

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 62  
"Kantstraße Teltow-Seehof"  
der Stadt Teltow**

**Satzung**

Auftraggeberin:  
**Stadt Teltow  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow**

Auftragnehmerin:  
**Margret Hollinger  
Büro für Stadt- und Regionalplanung  
Friedbergstraße 11  
14057 Berlin**

in Zusammenarbeit mit  
**Margret Benninghoff  
Landschaftsarchitekten  
Friedbergstraße 11  
14057 Berlin**

**Berlin, 16. März 2015**

(mit Änderungen in Pkt. 3.2 „Landes- und Regionalplanung“, S. 9-11, v. 20.05.2015)

**(Stand: Abwägungs- und Satzungsbeschluss)**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einführung</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
2.1	Stadträumliche Einbindung	6
2.2	Bebauung und Nutzung	6
2.3	Erschließung	6
2.4	Ver- und Entsorgung	6
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	7
2.6	Eigentumsverhältnisse	7
2.7	Kampfmittelbelastung	7
2.8	Denkmalschutz und Bodendenkmale	7
2.9	Altlastverdachtsflächen	8
<b>3.</b>	<b>Planungsbindungen</b>	<b>9</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2	Landes- und Regionalplanung	9
3.3	Flächennutzungsplanung	12
3.4	Landschaftsplanung	12
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt	13
<b>4.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>13</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
<b>5.</b>	<b>Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>14</b>
5.1	Nutzung der Baugrundstücke	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.3	Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage	16
5.1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
5.1.5	Größe des Baugrundstücks	18
5.2	Verkehrsflächen	18
5.3	Grünflächen	18
5.4	Pflanzbindung	18

5.4.1	Ausgleichsmaßnahmen, stadtgestalterische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
5.5	Gestaltungsregelungen	21
5.5.1	Einfriedungen	21
5.5.2	Dachgestaltung	22
5.6	Sonstige Festsetzungen	22
5.7	Nachrichtliche Übernahmen als Bestandteil der Rechtsgrundlagen	22
5.8	Hinweise	23
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>24</b>
6.1	Einleitung	24
6.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	25
6.1.1.1	Angaben zum Standort	26
6.1.1.2	Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen des B-Planes	27
6.1.1.3	Umfang des Vorhabens und Angabe zum Bedarf an Grund und Boden	27
6.1.2	Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes relevanten Fachgesetze und Fachpläne	28
6.1.2.1	Landesentwicklungsplanung LEP B-B (s. ergänzend Pkt. 3.2 „Landes- und Regionalplanung)	28
6.1.2.2	Landschaftsrahmenplan	29
6.1.2.3	Landschaftsplan Stadt Teltow	29
6.2	Beschreibung und Bewertungen der Umweltauswirkungen	29
6.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	30
6.2.2	Schutzgut Boden	30
6.2.3	Schutzgut Wasser	32
6.2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene	33
6.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen	34
6.2.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	36
6.2.7	Schutzgut Mensch	37
6.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	39
6.2.9	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	39
6.2.10	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energien	39
6.2.11	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	39
6.2.12	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	40
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	40
6.3.1	Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen	40
6.3.2	Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme	41

6.3.3	Bewertung der durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffe und Eingriffsermittlung / Kompensationsmaßnahmen in Hinblick auf die Schutzgüter	41
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
6.5	Zusätzliche Angaben	49
6.5.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung	49
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	49
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>50</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	50
7.2	Verkehr	51
7.3	Berechnung der Fläche des Plangebietes	51
7.4	Ver- und Entsorgung	51
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	51
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	52
7.7	Kosten	52
<b>8.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>52</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>56</b>
<b>Anlage 1:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>58</b>
<b>Anlage 2:</b>	<b>Pflanzenliste</b>	<b>61</b>
<b>Anlage 3:</b>	<b>Bestandsplan / Biotopkartierung (unmaßstäblich)</b>	<b>62</b>
<b>Anlage 4:</b>	<b>Parzellierungsentwurf (unverbindlich)</b>	<b>63</b>

# Begründung

zum **Bebauungsplan Nr. 62 "Kantstraße Teltow-Seehof" der Stadt Teltow** gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 211/3 (Fritz-Reuter-Straße 40) und 339 – 355 (ehem. Flurstück 211/4), Flur 5, Gemarkung Teltow, (Stand 16. Oktober 2014) mit einer Größe von ca. 1,4 Hektar.

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage der Stadt Teltow im Norden des Stadtgebietes im Siedlungsgebiet Seehof.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Kantstraße,
- im Westen durch die Fritz-Reuter-Straße,
- im Süden durch die Schillerstraße,
- im Osten durch ein Gebiet mit Baum- und Strauchbewuchs, das zum Teil bebaut ist und auch als Lagerplatz genutzt wird (Flurstück 211/1 [Schillerstr. 35], Flur 5, Gemarkung Teltow).

Die im Norden, Westen und Süden an den Planbereich angrenzenden Quartiere gelten als im Zusammenhang bebaute Ortsteile gemäß § 34 BauGB und sind im Wesentlichen durch Wohngebiete in offener Bauweise geprägt.

### 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ der Stadt Teltow ist der Wunsch der Stadt Teltow, das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Bis 2013 erfolgte die Nutzung des Plangebietes überwiegend durch Wochenend- und Ferienhäuser, die durch Pächter genutzt wurden (ehem. Flurstück 211/4/ neu: Flurstücke 339 – 355). Diese Flurstücke befinden sich in Privateigentum. Das im Geltungsbereich vorhandene Flurstück 211/3 befindet sich mit Wohnhaus und Nebengebäuden ebenfalls in Privateigentum.

Im Hinblick auf die große Nachfrage nach familiengerechtem und naturnahem Wohnen in Teltow soll das Gebiet entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (rechtswirksam seit dem 01. Juli 2004) als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die in Rede stehende Fläche befindet sich in einem Bereich, für den z.Z. noch keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB vorliegt. Laut Klarstellungssatzung der Stadt Teltow vom 23. September 2004 ist das Gebiet dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen („Außenbereich im Innenbereich“). Mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 62 "Kantstraße Teltow-Seehof" soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und einer

öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ gesichert werden.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) im Siedlungsgebiet Teltow-Seehof. Die Siedlung grenzt nördlich an die Kanalaue und den Teltowkanal, östlich an Berlin-Lichterfelde, an die S-Bahnlinie nach Teltow und im westlichen Bereich an das Diakonissenhaus Berlin-Teltow und die Rehabilitationsklinik Seehof der DRV.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch die Bebauung der Kantstraße und der Fritz-Reuter-Straße mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise begrenzt. Die südliche Grenze bildet die Schillerstraße. Hier prägen dreigeschossige Doppelhäuser das Straßenbild. Östlich des Plangebietes liegt ein Gebiet mit Baum- und Strauchbewuchs, das zum Teil als Lagerplatz genutzt wird.

Nördlich des Plangebietes befinden sich der Teltowkanal, der mit der Stadtgrenze Berlin zusammenfällt sowie eine öffentliche Grünfläche, die als Parkanlage genutzt wird. Hier verlaufen der „Bugaweg 2001“, der ehemalige Grenzweg und der Herzwanderweg. Der Grenzweg folgt dem ehemaligen Grenzstreifen zwischen der ehemaligen DDR und West-Berlin.

Die Stadt Teltow hat eine Gesamtgröße von 2.154 ha und 24.342 Einwohner (Stand 26. November 2013).

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelte es sich, mit Ausnahme der Bebauung auf dem Flurstück 211/3 der Flur 5 (Wohnhaus mit Nebengebäuden, Fritz-Reuter-Straße 40), um ein durch Wochenend- und Ferienhausbebauung geprägtes Gebiet. Das Plangebiet weist einen Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen - hauptsächlich Ahorn und Fichten - von z.T. stadtbildprägender Bedeutung überwiegend in den Randbereichen auf. Zwischenzeitlich wurden bereits Abriss- und erforderliche Rodungsarbeiten im Plangebiet durchgeführt.

### **2.3 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kantstraße, die Fritz-Reuter-Straße und die Schillerstraße.

### **2.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger in den angrenzenden Straßen - Kantstraße, Fritz-Reuter-Straße und Schillerstraße - gesichert.

In seiner Stellungnahme vom 10. Oktober 2013 verweist der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ darauf, dass „die Stadt Teltow im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV) liegt. Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Stadt Teltow. Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH, Fahrenheitstr. 1, in 14532 Kleinmachnow.“

Die Grundstücke sind an die öffentlichen Einrichtungen zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasserbeseitigung des WAZV anzuschließen. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist über die in der Fritz-Reuter-Straße, Kantstraße und Schillerstraße vorhandenen Leitungen und Kanäle möglich.

In Teltow wird eine Trennkanalisation betrieben. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Details zu erforderlichen Trink- und Schmutzwassergrundstücksanschlüssen sind im Bauordnungsverfahren mit dem WAZV zu klären.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt<sup>1</sup>**

Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und andere Sachgüter sind unter Punkt 6 der Begründung „Umweltbericht“ aufgeführt.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in Privateigentum.

## **2.7 Kampfmittelbelastung**

Laut Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst – vom 13. Dezember 2013 an die Keba Kaufhaus GmbH, Düsseldorf, hat die eingehende Prüfung zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Flurstück 211/4, Flur 5, ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV - verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten VO unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche des o. g. B-Plangebietes nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

## **2.8 Denkmalschutz und Bodendenkmale**

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist in ihrer Stellungnahme vom 07. Oktober 2013 darauf, dass Belange des Baudenkmalschutzes im Planverfahren nicht berührt werden und nach derzeitigem Kenntnisstand im Gebiet keine Bodendenkmale bekannt sind.

Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder – bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg v. 24. Mai 2004, GVBl Land Brandenburg Nr. 9 v. 24. Mai 2004, S. 215ff; BbgDSchG § 11 Abs. 1 u. 2).

---

<sup>1</sup> Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, August 2014

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht § 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

## 2.9 Altlastverdachtsflächen

In ihrer Stellungnahme vom 07. Oktober 2013 bestätigt die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark, dass für den Geltungsbereich im Abgleich mit dem Altlastenkataster keine Altlastverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altstandorte registriert sind.

Dennoch beauftragte die Stadt Teltow das Büro SakostaCCB, Berlin, eine Altlastenerkundung im Plangebiet durchzuführen. Diese Altlastenerkundung bewertet die Untersuchungsergebnisse wie folgt:

*„Aus der Untersuchung des bis drei Meter unter GOK durch repräsentativ über die Untersuchungsfläche verteilte Rammkernsondierungen erkundeten Bodens ergaben sich organoleptisch keine Hinweise auf Verunreinigungen und Fremdstoffe.*

*Diese Feststellung wurde mit den auf die heizhausspezifischen Schadstoffparameter PAK und MKW durchgeführten chemischen Untersuchungen an ausgewählten Bodenproben (aus der obersten Bodenschicht) analytisch bestätigt. Auf die Untersuchung tieferer Bodenschichten konnte verzichtet werden, da sich mögliche frühere Schadstoffeinträge durch Heizhausimmissionen in der obersten Bodenschicht widerspiegelt hätten.*

*Im Hinblick auf Altlasten sind hier die Gefährdungspfade Boden → Mensch (direkter Kontakt) und Boden → Grundwasser zu betrachten.*

**Aufgrund der ermittelten Untersuchungsergebnisse ist für den Pfad Boden → Mensch keine Gefährdung zu erkennen.** Dabei wurde auch die geplante sensible Nachnutzung des Grundstücks (Wohnbebauung) berücksichtigt.

Vom Grundstück ausgehende **Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser** sind anhand der ermittelten Untersuchungsergebnisse **ebenfalls nicht anzunehmen**, da sich die Grundwasseroberfläche in etwa 5 m Tiefe befindet und sich bis 3 m unter GOK keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben haben.

*Weiterer Bedarf zur Altlastenuntersuchung besteht aus gutachterlicher Sicht nicht.“*

Auch in ihrer Stellungnahme vom 28. August 2014 bestätigt die Unter Bodenschutzbehörde die Feststellungen des vorliegenden Altlastengutachtens aufgrund der dokumentierten Untersuchungsergebnisse der SakostaCCB GmbH.

Im weiteren Planverfahren wurde trotz Bestätigung der Unteren Bodenschutzbehörde eine Nacharbeitung zu einzelnen Aussagen des Gutachtens aus dem politischen Raum gefordert. Erläuternd zum v. g. Gutachten teilt die SakostaCCB GmbH mit E-Mail v. 03. November 2014 auf Anfrage Folgendes mit:

### „Zur Untersuchung nur des 1. Meter Bodens

*Das Grundstück sollte auf Schadstoffe untersucht werden, die auf indirektem Wege auf das Grundstück gelangen konnten, hier durch Immission auf dem Wirkungspfad Luft - Boden. Vermutet wurden Emissionen aus dem Bereich des benachbarten (bereits stillgelegten) Heizhauses. Eingetragen werden konnten auf diesem Wege Kohlenstaub und Aschen. Wenn, dann befinden sich die entsprechenden Schadstoffe in den oberen Bodenschichten. Wenn hier starke Anreicherungen festgestellt worden wären, dann hätte es Anlass zur Untersuchung der tieferen Bodenschichten gegeben. Hier war auch eine rele-*

vante Verfrachtung mit dem Niederschlagswasser durch Auswaschung nicht zu vermuten. Dazu wären im Hangenden (darüberliegend) relevante Schadstoffanreicherungen zu detektieren gewesen. Dies war aber am Standort nicht der Fall. Darüber hinaus erfolgte eine organoleptische Ansprache des gesamten erkundeten Untergrundes, bei der keine Hinweise auf Schadstoffe ergaben.

#### „Fehlende“ Schwermetalluntersuchungen

Da, wie oben beschrieben, Schadstoffe, die über die Luft auf das Nachbargrundstück gelangen konnten, zu vermuten waren, wurde auf den Leitparameter PAK untersucht, der typisch für Aschen und Kohlegrus ist. Da im Ergebnis der Analytik keine PAK festgestellt wurden, war eine Untersuchung auf Schwermetalle, die nur gemeinsam hätten auftreten können, nicht erforderlich.

#### Aufbewahrungsfristen für Rückstellproben

Die Proben werden von unserem akkreditierten Labor mindestens 1 Jahr aufbewahrt. Sollte die Untersuchung von Rückstellproben von Ihrer Seite für erforderlich erachtet werden, so werden wir die Untersuchung gern veranlassen.“

In ihrer Stellungnahme vom 28. August 2014 verweist die Untere Bodenschutzbehörde ebenso auf Folgendes:

*„Im Zusammenhang mit dem B-Planverfahren wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können; entsprechend sind § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV zu beachten.*

*Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.*

*Gemäß § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“*

### **3. Planungsbindungen**

#### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist laut Klarstellungssatzung der Stadt Teltow vom 23. September 2004 dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen (Außenbereich im Innenbereich). Die städtebaulich gewünschte Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfordert aus diesem Grunde die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

#### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Mit Abweisung der vom Land Brandenburg eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde durch das Bundesverwaltungsgericht ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 16.06.2014, mit dem der **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** für unwirksam erklärt wird, rechtskräftig. Danach sind nun wieder die Ziele des Landesentwicklungsplans für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin (LEP

eV) 1998 sowie der Landesentwicklungsplan I Brandenburg – zentralörtliche Gliederung (LEP I) 1995 zu berücksichtigen.

Mit dem am 28. April 2015 getroffenen Beschluss der Landesregierung Brandenburg soll der LEP B-B rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden. Das soll voraussichtlich Ende Mai / Mitte Juni 2015 der Fall sein. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist es unerheblich, ob der LEP eV oder der LEP B-B zugrunde gelegt wird, denn die in Rede stehende Planung berücksichtigt die landesplanerischen Ziele beider Instrumente.

Entsprechend dem **Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I – Zentralörtliche Gliederung** – vom 4. Juli 1995 (GVBl. II/95 S. 474) ist Teltow als Grundzentrum innerhalb des engeren Verflechtungsraumes definiert, das entsprechend der hier definierten Ausstattungsmerkmale Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernimmt.

Der **engere Verflechtungsraum** hat danach überwiegend Ergänzungs- und Entlastungsfunktion für Berlin sowie Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg zu erfüllen. Dementsprechend sollen die Orte mit besonderem Handlungsbedarf zur Verhinderung von Fehlentwicklungen und zur Beseitigung raumbedeutsamer Problemlagen, wie bspw. Umstrukturierungsprozesse und disperse Siedlungsentwicklung beitragen. Für diese Orte sind problemorientierte Konzepte zur Lenkung der raumordnerischen und städtebaulichen Aufgaben von landesweiter Bedeutung zu entwickeln. Die Stadtentwicklung sollte sich bevorzugt an den Bahnhofsstandorten orientieren. In dieser Hinsicht bietet die Stadt Teltow mit dem vorhandenen Regionalbahnhof sowie dem fertig gestellten S-Bahnhof optimale Voraussetzungen.

Die Leitziele des Landesentwicklungsplanes weisen das Planungsgebiet als potentiell Siedlungsgebiet aus. Diese Siedlungsschwerpunkte dienen der wirkungsvollen Verteilung des begrenzt vorhandenen Entwicklungspotentials zur Stärkung der polyzentrischen Landesentwicklung. Vor Inanspruchnahme und Zersiedelung freier Landschaft sind vorhandene Strukturen auszulasten sowie ineffiziente Aufwendungen für die Versorgung der Bevölkerung zu vermeiden.

Da die Landesregierung beabsichtigt, die Rechtsverordnung zum LEP B-B bis zur Sommerpause 2015 rückwirkend wieder in Kraft zu setzen und der LEP B-B Grundlage des Planverfahrens war, sind die folgenden Ausführungen des LEP B-B weiterhin Bestandteil der Begründung.

Im **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 15. Mai 2009 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II - Nr. 13 vom 14. Mai 2009) ist die Stadt Teltow gemäß Ziel 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum und gemeinsam mit Stahnsdorf und Kleinmachnow als Mittelbereich (S. 203) ausgewiesen. Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte (vgl. (G) 2.10).

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung und entspricht somit dem **Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B**: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung.

Laut **Grundsatz § 5 Abs.1 - 3 LEPro 2007** soll die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche erfolgen. Vorrang hat hierbei die Innenentwicklung und die Revitalisierung von Siedlungsbrachflächen. Es sind verkehrssparende Siedlungsstrukturen anzustreben.

Laut **Grundsatz 4.1 LEP B-B** soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale erfolgen.

Laut **Grundsatz 5.1 LEP B-B** ist der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität zu erhalten. Der

vorhandene Grünbestand wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bewertet. Beachtung findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt für die Stadt Teltow, Nr. 2 vom 28. Februar 2011) in der jeweils gültigen Fassung.

Dem fachgerecht gebotenen Freiraumerhalt ist gem. § 5 Abs.1 -3 LEPro 2007 und den Grundsätzen 4.1 LEP B-B und 5.1 LEP B-B angemessen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer Öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“.

Der **Regionalplan Landkreis Havelland – Fläming** vom 18. Dezember 1997 wurde mit Beschluss des Oberlandesgerichtes für das Land Brandenburg vom 09. Oktober 2002 für nichtig erklärt. Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 2. September 2004 ist die Aufstellung eines integrierten Regionalplanes mit Ausrichtung auf das Jahr 2020 eingeleitet worden. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung von Bauleitplänen bzw. als öffentliche Belange bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben in der Abwägung bzw. bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG).

In ihrer Stellungnahme vom 07. August 2014 bzw. in ihrer E-Mail vom 25. August 2014 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming auf folgende regionalplanerischen Belange:

*„Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße“ liegt nach dem Regionalplanentwurf vom 24. Oktober 2013 nach Plansatz 2.1.1 im Vorzugsraum Siedlung. Plansatz 2.1.1 Satz 1 führt aus: Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden. **Die Planung entspricht damit regionalplanerischen Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung in der Region.***

*Wir weisen jedoch auf die Grenzlage des Gebietes am Rande des Vorzugsraumes Siedlung hin: Die nächste Schule ist rund 1.500 m vom Plangebiet entfernt, die weiter östlich folgenden Siedlungsgebiete liegen bereits außerhalb einer zumutbaren Erreichbarkeit öffentlicher Daseinsvorsorgeeinrichtungen. Durch die Nachverdichtung der letzten 20 Jahre sind zwar viele neue Baumöglichkeiten entstanden, mit der die Daseinsvorsorge nicht Schritt halten konnte. Daher empfehlen wir der Stadt im Rahmen eines Stadtteilkonzeptes zu prüfen, ob und wo Flächen für die Daseinsvorsorge gesichert werden können. Die Widmung einer öffentlichen Parkanlage wie im jetzigen B-Plan-Entwurf könnte ein Weg zur Flächensicherung sein, für eine spätere Bebauung erscheint der Grundstückszuschnitt aber ungeeignet.“*

Die Stadt Teltow wird gemäß Plansatz 2.2.1.2 als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung eingestuft; hier sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

**Der von der Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming am 16. Dezember 2014 als Satzung beschlossene Regionalplan Havelland-Fläming 2020, der noch nicht rechtswirksam ist, verliert mit dem nunmehr rechtsgültigen Urteil zu dem LEP B-B seine Entwicklungsgrundlage.**

Sollte der LEP B-B, wie ausgeführt, in absehbarer Zeit rückwirkend wieder in Kraft gesetzt werden, sind die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung zur berücksichtigen.

### 3.3 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow, rechtswirksam seit dem 01. Juli 2004, ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit wird dem Entwicklungsziel zur Schaffung einer funktionsfähigen und attraktiven Siedlungsstruktur Rechnung getragen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004

maßstabslos

### 3.4 Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan** vom 19. Juli 2006 sieht im Bereich Teltow einen Siedlungsschwerpunkt. Durch die Nähe zu den Ballungsräumen Berlin und Potsdam und dem damit verbundenen Nutzungsdruck besteht die Gefahr einer ungeordneten Siedlungsentwicklung unter Vernachlässigung der Freiraumentwicklung. Dies ist durch die Definition einer klaren Siedlungskante zu verhindern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet**; auch sind keine **Schutzobjekte** im Sinne des Naturschutzrechts bekannt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Teltow mit Ortsteilen – Entwurf – Ökologie & Planung, Mai 2002, diene als Grundlage/Quelle zur Schutzgutbetrachtung für den Bebauungsplan Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“. Es werden Aussagen zu folgenden Themen formuliert:

Begründung – Satzung –

- Naturhaushalt / Umweltschutz
- Biotop und Artenschutz
- Landschaftsbild
- Freiraumnutzung. (s. ergänzend Punkt 7 „Auswirkungen der Planung“)

Die Fläche des Plangebietes ist im Landschaftsplan als „im FNP nicht mehr ausgewiesene Kleingartenanlage, kommunal/privat“ dargestellt.

### 3.5 Sonstige städtebauliche Planungen / Konzepte der Stadt

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ sind folgende Planungen der Stadt Teltow zu beachten:

- a) Lärmaktionsplan, 2. Stufe der Stadt Teltow, Stand Dezember 2013,
- b) Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow, Stand 19. Mai 2010.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow Nr. 06/48/2014 wird der **Lärmaktionsplan, 2. Stufe der Stadt Teltow** vom Dezember 2013, als informelle Planung der Stadt Teltow bestätigt.

Das Land Brandenburg hat sich mit der Energiestrategie 2020 und im Maßnahmenkatalog zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels zum Ausbau der regenerativen Energien bekannt. Bis zum Jahr 2020 sollen diese einen Anteil von 20 % am Primärenergieverbrauch des Landes haben.

Zur Umsetzung dieser Energiestrategie hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow am 19. Mai 2010 (Beschluss-Nr.: 05/17/2010) ein „**Integriertes Klimaschutzkonzept**“ mit folgendem Inhalt beschlossen:

*„Das integrierte Klimaschutzkonzept wird in der Fassung vom 14. April 2010 beschlossen. Die darin genannten Schlüsselmaßnahmen sollen schrittweise umgesetzt werden. Die Maßnahmen stehen unter dem Vorbehalt der Bereitstellung von zusätzlichen Haushaltsmitteln.“*

In diesem Konzept setzt sich die Stadt Teltow im Rahmen des kommunalen Klimaschutzes zum Ziel, die gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen in Teltow bis 2020 gegenüber dem Basisjahr 2005 um 20% und danach weiter zu reduzieren. Langfristiges Ziel ist es, eine weitgehende Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern zu erreichen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen sowohl Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz ergriffen, als auch der Anteil erneuerbarer Energien an der Energiebereitstellung deutlich erhöht werden.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat in ihrer Sitzung am 25. Januar 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ beschlossen (Beschluss-Nr.: SVV-05/30/2012).

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO sowie einer öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ im nordöstlichen Bereich der Stadt Teltow geschaffen werden. Damit kann eine innerörtliche, ehemalige Kleingartenanlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Gleichzeitig werden die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachtet.

## **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der für das Plangebiet Wohnbaufläche darstellt. Er ist folglich aus den Darstellungen des FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden.

Die Stadt Teltow verfolgt das Ziel der Schaffung eines angemessenen Wohnungsangebotes im Stadtgebiet, das wirtschaftliche, soziale und regionale Einflussfaktoren berücksichtigt. Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sind dabei die bestehenden Wohngebiete zu sichern und zu qualifizieren und die planungsrechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen zur maßvollen Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche zu schaffen. Die Nach- und Umnutzung ortsinterner Flächen dient der Stabilisierung und Qualifizierung der Siedlungsstruktur.

Entsprechend der Vierten Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf (4. GmeWbV) vom 28. Dezember 2000 (GVBl. II/01/2001 v. 25.01.2001) wird Teltow als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf eingestuft.

## **5. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ im östlichen Randbereich der Stadt Teltow geschaffen werden, um das Plangebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung sowohl an der Wahrung der Naturpotentiale als auch an der Weiterentwicklung und Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, innerörtliche Flächen mit dem Ziel einer bedarfsgerechten Nutzung, hier Wohnnutzung in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz, zu entwickeln.

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

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

Als Art der baulichen Nutzung soll allgemeines Wohngebiet, gegliedert in WA 1 und WA 2, gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht den Vorgaben des FNP und somit den Forderungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nachdem ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen zulässig sein:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Um dem angestrebten Charakter des allgemeinen Wohngebietes entsprechen zu können, sollen durch textliche Festsetzung die folgenden allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

Anlagen für sportliche Zwecke könnten aufgrund ihrer Nutzungsart und -intensität die angestrebte Wohnruhe im allgemeinen Wohngebiet durch erhebliches Verkehrsaufkommen und Lärmbelästigung beeinträchtigen. Auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht den Entwicklungszielen dieses Bebauungsplanes. Darüber hinaus führt das durch diese Nutzungen zu erwartende Verkehrsaufkommen zu hohen Immissionsbelastungen, die in den geplanten Wohngebieten nicht vertretbar erscheinen.

Trotz der Einschränkungen bleibt der Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, sowie eine große Flexibilität für die Nutzungsmöglichkeiten erhalten. Andererseits soll auch kein reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) festgesetzt werden, um eine zu große Einschränkung der Gebietsnutzung zu verhindern und beispielsweise die Ansiedlung von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Speisewirtschaften oder kleinen Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht stören, oder von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zu ermöglichen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bei maximal 2 Vollgeschossen zulässig sein. Um eine kleinteilige weitgehend einheitliche Gebäudestruktur, die sich in die umgebende Bebauung einfügt, zu erreichen, wird die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Gemäß § 2 Abs. 4 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) gelten alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, als Vollgeschosse. Folglich ist es konsequent und städtebaulich notwendig, das Plangebiet in die umgebende Bebauung mit ähnlichen Strukturen einzufügen und in der vorgesehenen Dichte mit der Vorgabe von maximal 2 Vollgeschossen festzusetzen.

Das durch ein Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück (Flurstück 211/3) unterliegt dem Bestandsschutz.

Durch das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung kann der Bebauungsstruktur der Umgebung Rechnung getragen werden; Bodenversiegelung und Nutzungsintensität werden bestmöglich minimiert.

Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt. Es kann somit im Plangebiet unter Berücksichtigung der Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine maximale GRZ von 0,3 erreicht werden.

Zur Vermeidung massiver Bauweisen und überdimensionierter Baukörper darf bei Bau-

grundstücken mit einer Größe von mehr als 750 m<sup>2</sup> eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m<sup>2</sup> für ein Einzelhaus nicht überschritten werden. Insgesamt darf unter Berücksichtigung der 50%igen Überschreitungsmöglichkeit (s. v.) eine Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> für diese Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Aus den gleichen Gründen soll bei Doppelhäusern für Baugrundstücke mit einer Größe von mehr als 500 m<sup>2</sup> eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte festgesetzt werden. Insgesamt darf für diese Baugrundstücke mit einer Doppelhaushälfte eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> als Summe aller baulichen Anlagen nicht überschritten werden.

Die beabsichtigte maßvolle Versiegelungsmöglichkeit entspricht den Zielen des Gesetzgebers, der den schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt. Die auf das Nutzungsmaß bezogenen Regelungen sind geeignet, die Bodenversiegelung und die Nutzungsintensität der Grundstücke soweit zu begrenzen, dass ein Siedlungsgebiet unter Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege entwickelt werden kann.

Die v. g. Festsetzungen wurden aufgenommen, um ein bestmögliches Einfügen der Neubebauung in das Siedlungsgebiet zu erreichen, eine lockere durchgrünte Bebauungsstruktur zu erhalten und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen im Neubaugebiet zu verhindern.

### **5.1.3 Höhe baulicher Anlagen / Höhenlage**

Um Baukörper auszuschließen, die durch ihre Höhe das Ortsbild negativ beeinträchtigen können und um gegenseitige Verschattung der Wohngebäude weitestgehend zu vermeiden, wird im Geltungsbereich generell die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt.

Zur Anpassung an vorhandene Bebauung nördlich der Kantstraße soll im WA 1 eine Traufhöhe von 4,30 m festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der vorhandenen höheren Bebauung südlich der Schillerstraße soll im WA 2 eine Traufhöhe von 6,30 m ermöglicht werden. Gebäude mit Flachdächern dürfen im WA 2 als Gebäudeoberkante (OK Gebäude) 6,70 m erreichen.

Die als Höchstmaß festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden). Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss. Die Oberkante (OK) Gebäude ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Gebäudeabschluss.

Sowohl im WA 1 als auch im WA 2 darf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) maximal 50 cm über der Bezugshöhe liegen. Durch diese geplante Festsetzung ist ein Sockel bis maximal 50 cm zulässig. Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante wird eine Geländehöhe von 39,20 m über NHN festgesetzt.

Eine Ausnahme von der zulässigen Firsthöhe bzw. der zulässigen OK Gebäude bilden technische Aufbauten, z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen; sie sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. 1,0 m über Oberkante Gebäude zulässig.

Die v. g. Festsetzungen ermöglichen ein bestmögliches Einfügen der Neubebauung in das Siedlungsgebiet Teltow-Seehof. Die locker durchgrünte Bebauungsstruktur der Umgebung kann aufgenommen und unerwünschte städtebauliche Entwicklungen verhindert werden.

#### 5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt, die dem Charakter der Umgebung entspricht. Somit wird sichergestellt, dass die geplanten Wohngebäude eine gebietstypische Entwicklung aufweisen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen aus diesem Grunde nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Die unterschiedlichen vorhandenen Bebauungsstrukturen der Umgebung erfordern nicht die Festsetzung von Baukörperausweisungen. Die überbaubare Grundstücksfläche für eine Neubebauung wird im Plangebiet durch flächenmäßige Ausweisung in Verbindung mit einer Baugrenze parallel zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur angrenzenden öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz bestimmt.

Im laufenden Planverfahren wurde der Wunsch geäußert, Baufenster im Geltungsbereich festzusetzen, um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen. Diesem Wunsch wurde entsprochen; entlang der Kantstraße, der Fritz-Reuter-Straße und der Schillerstraße Baufelder mit einer Bebauungstiefe von 17,50 m bzw. 20,00 m berücksichtigt. Zusätzlich wird, erschlossen über die Kantstraße, im rückwärtigen Bereich ein Baufeld mit einer Tiefe von 17,50 m festgesetzt; es können hier 4 Baugrundstücke entstehen.

Zur Kantstraße, Fritz-Reuter-Straße und Schillerstraße soll ein mindestens 5,0 m tiefer Vorgartenstreifen gesichert werden. Diese nicht überbaubaren Flächen sichern einen baulichen Mindestabstand zu den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen. Der Abstand zwischen der rückwärtigen Grenze des straßenseitigen Baufeldes und der 2. Baureihe parallel zur Kantstraße beträgt 17,0 m. Zwischen den Baugrenzen und der öffentlichen Parkanlage ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Um Pflegemaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage zu erleichtern, ist nördlich des Flurstücks 211/3 im Teilbereich WA 1 eine Eckabschrägung von 2,0 m x 2,0 m berücksichtigt.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird der architektonischen Baufreiheit für die Neubebauung ortsbezogen Rechnung getragen.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind; die Vorgärten sollen aus stadtgestalterischer Sicht von baulichen Anlagen frei gehalten werden.

Aufgrund der zum Erhalt auf den Baugrundstücken festgesetzten bzw. der im öffentlichen Straßenraum befindlichen Bäume kann es zu Einschränkungen in der Bebaubarkeit der Grundstücke kommen. Um dennoch eine größtmögliche Ausnutzung des einzelnen Baugrundstücks zu gewährleisten, ohne der städtebaulichen Zielsetzung einer straßenbegleitenden Bebauung entgegenzustehen, wird textlich festgesetzt, dass die rückwärtige Baugrenze entlang der Schillerstraße zur Errichtung von Terrassen um bis zu 5,0 m überschritten werden darf.

Auch im Bereich der Kantstraße befindet sich erhaltenswerter Baumbestand sowohl auf einzelnen Baugrundstücken als auch im öffentlichen Straßenraum. Folglich kann dieser erhaltenswerte Baumbestand auch auf diesen Baugrundstücken zu Einschränkungen der Bebaubarkeit führen. Aus diesem Grunde und unter Berücksichtigung der Nord-Süd-Ausrichtung der Grundstücke ist auch hier eine besondere Betrachtung hinsichtlich der rückwärtigen Baugrenze erforderlich. Dem wird mit der Ausnahme Rechnung getragen, dass die rückwärtige Baugrenze entlang der Kantstraße zur Errichtung von Terrassen um bis zu 3,0 m über-

schritten werden darf (textliche Festsetzung 5.2).

### **5.1.5 Größe des Baugrundstücks**

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow für den Geltungsbereich ist u.a. eine Mindestgröße des Baugrundstückes bei Einzelhäusern von 600 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte von 400 m<sup>2</sup> nicht zu unterschreiten. Folglich muss für Einzelhäuser ein Baugrundstück mit einer Größe von mindestens 600 m<sup>2</sup> und für eine Doppelhaushälfte von 400 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen.

Mit diesen Festsetzungen wird eine an die ortstypische Grundstücksstruktur angepasste Parzellierung, eine Durchgrünung der Grundstücke ermöglicht und eine städtebaulich nicht gewünschte Nachverdichtung unterbunden.

## **5.2 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches soll über die vorhandenen, außerhalb des Plangebiets liegenden Straßen Kantstraße, Fritz-Reuter-Straße und Schillerstraße erfolgen. Diese Straßen sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet.

Die interne Erschließung rückwärtiger Grundstücke soll entsprechend dem Bedarf privatrechtlich geregelt werden (z.B. durch einen Privatweg).

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ABCD ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. Diese textliche Festsetzung wird klarstellend aufgenommen.

## **5.3 Grünflächen**

Zur Begrünung des geplanten Wohngebietes soll entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung neben der Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO) auch eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt werden. Auf dieser geplanten öffentlichen Grünfläche können die im Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen teilweise Berücksichtigung finden. Die Höhe der vorgeschlagenen Sträucher der Pflanzenliste berücksichtigt die Regelungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG) (s. ergänzend Punkt 6 „Umweltbericht“).

Die Gestaltung, Entwicklung und Pflege der öffentlichen Grünflächen soll nach Gestaltung und Übertragung vom Vorhabenträger auf die Stadt Teltow der Stadt Teltow obliegen. Durch diese Zuordnung kann sichergestellt werden, dass zum einen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und zum anderen die Flächen entsprechend ihrer Festsetzung entwickelt und erhalten werden.

## **5.4 Pflanzbindung**

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist nach der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow“ in der jeweils gültigen Fassung zu bewerten. Danach sind derzeit Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm und Gehölze ab 10 m<sup>2</sup> zusammenhängend überdeckter Grundfläche geschützt. Keine Anwendung findet die Baumschutzsatzung bei Fichten, Kiefern, Pappeln, Baumweiden sowie Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss, Baumhasel, Eberesche, Esskastanie).

Im Plangebiet sollen 16 Einzelbäume mit Stammumfängen von 0,5 m bis 1,80 m planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich bei diesen Bäumen um eine Eiche (*Quercus ssp.*), vier Ulmen (*Ulmus glabra*) und elf Ahorn (*Acer ssp.*), zum Teil zwei- und dreistämmig, mit stadtbildprägender Bedeutung.

Die Eiche ist eine heimische, standorttypische Baumart, die einen gleichmäßigen arttypischen Habitus aufweist. Ihre hohe Lebenserwartung (natürliches Lebensalter einer Eiche ca. 1.000 Jahre) und ihre damit langfristige Funktionserhaltung aller ökologischer Faktoren rechtfertigen eine maximale Schutzbindung.

Ahorn-Arten sind insbesondere durch ihre farbenprächtige Herbstfärbung eine besondere Bereicherung für das Stadtbild. Auch können sie bis zu mehrere Hundert Jahre alt werden. Ulmen können eine Wuchshöhe bis zu 35 m erreichen und sind somit von stadtbildprägender Bedeutung. Seit ca. 1920 werden die Ulmen durch das Ulmensterben dezimiert. Diese Faktoren rechtfertigen eine maximale Schutzbindung für Ahorn und Ulme.

#### **5.4.1 Ausgleichsmaßnahmen, stadtgestalterische Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Eingriffe in Natur und Landschaft können unter Berücksichtigung der HVE<sup>2</sup> im Plangebiet selbst nur anteilig kompensiert werden. Die darüber hinaus erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen als externe Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 165, Flur 2, Gemarkung Teltow-Ruhlsdorf, durchgeführt werden. (s. ergänzend Pkt. 6.3.3 des Umweltberichts)

Die im Geltungsbereich zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft sollen auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentliche Parkanlage mit Spielplatz" festgesetzt werden.

Städtebauliche Zielsetzung der Stadt Teltow ist eine behutsame Entwicklung von innerstädtischen Gebieten für familiengerechtes Wohnen, unter Beachtung des gebietstypischen Charakters der Umgebung.

Um den Belangen des Biotop- und Artenschutzes, des Bodens sowie des Landschaftsbildes Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vor. Sie sind aus der Bestandsaufnahme und -bewertung im Umweltbericht abgeleitet und dienen auch der Erhaltung und Entwicklung des Ortsbildes; eine bessere Einbindung der Bebauung in das Plangebiet wird erreicht.

Die als Ausgleichsmaßnahmen in der öffentlichen Parkanlage aufgenommenen Festsetzungen bilden die planungsrechtliche Grundlage, auf der nach § 15 Abs. 2 BNatSchG Eingriffe, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet und ermöglicht werden, teilweise ausgeglichen werden können.

Aus stadtgestalterischer Sicht sollen auf den einzelnen Baugrundstücken folgende Pflanzmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum / Obstbaum der Pflanzenliste, unter Anrechnung vorhandener Bäume, zu pflanzen.
- Frei stehende Garagen und Carports sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage und Carport) zu begrünen.

Diese Anpflanzbindungen gelten nicht für das bereits bebaute Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).

Die v. g. Festsetzungen dienen der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushalts und der Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

Darüber hinaus sind folgende Ausgleichsmaßnahmen in der geplanten öffentlichen Parkan-

---

<sup>2</sup> "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung - HVE"

lage mit Spielplatz zu realisieren:

An der nördlichen Grenze der Flächenaufweitung und an der westlichen Grenze zum Flurstück 211/3 sind in einer Breite von 5,5 m Sträucher der Pflanzenliste in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen.

Ausgehend von der Schillerstraße ist darüber hinaus die westliche Grenze der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz in einer Breite von 10,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen; auch hierbei ist ein Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m zu berücksichtigen.

Die verbleibende Fläche zwischen Kantstraße und Schillerstraße ist mit Ausnahme der Spielfläche mit Landschaftsrasen anzusäen.

Diese Festsetzungen sichern die Herstellung einer hochwertigen öffentlichen Grünfläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern. Die Höhe der vorgeschlagenen Sträucher der Pflanzenliste berücksichtigt die Regelungen des Brandenburgischen Nachbarrechtsgesetzes (BbgNRG). Es wird ein hoher Grad an Struktureichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

Die Pflanzenliste als Anlage der textlichen Festsetzungen enthält ein umfangreiches Angebot an einheimischen und ortstypischen Bäumen und Sträuchern als Grundlage für die textlichen Festsetzungen. Die Artenauswahl berücksichtigt insgesamt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation. Entsprechend den räumlichen Verhältnissen können die Pflanzenarten miteinander kombiniert werden. Je nach Artenauswahl lassen sich die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen somit flächendeckend oder flächensparend umsetzen.

Die Einschränkung auf Sorten der Pflanzenliste schließt die Anpflanzung anderer Pflanzen nicht aus, wohl aber die Anrechenbarkeit bei Neupflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, die als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt sind.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen dienen vorrangig als Ausgleich für die Versiegelung des Bodens durch Wohnungsneubau, der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushalts sowie der Einbindung der geplanten Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes.

In den bereits genannten Festsetzungen wird den Belangen des Boden- und Grundwasserschutzes durch eine GRZ von 0,2 Rechnung getragen; darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen ist. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Diese Festsetzung beschränkt die vollversiegelten Flächen auf die Baukörper und setzt für alle weiteren zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze eine Teilversiegelung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet. Sie dient als Minderung für den Eingriff in das Schutzgut Wasser, des Klimas und der Lufthygiene sowie für das Schutzgut Boden.

Zudem ist in § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vorgegeben, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist. Somit wird der Flächenentzug durch Bodenversiegelung minimiert und die Versickerung zur Anreicherung des Grundwassers geför-

dert. Diese Regelungen sind der Bodensituation angemessen. Berücksichtigung finden diese Hinweise ebenfalls in der textlichen Festsetzung 4.1.

In seiner Stellungnahme vom 28. August 2014 weist der Fachdienst Naturschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark darauf hin, dass der dargestellten Bilanzierung und den Ausgleichmaßnahmen zugestimmt wird.

## **5.5 Gestaltungsregelungen**

In Abwägung der privaten Interessen hinsichtlich einer freien Gestaltung der baulichen Anlagen und dem öffentlichen Interesse an einem intakten Ortsbild sind zur Vermeidung ortstypischer Elemente Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Dachgestaltung aufgenommen worden. Mit Hilfe der Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO soll ein grober Rahmen vorgegeben werden, innerhalb dessen noch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsabsichten der Bauherren verbleibt.

### **5.5.1 Einfriedungen**

Um eine möglichst weitgehende Transparenz in der Bebauungsstruktur des Siedlungsgebietes Seehof zu sichern, sollen Regelungen zur Gestaltung der Einfriedungen textlich vorgegeben werden. So darf die Höhe der Einfriedungen im Vorgartenbereich - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Durch diese Vorgaben kann eine optische Erweiterung des Straßenraumes durch begrünte Vorgärten erreicht werden.

An der jeweiligen Grundstücksgrenze zur öffentlichen Parkanlage sowie zu privaten Grundstücksgrenzen darf die bauliche Einfriedung zur weitgehenden Wahrung der Privatsphäre eine Höhe von 1,50 m und eine pflanzliche Einfriedung 2,00 m erreichen.

An der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften darf eine bauliche Einfriedung ebenfalls zur Wahrung der Privatsphäre eine maximale Höhe von 2,00 m und eine maximale Tiefe von 2,50 m (gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante) erreichen.

Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Bauliche Einfriedungen sind nur als offene (blickdurchlässige) Einfriedungen (z. B. Holzlaten- oder Drahtflechtzäune), pflanzliche Einfriedungen sind nur als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

Einfriedungen sollen durch eine weitgehend transparente Gestaltung zur Strukturierung des Wohngebietes beitragen. Die Realisierung von blickundurchlässigen Einfriedungen, z. B. Mauern, entspricht nicht der städtebaulichen Zielsetzung für dieses Plangebiet. Die aufgenommenen textlichen Festsetzungen unterstützen diese städtebauliche Zielsetzung.

Darüber hinaus wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Durchlässe und Türen an Einfriedungen zwischen der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und den angrenzenden Baugrundstücken nicht zulässig sein sollen. Diese Regelung wird aufgenommen, um Müllablagerungen, Lagerung von Gartenabfällen etc. in der öffentlichen Parkanlage zu unterbinden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sollen zu einem qualitätsvollen städtebaulichen Erscheinungsbild im Stadtteil Seehof beitragen. Die Festsetzung zur Höhenbegrenzung von straßenseitigen Einfriedungen vermeidet eine visuelle Blockwirkung und lässt Grundstücks- und Bebauungsstrukturen erkennen. Gebäude und Vorgärten sollen den Straßenräumen zugeordnet sein und mit ihnen das Ortsbild prägen.

### 5.5.2 Dachgestaltung

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung sollen folgende Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen werden:

- In den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Flachdächer zulässig; Mansard- und Pultdächer sind unzulässig.

Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten und bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauN-VO.

- Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen; alle Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50% der zugeordneten Dachlänge (Traufhöhe) nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen mindestens 1,0 m abgesetzt sein. Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses angeordnet werden.
- Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.).

Durch die vorgegebenen Dachformen kann eine bestmögliche Einbindung der geplanten Neubebauung in die Umgebung erreicht werden.

Als weiteres gestalterisches Element soll die Größe und die Lage von Dachgauben auf der jeweiligen Dachfläche vorgegeben werden, um die gewünschte Unterordnung der Dachgauben zu erreichen. Die jeweilige Dachform (z. B. Zelt Dach, Satteldach) muss weiterhin erkennbar bleiben.

Glasierte Dacheindeckungen in anderen Farbtönen als rot und grau sind ortsuntypisch und entsprechen nicht der geplanten städtebaulichen Gestaltung im Siedlungsgebiet Teltow-Seehof; aus diesem Grunde sollen auch im geplanten Neubaugebiet weitere Farbtöne (z. B. blau und grün) unzulässig sein.

### 5.6 Sonstige Festsetzungen

Klarstellend wird die textliche Festsetzung aufgenommen, dass die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten ABC und D zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie kann entfallen.

### 5.7 Nachrichtliche Übernahmen als Bestandteil der Rechtsgrundlagen

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom März 2011 (BaumSchS) in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Teltow vom 13. Februar 2008, in der jeweils gültigen Fassung.

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

## 5.8 Hinweise

### Artenschutz

Folgender Hinweis zum Artenschutz im Zusammenhang mit künftiger Bautätigkeit wird in die Planzeichnung aufgenommen:

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für Baumaßnahmen ergeben.*

*In diesem Zusammenhang ist die „Faunistische Standortuntersuchung B-Plan 62 Kantstraße Teltow-Seehof“, Dipl.-Biol. Tobias Teige, Berlin, Stand 12.07.2014, zu beachten. Bei Realisierung der Baumaßnahmen sind eine Bauzeitenregelung und ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Für Höhlen- und Nischenbrüter sind ggf. Ersatzniststätten zu berücksichtigen.*

Dieser Hinweis wird aufgenommen, da die geplanten Baumaßnahmen voraussichtlich nicht zeitgleich durchgeführt werden. So ist auf Grund fortschreitender Sukzession von einer sich permanent verändernden Bestandssituation hinsichtlich der Lebensbedingungen für derzeit vorhandene Arten auszugehen. Die schrittweise Umsetzung der Planung lässt für vorhandene Populationen ausreichend Zeit, sich auf für sie geeignete Flächen der Umgebung anzusiedeln. Sollten bei Realisierung der Planung noch geschützte Populationen vorhanden sein, ist von der zuständigen Fachbehörde eine Befreiung vom artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu beantragen.

### Externe Kompensationsmaßnahmen

Folgender Hinweis wird ebenfalls in die Planzeichnung aufgenommen:

*„Die erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen werden auf dem Flurstück 165, Flur 2, Gemarkung Teltow-Ruhlsdorf, durchgeführt. Die Fläche wird nach Durchführung der Maßnahmen an die Stadt Teltow übertragen. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages ist vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erforderlich.*

### Hinweis zu Vorschriften

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

Stadtverwaltung Teltow  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow

eingesehen werden.

## **6. Umweltbericht<sup>3</sup>**

### **6.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB besteht aus:

1. einer Einleitung mit folgenden Angaben:

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

2. einer Beschreibung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, mit Angabe der:

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung,
- c) Auswirkungen durch den B-Plan und
- d) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

3. folgenden zusätzlichen Angaben:

- a) Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) eine allgemeine verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die Stadt bzw. Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlagen / Quellen der Belange des Umweltschutzes für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ der Stadt Teltow:

1. Landschaftsplan Stadt Teltow mit OT, Entwurf, Stand Mai 2002,
2. Lärmaktionsplan, 2. Stufe der Stadt Teltow, Endfassung Dezember 2013,
3. Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow, Endfassung vom 19. Mai 2010,

---

<sup>3</sup> Büro Margret Benninghoff, Landschaftsarchitekten, Berlin, August 2014

4. eigene Erhebungen, 05. Juli 2012,
5. Altlastenerkundung, Büro SakostaCCB GmbH, 14. April 2014,
6. Faunistische Untersuchung und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten – Avifauna, Fledermausfauna, durch Dipl.-Biol. Tobias Teige, Sachstandsbericht vom 21. Mai 2014,
7. Faunistische Standortuntersuchung B-Plan 62, durch Dipl.-Biol. Tobias Teige vom 12. Juli 2014.

### 6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO im nordöstlichen Randbereich der Stadt Teltow geschaffen und die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Da die beabsichtigten Festsetzungen auch der Nutzungsvorstellung des Vorhabenträgers entsprechen, ist zu erwarten, dass eine entsprechende Entwicklung in absehbarer Zeit erreicht werden kann.

Hierzu sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO.
- Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m<sup>2</sup>, darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück 225 m<sup>2</sup>.
- Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m<sup>2</sup>, darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Doppelhaushälften beträgt als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück 150 m<sup>2</sup>.
- In den allgemeinen Wohngebieten darf die Größe der Baugrundstücke bei Einzelhäusern 600 m<sup>2</sup> und bei Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- Baugrenzen zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Die rückwärtige Baugrenze entlang der Schillerstraße sowie entlang der Kantstraße kann zur Errichtung von Terrassen um bis zu 5,0 m (Schillerstraße) bzw. um bis zu 3,0 m (Kantstraße) überschritten werden.
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz.
- Festsetzung von Einzelbäumen.

- Für Wege, Zufahrten und Kfz-Stellplätze ist ausschließlich Teilversiegelung zulässig.

Der Bebauungsplan ist bei Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung an der Wahrung der Naturpotentiale und der Weiterentwicklung des Ortsbildes orientiert. Die Planung folgt somit dem städtebaulichen Leitbild, das geplante allgemeine Wohngebiet durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft zu integrieren.

Dem derzeit bestehenden Defizit an attraktiven Wohnflächen in Teltow kann durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes am Stadtrand entgegen gewirkt werden.

#### 6.1.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) mitten in der Siedlung Teltow-Seehof.

Die Siedlung grenzt nördlich an das LSG Kanalaue und den Teltowkanal, östlich an Berlin - Lichterfelde, südlich an die S-Bahnlinie nach Teltow und im westlichen Bereich an das Diakonissenhaus Berlin-Teltow und des Rehabilitationsklinik Seehof der Deutschen Rentenversicherung Bund.

Das Plangebiet befindet sich in der Flur 5 innerhalb der Flurstücke 339 – 355 und 211/3 der Stadt Teltow.

Geologisch befindet sich das Plangebiet auf der Teltow-Hochfläche, einem ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplateau mit einer mittleren Höhe von ca. 40-55 m ü. NHN. Der Untergrund besteht aus Geschiebelehm (feinsandiger Schluff mit Geschieben), der von Geschiebesanden (Sande wechselnder Körnung) überlagert sein kann.

Das Plangebiet war geprägt durch Wochenend- und Ferienhausbebauung und einem Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen, hauptsächlich Ahorn (Acer) und Fichten (Picea).

Lt. Faunistischer Standortuntersuchung des Büros für faunistisch-ökologische Fachgutachten, Dipl.-Biol. Tobias Teige, von Juli 2014 befindet sich im Bereich der Fritz-Reuter-Straße ein kleiner wenige Quadratmeter großer Gartenteich mit bis zu 12 Teichfröschen (*Pelophylax „esculentus“*). Der Gartenteich ist nicht als Laichgewässer für den Teichfrosch anzusehen. Teich- oder Kammolche wurden nicht nachgewiesen. Der Teichfrosch ist nach BNatSchG / BArtSchV besonders geschützt, ist jedoch nicht den Arten der „Roten Listen“ zuzuordnen. Es handelt sich um eine Art der Vorwarnliste (Kühnel et al. 2005).

Das geplante Bauvorhaben wird keinen direkten Einfluss auf die Lebensräume, insbesondere von Laichgewässer, der nachgewiesenen Amphibienarten haben.

Der Fachdienst Naturschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark weist in seiner Stellungnahme vom 28. August 2014 darauf hin, dass *„der beschriebene Gartenteich zumindest eine Ruhestätte für eine besonders geschützte Art (Teichfrosch) darstellt und daher zu erhalten ist. Bei einer Beseitigung bzw. Beeinträchtigung können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG betroffen sein. Gegebenenfalls notwendige artenschutzrechtliche Entscheidungen für die betroffene Fläche werden auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert. Weiterhin ist zu prüfen, ob es sich bei dem beschriebenen Gartenteich um ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt. Hingewiesen wird auf die Biotopschutzverordnung Brandenburg (vom 7. August 2006, GVBl. II/06, Nr. 25, S. 438).“*

Es handelt sich um einen künstlich angelegten Gartenteich, der aufgrund seiner Größe und Vegetation nicht als erhaltenswertes Biotop gemäß § 30 BNatSchG anzusehen ist.

An das Plangebiet grenzt im Südosten das Gelände eines ehemaligen Heizkraftwerkes an.

Es wird aktuell als Lagerplatz genutzt.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 13.746 m<sup>2</sup>.

Die Stadt Teltow hat eine Gesamtgröße von 2.154 ha und 24.342 Einwohner (Stand 26. November 2013).

### 6.1.1.2 Art des Vorhabens und Darstellung der Festsetzungen des B-Planes

#### Art und Maß der baulichen Nutzung

Als **Art der baulichen Nutzung** ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit den Teilbereichen WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO beabsichtigt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausgeschlossen werden durch textliche Festsetzung:

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Nutzung als Wohngebiet, wird dem Ziel Rechnung getragen, Teltow entsprechend den übergeordneten Planungsvorgaben zu entwickeln und zu qualifizieren sowie in der Region benötigten Wohnraum zu schaffen.

Als **Maß der baulichen Nutzung** werden folgende Festsetzungen beabsichtigt:

Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m<sup>2</sup>, darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Einzelhäusern beträgt als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück 225 m<sup>2</sup>.

Beträgt im allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m<sup>2</sup>, darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Doppelhaushälften beträgt als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück 150 m<sup>2</sup>.

#### Baugrenzen

Die Baugrenze zur Kantstraße, zur Fritz-Reuter-Straße und zur Schillerstraße hat einen Abstand von 5,0 m. Die Baugrenze zur öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz beträgt 3,0 m.

### 6.1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angabe zum Bedarf an Grund und Boden

Derzeit stellt sich die Flächengrößenverteilung im Plangebiet wie folgt dar:

Nutzungsart	Größe	Anteil
Ehem. Wochenend-/Ferienhausbebauung (Flurstücke 339 -355, bisher 211/4)	ca. 1.004 m <sup>2</sup>	7,3 %
Nicht überbaute Fläche (Flurstücke 339 – 355, bisher 211/4)	ca. 11.488 m <sup>2</sup>	83,6 %
Vorh. Wohnbebauung	ca. 208 m <sup>2</sup>	1,5 %

(Flurstück 211/3)

Nicht überbaute Fläche	ca. 1.046 m <sup>2</sup>	7,6 %
------------------------	--------------------------	-------

(Flurstück 211/3)

---

Summe	ca.13.746 m <sup>2</sup>	100,0 %
-------	--------------------------	---------

Bei einer maximalen Ausnutzung des Geltungsbereiches (Flurstücke 211/3 und 339 – 355, bisher 211/4) können sich unter Berücksichtigung der Festsetzungen folgende Flächenbilanzen ergeben.

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe</b>	<b>Anteil</b>
WA mit GRZ 0,2, incl. 50%iger Überschreitung	ca. 3.603 m <sup>2</sup>	26,2 %
Nicht überbaute Fläche WA	ca. 8.405 m <sup>2</sup>	61,2 %
Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz	ca. 1.738 m <sup>2</sup>	12,6 %
Summe	ca.13.746 m <sup>2</sup>	100 %

Für die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen wird die vorhandene Versiegelung durch die Bebauung des ehemaligen Flurstücks 211/4 von 208 m<sup>2</sup> abgezogen.

### **6.1.2 Für die Prüfung der Belange des Umweltschutzes relevanten Fachgesetze und Fachpläne**

#### **6.1.2.1 Landesentwicklungsplanung LEP B-B (s. ergänzend Pkt. 3.2 „Landes- und Regionalplanung)**

Die Stadt Teltow ist gemäß Ziel 2.9 LEP B-B Mittelzentrum. Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt das Plangebiet innerhalb des Gestaltungsraumes ´Siedlung´ mit dem Ziel der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Dabei soll die bestehende Multifunktionalität des Freiraumes erhalten bleiben. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale, vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Von der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg wurden 1998 acht Regionalparks im Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburgs festgesetzt. Teltow ist nach diesem Konzept Bestandteil des Regionalparks Teltow Park.

Wichtigstes Ziel für die Entwicklung des Teltow Park sind der Schutz des begehrten Ansiedlungsortes vor unkontrolliertem nicht bedarfsgerechtem Wohnungs- und Industriebau, sowie die Förderung eines naturverträglichen Tourismus u.a. durch den Ausbau eines überregionalen Rad- und Wanderwegenetzes.

Allgemeine Ziele des Regionalpark Konzeptes sind eine naturverträgliche Entwicklung der

wirtschaftlichen Potenziale, Schaffung von Arbeitsplätzen und Erholungsmöglichkeiten sowie der Schutz von Flora, Fauna und landschaftlichen Besonderheiten.

### **6.1.2.2 Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan vom 19. Juli 2006 sieht im Bereich Teltow einen Siedlungsschwerpunkt. Durch die Nähe zu den Ballungsräumen Berlin und Potsdam und dem damit verbundenen Nutzungsdruck besteht die Gefahr einer ungeordneten Siedlungsentwicklung unter Vernachlässigung der Freiraumentwicklung. Dies ist durch eine Definition einer klaren Siedlungskante zu verhindern.

Besondere Beachtung soll im Rahmen der Siedlungsentwicklung in Teltow der Wasserhaushalt finden. So sollen unnötige Versiegelungen vermieden bzw. zurückgebaut, die Grundwasserneubildung gefördert und das Grundwasser vor Verunreinigungen geschützt werden.

### **6.1.2.3 Landschaftsplan Stadt Teltow**

Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind wie folgt zusammenzufassen:

#### Naturhaushalt / Umweltschutz

- Darstellung als Wohngebiet,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes.

#### Biotop und Artenschutz

- Erhalt von Einzelbiotopen mit Pufferflächen,
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen und artenschutzrelevanten Strukturelementen,
- Begrenzung der Versiegelung bei Verdichtungen in Wohngebieten.

#### Landschaftsbild

- Darstellung als Wohngebiet,
- Erhalt und Entwicklung prägenden Baumbestandes,
- Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen.

#### Freiraumnutzung

- Verbesserung der Einbindung in den landschaftlich geprägten Raum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Die Fläche des Plangebietes ist im Landschaftsplan als „im FNP nicht mehr ausgewiesene Kleingartenanlage, kommunal/privat“ dargestellt.

## **6.2 Beschreibung und Bewertungen der Umweltauswirkungen**

Durch die Flächenausweisung im Bebauungsplan wird deutlich, dass fast alle Schutzgüter in mehr oder minder ausgeprägter Form betroffen sein werden und somit untersuchungsrelevant sind. Eine entsprechende Abgrenzung wurde schutzgut- und wirkungsspezifisch durchgeführt. Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogene Wirkung mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, werden hier

nachfolgend aufgezeigt.

In vorliegendem Bericht über die Belange des Umweltschutzes für den Bebauungsplan Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ erfolgt eine zusammenfassende Darstellung der relevanten vorhandenen Empfindlichkeiten und Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

### **6.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden von der Planung nicht betroffen.

### **6.2.2 Schutzgut Boden**

Im Plangebiet wird die natürliche Bodenentwicklung seit Jahrzehnten durch anthropogene Eingriffe beeinflusst. Die Eingriffe wirken entweder direkt auf den Boden ein oder erfolgen indirekt über Veränderungen des Klimas und der Vegetation. Das Schutzgut Boden kann unter ungestörten Bedingungen folgende Funktionen erfüllen:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen,
- Filter und Abbaustätte von eingetragenen Schadstoffen.

Störungen dieser Bodenfunktionen im Plangebiet haben ihren Ursprung in folgenden Belastungsformen:

- Flächenumnutzung (dauerhafte Veränderung),
- Reliefänderung durch Befahren und Bebauung,
- Versiegelung durch Bebauung,
- Physikalisch-mechanische Belastung (periodisch / episodisch),
- Verdichtung (Befahren, Tritt),
- Bodenbearbeitung.

#### Vorbelastungen

Beeinträchtigungen des Bodens stellten die bisherige Nutzung als Ferien- und Wochenendgrundstücke und als Wohnbaugrundstück dar. Dadurch kam es zu Versiegelung und Reliefänderung des Bodens durch Bebauung. Durch das Befahren durch Pkw wurde der Boden in Teilbereichen verdichtet. Auf diesen Flächen ist mit einer Beeinträchtigung des Bodenluft- und Bodenwasserhaushaltes zu rechnen. In Teilbereichen wurde im Plangebiet für private Nutzung Obst, Gemüse und Zierpflanzen angebaut.

Die daraus folgenden Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten. Ein Bodengutachten liegt für das Plangebiet nicht vor. Eine Altlastenuntersuchung wurde durch die Firma SakostaCCB GmbH vorgenommen (Stand 14. April 2014). Organoleptisch ergaben sich bei den Bodenproben keine Hinweise auf Verunreinigungen und Fremdstoffe. Die Feststellung wurde mit den auf die heizhausspezifischen Schadstoffparameter PAK und MKW durchgeführten chemischen Untersuchungen an ausgewählten Bodenproben (aus der obersten Bodenschicht) analytisch bestätigt.

In Hinblick auf Altlasten sind hier die Gefährdungspfade der Schutzgüter Boden → Mensch (direkter Kontakt) und Boden → Grundwasser zu betrachten.

Aufgrund der ermittelten Werte ist für das Schutzgut Mensch und Schutzgut Wasser keine Gefährdung zu erkennen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht durchgeführt wird der Boden in großen Bereichen nicht weiter verdichtet und kann seine Funktionen als:

- Nährstoff- und Wasserreservoir für die Pflanzendecke,
- Lebensraum für eine Vielzahl von Mikroorganismen und Kleinstlebewesen,
- Regulator für den Wasserhaushalt der Landschaft,
- Ort des Abbaus organischer Substanz zu Humus und Pflanzennährstoffen weiterhin in seinem derzeitigen Zustand wahrnehmen.

#### Auswirkungen durch den B-Plan

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet, erfolgt in Teilflächen eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Sie erfolgt in Form von Beräumen, Abgraben, Beseitigen, Verdichten und Ablagern und durch die Herstellung von Baukörpern und Flächen für die Erschließung.

Im Plangebiet können maximal ca. 3.603 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden. Durch die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz werden ca. 1.738 m<sup>2</sup> von Bebauung freigehalten.

Während der Baumaßnahme ist mit einer Beeinträchtigung (z.B. Befahren mit Baufahrzeugen, Lagern von Baumaterialien) der unbebauten Flächen die von den Maßnahmen nicht betroffen sind (Freiflächen und ökologisch wertvolle bzw. sensible Bereiche) zu rechnen.

#### Minderung, Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Durch den Eingriff erfolgt eine nachhaltige Schädigung des gewachsenen Bodenprofils. Durch die Neuversiegelung und der damit verbundenen Zerstörung gewachsener Bodenhorizontierung, Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, Bodenverdichtung und Bodenverunreinigung wird das Schutzgut Boden stark belastet.

#### *Maßnahmen zur Minderung sind:*

- Festsetzung der Unzulässigkeit von Garagen und Carports im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich),
- die Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze mit einem luft- und wasser-durchlässigen Aufbau,
- Pflanzung von Kletterpflanzen,
- Festsetzung und Sicherung von Einzelbäumen und
- die Pflanzung von je 1 Baum/Obstbaum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

#### *Maßnahmen für Ausgleich sind:*

- Entsiegelungsmaßnahmen und
- Sicherung und Aufwertung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit Gehölzpflanzungen nach HVE.

#### *Maßnahmen für Ersatz sind:*

- Gehölzpflanzungen nach HVE.

Durch den B-Plan können durch die Bebauung des WA mit einer GRZ von 0,2 und einer 50%igen Überschreitung ca. 3.603 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden. Eingriffe, die die Bodenfunktion nachhaltig beeinträchtigen, sollten vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sie können im Plangebiet nicht vollständig durchgeführt werden, es stehen nur 1.004 m<sup>2</sup> zur Entsiegelung zur Verfügung.

### 6.2.3 Schutzgut Wasser

Die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes wird wesentlich bestimmt durch Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung, Rückhaltung des Oberflächenwassers in der Landschaft (Retention) und die Wassergüte.

#### Vorbelastungen

##### Grundwasser

- Wie aus der Karte 4, Grund- und Oberflächenwasser, im Landschaftsplan der Stadt Teltow zu entnehmen ist, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Grundwasser liegt in diesem Bereich 5 bis 10 m unter Flur.

##### Verkehr

- Es ist durch das minimale Verkehrsaufkommen mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen.

##### Altlastenstandorte (s. ergänzend Pkt. 2.9 „Altlastverdachtsflächen“)

- Wie in der Karte 4, Grund- und Oberflächenwasser, im Landschaftsplan der Stadt Teltow zu entnehmen ist, sind Altlastenstandorte nicht zu verzeichnen.
- Eine Altlastenuntersuchung wurde durch das Büro SakostaCCB GmbH vorgenommen (Stand 14. April 2014). Aufgrund der ermittelten Untersuchungsergebnisse ist für das Schutzgut Wasser keine Gefährdung anzunehmen, da sich die Grundwasseroberfläche in etwa 5 m Tiefe befindet und sich bis 3 m unter Geländeoberkante keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen ergeben haben.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gesamte Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers erhalten. Es treten keine Veränderungen zum Bestand auf.

#### Auswirkungen durch den B-Plan

Durch den B-Plan können durch die Bebauung des WA mit GRZ 0,2 und einer 50%igen Überschreitung ca. 3.603 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden. Dadurch verringert sich die Wasserversickerungsfläche im Plangebiet. Die Folge ist ein erhöhter Abfluss des anfallenden Niederschlagswassers und einer Veränderung des Bodenwasserhaushaltes.

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser wird in die angrenzenden Vegetationsflächen geleitet und versickert. Die zu erwartende Auswirkung der Verringerung der Wasserversickerungsfläche durch die neu ausgewiesenen Bauflächen ist als gering einzustufen.

#### Minderung, Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Durch die Ausweisung als Wohnstandort entstehen neue versiegelte Flächen und es erfolgt eine Nutzungsintensivierung.

##### *Maßnahmen zur Minderung sind:*

- die Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Kfz-Stellplätze mit einem luft- und wasserdurchlässigen Aufbau und
- die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort im Plangebiet (§ 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG).

##### *Maßnahmen für Ausgleich sind:*

- Entsieglungsmaßnahmen und
- Sicherung und Aufwertung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit Gehölzpflanzungen nach HVE.

*Maßnahmen für Ersatz sind:*

- Gehölzpflanzungen nach HVE.

#### **6.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Veränderungen der Oberflächenbeschaffenheit eines Gebietes, Veränderungen in der Struktur der Bebauung und Eingriffe in die Vegetation haben einen kleinen klimatischen Wandel für das Gebiet zur Folge.

##### Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen. Stadtklimatische Veränderungen treten im Plangebiet aufgrund der Nähe zu Berlin und durch die zunehmende bauliche Verdichtung auf.

##### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner klimatischen und lufthygienischen Veränderung zu rechnen.

##### Auswirkungen durch den B-Plan

Die Bautätigkeit im Plangebiet führt zu einer Verringerung klimatisch wirksamer Grünflächen (Ausgleichsräume) und zu einer Zunahme der Luftbelastung durch Abgase sowie erhöhter Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung.

Die Änderung der Oberflächenbeschaffenheit verändert die klimatischen Bedingungen dahingehend, dass bei direkter Sonneneinstrahlung tagsüber eine stärkere Erwärmung und in den Nachtstunden eine geringere Abkühlung durch die versiegelten Flächen erfolgt. Die Temperaturamplitude des Tagesverlaufs vergrößert sich. Damit verbunden ist eine herabgesetzte relative Luft- und Bodenfeuchte.

Weiterhin ist mit einem Anstieg des Fahrzeugverkehrs zu rechnen. Daraus folgen eine erhöhte Abgasemission und eine stärkere lufthygienische Belastung im Plangebiet und dessen Umgebung.

Mit der Nutzungsintensivierung werden gleichzeitig die klimatisch wirksamen, offenen Bodenflächen und Vegetationsbereiche in ihrer Flächenausdehnung verringert und auf die durch die maximal zulässige Grundfläche für Baugrundstücke geregelten Freiflächen sowie Pflanzstreifen begrenzt.

Durch den Verlust klimaregulierender Vegetationsflächen und die vorgesehene Bebauung entstehen Wärmeinseln im Siedlungsbereich, die zu einer geringen Erhöhung der mittleren Lufttemperatur in diesem Gebiet führen. Es wird zu einer Veränderung des Kleinklimas und zu einer Verringerung der Sauerstoffanreicherung kommen.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze oder Schwüle auftreten als bisher.

Die Zunahme des Kfz-Verkehrs durch die Bebauung der neu ausgewiesenen Flächen wirkt sich nur unwesentlich aus, da das ausgewiesene Plangebiet eine zu geringe Größe aufweist.

Die zusätzlich erzeugten gasförmigen Emissionen durch den Verkehr nach Fertigstellung und Bezug des Bauvorhabens dürfte für die geplante Nutzung typische Größenordnung annehmen, die zu vernachlässigen sind.

Auch der durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen erzeugte Lärm dürfte im Bereich der

üblichen Hintergrundbelastungen liegen.

### Minderung, Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

#### Maßnahmen zur Minderung sind:

- die Teilversiegelung der Wege, Zufahrten und Stellplätze mit einem luft- und wasser-durchlässigen Aufbau,
- Entsiegelungsmaßnahmen,
- Festsetzung und Sicherung von Einzelbäumen,
- die Pflanzung von je 1 Baum/Obstbaum je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und
- die Begrünung von Garagen und Carports mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen.

#### Maßnahmen für Ausgleich sind:

- Sicherung und Aufwertung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit Gehölzpflanzungen nach HVE.

#### Maßnahmen für Ersatz sind:

- Gehölzpflanzungen nach HVE.

## **6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Größere Bauvorhaben führen zu einer Flächeninanspruchnahme mit dem Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Das Plangebiet wurde am 05. Juli 2012 kartiert. Faunistische Untersuchungen und Kartierung vorhandener Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten – Avifauna, Fledermausfauna wurden durch Dipl.-Biol. Tobias Teige durchgeführt. Ein Sachstandsbericht vom 21. Mai 2014 und die Faunistische Standortuntersuchung vom 12. Juli 2014 liegen vor.

### Vorbelastungen

Im Bestandsplan werden die Biotoptypen mit ihren Kennzahlen für das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke dargestellt. Die Biotope des Plangebietes werden im Bestandsplan bewertet.

Das Plangebiet ist bisher den Biotoptypen 102502 Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager und dem Biotoptyp 12280 Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen zuzuordnen. Die Vegetation ist geprägt durch Laub- und Nadelbäume überwiegend mittleren Alters, Obstbäume, Hecken, Sträuchern, Staudenflächen und Zierrasen.

Bäume im Plangebiet sind überwiegend:

Ahorn - *Acer* ssp.

Ulmen - *Ulmus glabra*

Weiden - *Salix* ssp.

Eichen - *Quercus* ssp.

Linden - *Tilia* ssp.

Walnuss - *Juglans regia*

Fichten - *Picea abies*

Kiefern - *Pinus sylvestris*.

Im Norden (Kantstraße) und Süden (Schillerstraße) grenzt an das Plangebiet der Biotoptyp 12611, Straße mit Asphalt oder Betondecke und daran anschließend der Biotoptyp 12280, Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen. An der Schillerstraße am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Allee, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimischer Arten (*Acer platanoides*), Biotoptyp 071412. Im Westen (Fritz-Reuter-

Straße) grenzt der Biotoptyp 12611, Pflasterstraße mit dem Untertyp 13260, einjährige ruderales Tritrasengesellschaft, nachfolgend der Biotoptyp 071531, Solitärbäume oder Baumgruppen, heimischer Baumarten, überwiegend mittleren Alters (Quercus, Carpinus, Acer, Tilia und Juglans) und der Biotoptyp 12280, Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen an das Plangebiet.

Nordöstlich grenzt der Biotoptyp 071531, Solitärbäume oder Baumgruppen, heimischer Baumarten, überwiegend mittleren Alters (Acer, Populus und Betula Juglans) und südöstlich eine Lagerfläche mit dem Biotoptyp 12310, Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche in Betrieb, direkt an das Plangebiet.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) vom 29. September 2011 zu bewerten. Danach sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm sowie Feldgehölze außerhalb der Siedlungsbereiche ab 20 m<sup>2</sup> zusammenhängend überdeckter Grundfläche geschützt. Das Plangebiet und die angrenzenden Grundstücke bieten aufgrund ihrer Struktur vor allem Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleinsäuger.

Eine Faunistische Standortuntersuchung über die Avifauna und die Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse wurden durch Dipl.- Biol. Tobias Teige erstellt, Stand 12. Juli 2014.

#### Avifauna:

Auf der Fläche konnten mehrere Brutvogelarten, vor allem „Freibrüter“ (7 Arten), „Bodenbrüter“ (4 Arten) und einige „Höhlenbrüter“ (2 Arten), insbesondere im Randbereich nachgewiesen werden (Tabelle 1). Aufgrund der schon abgerissenen Gebäude können keine genauen Aussagen zu potentiell vorhandenen „Gebäudebrütern“ (z.B. Haussperling, Feldsperling, Hausrotschwanz, Kohlmeise) getroffen werden.

Es sind keine nach § 7(2) BNatschG streng geschützten Arten, BArtSchV Anlage 1 Spalte 3 und nach der V-RL (2009/147 EG) Anhang 1 (Vogelschutzrichtlinie) betroffen.

Fledermausquartiere konnten nicht nachgewiesen werden. Es wird nicht davon ausgegangen, dass sich Fledermausquartiere im Baumbestand befinden. Aufgrund des frühen Zeitpunktes im Jahr ist aber eine abschließende Bewertung noch nicht möglich.

Die Beseitigung der Nist- und Lebensstätten im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanes muss mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein. Mit den Belangen des Naturschutzes ist die Niststättenbeseitigung in diesem Einzelfall nur vereinbar, wenn weder Gelege noch Alt- oder Jungvögel zu Schaden kommen und ein geeigneter Ausgleich für die beseitigten Niststätten geschaffen wird.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind nicht erfüllt.

#### Herpetofauna:

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) vor. In einem Gartenteich konnten bis zu 12 Teichfrösche (*Pelophylax „esculentus“*) nachgewiesen werden. Der Teich ist nicht als Laichgewässer für den Teichfrosch anzusehen. Teich- und Kammolche wurden nicht nachgewiesen.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung treten keine Änderungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen auf.

Auswirkungen durch den B-Plan

Durch den B-Plan wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöht, damit gehen Vegetationsflächen verloren. Der Gehölzbestand des Planungsgebietes kann voraussichtlich nur in Teilbereichen erhalten werden. Dadurch werden die für Pflanzen und Tiere bestehenden Standortqualitäten in größerem Maße eingeengt. Eine Revieraufgabe wird hauptsächlich durch Vögel, Kleinsäuger und Insekten erfolgen. Durch die unmittelbare Nähe des Gehölzaufwuchses im östlich und westlich angrenzenden Planungsraum besteht die Möglichkeit, dass sich die Fauna in diesen Bereich zurückzieht. Der Verlust einzelner Reviere wird nicht zu einem negativen Einfluss auf die lokale Population führen.

Durch die Bautätigkeit kann es zu Individualverlusten bei wandernden Teichfröschen kommen.

Durch die mögliche Veränderung der klimatischen Situation sowie des Wasserhaushaltes können sich veränderte Lebensbedingungen für Pflanzen und Tiere ergeben, da verstärkt städtische Verhältnisse (niedrigere Feuchte, stärkere Aufheizung) geschaffen werden.

Minderung, Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der Art und des Ausmaßes des geplanten Bauvorhabens ist eine Konfliktvermeidung mit dem Erhalt und Schutz des vorhandenen Baumbestandes gemäß DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen', möglich.

*Maßnahmen für Minderung sind:*

- Festsetzung und Sicherung von Einzelbäumen.
- Bauzeitenregelungen im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung (z.B. Schutzzaun für Teichfrösche).

*Maßnahmen für Ausgleich sind:*

- Entsiegelungsmaßnahmen,
- die Pflanzung von je 1 Baum/Obstbaum je 400 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche und
- die Begrünung von Garagen und Carports mit Schling-, Rank- und Kletterpflanzen.
- Sicherung und Aufwertung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit Gehölzpflanzungen nach HVE
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter durch Anbringung von Nistkästen in verbleibenden Bäumen und neu zu errichtenden Gebäuden, mindestens im Verhältnis 1:4.

*Maßnahmen für Ersatz sind:*

- Gehölzpflanzungen nach HVE

**6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Nach Gassner/Winkelbrand ist unter Landschaft die durch die Sinne des Menschen erfassbare strukturelle Dimension aller Umweltschutzgüter oder Ökosysteme zu verstehen. Unter Landschaftsbild wird danach die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden. Gemäß den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind Natur und Landschaft im besiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass Vielfalt, Eigenart und Schönheit gesichert wird.

Vorbelastungen

Landschaftsbildelement im Plangebiet ist der Gehölzbestand im Plangebiet. Die Gehölze prägen das Plangebiet und erhöhen die Landschaftsbildqualität des Wohngebietes in Teltow-Seehof.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich der Zustand des Orts- und Landschaftsbildes nicht.

Auswirkungen durch den B-Plan

Im Zuge der geplanten Baumaßnahme wird das gesamte Planungsgebiet umgestaltet. Es werden neue Wohngebäude mit Nebenanlagen verbunden mit Hausgärten entstehen. Eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes entsteht durch eine bis dahin fast unbebaute Landschaft und die damit bauliche Schließung des Areals zwischen den bestehenden Wohnbebauungen an der Kantstraße, der Fritz-Reuter-Straße und der Schillerstraße. .

Minderung, Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Umnutzung und Überformung des Plangebietes und somit eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Maßnahmen zur Minderung sind:

- die Anpassung der geplanten Gebäude an die unmittelbare Umgebung durch entsprechende städtebauliche Festsetzungen,
- Verwendung gedeckter, nichtglänzender Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Tönen für die Dacheindeckungen,
- Entsiegelungsmaßnahmen.

Maßnahmen für Ausgleich sind:

- Pflanzung von Kletterpflanzen.
- Pflanzung von Bäumen auf den Grundstücken.
- Sicherung und Aufwertung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit Gehölzpflanzungen nach HVE.

Maßnahmen für Ersatz sind:

- Gehölzpflanzungen nach HVE.

**6.2.7 Schutzgut Mensch**

Bei der Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens im Hinblick auf das Schutzgut Mensch stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen - Sicherung gesunder physischer und psychischer Lebens- und Arbeitsbedingungen - im Vordergrund der Betrachtung. Die Betrachtung des Schutzgutes Mensch erfolgt im Plangebiet insbesondere unter dem Aspekt der Wohnstättenfunktion.

Die Bedeutung des Plangebietes als Wohnstätte war bisher nur temporär gegeben. Im nördlichen Bereich grenzt die Kantstraße, im westlichen die Fritz-Reuter-Straße und südlichen die Schillerstraße mit anschließenden Wohnbebauungen an das Plangebiet. Im östlichen Bereich grenzt ein Grundstück mit Baum- und Strauchaufwuchs an das Plangebiet. Im südlichen Bereich dieser Fläche befindet sich ein Lagerplatz.

Vorbelastungen

Aufgrund der eher ruhigen Siedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf den angrenzenden Grundstücken sind Vorbelastungen sehr gering.

Geräuschimmissionen gehen von den an das Plangebiet angrenzenden Straßen und Wohngrundstücken aus. Sie entsprechen der Nutzung und sind als unerheblich zu bewerten.

An das Plangebiet grenzt im Südosten das Gelände eines ehemaligen Heizkraftwerkes an. Eine Altlastenuntersuchung wurde durch die Firma SakostaCCB GmbH vorgenommen (Stand 14. April 2014). Aufgrund der ermittelten Werte ist für das Schutzgut Mensch keine

Gefährdung zu erkennen.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz – LUGV – weist in seiner Stellunahme vom 19. August 2014 darauf hin, dass das in ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet befindliche Helmholtz-Zentrum Geesthacht (HZG) als einzige Lärmemissionsquelle, die das Plangebiet beeinträchtigen könnte, zu betrachten sei. Bei Umsetzung und Einhaltung der Maßnahmen gemäß Stellungnahme vom 25. Juli 2012 des LUGV zum Bauantrag „Einhausung der Lüftungsanlage auf der Dachfläche von Haus G in 14 513 Teltow, Kantstraße 55“ sei jedoch nicht von Lärmemissionen auf das Plangebiet auszugehen.

Zwischenzeitlich wurde durch das Akustik - Ingenieurbüro Moll GmbH eine diesbezügliche Untersuchung durchgeführt. Gemäß Baugenehmigung des LK Potsdam-Mittelmark war ein Schalleistungspegel von  $L_{WA} < 77$  dB(A) außerhalb des Gehäuses nachzuweisen. Lt. Untersuchung beträgt der Schalleistungspegel der eingehausten RTL-Anlage inkl. Einhausung und Leitungsführung  $L_{WA} < 78,5$  dB(A). Der ermittelte Schalleistungspegel liegt zwar ca. 2 dB über dem geforderten Wert von  $< 77$  dB(A); aufgrund einer zu berücksichtigenden Standardabweichung des Messverfahrens ist diese Abweichung jedoch hinnehmbar.

Von einer möglichen Belästigung des Plangebietes durch die Lärmemissionsquelle des HZG (Lüftungsanlage) ist nicht auszugehen.

Im Übrigen wurde zwischenzeitlich (2014) eine Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus in der Hauffstraße unmittelbar angrenzend an das HZG erteilt. Da eine Richtwertunterschreitung nachgewiesen werden konnte, war das Bauvorhaben aus immissionsschutzfachlicher Sicht genehmigungsfähig. Aufgrund der wesentlich größeren Entfernung des Plangebietes (ca. 100 m) zum HZG ist demzufolge ebenfalls von einer Richtwertunterschreitung auszugehen. Folglich sind die geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich aus immissionsschutzfachlicher Sicht genehmigungsfähig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung  
Wird die Planung nicht durchgeführt ergeben sich keine Änderungen.

#### Auswirkungen durch den B-Plan

Durch die Neuausweisung von Bauflächen können folgende Empfindlichkeiten in Bezug auf die Siedlungsansprüche des Menschen auftreten.

- Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme
- Empfindlichkeit gegenüber Lärmimmissionen.

Da es sich um ein Gebiet mit angrenzender Wohnbebauung handelt und das Plangebiet bereits mit Bungalows bebaut war und mit einem Wohngebäude bebaut ist, sind keine Empfindlichkeiten gegen Flächeninanspruchnahme zu erwarten.

Nach Umsetzung der Planung ist mit keinen Lärmimmissionen zu rechnen, die vom zusätzlichen Kfz-Verkehr oder den neuen Wohngrundstücken auf die umliegenden Grundstücke einwirken.

#### Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Ausstattung und Vorbedingungen ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch durch die ausgewiesenen Flächen des allgemeinen Wohngebietes und der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz im Bebauungsplan nicht erkennbar.

Eine Minderung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

### **6.2.8 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung besitzen diese Schutzgüter eine hohe gesellschaftliche Bedeutung und sind gleichzeitig wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit emotionaler Bedeutung. Bei der Erfassung steht der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind all die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

#### Vorbelastungen

Zu berücksichtigende Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Im Plangebiet befindet sich als Sachgut ein Wohngebäude sowie Nebenanlagen. Bungalows der ehem. Kleingartenanlage sind nicht mehr vorhanden.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung ändert sich der Umweltzustand nicht.

#### Auswirkungen durch den B-Plan

Im Plangebiet sind lt. Karte 3, Geologie, Landschaftsplan der Stadt Teltow, keine Bodendenkmale zu erwarten. Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden neue Sachgüter (z.B. Gebäude und Anlagen für Wohnungsnutzung, etc.) geschaffen.

#### Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Minderung und ein Ausgleich sind nicht erforderlich.

### **6.2.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Bebauungsplan erfolgt keine explizite Regelung, da das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) die entsprechenden Kriterien regelt.

Für ein allgemeines Wohngebiet untypische Lärmemissionen sind von der vorgesehenen Baumaßnahme nicht zu erwarten.

### **6.2.10 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Nutzung von Energien**

2008 haben die Stadtverordneten in Teltow beschlossen, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 20% gegenüber dem Basisjahr 2005 bis zum Jahr 2020 gesenkt werden sollen.<sup>4</sup>

Durch den Einsatz erneuerbarer Energien z.B. Photovoltaik, Geothermie und Biomasse können örtlich wirkende Emissionen vermieden werden und es kann ein Beitrag zum örtlichen Klimaschutz durch Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes geleistet werden.

Neubauwillige kann die Stadt z.B. auf eine (einzurichtende) Energieberatung in Zusammenarbeit mit der Stadt hinweisen und darauf hinwirken, das Bauwillige mehr als nur die geltenden Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung umsetzen.<sup>5</sup>

### **6.2.11 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Regelungen werden in der 39. BImSchG (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) getroffen und sind zu beachten.

---

<sup>4</sup> Integriertes Klimaschutzkonzept, Endfassung 19. Mai 2010, Ingenieurbüro für neue Energien

<sup>5</sup> ebenda

### 6.2.12 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die derzeitige Nutzung des Plangebiets die anderen Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kultur-/ Sachgüter
Mensch	X	Teil der Struktur und Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes	offener Boden	Grundwasser als Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens des Menschen	Lebens- und Erholungsraum	Schönheit und Erholungswert des Lebensumfeldes
Tiere/Pflanzen	Störung und Verdrängung von Arten, Trittbelastung	X	Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensraum für Tiere und Bodenlebewesen	-	Luftqualität sowie Mikro- u. Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope, vernetzendes Element von Lebensräumen	-
Boden	Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur	Vegetation als Erosionsschutz	X	Einfluss auf die Bodengenese	Einfluss auf die Bodengenese	Grundstruktur für unterschiedliche Böden	-
Wasser	Stoffeinträge; Gefährdung durch Verschmutzung	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Grundwasserfilter Wasserspeicher	X	Steuerung der Grundwasserneubildung	Steuerung der Grundwasserneubildung Wasserspeicher	-
Klima/Luft	Einfluss auf Luftqualität durch Emissionen	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	Einfluss auf die Verdunstungsrate	X	Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas	-
Landschaft	Veränderung der Eigenart durch Neubaustrukturen und Nutzungsänderungen	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief als charakteristisches Landschaftselement	-	-	X	Sachgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur-/ Sachgüter	Substanzschädigung, Zerstörungsgefahr	Substanzschädigung	-	Substanzschädigung	Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz	-	X

### 6.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

#### 6.3.1 Vorbemerkungen und rechtliche Grundlagen

Die durch den Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen stellen bei späterer Umsetzung der Bauvorhaben gemäß § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Der Träger der Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit ihren Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Vegetation/Tierwelt sowie Orts- und Landschaftsbild zu berücksichtigen.

Die Eingriffsregelung nach §§ 13 bis 17 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und nach §§ 7 und 8 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG)

sind zu beachten.

Diesem Erfordernis wird durch die Erstellung des Landschaftsplanes, in dem die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt, begründet und vorgeschlagen sind, Rechnung getragen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei Planungsverfahren werden durch das BNatSchG und das BbgNatSchAG geregelt.

Nach § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft 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.

Ziel der Eingriffsbewertung ist die Verhinderung von dauerhaften Landschaftsschäden. Bei Eingriffen die durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan vorbereitet werden, wird zunächst überprüft, ob eine Vermeidung oder Minderung bestimmter Eingriffe möglich erscheint. Bei den verbleibenden Eingriffen folgt dann eine Beurteilung der Kompensierbarkeit. Eine detaillierte, schutzgutbezogene Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung hat im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu erfolgen.

Nach § 15 BNatSchG ist „der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind auch vermeidbar, wenn das mit dem Eingriff verfolgte Ziel auf andere zumutbare, die Natur und Landschaft schonendere Weise erreicht werden kann. Der Verursacher hat vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer Frist zu beseitigen, die von der nach § 15 Abs. 4 BNatSchG zuständigen Behörde nach naturschutzfachlichen Kriterien bestimmt wird und auf Antrag verlängert werden kann. Nicht nur vorübergehende unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in der betroffenen naturräumlichen Region in gleichwertiger Weise ersetzt sind.

### **6.3.2 Art und Umfang der Flächeninanspruchnahme**

Durch den Bebauungsplan Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ wird ein allgemeines Wohngebiet mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 mit einer Gesamtfläche von ca. 12.010 m<sup>2</sup> und einer GRZ von 0,2 festgesetzt. Innerhalb der bebaubaren Fläche des allgemeinen Wohngebietes mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 können ca. 3.603 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden.

Des Weiteren wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz mit einer Fläche von ca. 1.738 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **6.3.3 Bewertung der durch den Bebauungsplan geplanten Eingriffe und Eingriffsermittlung / Kompensationsmaßnahmen in Hinblick auf die Schutzgüter**

Nach §§ 13 - 18 BNatSchG sind die in den Bauleitplänen vorbereiteten Eingriffe zu bewerten und Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Minderung, zum Ausgleich oder Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft aufzuzeigen. Vorrang hat hier immer die Vermeidung vor der Kompensation. Es erfolgt in der Tabelle (Zusammenfassende Darstellung des Eingriffs und des Ausgleiches) eine Einschätzung, ob der Eingriff durch entsprechende grün-

ordnerische Maßnahmen kompensierbar ist.

### **Anwendung der Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung nach §§ 13 - 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gilt für den planungsrechtlichen Außenraum in welchem sich das Grundstück befindet.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung ist aufgrund der fehlenden bauleitplanerischen Vorgaben derzeit nicht zu realisieren, da das Grundstück dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit den Teilflächen WA 1 und WA 2 gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden oder auszugleichen.

Das Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet den Verursacher eines Eingriffs „vermeidbare Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu unterlassen“ (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) bzw. verpflichtet den Verursacher, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“ (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Aufgrund der vorgenannten Eingriffe in die Schutzgüter und der angedeuteten Maßnahmen der Bauleitplanung sind Konfliktvermeidungen und -minimierungen möglich und durchführbar.

Seit April 2009 gibt es die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) im Land Brandenburg. Hier werden Standards aufgeführt, die dazu beitragen sollen, dass die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlicher, nachvollziehbarer und effektiver handhabbar wird.

In der vorliegenden Planung wurden verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bei Durchführung der Planung berücksichtigt. Da Eingriffe jedoch nur durch Aufgabe der Planung vollständig vermieden werden können, verbleibt nach Anwendung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine Beeinträchtigung der Schutzgüter durch den jeweiligen Eingriff. Diese Beeinträchtigung ist in Form von Ausgleichsmaßnahmen und/oder Ersatzmaßnahmen zur Wiederherstellung des Naturhaushaltes zu kompensieren.

Die im Folgenden vorgenommenen Bewertungen des Eingriffs wurden in Anlehnung an die HVE vorgenommen.

Gemäß BNatSchG ist ein Eingriff als kompensiert zu bewerten, wenn nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild wieder entsprechend hergestellt oder neu gestaltet ist.

### **Flächenbilanzierung:** (Beispielrechnung bei max. Ausnutzung des Geltungsbereiches)

#### **Bestand:**

Gesamte Fläche (Geltungsbereich B-Plan)	ca. 13.746 m <sup>2</sup>
--	---------------------------

---

Bestandsbebauung	ca. 1.212 m <sup>2</sup>
Offener Boden	ca. 12.534 m <sup>2</sup>

#### **Planung:**

Gesamte Fläche (Geltungsbereich B-Plan)	ca. 13.746 m <sup>2</sup>
--	---------------------------

**Nutzungsart**

Bebauung WA mit GRZ 0,2 + 50%ige Überschreitung ca. 3.603 m<sup>2</sup>

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche WA ca. 8.405 m<sup>2</sup>

öffentliche Parkanlage mit Spielplatz ca. 1.738 m<sup>2</sup>

Durch den B-Plan können bei einer GRZ 0,2 und einer 50%igen Überschreitung ca. 3.603 m<sup>2</sup> vollversiegelt werden.

Nach HVE sind Versiegelungsmaßnahmen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Im Plangebiet können ca. 1.004 m<sup>2</sup> entsiegelt werden.

Die vorhandene Wohnbebauung des Flurstücks 211/3 von 208 m<sup>2</sup> fließt nicht in die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen ein.

Es verbleibt eine auszugleichende Fläche von ca. 2.391 m<sup>2</sup>, die nach HVE im Verhältnis 1:2 ausgeglichen werden muss. Somit müssen ca. 4.782 m<sup>2</sup> Ausgleichs- oder Ersatzflächen entstehen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz mit einer Größe von ca. 1.738 m<sup>2</sup> können nach Vorgaben der HVE ca. 635 m<sup>2</sup> Gehölzflächen entstehen, so dass ein Defizit von ca. 4.147 m<sup>2</sup> bleibt.

Die verbleibenden 4.147 m<sup>2</sup> werden nach Vorgaben der HVE als Ersatzmaßnahme auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165, durchgeführt.

**Zusammenfassende Darstellung des Eingriffs, der Vermeidung, der Minderung, des Ausgleiches und des Ersatzes bei max. Ausnutzung des Geltungsbereiches.**

V - Vermeidung / M - Minderung / A - Ausgleich / VA – Vorgezogener Ausgleich / E - Ersatz

Schutzgut	Unvermeidbarer Eingriff	Maßnahmen	V / M / A / E	Verbleibende Beeinträchtigung
Boden	Versiegelte Fläche ca. 3.603 m <sup>2</sup> abzgl. Versiegelung 208 m <sup>2</sup> Flurstück 211/3	Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche	V	
		Festsetzung der Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau der Stellplätze, Wege und Zufahrten	M	
		Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 8.405 m <sup>2</sup>	M	
		Pflanzung von Kletterpflanzen	M	
		Baumpflanzung auf den Baugrundstücken, (ca. 34 Bäume)	M	
		Entsiegelung ca. 1.004 m <sup>2</sup>	A	
	ca. 635 m <sup>2</sup> Durchführung	A		

		<p>von Gehölzpflanzung gem. HVE in der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz,</p> <p>ca. 4.147 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung gem. HVE auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165</p>	E	Es bleibt kein Defizit
Wasser	Versiegelte Fläche ca. 3.603 m <sup>2</sup> abzgl. Versiegelung 208 m <sup>2</sup> Flurstück 211/3	<p>Festsetzung der Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau der Stellplätze, Wege und Zufahrten</p> <p>Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 8.405 m<sup>2</sup></p> <p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort</p> <p>Entsiegelung ca. 1.004 m<sup>2</sup></p> <p>ca. 635 m<sup>2</sup> Durchführung von Gehölzpflanzung gem. HVE in der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz</p> <p>ca. 4.147 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung gem. HVE auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165</p>	<p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>E</p>	keine
Klima / Luft	Versiegelte Fläche ca. 3.603 m <sup>2</sup> abzgl. Versiegelung 208 m <sup>2</sup> Flurstück 211/3	<p>Festsetzung der Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau der Stellplätze, Wege und Zufahrten</p> <p>Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 8.405 m<sup>2</sup></p> <p>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort</p> <p>Baumpflanzung auf den Baugrundstücken, (ca. 34 Bäume)</p> <p>Pflanzung von Kletterpflanzen</p> <p>Entsiegelung ca. 1.004 m<sup>2</sup></p>	<p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>M</p> <p>M</p>	keine

		<p>ca. 635 m<sup>2</sup> Durchführung von Gehölzpflanzung gem. HVE in der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz</p> <p>ca. 4.147 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung gem. HVE auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165</p>	<p>A</p> <p>E</p>	
Tiere / Pflanzen	Versiegelte Fläche ca. 3.603 m <sup>2</sup> abzgl. Versiegelung 208 m <sup>2</sup> Flurstück 211/3	<p>Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 8.405 m<sup>2</sup></p> <p>Bauzeitenregelungen im Baugenehmigungsverfahren und eine ökologische Baubegleitung</p> <p>Anbringung von Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter</p> <p>Pflanzung von Kletterpflanzen</p> <p>Entsiegelung ca. 1.004 m<sup>2</sup></p> <p>Baumpflanzung auf den Baugrundstücken, (ca. 34 Bäume)</p> <p>ca. 635 m<sup>2</sup> Durchführung von Gehölzpflanzung gem. HVE in der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz</p> <p>ca. 4.147 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung gem. HVE auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165</p>	<p>M</p> <p>M</p> <p>VA</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>A</p> <p>E</p>	keine
Landschaftsbild	Ggf. Rodung geschützter Bäume innerhalb des Plangebietes	<p>die Anpassung der geplanten Gebäude an die unmittelbare Umgebung durch entsprechende städtebaulichen Festsetzungen</p> <p>Freihaltung von Flächen von Bebauung ca. 8.405 m<sup>2</sup></p> <p>Entsiegelung ca. 1.004 m<sup>2</sup></p>	<p>M</p> <p>M</p> <p>M</p>	keine

		Baumpflanzung auf den Baugrundstücken, (ca. 34 Bäume)  ca. 635 m <sup>2</sup> Durchführung von Gehölzpflanzung gem. HVE in der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz,  ca. 4.147 m <sup>2</sup> Gehölzpflanzung gem. HVE auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165  Ggf. Ersatzpflanzung für Baumrodung	A  A  E	
Mensch	Die Maßnahme stellt keinen unvermeidbaren Eingriff dar	keine	keine	keine
Kultur- / Sachgüter	Ggf. Rodung geschützter Bäume innerhalb des Plangebietes	Ggf. Ersatzpflanzung für geschützte Bäume		Keine

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 1.004 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes, der Gehölzpflanzung von ca. 635 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes als Ausgleichsmaßnahme und die Gehölzpflanzungen von ca. 4.147 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165 als Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Das Grundstück für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet wird nach Durchführung der Maßnahmen an die Stadt Teltow übertragen. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden ebenso wie die Übertragung der Kompensationsflächen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt.

Damit werden Ausgleichs- und Ersatzflächen geschaffen, die der Stadt Teltow dauerhaft zur Verfügung stehen.

Es verbleibt kein Defizit.

In seiner Stellungnahme vom 28. August 2014 weist der Fachdienst Naturschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark darauf hin, dass der dargestellten Bilanzierung und den Ausgleichsmaßnahmen zugestimmt wird.

### Landschaftsplanerische Festsetzungen

**1. In der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind als Ausgleichsmaßnahme an der nördlichen Grenze der Flächenaufweitung und an der westlichen Grenze zu Flurstück 211/3 in einer Breite von 5,5 m Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Ausgehend von der Schillerstraße ist darüber hinaus als Ausgleichsmaßnahme die westliche Grenze der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz in einer Breite von 10,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei diesen Gehölzpflanzungen ist ein Abstand von 2,0 m zum WA 1 bzw. WA 2 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind in ei-**

**nem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m vorzunehmen. Die verbleibende Fläche zwischen Kantstraße und Schillerstraße ist mit Ausnahme der Spielflächen mit Landschaftsrasen anzusäen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz dient als Ausgleichsfläche für die Versiegelung des Bodens durch den Wohnungsbau. Die Grünfläche wird durch die Gehölzpflanzung in einer Breite von 5,5 m bzw. 10 m gemäß HVE aufgewertet. Die Höhe der Sträucher der Pflanzenliste berücksichtigt die Regelungen des BbgNRG (Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz). Ferner dient diese Festsetzung der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes. Sie sichert die Begrünung mit einheimischen standortgerechten Sträuchern. Es wird ein hoher Grad an Struktureichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

**2. Auf der Flur 2, Flurstück 165 in Teltow-Ruhlsdorf ist als Ersatzmaßnahme eine Fläche von 4.147 m<sup>2</sup> gemäß Vorgaben HVE anzulegen und dauerhaft zu erhalten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient in als Ersatz für die Versiegelung des Bodens durch den Wohnungsneubau und entspricht den Vorgaben der HVE. Ferner dient diese Festsetzung der Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes, des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes. Es wird ein hoher Grad an Struktureichtum erreicht sowie den Anforderungen des Natur- und Artenschutzes Rechnung getragen.

**3. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum / Obstbaum der Pflanzenliste, unter Anrechnung vorhandener Bäume, zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211|3).**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung dient als Maßnahme für die Verbesserung der Situation des Biotop- und Artenschutzes. Ferner dient die Festsetzung der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes sowie der Einbindung der Wohnbebauung in die Landschaft und damit der Verbesserung des Landschaftsbildes. Um den Charakter des Plangebietes als ehemalige Kleingartenanlage zu erhalten, soll die Pflanzung von Obstbäumen möglich sein.

**4. Frei stehende Garagen und Carports sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage und Carport) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211|3).**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Festsetzung ist eine Maßnahme für den Biotop- und Artenschutz, sie dient der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene, des Wasserhaushaltes und es wird dem Natur- und Artenschutz Rechnung getragen.

**5. Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindes-**

**tens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese Festsetzung beschränkt die vollversiegelten Flächen auf die Baukörperflächen und setzt für alle weiteren zu befestigenden Flächen wie Wege, Zufahrten und Stellplätze eine Teilversiegelung fest, so dass auch auf diesen Flächen eine Versickerung von Niederschlagswasser stattfindet. Sie dient als Minderung für den Eingriff in das Schutzgut Wasser, des Klimas und der Lufthygiene sowie für das Schutzgut Boden.

**6. Der auf den Grundstücken vorhandene Oberboden ist während der Baumaßnahmen zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder zu verwenden.**

Diese Festsetzung sichert die Wiederverwendung des vorhandenen Oberbodens.

**7. Verdichtete Bodenflächen sind tiefgründig (mindestens 40 cm) zu lockern.**

Diese Festsetzung sichert die Verbesserung des Bodenhaushaltes des vorhandenen Oberbodens.

**8. Die Fertigstellungspflege der Pflanzarbeiten ist nach DIN 18 916 durchzuführen.**

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 916 verbindlich fest.

**9. Die Entwicklungspflege der Pflanzflächen ist über einen Zeitraum von 3 Jahren gemäß DIN 18 919 durchzuführen.**

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 919 über den Zeitraum von 3 Jahren verbindlich fest.

**10. Die Fertigstellungspflege der Rasenarbeiten ist nach DIN 18 917 durchzuführen.**

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 917 verbindlich fest.

**11. Die Entwicklungspflege der Rasenflächen ist über einen Zeitraum von 3 Jahren gemäß DIN 18 919 durchzuführen.**

Diese Festsetzung setzt die Pflegeanforderungen der DIN 18 919 über den Zeitraum von 3 Jahren verbindlich fest.

**12. Die dargestellten Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind umgehend nach Beendigung der Baumaßnahmen, spätestens jedoch in der darauf folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.**

## **6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine weitere Planungsmöglichkeit für dieses Gebiet besteht in der Möglichkeit eine geringere Grundfläche der Bebauung zuzulassen bzw. die Mindestgröße der Grundstücke zu vergrößern. Dadurch würde die Bodenversiegelung verringert.

## **6.5 Zusätzliche Angaben**

### **6.5.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung**

Die Bilanzierung des Umweltberichtes erfolgt verbal-argumentativ.

Grundlage für den Umweltbericht waren der Landschaftsplan Stadt Teltow mit OT, Entwurf Stand Mai 2002 und eigene Erhebungen, 05. Juli 2012.

Weiter wurden die Daten aus dem Landesentwicklungsprogramm LEP B-B, dem Landschaftsrahmenplan, dem Lärmaktionsplan, 2. Stufe der Stadt Teltow, Stand Dezember 2013, dem Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Teltow, Endfassung vom 19. Mai 2010, der Altlastenerkundung, Firma SakostaCCB GmbH, 14. April 2014 und der faunistischen Standortuntersuchung über die Avifauna und die Herpetofauna, insbesondere der Zauneidechse durch Dipl.- Biol. Tobias Teige, Stand 12. Juli 2014, eingearbeitet.

### **6.5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Festsetzung zur Pflanzung der Bäume, der Pflege und Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken als stadtgestalterische Maßnahme sind bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen in einem festgesetzten Abstand zu prüfen.

## **6.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Zusammenfassung der wichtigsten Kriterien der einzelnen Schutzgüter und der Bilanzierung

### **Schutzgut Boden**

Durch den B-Plan erfolgt ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Der Eingriff soll durch die Entsiegelung von ca. 1.004 m<sup>2</sup> im Plangebiet, die Festsetzung der Pflanzung von Gehölzflächen von 635 m<sup>2</sup> in einer öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz im Plangebiet und der Gehölzpflanzung von 4.147 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück in Teltow-Ruhlsdorf, Flur 2, Flurstück 165, ausgeglichen werden.

### **Schutzgut Wasser**

Die durch die Bebauung zu erwartende Verringerung der Versickerungsfläche ist als gering einzuschätzen.

Festgesetzt wird die Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten. Es werden ca. 8.405 m<sup>2</sup> von der Bebauung freigehalten und es wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz von ca. 1.738 m<sup>2</sup> entstehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

### **Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Bebauung zu einer erheblichen Klimaveränderung führen wird und langandauernde Belastungssituationen auftreten werden. Die Erzeugung zusätzlicher gasförmiger Emissionen, die durch den privaten Kfz-Verkehr entstehen, können in dieser Größenordnung vernachlässigt werden.

Weiter wird die Herstellung von wasserdurchlässigem Wegeunterbau bei Stellplätzen, Wegen und Zufahrten festgesetzt. Es werden ca. 8.405 m<sup>2</sup> von der Bebauung freigehalten und

es wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz von ca. 1.738 m<sup>2</sup> entstehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet zur Versickerung gebracht.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt es zu einem Verlust der bestehenden Flora. Durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern kann der Verlust ausgeglichen werden. Während der Baumaßnahme wird auch die Fauna erheblich belastet werden. Es ist zu erwarten, dass sich die Kleinsäuger und Vögel in die angrenzenden Regionen zurückziehen und nach Beendigung der Maßnahme das Gebiet wieder besiedeln.

Durch die Festsetzung einer Bauzeitenregelung wird erreicht, dass keine Brut zerstört wird und erhebliche Störungen während der Fortpflanzungszeit vermieden werden können. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Höhlen- und Nischenbrüter, Anbringen von Nistkästen im Geltungsbereich, ermöglichen ein Ausweichen dieser Arten.

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

Das Plangebiet wird durch die geordnete städtebauliche Maßnahme in das Stadtbild integriert und rundet das Siedlungsgebiet der Stadt Teltow in diesem Bereich ab. Durch die planerischen Festsetzungen wird sich das Wohngebiet in den Bestand einfügen.

Es werden ca. 8.405 m<sup>2</sup> von der Bebauung freigehalten und es wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz von ca. 1.738 m<sup>2</sup> entstehen. Damit kann das Plangebiet in das Landschaftsbild integriert werden.

### **Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch entstehen neue Räume zum Wohnen und für die Erholung. Eine Empfindlichkeit gegen Flächeninanspruchnahme besteht nicht.

Es werden ca. 8.405 m<sup>2</sup> von der Bebauung freigehalten und es wird eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz von ca. 1.738 m<sup>2</sup> entstehen. Damit kann der Wohn- und Erholungswert gesteigert werden.

### **Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter**

Es sind keine Beeinträchtigungen von Sachgütern zu erwarten. Durch die Ausweisung als Wohngebiet werden neue Sachgüter geschaffen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

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

Bei dem in Rede stehenden Plangebiet handelte es sich, mit Ausnahme der Bebauung auf dem Flurstück 211/3 der Flur 5 (Wohnhaus und Nebengebäude Fritz-Reuter-Straße 40), um ein durch Wochenend- und Ferienhausbebauung geprägtes Gebiet. Das bebaute Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 genießt Bestandsschutz. Da es sich bei der bestehenden und geplanten Nutzung als Wohngebiet um die gleiche Nutzungsart handelt, sind negative Auswirkungen auf das bereits bebaute Grundstück nicht zu erwarten.

Die geplante Entstehung des allgemeinen Wohngebietes steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Stadt Teltow. Die Planungsabsicht ist mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Auf lokaler Ebene führt die Umsetzung des Bebauungsplans zur städtebaulichen Entwicklung der Fläche am nordöstlichen Stadtrand und zur Aufwertung und Vervollständigung der umliegenden Wohngebiete.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb der umgebenden Bebauung und erzeugen keine wesentlichen oder nachteiligen städtebaulichen Folgen.

Das Plangebiet weist einen Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen - hauptsächlich Ahorn und Fichten - von z.T. stadtbildprägender Bedeutung überwiegend in den Randbereichen auf; der erhaltenswerte Baumbestand soll weitgehend gesichert werden.

## 7.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen der Kantstraße, der Fritz-Reuter-Straße und der Schillerstraße.

## 7.3 Berechnung der Fläche des Plangebietes

Flächengliederung	in m <sup>2</sup>	in %
Netto-Wohnbauland	ca. 12.008	ca. 87,4
Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz	ca. 1.738	ca. 12,6
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13.746</b>	<b>100,0</b>

## 7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen und Anlagen der Unternehmensträger in den angrenzenden Straßen Kantstraße, Fritz-Reuter-Straße und Schillerstraße gesichert. Zur internen Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke ist eine Anbindung an die vorhandenen Medien in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

## 7.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft. Auf der Grundlage der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans sind Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, die im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen und außerhalb des Plangebietes weitere Kompensationsmaßnahmen erfordern. Die im Plangebiet zu berücksichtigenden Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb der geplanten öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz umgesetzt werden.

Da der geplante Eingriff in Natur und Landschaft gemäß HVE nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Zur Durchführung dieser Kompensationsmaßnahmen wird der Vorhabenträger das Flurstück 165, Flur 2, Gemarkung Teltow-Ruhlsdorf, erwerben und nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen der Stadt Teltow übertragen.

Die auf den Baugrundstücken des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der natürlichen Gegebenheiten (z.B. Baumpflanzungen, Begrünung der Garagen und Carports) greifen zwar in die freie Nutzung der Grundstücke ein und beinhalten Kostenaspekte, übersteigen jedoch nicht den Grad des Zumutbaren. Die Festsetzungen interpretieren die ohnehin nach der Landesbauordnung (§ 7 Abs. 1 BbgBO) vorgesehene gärtnerische Anlage der Grundstücke im Sinne von § 1 BauGB.

Das private Interesse an der möglichst ungehinderten wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke muss in diesem Fall hinter der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen zurück treten. Das ist Bestandteil der Sozialbindung des Eigentums nach Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes; die Belange sind in verfassungsrechtlich gemäßer Weise abgewogen worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens finden die Regelungen des Baugesetzbuchs gemäß § 1a BauGB „Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz“ sowie § 2a BauGB „Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht“ Berücksichtigung.

Für das Vorhaben wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt (s. Punkt 6 „Umweltbericht“).

Die landschaftsplanerischen Festsetzungen Nr. 6 bis 12 des Umweltberichtes (Punkt 6 der Begründung) beziehen sich auf den Umgang mit dem Boden bzw. auf Pflegemaßnahmen und können nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden; zulässige Festsetzungsmöglichkeiten sind im § 9 BauGB ggf. i.V. mit der BauNVO vorgegeben.

### **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß dem vierten Teil - § 45 ff - des Baugesetzbuches sind nicht vorgesehen.

### **7.7 Kosten**

Gemäß § 40 BauGB ist der Eigentümer zu entschädigen, soweit ihm Vermögensnachteile im vorliegenden Planverfahren durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ entstehen. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes wäre ohne Bebauungsplanverfahren nicht zulässig, da das Plangebiet gegenwärtig einem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zugeordnet wird. Die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche dient der geplanten Bebauung, da auch in dieser öffentlichen Parkanlage erforderliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass dem Grundstückseigentümer keine Vermögensnachteile entstehen werden. Die Fläche der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz wird der Stadt Teltow nach Durchführung der geplanten Maßnahmen durch den Vorhabenträger übertragen.

Für die Stadt Teltow ist davon auszugehen, dass durch das geplante Vorhaben in den ersten drei Jahren nach mindestens einjähriger Fertigstellung keine Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche anfallen werden. Danach sind die laufenden Pflegekosten für die öffentliche Grünfläche durch die Stadt Teltow zu übernehmen.

Zur Regelung der Grundstücksangelegenheiten wird zum Ausgleich der Interessen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen.

## **8. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow fasste am 25. Januar 2012 den Beschluss (Beschluss-Nr.: SVV-05/30/2012) zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“.

Mit Schreiben vom 6. Februar 2012 wurde die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Kantstraße Teltow-Seehof“ der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) angezeigt. Die Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Stadt Teltow durch Schreiben der GL vom 14. Februar 2012 mitgeteilt.

Gemäß Stellungnahme der GL vom 17. September 2013 ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB** erfolgte in der Zeit vom **17. September 2013** bis einschließlich **18. Oktober 2013**. Der Anregung eines Bürgers, das Areal als Freizeitobjekt zu entwickeln, wird nicht entsprochen, da diese Entwicklung nicht der städtebaulichen Zielsetzung entspricht. Vorgebrachte Hinweise zum Nachbargrundstück außerhalb des Plangebietes können ebenfalls im Planverfahren keine Berücksichtigung finden. Der Forderung eines Bürgers, eine toxikologische Untersuchung zur Klärung einer möglichen Altlastenproblematik im Plangebiet durchzuführen, wurde entsprochen. Eine vom Büro SakostaCCB durchgeführte Altlastenerkundung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Gefährdungen zu erkennen sind.

Zeitlich zur v. g. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die **frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB** mit Schreiben vom **06. September 2013** durchgeführt. Folgende Forderungen der Behörden wurden, wenn erforderlich, im weiteren Planverfahren berücksichtigt:

- E.DIS AG: Die Trafo-Station wird in der Planzeichnung gesichert.
- Landkreis Potsdam-Mittelmark: UWB: Die Versiegelung wurde bereits durch eine geringe GRZ und die festgesetzte Teilversiegelung der Wege etc. weitgehend minimiert.
- UNB: Die gewünschte artenschutzrechtliche Prüfung (Brutvogel- und Fledermauserfassung) wurde durch das Büro Dipl. Biol. Tobias Teige durchgeführt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wurde grundlegend überarbeitet. Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise in der öffentlichen Parkanlage im Plangebiet selbst durchgeführt. Für darüber hinaus erforderliche Ersatzmaßnahmen steht ein Grundstück in Teltow-Ruhlsdorf zur Verfügung.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** wurde vom **01. August 2014** bis einschließlich **02. September 2014** durchgeführt.

Im Wesentlichen wurden folgende Anregungen, Hinweise und Forderungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebracht:

**Forderungen:** Lage der Neubauten festlegen mit Abstand von 10 m zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 211/3; Festlegen einer siedlungstypischen Bauweise (Spitzdächer) sowie Beibehaltung der textlichen Festsetzung (TF) zu „unglasierten Dachsteinen“.

**Teilw. Berücksichtigung:** Baufenster mit einem Mindestabstand von 10 m zur Flurstücksgrenze werden festgesetzt. Spitzdächer bzw. ausschließlich geneigte Dächer werden nicht festgesetzt. Die TF zu „unglasierten Dachsteinen“ wird beibehalten.

**Bitte:** Sicherung und Erhalt des Baumbestandes und Festsetzung weiterer Bäume.

**Keine Berücksichtigung:** Ein Erfordernis weitere Bäume festzusetzen ist nicht erkennbar, da die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow zu beachten ist. Regelungen zum Baumbestand der öffentlichen Verkehrsflächen betreffen nicht das Planverfahren.

**Bitte** um schriftliche Antwort.

**Berücksichtigung:** Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist den Bürgern das Ergebnis der Prüfung ihrer Anregungen mitzuteilen.

Die **politischen Gremien der Stadt Teltow** (Hauptausschuss / Stadtverordnetenversammlung) formulierten folgende wesentliche Forderungen und Hinweise:

**Hinweis:** Einem bewohnten Haus in der Mitte des Plangebietes geht die Zufahrt verloren.

**Keine Berücksichtigung:** Die vorhandene Zufahrt des Hauses bleibt bestehen.

**Hinweis:** Die Untersuchungen der Altlastenerkundung wurden nicht umfassend durchgeführt. Nacharbeitung des Altlastengutachtens wird gefordert.

**Keine Berücksichtigung:** Alle in diesem Zusammenhang erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt. Eine Bestätigung des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie ergänzende Hinweise bzw. Erläuterungen der SakostaCCB GmbH zum Gutachten liegen vor.

**Forderung:** Angaben zur Ausgleichsfläche in Ruhlsdorf und zur Kostenübernahme sowie zur Kostenübernahme im Zusammenhang mit der „Parkanlage mit Spielplatz“ im Plangebiet fehlen.

**Berücksichtigung:** Sowohl in der Planzeichnung als auch in der Begründung wird auf die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes hingewiesen. Zeichnerische und textliche Ausführungen werden Bestandteil des zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow zu schließenden städtebaulichen Vertrages sein; dieser Vertrag wird den Ausschüssen zur Kenntnis gegeben. In diesem Vertrag stellt der Vorhabenträger die Stadt Teltow von finanziellen Verpflichtungen frei. In diesem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB wird ebenfalls die Kostenübernahme der Grünfläche innerhalb des Plangebietes geregelt.

**Fragen** zu erforderlichen Baumfällungen.

**Keine Berücksichtigung:** Baumfällungen werden nicht im Planverfahren sondern im Bauordnungsverfahren behandelt.

**Fragen** zum Ablauf der Beteiligung der Behörden.

**Berücksichtigung:** Bestandteil des Planverfahrens ist eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf sowie eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes. Beide Beteiligungen wurden durchgeführt.

**Frage:** wurde die Trafostation eingearbeitet?

**Berücksichtigung:** Der Standort der Trafostation wurde in die Planzeichnung eingetragen. Die Zustimmung der Edis AG liegt vor.

**Frage:** Ist die „Unglasiertheit“ der Dacheindeckung für den Bauherrn tragbar und kann dies so einfach festgesetzt werden?

**Keine Berücksichtigung:** Die Stadt hat aufgrund ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO vorzugeben. Glasierete Dacheindeckungen sind ortsuntypisch und sollen auch in Teltow Seehof nicht zulässig sein.

Mit Schreiben vom **24. Juli 2014** wurden die **Behörden und Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB** um Stellungnahme gebeten. Im Wesentlichen wurden folgende Forderungen und Aussagen im weiteren Verfahren berücksichtigt:

**Forderung des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** nach Prüfung des nahe gelegenen Fraunhoferinstituts als mögliche Lärmemissionsquelle sowie nach Minimierung der Versiegelung im Plangebiet..

**Berücksichtigung:** Eine zwischenzeitlich durchgeführte Untersuchung bestätigt, dass durch die Lüftungsanlage des Helmholtz-Zentrums Geesthacht (HZG) keine das Wohnen im Plangebiet beeinträchtigenden Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Der Forderung, die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, wird durch die Festsetzungen einer GRZ 0,2, der Begrenzung der Grundflächen für Einzel- und Doppelhaushälften auf 150 m<sup>2</sup> bzw. 100 m<sup>2</sup> sowie einer Teilversiegelung für Wege, Zufahrten und Stellplätze entsprochen.

#### **Landkreis Potsdam-Mittelmark:**

**Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde:** Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen oder Altstandorte registriert. Das Büro SakostaCCB, Berlin, kommt in seiner Altlastenerkundung ebenfalls zu dem Ergebnis, dass für den Pfad Boden – Mensch keine Gefährdung zu erkennen sei. Gefährdungen für das Schutzgut Grundwasser sind ebenfalls nicht anzunehmen. Die Feststellungen des vorliegenden Altlastengutachtens der SakostaCCB GmbH werden aufgrund der dokumentierten Untersuchungsergebnisse bestätigt.

**Forderung der Unteren Naturschutzbehörde:** Die im faunistischen Gutachten dargestellten Maßnahmen bezüglich der Avifauna sind in den Bebauungsplan zu übernehmen.

**Berücksichtigung:** Die Durchführung der im faunistischen Gutachten des Büros Teige dargestellten Maßnahmen wird in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt Teltow gesichert. In der Planzeichnung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Im Nachgang der Sitzungen des Hauptausschusses und der Stadtverordnetenversammlung wurden **aus dem politischen Raum weitere Forderungen vorgebracht:**

**Forderung** nach Baufeldern, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

**Berücksichtigung:** Geordnete Baufelder wurden aufgenommen.

**Forderung** einen einheitlichen Höhenbezugspunkt (z.B. Kanaldeckel) festzusetzen.

**Berücksichtigung:** Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante wird eine Geländehöhe von 39,20 m über NHN textlich festgesetzt.

Diese Planänderungen und Ergänzungen bzw. Änderungen einiger textlicher Festsetzungen (TF) nach Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderten eine **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)**. Da es sich nur um geringfügigen Änderungen handelte (Änderung der Baugrenzen, Änderung der TF 3.2, Ergänzung der TF 3.3, Ergänzung der TF 5.2, Aufnahme eines Hinweises zum Artenschutz), erübrigte sich eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Den Abwägungsbeschluss zu den Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie den Beschluss zur **erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung** fasste die Stadtverordnetenversammlung am 28. Januar 2015. Vom **19. Februar 2015** bis einschließlich **06. März 2015** konnte die Öffentlichkeit Stellungnahmen zu den Änderungen und Ergänzungen vorbringen.

Im Rahmen dieser Beteiligung der Öffentlichkeit wurde **eine Stellungnahme** abgegeben, die Hinweise zu Historie des Areals, zum Trinkwasseranschluss und zur Versorgungsleitung „Gas“ des Flurstücks 211/3 formuliert. Diese Hinweise betreffen nicht das Planverfahren und finden im Planverfahren keine Berücksichtigung.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll nach Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Teltow und dem Vorhabenträger im Mai 2015 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst werden.

## 9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S.95).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 03).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10, Nr. 39).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) in der Fassung des Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20) , zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14 Nr.32).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Teltow vom März 2011 -BaumSchS- in der jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Zahl der notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Stadt Teltow vom 13. Februar 2008, in der jeweils gültigen Fassung.

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

## Anlage 1: Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m<sup>2</sup>, darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 225 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m<sup>2</sup>, darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 150 m<sup>2</sup>.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

### 3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss. Die Oberkante (OK) Gebäude ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Gebäudeabschluss. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. 1,0 m über Oberkante Gebäude zulässig.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.2 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 50 cm über der gemäß textlicher Festsetzung 3.3 festgesetzten Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.3 Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante wird eine Geländehöhe von 39,20 m über NHN festgesetzt.  
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

### 4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 In der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind als Ausgleichsmaßnahme an der nördlichen Grenze der Flächenaufweitung und an der westlichen Grenze zu Flurstück 211/3 in einer Breite von 5,5 m Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Ausgehend von der Schillerstraße ist darüber hinaus als Ausgleichsmaßnahme die westliche Grenze der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz in einer Breite von 10,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei diesen Gehölzpflanzungen ist ein Abstand von 2,0 m zum WA 1

bzw. WA 2 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m vorzunehmen. Die verbleibende Fläche zwischen Kantstraße und Schillerstraße ist mit Ausnahme der Spielflächen mit Landschaftsrasen anzusäen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Frei stehende Garagen und Carports sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage und Carport) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum/Obstbaum der Pflanzenliste, unter Anrechnung vorhandener Bäume, zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

## 5 Sonstige Festsetzungen

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Größe des Baugrundstückes bei Einzelhäusern 600 m<sup>2</sup> und bei einer Doppelhaushälfte 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.2 Auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Die rückwärtige Baugrenze entlang der Schillerstraße sowie entlang der Kantstraße kann zur Errichtung von Terrassen um bis zu 5,0 m (Schillerstraße) bzw. um bis zu 3,0 m (Kantstraße) überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## 6 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 BbgBO)

### 6.1 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) darf gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche 1,2 m nicht überschreiten. Parallel zur öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sowie zu privaten Grundstücksgrenzen darf die Höhe der baulichen Einfriedungen gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche 1,5 m, die Höhe von Hecken- oder Strauchpflanzungen als Einfriedungen 2,0 m nicht überschreiten.

Durchlässe wie Türen oder Tore sind an Einfriedungen zwischen der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und den angrenzenden Baugrundstücken unzulässig.

Auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften darf eine bauliche Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Tiefe (gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante) von 2,5 m errichtet werden.

Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.

Bauliche Einfriedungen sind nur als offene (blickdurchlässige) Einfriedungen (z B. Holzlaten- oder Drahtflechtzäune) zulässig. Pflanzliche Einfriedungen sind als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

### 6.2 Ausbildung von Dächern

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel-, Zelt-, Walmdächer sowie Flachdächer zulässig; Mansard- und Pultdächer sind unzulässig.

Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten und bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.

Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

### 6.3 Gauben

Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen; alle Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50% der zugeordneten Dachlänge (Trauflänge) nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen mindestens 1,0 m abgesetzt sein. Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses angeordnet werden.

### 6.4 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.)

**Anlage 2: Pflanzenliste****Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe):**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

**Obstbäume:**

Cydonia oblonga i.S.	Quitten
Malus domestica i.S.	Apfel
Pyrus communis i.S.	Birne
Prunus avium i.S.	Süßkirsche
Prunus cerasus i.S.	Sauerkirschen
Prunus domestica i.S.	Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

**Sträucher: (60-100cm)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix repens ssp. argentea	Sand-Kriech-Weide
Salix rosmarinifolia	Lavendel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Kletterpflanzen: (60-100 cm)**

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich

Anlage 3: Bestandsplan / Biotopkartierung (unmaßstäblich)



