichen Brutplatz genommen. Als funktionserhaltende Maßnahme wird für Brutplätze des Stars die Anbringung von 4 Nistkästen festgelegt. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan.

Fledermausquartiere konnten innerhalb des Baumbestandes nicht nachgewiesen werden. Auch relevante Spuren einer vorangegangenen Quartiernutzung wurden nicht festgestellt. Als Jagdhabitat wurde die Fläche von zwei Fledermausarten genutzt. Neben dem großen Abendsegler konnte die Rauhhautfledermaus jagend beobachtet werden.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Lebensräume für Flora und Fauna erhalten bleiben und weiterhin der natürlichen Sukzession zu Wald unterliegen. Aufgrund der Festsetzung der Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ist eine bauliche Entwicklung in den nächsten Jahren anzunehmen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung werden die Lebensraumstrukturen im Plangebiet vollständig verändert. Damit verbunden ist eine Veränderung der Artenzusammensetzung der Flora und Fauna. Auf bisher nicht bebauten Flächen dürfen mit Umsetzung der Planung insgesamt bis zu 80 % der Flächen überbaut bzw. befestigt werden.

Von der Überbauung sind unter anderem die im Untersuchungsgebiet befindlichen, nach Baumschutzverordnung geschützten Bäume sowie der überwiegende Teil der Waldflächen betroffen.

Zu beachtende artenschutzrechtliche Bestimmungen:

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) ebenso wie alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Bestimmte Arten davon gelten als streng geschützt und unterliegen zusätzlich dem Störungsverbot.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

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

Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. funktionserhaltenden Maßnahmen sog. CEF-Maßnahmen gewährleistet werden.

Gemäß der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Grundlage der Erhebungen der Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötung) und 2 (Störung) bei Einhaltung von Bauzeiten außerhalb der Brutperiode vermieden werden. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG lassen sich aufgrund der Brutbiologie der vorkommenden

Arten und in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abwenden. Für den Star werden als funktionsstützende Maßnahmen Nistkästen im Plangebiet angebracht. Zur Methodik der Arterhebungen und zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vgl. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind nicht zu erwarten (vgl. Kap. 6.2.1).

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen sind Altbäume soweit möglich zu erhalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Biotopverbundes erfolgt die Festsetzung von offenen Einfriedungen ohne durchgehende Sockelmauern.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen erfolgt die Festsetzung eines Anpflanzgebotes für einen 3 m breiten Gehölzstreifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze.

Zur Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vgl. Kap. 6.3.1

6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Stadt Teltow. Das Ortsbild im Plangebiet ist im nördlichen Bereich vor allem geprägt durch Bebauung mit Einfamilienhäusern sowie durch eine gemischte Bebauung mit einzelnen Gewerbebetrieben.

Weiter westlich befinden sich verschiedene Gewerbe- bzw. Industriegebiete wie z.B. eine Kiesanlage, südlich prägen große Gewerbeeinheiten (Rhenus Office Systems GmbH) das Bild.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würden die bestehenden Vegetationsstrukturen auf der Fläche erhalten bleiben. Aufgrund der Festsetzung der Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ist eine bauliche Entwicklung in den nächsten Jahren anzunehmen.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird das Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und dessen Umgebung nachhaltig verändert. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Vorhaben ist mit den geplanten baulichen Anlagen geeignet das Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Mit Umsetzung der Planung dürfen bis zu 80% der Fläche bebaut werden. Ein Großteil der bestehenden Gehölze auf der Fläche und den angrenzenden Zufahrten würden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden. Mit den Festsetzungen von Anpflanzgeboten ergeben sich Möglichkeiten der Einbindung der Gewerbefläche in die Umgebung.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt eine ortsbildverträgliche Festsetzung zur zulässigen Höhe der geplanten Gebäude, zur Bepflanzung von Rand- und Freiflächen, zur Fassadenbegrünung und zur Dachbegrünung sowie zur Art und Gestaltung von Werbeanlagen.

Eine Eingriffsbilanzierung erfolgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

6.2.7 Schutzgut Mensch

Ausgangssituation

Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch sind Lärmemissionen durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen sowie die Emissionen aus dem Gewerbebetrieb und die Auswirkungen der Planung auf die Erholungssituation.

Nördlich und nordwestlich des Plangebietes liegen Bereiche mit Einfamilienhäusern mit Gärten bzw. Flächen mit gemischter Bebauung. Im Süden liegt das Güterverkehrszentrum der Gemeinde Großbeeren.

Die Fläche ist derzeit über Anliegerstraßen zu erreichen.

Weiter nördlich verläuft die Landesstraße L76 (Mahlower Straße), und westlich die, Regional- und S-Bahn.⁴

Im Abstand von etwa einem Kilometer ist, nach Planungen des Verkehrsentwicklungsplans, südlich des Gebietes der Verlauf der neuen B 101 vorgesehen.

Nach der strategischen Lärmkarte des Landesumweltamtes Brandenburg für die Stadt Teltow vom 19.09.2012 werden im Plangebiet 65 dB(A) am Tag⁵ nicht überschritten.

Zur Ermittlung der konkreten Schallbelastungen durch den Gewerbebetrieb sowie durch den zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis erfolgt für die Gewerbefläche die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels, der die Geräuschemissionen soweit begrenzt, dass an den angrenzenden Wohnhäusern die Orientierungswerte nach DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie die Richtwerte nach TA Lärm für die Verkehrsgerausche deutlich eingehalten werden (vgl. auch Kap. 5.6 und das schalltechnische Gutachten).

Die Fläche hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist zunächst nicht mit einer zunehmenden Belastung der Menschen in der näheren Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Aufgrund der Festsetzung der Fläche im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche ist jedoch eine bauliche Entwicklung des Plangebietes wahrscheinlich.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung ist mit einem Anstieg der Verkehrsbelastung auf den Zufahrtsstraßen zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße L76 zu rechnen. Nach dem derzeitigen Nutzungskonzept ist allerdings mit sehr geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen zu rechnen. Zur Beurteilung der Fahrzeuggeräusche außerhalb des Betriebsgeländes wurden Kriterien in Anlehnung an die TA Lärm Pkt. 7.4 angelegt. Danach wird durch den Fahrzeugverkehr aus schalltechnischer Sicht außerhalb des Betriebsgeländes **kein Immissionskonflikt** verursacht.

Mit Festsetzung eines Emissionskontingentes für die Tag- und Nachtemissionen durch den Betrieb sowie den Verkehr auf den Betriebsflächen und bei Einhaltung dieses Kontingents werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau für den Schutzanspruch Allgemeines Wohngebiet (WA) an den nächstgelegenen Wohnhäusern eingehalten bzw. unterschritten.

⁴ <http://www.teltow.de/rathaus-politik/stadtentwicklung/verkehrsentwicklungsplan.html>

⁵ http://luaplms01.brandenburg.de/laermkart_www/pdf_2012/12069616T.pdf (Tag),
http://luaplms01.brandenburg.de/laermkart_www/pdf_2012/12069616N.pdf (Nacht)

Ein schalltechnischer Immissionskonflikt kann demnach ausgeschlossen werden (vgl. auch Schalltechnisches Gutachten)

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die mit der Umsetzung der Planung verbundene Entwicklung der Gewerbefläche und die damit verbundenen mögliche Erhöhung der Lärmbelastung, bedingt durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowie den Gewerbebetrieb führt bei Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels nicht zu einer Überschreitung der Richt- und Orientierungswerte, d.h. mit Einhaltung der Schallleistungspegel werden nachteilige Auswirkungen vermieden.

6.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ausgangssituation

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und dessen, im Hinblick auf den Umgebungsschutz zu beachtender Umgebung, befinden sich nach keine Baudenkmale.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich auch keine Bodendenkmale.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bodendenkmale sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Auch Baudenkmale und ihre Umgebung werden von der Planung nicht berührt.

Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind derzeit nicht erkennbar.

6.2.10 Gesamtbewertung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan sowie extern vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

6.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt (Eingriffe in Natur und Landschaft) sind gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG zu vermeiden oder auszugleichen. Nach § 15 BNatSchG hat ein Verursacher vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu unterlassen.

§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, kommt nicht zur Anwendung.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind insbesondere mit der Inanspruchnahme und Überbauung von Boden verbunden. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die maximale Neuversiegelung von Boden beträgt im Gewerbegebiet insgesamt rund 4.668 m². Aufgrund der Möglichkeiten die Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen, werden diese Flächen lediglich mit 50 % Versiegelungsanteil berechnet. Innerhalb der Verkehrsflächen ist mit einer Versiegelung in einer Breite von max. 6 m auszugehen. Die mögliche Versiegelung beträgt demnach 940 m², Somit ist mit einer **Gesamtneuversiegelung von 5.608 m²** Bodenfläche zu rechnen. Die Flächenanteile bleiben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einer GRZ von 0,6 erhalten.

Tab. 1: Maximal zulässige Neuversiegelung im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Flächenart	Fläche	Versiegelungsgrad	Anzurechnende Versiegelung
Gewerbegebiet 6.669 x GRZ 0,6 (Grundflächen der Hauptanlagen)	6.669 m ²	100 % auf 60% der Fläche	4.001 m ²
Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten (50%) bis max. GRZ 0,8	max. 1.334 m ²	50 % für Stellplätze	667 m ²
Verkehrsflächen	2.221 m ²	100 % auf einer Breite von 6 m	940 m ²
Maximale Neuversiegelung			5.608 m²

Mit der Versiegelung von Boden ist eine verminderte Grundwasserneubildungsrate der Flächen verbunden. Diese Eingriffsfolgen können durch eine Versickerung des auf den Flächen anfallenden Niederschlagswassers sowie die Verwendung wasser- durchlässiger Schichtaufbauten, Materialien und Verlegearten zur Befestigung von

Stellplatzflächen vermieden bzw. minimiert werden. Die Flächen sind von allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Mit der Überbauung und Neuversiegelung von Flächen sowie dem Verlust von Vegetationsflächen sind grundsätzlich Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse verbunden. Die derzeit von Ruderalfluren und Waldaufwuchs geprägten Flächen haben lediglich eine geringe Bedeutung als kleinräumige Frischluftentstehungsflächen. Die vorgesehenen Dach- und Fassadenbegrünungen sind geeignet die Gewerbeflächen mikroklimatisch günstig zu beeinflussen.

Mit der Überbauung und Neuversiegelung von Flächen ist ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen auf der gesamten Fläche von 9.461 m² verbunden.

Diese sind zu differenzieren in Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetzes (5.504 m²) und die übrigen Vegetationsflächen (3.947 m²).

Von der Überbauung betroffen sind ausschließlich Biotoptypen von allgemeiner Bedeutung. Mit der Änderung der Flächennutzung erfolgt eine Veränderung der Lebensraumstrukturen für die im Gebiet lebenden Tiere.

Mit der Errichtung von Baukörpern und der Anlage von Erschließungsflächen wie Stellplätze und Zufahrten wird das Orts- und Landschaftsbild verändert. Die Flächen im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung für das Landschaftsbild.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter und ihrer Funktionen sowie der mit Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen erfolgt in Kap. 6.2 der Begründung.

Die nachfolgende Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan gibt einen Überblick über die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft und die im Bebauungsplan geregelten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Mit den genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des Ersatzes für die Waldflächen i.S.d. Landeswaldgesetzes kann der mit Umsetzung der Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft zu nahezu 100 % ausgeglichen werden.

Für den nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umsetzbaren Teil der naturschutzrechtlichen und waldrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag. Dieser ist abschließend vor Abwägungs- und Satzungsbeschluss abzuschließen.

Tab. 2: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich	Bilanz
Boden	Neuversiegelung von maximal 5.608 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung	Minimierung der Neuversiegelung durch Regelung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus von Stellplatzflächen (in der Berechnung der tatsächlichen Neuversiegelung bereits enthalten). Ausgleich Neuversiegelung durch Entsiegelung von Flächen im Verhältnis 1:1 . Es stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung. Daher erfolgt der Ausgleich durch Aufwertung von Bodenfunktionen durch Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen.	kumulativer Ausgleich

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich	Bilanz
		Anzurechnender Kompensationsfaktor gemäß HVE: 1:2: Der Kompensationsbedarf für den Ausgleich durch Neuversiegelung von 5.608 m² Boden beträgt somit bei Bodenaufwertung durch flächige Gehölzpflanzungen 11.216 m². Mit Umsetzung der Planung erfolgen im Plangebiet flächige Gehölzpflanzungen auf rund 450 m². Auf Teilflächen der Rudolf-Virchow-Straße erfolgt die Sicherung eines flächigen Gehölzbestandes auf rund 571 m². Diese Maßnahme ist als Vermeidungsmaßnahme anzusehen und nicht in die Ausgleichsbilanzierung aufzunehmen. Zum Ausgleich der Bodenversiegelung stehen demnach im Plangebiet 450 m² zur Verfügung. Es verbleibt als Ausgleichserfordernis für Bodenversiegelungen ein Anteil an Gehölzpflanzungen von 10.766 m², (11.216 m²-450 m²=10.766 m²) (alternativ für Entsiegelungsflächen 5.158 m² :5.608 m²-450 m²=5.158m²). In der Gemarkung Teltow stehen zum Ausgleich 10.000 m² Fläche in der Flur 10, Flurstück 994/5 anteilig zur Verfügung. Die Fläche ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im FNP dargestellt. Hier soll neben einer Teilaufwaldung die Anlage von flächigen Gehölzstrukturen erfolgen. Konkrete Regelungen hierzu erfolgen in Abstimmung mit dem Gesamtentwicklungskonzept der Stadt Teltow für die Fläche. Die erforderlichen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gesichert. Als Ausgleich für die Verluste von Boden wird die Pflanzung von Waldbeständen auf der o.g. Fläche kumulativ in Verbindung mit dem Waldersatz und im Sinne einer Bodenverbesserung durch die Entwicklung von naturnahem Waldbeständen angerechnet. Die verbleibende Restfläche von 4.496 m² wird gemäß dem Gesamtkonzept für die Fläche mit Gehölzen bepflanzt.	Es verbleibt für den Bodenausgleich ein Defizit von 766 m² Fläche.
Wasser	Neuversiegelung von maximal 5.608 m² Boden mit allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung	Flächenhafte Versickerung des im Bereich der Erschließungsflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet. Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.	Eingriff ausgeglichen

Schutzgut	Eingriff	Vermeidung / Ausgleich	Bilanz
Klima / Lufthygiene	Aufheizeffekte durch Neuversiegelung von Flächen insbesondere im Bereich der Stellplatzanlagen	Minimierung der Neuversiegelung durch Regelung eines luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus von Stellplatzflächen Beschattung der Stellplatzflächen durch die Pflanzung großkroniger Laubbäume. Dach- und Fassadenbegrünung.	Eingriff vermieden
Tiere und Pflanzen / Biotope	Dauerhafter Verlust von rund 5.504 m² Waldfläche sowie von 3.947 m² Nichtwaldbiotopen mit allgemeiner Bedeutung (Gesamt 9.461 m²) abzgl. Erhaltung von Teilflächen 571 m ² = 8.890 m² → Veränderung der Lebensraumstrukturen	Entwicklung einer standorttypischen Waldgesellschaft sowie von flächigen Gehölzbeständen auf der o.g. Fläche in der Gemarkung Teltow (Flur 10, Flurstück 994/5 anteilig 10.000 m ²) Ausgleichserfordernis: Waldersatz i.S.d. LWaldG sowie als Biotopersatz 5.504 m ² , Biotopersatz sonstige Hecken und Gehölze 3.947 m ² abzüglich Ausgleich im Plangebiet durch Erhalt gesicherter Flächen 571 m ² , Ausgleichserfordernis für Vegetationsverluste 8.890 m² Fläche abzgl. Pflanzungen im Gebiet 450 m ² sowie die Dach- und Fassadenbegrünungen von rd. 1.000 m ² , verbleiben als	Eingriff ausgeglichen, Kompensationsüberschuss von ca. 1.100 m ² zzgl. Dach- und Fassadenbegrünung
	Lebensraumverluste für Brutvögel	Pflanzung von mindestens 16 Bäumen im Plangebiet, Dach- und Fassadenbegrünungen, Anbringen von Nistkästen für Stare im Plangebiet als funktionserhaltende Maßnahme 4 Stück	Eingriff vermieden
	Einschränkung von Wanderungsbewegungen	Regelungen zur Durchlässigkeit der Einfriedungen	Eingriff vermieden
Orts- und Landschaftsbild	Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch bauliche Anlagen	Höhenbegrenzungen für bauliche Anlagen; Eingrünung des Standortes durch Heckenpflanzung, Fassadenbegrünung Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen	Eingriff vermieden
	Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch die geplante Stellplatzanlage	Gliederung der Stellplatzanlage durch Pflanzflächen; Anpflanzung von mindestens 8 großkronigen Laubbäumen.	Eingriff vermieden
Baumersatz: Die abschließende Festlegung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage der Baumschutzsatzung der Stadt			
Ersatz von Wald nach LWaldG: Waldersatz auf einer Fläche von 5.504 m ² in Teltow, Flur 10 Flurstück 994/5 (Eigentum der Stadt Teltow).			

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung eines Gewerbegebietes mit Umsetzung eines konkreten Vorhabens auf der Fläche Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow als Gewerbefläche dargestellt. Das Vorhaben ist im Rahmen einer Gewerbegebietsnutzung umsetzbar. Andere Standorte im Gemeindegebiet wurden daher nicht mehr geprüft.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, die Bestandskartierung und -bewertung mit Darstellung in der Bestandskarte zum Umweltbericht sowie die Ermittlung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Die Eingriffsermittlung und -bewertung sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) vom April 2009.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der Bebauungsplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung vom Januar 2009 behandelt.

Zur Erforderlichkeit und dem Umfang faunistischer Kartierungen wurden die Hinweise, die sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ergaben, beachtet. Es erfolgten Erhebungen zu den relevanten Artengruppen der Vögel und der Fledermäuse. Die Ergebnisse wurden dargelegt.

Zur Ermittlung möglicher Schalltechnischer Konflikte wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau werden an den gemessenen Immissionsorten eingehalten. Das Schalltechnische Gutachten mit der Festlegung eines Emissionskontingentes für die Gewerbefläche ist auf das geänderte Vorhaben übertragbar.

Es ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen.

6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind nach Nr. 3 b) Anlage 1 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben. Von Bedeutung für den vorliegenden Bebauungsplan ist die Prüfung der Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet sowie auf den externen Flächen.

Die Einhaltung der Hinweise auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ist über entsprechende Nebenbestimmungen im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu gewährleisten. Seitens der zuständigen Naturschutzbehörde ist die Vermeidungsmaßnahme „Einhaltung einer Bauzeitenregelung“ und die Ausgleichsmaßnahmen wie die Anpflanzgebote und die Einbringung von artspezifischen Nisthilfen auf dem Grundstück zu beauftragen.

Sollte es bei der Durchführung des Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, sind erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“ in der Stadt Teltow dient der planungsrechtlichen Sicherung und Entwicklung der Fläche für eine gewerbliche Nutzung. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der derzeit brachliegenden Flächen als Gewerbegebiet erfolgt eine Sicherung von Verkehrsflächen zur internen und äußeren Anbindung.

Die Größe des Plangebietes beträgt rund **0,95 ha**. Die Fläche wird überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Sie dient damit der Ansiedlung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben. Sowohl die derzeit gewidmete, aber nicht genutzte Rudolf-Virchow-Straße als auch der südliche Abschnitt der Wilhelm-Külz-Straße werden in das Plangebiet einbezogen und als Verkehrsflächen, bzw. die Rudolf-Virchow-Straße im östlichen Abschnitt als Waldfläche festgesetzt.

Für die im Plangebiet vorhandenen Waldflächen mit Waldstatus nach Landeswaldrecht werden Waldumwandlungsanträge im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gestellt. Die Genehmigung der Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Als Ersatz stehen externe Flächen zur Erstbewaldung in der Stadt Teltow zur Verfügung.

Aus der für das Gewerbegebiet festgesetzten Grundflächenzahl ergibt sich unter Berücksichtigung der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Überschreitungen eine maximal zulässige Überbauung von 80 % des GE.

Für das **Schutzgut Boden** resultiert daraus für den Bereich des GE sowie für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen eine maximale Neuversiegelung bzw. Befestigung von rund 0,56 ha (5.608 m²). Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen. Ein Ersatz für die Beeinträchtigungen des Bodens erfolgt auf einer externen Fläche, die die Stadt Teltow zur Verfügung stellt. Konkrete Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Aufgrund der insgesamt geringen Flächengröße und der mittleren Bedeutung der Fläche für eine Grundwasserneubildung ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen für das **Schutzgut Wasser**. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht berührt.

Für das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** sind Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch die Bebauung und Nutzung ebenso wenig zu erwarten wie die Gefahr von erheblichen Luftverunreinigungen. Mit Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen können mikroklimatische Beeinträchtigungen weiter vermindert werden.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biotope)** ergeben sich mit Umsetzung der Planung Veränderungen durch den dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen insbesondere durch den Verlust von Wald. Durch Festsetzung von Anpflanzgeboten

auf der Baufläche sowie der Dach- und Fassadenbegrünungen sowie durch Vermeidung von Waldverlusten auf einer Teilfläche der Straßenverkehrsfläche werden die Eingriffe in den Vegetationsbestand vermindert.

Für die nach der kommunalen Baumschutzsatzung geschützten Bäume erfolgen Ersatzpflanzungen nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung. Ein weiterer Ausgleich für die Vegetationsverluste sowie für die vorgesehene Waldumwandlung mit festgesetzter Erstaufforstung findet auf einer externen Fläche statt, die die Stadt Teltow zur Verfügung stellt. Konkrete Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Eine Beeinträchtigung der Wanderbewegungen von Kleintieren wird durch die Verwendung sockelloser Einfriedungen vermieden.

Mit Festsetzungen zur Anbringung von Nistkästen sowie mit einer Beauftragung von Bauzeitenregelungen können artenschutzrechtliche Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG vermieden werden.

Für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** ergeben sich mit Umsetzung der Planung nachhaltige Veränderungen. Durch die Anpflanzgebote im Sinne von Eingrünungen mit einer Mindestanzahl der auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume, Gliederung der Stellplatzanlagen sowie die Dach- und Fassadenbegrünung sollen Eingriffe vermieden werden.

Für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** sind mit Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Flächen haben derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Für das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** erfolgen im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Festsetzungen eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 65/50 dB/m². Damit werden die Richt- bzw. Orientierungswerte der anzuwendenden schalltechnischen Regelwerke an den angrenzenden empfindlichen Nutzungen deutlich eingehalten. Die Rudolf-Virchow-Straße wird entsprechend ausgebaut, Zufahrten über die Wilhelm-Külz-Straße sollen durch verkehrsrechtliche Anordnungen vermieden werden.

Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind nach derzeitigem Stand, unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich/Ersatz nachteiliger Auswirkungen, **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Die Fläche im Geltungsbereich des Gewerbegebiets östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße liegt derzeit brach. Mit Umsetzung des Vorhabens, erfolgt eine Neunutzung der Fläche gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die bewachsenen Verkehrsflächen der Wilhelm-Külz-Straße sowie abschnittsweise der Rudolf-Virchow-Straße werden ihrer vorgesehenen Nutzung zugeführt.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen gemäß § 180 BauGB erfordern, sind nicht zu erwarten.

7.2 Verkehr

Mit Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet, die über die Robert-Koch Straße und die Rudolf-Virchow-Straße bzw. die Wilhelm-Külz-Straße an die Mahlower Straße angebunden werden soll, ergibt sich gegebenenfalls ein Erfordernis zur Qualifizierung der derzeit nicht befestigten Straßen. Auch die ins Plangebiet führenden jeweiligen Verlängerungen der Wilhelm-Külz-Straße sowie der Rudolf-Virchow-Straße in einem Teilabschnitt sind gegebenenfalls auszubauen.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplans auf der Grundlage der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück hergestellt werden.

7.3 Ver- und Entsorgung

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden an der Planung beteiligt.

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

7.4 Umwelt, Natur und Landschaft

Für die vorliegende Planung wurde eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt (siehe Kap. 6 der Begründung). Die Bestandsaufnahme und -bewertung sowie die Ermittlung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgte im Zuge der Umweltprüfung.

Die Ermittlung der voraussichtlichen Eingriffe in Umwelt, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt auf der Grundlage der *Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) im Land Brandenburg (MLUV 2009)*. Die im Bebauungsplan festgesetzten bzw. vertraglich zu regelnden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sowie die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden schutzgutbezogen in den Kapiteln 6.2.2 bis 6.2.8

des Umweltberichts sowie zusammenfassend in Kapitel 6.3.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Umweltberichts dargelegt. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet sowie auf Flächen in der Gemarkung Teltow, die die Stadt zur Verfügung stellt. Konkrete Regelungen hierzu erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Eine Bewertung möglicher Auswirkungen der Planung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) erfolgt in Kapitel 6.2.1 des Umweltberichtes. Danach sind keine Auswirkungen auf Natura 2000 Gebiete zu erwarten.

Die Behandlung der Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG erfolgt in Kap. 5.71 sowie in der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen in Kapitel 6.2.5 Schutzgut Arten und Biotope des Umweltberichtes. Zur Ermittlung der vorkommenden geschützten Arten wurden auf der Grundlage einer Relevanzprüfung Artenerhebungen von Brutvögeln und Fledermäusen durchgeführt.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags können mit den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen einer Bauzeitenregelung sowie mit der Anbringung von 4 Nistkästen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden.

7.5 Immissionsschutz

Zur Ermittlung möglicher Belastungen durch den zunehmenden Verkehr sowie durch den Betrieb der Anlage wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt. Für die Gewerbefläche wurde empfohlen einen flächenbezogenen Schallleistungspegel festzusetzen. Mit Festsetzung dieses Schallleistungspegels, der auch für das geänderte Vorhaben greifen soll, können Immissionskonflikte aus schalltechnischer Sicht ausgeschlossen werden.

7.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

7.7 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten, die Kosten für die interne Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Vorhabensträger übernommen.

8 Verfahren

29.06.2012	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 60 „Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße/Rudolf-Virchow-Straße“, der Stadt Teltow
11.07.2013 - 12.08.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
Schreiben vom 13.06.2013	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, zugleich Anfrage nach den Zielen der Raumordnung sowie Beteiligung der Nachbargemeinden
Schreiben vom 16.12.2013	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
06.01.2014 - 07.02.2014 18.05.2016	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans nach §§ 3 und 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB
Schreiben vom 26.05.2016	Erneute Beteiligung des Landkreises sowie der Nachbargemeinde Großbeeren als Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB
07.06.2016 – 30.07.2016	Erneute Auslegung des Bebauungsplans nach §§ 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs.3 BauGB Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden 37 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Nachbargemeinden im Land Brandenburg und das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände beteiligt.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben 14 Träger nicht geantwortet, 11 Träger haben keine Bedenken und melden auch keine eigenen Planungen an. Weitere Hinweise zur Planung gaben insgesamt 15 Träger öffentlicher Belange.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt dabei die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung fest. Die Regionale Planungsabteilung bestätigt, dass die Planung dem Plansatz 2.3.1 des Regionalplans entspricht.

Seitens der Forstbehörde wird die Feststellung der Waldeigenschaft von Teilen der Fläche bekräftigt. Es erfolgen Hinweise, die Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Diesem Vorgehen stimmt die Stadt Teltow zu.

Der Landesbetrieb Straßenwesen verweist auf ein Erfordernis der Prüfung des Knotens an der Mahlower Straße. Die Prüfung erfolgte anhand des vorgesehenen Nutzungskonzeptes mit den genannten zu erwartenden Verkehrsströmen. Die BVVG bekundet mögliche Planungsabsichten in den als Wald dargestellten Flächen nörd-

lich des Plangebietes. Die Flächen sind Wald i.S.d. LWaldG und so auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die IHK verweist auf ein Erfordernis Einzelhandelsstandort in dem Gebiet auszuschließen. Der Ausschluss erfolgt durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in dem großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen ist.

Seitens des LUGV erfolgt die Forderung nach einem Schallschutzgutachten. Dieses liegt mittlerweile vor. Die Ergebnisse sind in die Entwurfsfassung eingeflossen. Im Ergebnis erfolgt die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels für das Plangebiet. Damit sind die Belange der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen ausreichend berücksichtigt.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark gibt im wesentlichen Hinweise auf die Behandlung des besonderen Artenschutzes. Die vorgeschlagenen Erhebungen der relevanten Arten werden bestätigt, die artenschutzrechtliche Prüfung wird Teil der Entwurfsfassung. Die übrigen Hinweise zum Umweltbericht und zur Eingriffsermittlung finden Beachtung.

Seitens des Fachgebietes Gesundheit erfolgt ein Hinweis auf die Prüfung der ausreichenden Wasserver- und -entsorgung. Dazu bestätigt der zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband die Erschließungs- und Anbindungsmöglichkeit.

Die Stellungnahmen sind nach Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11. Juli bis zum 12. August 2013 im neuen Rathaus der Stadt Teltow statt. Insgesamt haben sich 35 Bürger zu Planung geäußert.

Einige Bürger äußern erhebliche Bedenken gegen die Planung vor allem im Hinblick auf die Verlärmung des Gebietes nördlich des Plangebietes bis zur Mahlower Straße. Mit den Ergebnissen des Schallgutachtens und der Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels können diese Bedenken ausgeräumt werden. Weder der Lärm durch zunehmenden Verkehr noch der Schall aus der Produktion führen zu Überschreitungen der städtebaulichen Orientierungs- und Richtwerten an den wesentlichen schutzbedürftigen Emissionspunkten.

Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden 25 Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 1 Nachbargemeinde im Land Brandenburg und das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände beteiligt.

Von den Trägern öffentlicher Belange haben 8 Träger nicht geantwortet, 6 Träger haben keine Bedenken, die Belange werden nicht berührt und es werden keine eigenen Planungen angemeldet, ein weiterer Träger macht keine Äußerungen zu der Planung.

Weitere Hinweise, Einwände und Bedenken zur Planung äußern insgesamt 12 Träger öffentlicher Belange. Die Nachbargemeinde Großbeeren äußert Bedenken zum Schallschutz.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung stellt die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung fest. Die Regionale Planungsabteilung bestätigt, dass die Planung dem Plansatz 2.3.1 des Regionalplans entspricht.

Seitens der Forstbehörde wird die Feststellung der Waldeigenschaft von Teilen der Fläche bekräftigt. Die Waldumwandlung soll im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beantragt werden. Die Stadt stellt Flächen zur Erstaufforstung zur Verfügung.

Der Landesbetrieb Straßenwesen verweist auf die Stellungnahme vom 11.07.2013 hinsichtlich der Prüfung des Knotens an der Mahlower Straße. Die Prüfung erfolgte anhand des vorgesehenen Nutzungskonzeptes mit den genannten, zu erwartenden Verkehrsströmen.

Die BVVG betont erneut, dass die südlich angrenzenden Waldflächen als Bauerwartungsland betrachtet werden und daher die Lärmproblematik auch in Bezug auf diese Flächen zu betrachten ist. Die Flächen sind aber Wald i.S.d. LWaldG und so auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Planänderung ist daher nicht vorgesehen, somit werden die Flächen nicht als Bauerwartungsland eingestuft.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände gibt verschiedene Hinweise zu vorkommenden und zu berücksichtigenden Arten, der Hinweis auf eine fachgutachterliche Prüfung der Höhlenbäume vor ggf. erforderlicher Fällung wird in die Begründung aufgenommen.

Bei der Ermittlung des Baumbestandes war zu differenzieren zwischen den Bäumen, die Teil der Waldfläche sind und nicht den Bestimmungen der Baumschutzsatzung unterliegen und denjenigen die diesen Bestimmungen unterliegen. Auf eine Pflanzbindung für 2 Bäume soll verzichtet werden.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark gibt Hinweise auf Vermeidungsmaßnahmen zum Vogelschlag an Glasfronten oder an Zäunen, diese werden in die Begründung aufgenommen. Dem Hinweis auf ein Ausgleichsdefizit von 766 m² Fläche wird nicht gefolgt, da im Gegenzug Ausgleiche für andere Schutzgüter überkompensiert werden. Die übrigen Hinweise zum Umweltbericht und zur Eingriffsermittlung fanden in der Entwurfsfassung Beachtung.

Seitens des Fachgebietes Gesundheit erfolgt ein Hinweis auf die Prüfung des Schalltechnischen Gutachtens. Die zuständige Fachbehörde im LUGV bestätigt das Gutachten und die ausreichende Berücksichtigung der Belange des Immissions-schutzes.

Die Gemeinde Großbeeren erhebt ebenfalls Bedenken zur Planung aufgrund angrenzender Nutzungen im Birkenhain. Auch hierzu wird auf die Schalltechnische Untersuchung und die ermittelten Lärmwerte sowie die daraus abgeleitete Festsetzung zum Emissionskontingent im Bebauungsplan verwiesen.

Die Stellungnahmen sind in die weitere Planung wie dargelegt eingeflossen, Planänderungen ergeben sich durch die Hinweise nicht.

Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 06.01. bis 07.02.2014 im neuen Rathaus der Stadt Teltow statt. Insgesamt haben sich 32 Bürger zu Planung geäußert, wobei die Anschreiben teilweise von 2 oder mehr Bürgern unterschrieben sind.

Die Bürger äußern erhebliche Bedenken gegen die Planung vor allem im Hinblick auf die Verlärmung des Gebietes nördlich des Plangebietes bis zur Mahlower Straße. Die im Entwurf geänderte Zufahrtsmöglichkeit nun auch über die Wilhelm-Külz-Straße wird abgelehnt.

Mit den Ergebnissen des Schallgutachtens und der Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels können diese Bedenken ausgeräumt werden. Weder der Lärm durch zunehmenden Verkehr noch der Schall aus der Produktion führen zu Überschreitungen der städtebaulichen Richt- bzw. Orientierungswerte an den wesentlichen schutzbedürftigen Emissionspunkten.

Da sich keine Immissionskonflikte durch Verkehrslärm zu den nördlich angrenzenden Nutzungen ergeben, ist eine Festlegung auf eine Zufahrt nur über die Robert-Koch-Straße nicht begründbar. Daher wurde auf diese Festlegung auch auf Anregung des Bauausschusses im Entwurf verzichtet.

Mit der Möglichkeit der Zufahrt über beide auf die Mahlower-Straße mündenden Straßen (Robert-Koch-Straße und Wilhelm-Külz-Straße) wird sich der zusätzliche Fahrzeugverkehr auf beide Straßen verteilen. Für Fahrzeuge, die aus Westen kommen, ist die Zufahrt über die Robert-Koch-Straße der kürzere Weg, für Fahrzeuge aus dem Osten die Zufahrt über die Wilhelm-Külz-Straße.

Im Ergebnis der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich keine weiteren Planänderungen.

Ergebnis der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der erneuten Beteiligung wurde der Landkreis sowie die Nachbargemeinde Großbeeren erneut beteiligt.

Die Nachbargemeinde Großbeeren hat sich zu den Planunterlagen nicht geäußert.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark gibt mit seinen verschiedenen Fachdiensten Hinweise zur Planung, die teilweise in die Begründung aufgenommen werden. Insbesondere die Hinweise des Fachdienst Naturschutz wurden bereits im Rahmen der Erstellung der Entwurfs- und Satzungsfassung 2014 beachtet.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelung betrachtet die Stadt Teltow wie schon 2014 die angedachte Kompensation als ausreichend.

Es ergeben sich keine weiteren Planänderungen.

Ergebnis der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 07. Juni 2016 bis einschließlich 30. Juni 2016 im neuen Rathaus der Stadt Teltow statt.

Insgesamt haben sich 3 Bürger zu Planung geäußert, bzw. Fragen zur Planung aufgeworfen.

Es erfolgte ein Hinweis auf das Vorkommen des den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG unterliegenden Fasans.

Diesem Hinweis ist zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Tötung (§44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) durch eine Begehung vor Baufeldfreimachung nachzugehen.

Der Verlust des möglichen Reviers und damit der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kann abgewendet werden durch die geplante Fläche für den Waldersatz in Nachbarschaft zum Plangebiet (Flurstück 994/5 der Flur 10 in der Gemarkung Teltow).

Da die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit erfolgt, und der Erhaltungszustand der Fasane stabil ist kann das Verbot der Störung vermeiden werden.

Ein Beschluss zu den Hinweisen der Bürger ist nicht erforderlich, es ergeben sich keine weiteren Planänderungen.

9 Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Baumschutzsatzung der Stadt Teltow

Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS) vom 26. Januar 2011, in Kraft getreten am 29. Februar 2011

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow

Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze für Kfz, über die notwendigen Fahrradstellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Kraftfahrzeugstellplätze vom 24. Juni 2015, in Kraft getreten am 23. Februar 2016

Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen in der jeweils gültigen Fassung

10 Anhang

Textliche Festsetzungen

TF1: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3-4 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke, **nicht** zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

TF2: Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

TF3: Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Höhe der baulichen Anlagen hat als Höhenbezugspunkt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche im Einmündungsbereich Rudolf-Virchow-Straße zur Wilhelm-Külz-Straße mit einer Bezugshöhe von 46,24 m über NHN im DHHN 92.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

TF4: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

TF5: Die als Wald festgesetzten Fläche mit Überlagerung als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF6: Im Gewerbegebiet sind Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind im Bereich der Stellplätze unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF7: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG

TF8: Zur Fassadenbegrünung sind Außenwandflächen mit Längen von > 24 m mit rankenden oder klimmenden Pflanzen gemäß der Pflanzliste „Kletterpflanzen“ zu bepflanzen. Dies gilt auch für Wandflächen die nicht in einer Ebene verlaufen. Je lfd. m Wandlänge sind zwei Kletterpflanzen zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF9: Flachdächer und Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und mit einer Ausdehnung von mehr als 400 m² sind extensiv mit einer Sedum-Gras-Schicht zu bepflanzen, dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Aufbauten und für Belichtungsflächen. Für die Begrünung sind Arten der Pflanzliste „Dachbegrünung“ zu verwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

TF10: Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenpflanzung in einer Breite von 3 m anzulegen.

Hierzu sind Gehölze der Pflanzlisten „Strauch- und Gehölzpflanzungen“ sowie „großkronige Laubbäume“ der Pflanzliste 1 zu verwenden. Insgesamt sind mindestens 8 Laubbäume der Mindestqualität Stammumfang 12-14 cm sowie mindestens 55 Sträucher je 100 m² mit der Mindestqualität Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Vorhandene Laubgehölze und Bäume sind anrechenbar.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF11: Stellplatzanlagen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume in den angrenzenden Flächen zur Anpflanzung können angerechnet werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF12: Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen im nördlichen Baugebiet sind insgesamt 8 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

TF13: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m über der natürlichen Geländehöhe zulässig. Die Einfriedungen sind als offene Metall- oder Holzzäune (einschließlich Maschendrahtzäunen) mit einem Mindestbodenabstand von 10 cm zulässig. Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO

TF14: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen innerhalb der Flächen für Wald sowie in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des GE unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF15: An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen dürfen die Oberkante Attika (bei Flachdächern) bzw. die Traufe (bei geneigten Dächern) nicht überragen. Die Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach oder Dachgesims ist unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF16: Je Fassadenseite darf die Summe der Werbeanlagen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF17: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind max. zwei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylon) und drei Fahnen zulässig. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten beträgt 7 m über natürlicher Geländehöhe. Die einzelnen Werbeflächen der freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Größe von 6 m² nicht überschreiten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF18: Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF19: Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

TF20: entfällt

TF21: Im Plangebiet sind in der als GE festgesetzten Fläche nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen soweit begrenzt sind, dass die im folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung, Dez. 2006“ weder tags (6.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-6.00 Uhr) überschritten werden.

GE L_{EK} tags 65 dB; L_{EK} nachts 50 dB.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF22: Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm (26.08.1998) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

TF23: Im Plangebiet sind insgesamt 4 Nistkästen für den Star an im Gebiet verbleibenden oder neu zu pflanzenden Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen.

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hinweise:

Straßenverkehrsfläche

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Brutvogelvorkommen bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BauGB.

Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote hat die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 30.09. bis 28.02. zu erfolgen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich einer Erstaufforstung eine Teilfläche im Umfang von 1 ha des städteigenen Flurstücks 994/5 der Flur 10 der Gemarkung Teltow zu Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Erstaufforstung werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 27.06.2013 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Einsichtnahmemöglichkeit

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

Stadtverwaltung Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513

Pflanzliste 1 „Großkronige Laubbäume“

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Pflanzliste 2 „Strauch- und Gehölzpflanzungen“

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus - Hybriden	Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus domestica	Kultur-Apple
Malus sylvestris	Wild-Apple
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus cerasus	Weichselkirsche
Prunus communis	Kultur-Birne
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa canina agg.	Artengruppe Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Artengruppe Hecken-Rose

Rosa tomentosa agg.	Artengruppe Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Es ist einheimisches Pflanzgut aus gesicherter Herkunft mit Ursprung im Naturraum zu verwenden.

Pflanzliste 3: Kletterpflanzen

Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Hydrangea petiolaris	Hortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera in Sorten	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättriger Wein
Wisteria in Sorten	Blauregen

Pflanzliste 4: Dachbegrünung

Achillea millefolium	Wiesenschafgarbe
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Armeria elongata	Sand-Grasnelke
Briza media	Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Lavendula angustifolia in Sorten	Lavendel
Luzula nivea	Schnee-Hainsimse
Nepeta racemosa	Katzenminze
Origanum vulgare	Wildmajoran
Satureja montana	Bergbohnenkraut
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Rotmoosedum
Sedum hybridum	Polster-Fetthenne
Thymus serpyllum	Feld-Thymian

Baumtabelle der im Plangebiet vorkommenden Bäume außerhalb der Waldflächen

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Umfang in [cm]	Schadstufe	Baumschutz-satzung
1	Tilia cordata	Linde	70-90	0	ja
2	Picea pungens	Blaufichte	65	2	nein
3	Aesculus hippocastanum	Kastanie	50	3	nein
4	Picea abies	Fichte	90	0	nein
5	Picea abies	Fichte	90	0	nein
6	Picea abies	Fichte	60	0	nein
7	Picea abies	Fichte	70	2	nein
8	Picea abies	Fichte	45	3	nein
9	Picea abies	Fichte	50	3	nein
10	Picea abies	Fichte	30	3	nein
11	Quercus robur	Eiche	150	3	ja
12	Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	80	2	ja
13	Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	70	2	ja
14	Prunus domestica	Pflaume	120	3	nein
15	Acer platanooides	Spitzahorn	100	1	ja

Gemarkung Teltow Flur 9

Übersichtskarte Maßstab 1 : 10.000

Biotoptypen

- 032102 Landreitgrasfluren mit Gehölzbewuchs
(Gehölzdeckung 10-30%)
- 071132 Feldgehölze mittlerer Standorte,
vorwiegend nicht heimische Arten
- 08282 Vorwälder frischer Standorte
- 08292 naturnahe Laubwälder frischer und reicher Standorte mit heimischen
Baumarten
- 102502 Wochenendhausbebauung mit Bäumen
- 11250 Gartenbaubetrieb, Erwerbsgartenbau
- 12651 Weg, unbefestigt
- 12740 Lagerfläche

Biotope gemäß Liste der Biotoptypen des Landes Brandenburg mit Stand vom
09.03.2011.

- Biotopabgrenzung
- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Vegetation / Versiegelung

- Wald
- Gehölze
- Ruderaler Staudenfluren
- Wochenendhausgebiet
- Weg, unbefestigt

Einzelbäume

- 01 Laubbaum geschützt gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom
26.01.2011
- nicht geschützte Einzelbäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt
Teltow vom 26.01.2011

Nr.	Botanischer Name	Deutscher Name	Umfang in [cm]	Schadstufe
01	Tilia cordata	Linde	70-90	0
02	Quercus robur	Eiche	150	3
03	Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	80	2
04	Prunus serotina	Späte Traubenkirsche	70	2
05	Acer platanoides	Spitzahorn	100	1

Bestimmung nach dem Landeswaldgesetz (LWaldG)

- Wald Wald i.S.d. LWaldG

Darstellung aus dem FNP

- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und
Landschaft

Gemeinde Großbeeren
OT Birkenhain
Gemarkung Osdorf
Flur 1

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan, erstellt vom
öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Mathias Kaden,
Ruhlsdorfer Straße 77 in 14513 Teltow vom 09.01.2013.

Stand Kataster: 04.12.2012

Örtliche Aufnahmen: 07.01.2013

0 20 40 60 80 100 m

Stadt Teltow

Landkreis Potsdam-Mittelmark

Bebauungsplan Nr. 60

"Gewerbegebiet östlich der Wilhelm-Külz-Straße /
Rudolf-Virchow-Straße"

Bestandskarte zum Umweltbericht

Stand: Oktober 2013

Maßstab 1:1.000 (im Original)

Planverfasser:
Dr. Szamatolski + Partner GbR

LandschaftsArchitektur, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
BDLA, SRL, DGGL
Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel.: 030/280 81 44 Fax: 030/283 27 67
Email: buero@szpartner.de