



Stadt Teltow

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 63 „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel an der Mahlower Straße“

Übersichtskarte



Stadt Teltow

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

Planverfasser:



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

Datum/Unterschrift

Stand: 03.03.2014

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>EINLEITUNG</b> .....	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass und Planungserfordernis</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>5</b>
<b>B.</b>	<b>GRUNDLAGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b> .....	<b>6</b>
5.1	Topografie und Umgebung .....	6
5.2	Vorhandene Bebauung und Nutzungen .....	6
5.3	Vorhandene Wohnbevölkerung .....	6
5.4	Vorhandene gewerbliche Nutzungen .....	7
5.5	Soziale Infrastruktur.....	7
5.6	Technische Infrastruktur .....	7
5.7	Eigentumsverhältnisse .....	8
5.8	Naturhaushalt .....	8
<b>6.</b>	<b>Planerische und rechtliche Grundlagen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Landesplanung .....	9
6.2	Regionalplanung .....	10
6.3	Flächennutzungsplan.....	11
6.4	Landschaftsrahmenplan .....	11
6.5	Landschaftsplan Teltow .....	12
6.6	Benachbarte Bebauungspläne .....	12
6.7	Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	12
6.8	Verkehrsentwicklungsplan.....	13
6.9	Beschleunigtes Verfahren; Eingriffsregelung.....	14
6.10	Besonderer Artenschutz.....	15
<b>C.</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS</b> .....	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>16</b>
7.1	Bebauungs-/ Nutzungskonzept .....	16
7.2	Erschließungskonzept .....	16
7.3	Grünkonzept.....	16
<b>8</b>	<b>Planungsalternativen</b> .....	<b>17</b>

<b>9.</b>	<b>Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>17</b>
9.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs .....	17
9.2	Art der baulichen Nutzung .....	18
9.3	Maß der baulichen Nutzung .....	21
9.4	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen .....	22
9.5	Festsetzungen zu Verkehrsflächen .....	22
9.6	Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	23
9.7	Pflanzlisten .....	26
9.8	Örtliche Bauvorschriften .....	27
9.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	27
9.10	Hinweise ohne Normcharakter .....	27
<b>D.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Auswirkungen auf Stadt und Bevölkerung .....</b>	<b>29</b>
10.1	Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung .....	29
10.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	29
10.3	Schallemissionen .....	29
10.4	Soziale Auswirkungen .....	30
10.5	Wirtschaftliche Auswirkungen .....	30
10.6	Haushaltmäßige Auswirkungen .....	30
<b>11.</b>	<b>Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes .....</b>	<b>30</b>
<b>E.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN ; SCHLUSSABWÄGUNG .....</b>	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Darstellung der Beteiligung im Planverfahren .....</b>	<b>32</b>
12.1	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	32
12.2	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	32
12.3	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB; Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB .....	33
12.4	Erneute eingeschränkte Beteiligung .....	33
<b>13.</b>	<b>Zusammenfassung und Schlussabwägung .....</b>	<b>33</b>
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>34</b>
<b>15.</b>	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>35</b>
<b>Anhang 1:</b> Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan .....		36
<b>Anhang 2:</b> Sortimentsliste aus der Begründung zu Grundsatz 4.8 des LEP B-B (2009) .....		40
<b>Anhang 3:</b> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2003 (Auszug) .....		41

## A. EINLEITUNG

### 1. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im geschlossenen Siedlungsbereich der Stadt Teltow zwischen der Mahlower Straße im Südwesten und der Conrad-Blenkle-Straße im Nordosten.

Auf dem großflächig versiegelten Grundstück befinden sich die mehrheitlich leerstehenden Gebäude einer ehemaligen fisch- und fleischverarbeitenden Fabrik.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Mahlower Straße Nr. 142–144. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordosten durch die Conrad-Blenkle-Straße,
- im Osten durch eine Freifläche (Teil einer Tankstelle) sowie durch das Gelände eines Garagenvereins an der Conrad-Blenkle-Straße,
- im Südwesten durch die Mahlower Straße und
- im Nordwesten durch die Grundstücke Mahlower Str. 144 sowie das Flurstück Nr. 35 der Flur 12.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung eindeutig umgrenzt und umfasst etwa 0,7 Hektar. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Plans sind auch in der Planzeichnung ablesbar.

### 2. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die ehemalige fisch- und fleischverarbeitende Fabrik hat in der Nachwendezeit ihren Betrieb eingestellt. Seitdem haben diverse gewerbliche Zwischenmieter die alten Gebäude genutzt, von denen zum Zeitpunkt der Planaufstellung der größte Teil leer steht, während die Freiflächen durch Versiegelung, Pioniervegetation und Müllablagerungen geprägt sind.

Das Gebiet ist planungsrechtlich als faktisches Mischgebiet einzustufen; es liegt bereits ein Vorbescheid für eine Nutzung der Fläche durch einen Frischemarkt sowie Handwerksfirmen vor. Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung einschließlich Altenstift und die Verkehrsachse der Mahlower Straße. Aus Sicht der Stadt sind in diesem Bereich verschiedene Nutzungen städtebaulich vertretbar, soweit sie mit der dominierenden Wohnnutzung vereinbar sind.

Dies gilt auch für den Vorschlag des Grundstückseigentümers, an dieser Stelle einen großflächigen Verbrauchermarkt für die Nahversorgung der Bevölkerung anzusiedeln. Die Mahlower Straße ist aus Sicht der beteiligten Fachbehörden leistungsfähig genug. Außerdem ist das Vorhaben bedarfsgerecht, da dieser Teil des Teltower Siedlungsgebietes bislang nur wenige Einzelhandelseinrichtungen aufweist.

Ziel des Flächeneigentümers und aus Sicht der Stadt grundsätzlich städtebaulich vertretbar ist es, einen Verbrauchermarkt zu errichten, der ein hochwertiges, ausdifferenziertes Angebot bereithalten kann. Dies bedeutet, dass über die Discounter-typischen geringen Verkaufsflächen hinaus das *Merkmal der Großflächigkeit* erreicht wird. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe in einem Mischgebiet nicht zulässig sind, soll die Zulässigkeit über die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Sondergebiet herbeigeführt werden.

Der B-Plan ist auch deshalb erforderlich, um eine Sortimentsbeschränkung auf *nahversorgungsrelevante* Sortimente festsetzen zu können. Dadurch soll sichergestellt werden, dass mögliche Beeinträchtigungen des städtischen Kernbereichs Teltows (Integrationsgebot) sowie mögliche Beeinträchtigungen der zentra-

len Versorgungsbereiche anderer Kommunen vermieden werden (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot). Daher haben die Stadtverordneten die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 beschlossen.

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel ermöglicht werden.

Dazu ist es erforderlich, im bisherigen faktischen Mischgebiet ein Sondergebiet festzusetzen. Die Gebäude werden auf den nordöstlichen Grundstücksteil beschränkt, während auf dem südlichen, der Straße zugewandten Grundstücksteil Nebenanlagen (insbesondere Zufahrten und Stellplätze) zulässig sind.

### 4. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die notwendigen Bedingungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB sind erfüllt: Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO 1990 beträgt mit ca. 4.500 m<sup>2</sup> weit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Die weiteren Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Durch die Änderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer UVP-Pflicht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet, und es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vor.

Dieses Ergebnis ist überzeugend, da das Gebiet bis vor kurzem als Gewerbebetriebsfläche genutzt wurde, innerstädtisch gelegen und fast vollständig versiegelt ist.

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden bisher folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

Verfahrensschritt/ Beschluss	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss	20.06.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom 10.9.2012
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	05.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 28.10.2013
Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB	mit Schreiben vom 03.01.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird vom formalisierten Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind jedoch nach § 2 Abs. 4 BauGB die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen.

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

## **B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

### **5. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

#### **5.1 Topografie und Umgebung**

Das Plangebiet ist nahezu eben. Die durchschnittliche Höhe der Fläche liegt bei ca. 43,30–44,30 m über Normalhöhennull (NHN).

Das Gelände ist zu 90% versiegelt oder gepflastert. Nicht bebaute oder gepflasterte Bereiche sind mit Bäumen, Sträuchern oder Gras und Hochstauden bewachsen. Es gibt keine Gewässer; auch keine temporären Stillgewässer.

Im Nordwesten hat sich auf dem Nachbargrundstück ein holzverarbeitender Betrieb angesiedelt, außerdem befindet sich direkt an der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches ein Wohngebäude (Mahlower Str. 142). Nördlich des Geltungsbereiches schließt zunächst die als schmale Anliegerstraße gebaute Conrad-Blenkle-Straße an und anschließend Wohnbebauung als Einzelhäuser. Östlich grenzt das Grundstück einer Tankstelle an den Geltungsbereich an, weiter östlich ein Garagenverein und ein Altenpflegestift.

Nach Südwesten schließt sich zunächst die Mahlower Straße an, die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße, derzeit noch als Landesstraße klassifiziert<sup>1</sup>, sowohl Anlieger- und Sammelstraßen- als auch überörtliche Verkehrsfunktionen übernimmt. Die Mahlower Straße weist im Bereich des B-Plans bei einer Breite von ca. 17 m neben einer Kfz-Fahrspur je Richtung auf der nordöstlichen Seite einen Grünstreifen, einen Radweg und einen Gehweg auf. Auf der südwestlichen Seite der Fahrbahn der Mahlower Straße schließt zunächst ein ca. 15 m breiter Rasenstreifen an, sodann ein Radweg und ein Gehweg. Südwestlich davon folgt Wohnbebauung in Zeilen-Bauweise.

Entlang der Mahlower Straße – häufig auf den privaten Grundstücken der Anlieger, z.T. aber auch im öffentlichen Raum – prägen mehrere Großbäume den Straßenraum. Auch im Plangebiet befindet sich ein ortsbildprägender Großbaum mit einem Alter von mehr als 100 Jahren.

#### **5.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Die Fläche ist zu ca. 90 % versiegelt, etwa die Hälfte des Grundstückes ist mit 1- oder 2-stöckigen Gebäuden bebaut. Denkmalgeschützte oder sonstige erhaltenswerte Bausubstanz ist nicht vorhanden.

Derzeit wird nur eines der Gebäude von einem gewerblichen Zwischenmieter genutzt.

Das unter der Adresse Mahlower Straße 142 vorhandene zweistöckige Wohngebäude wurde grundbuchmäßig abgetrennt und vom Geltungsbereich ausgenommen.

#### **5.3 Vorhandene Wohnbevölkerung**

Im Plangebiet gibt es keine Wohnungen. Das auf dem (bisherigen) Buchgrundstück Mahlower Str. 142, aber außerhalb des Geltungsbereiches vorhandene zweistöckige Wohnhaus wurde vom derzeitigen Flurstück 25, das mit seiner nördlichen Hälfte weiterhin innerhalb des Geltungsbereiches gelegen ist, abgetrennt.

Im Umkreis des Bebauungsplans sind besonders die Gebiete unmittelbar südlich der Mahlower Straße von Gewicht. Diese sind durch mehrstöckige Zeilenbauten geprägt; ihre Bevölkerungsdichte liegt bei 26–28 Einwohnern/ Hektar. Weiter südlich und ebenfalls nördlich der Mahlower Straße ist die Wohnbevölkerung durch die herrschende Einfamilienhaus-Bebauung niedriger.

---

<sup>1</sup> In diesem Bereich voraussichtlich nur bis 2014.

## **5.4 Vorhandene gewerbliche Nutzungen**

Im Plangebiet befinden sich größtenteils leerstehende Gebäude der ehemaligen fisch- und fleischverarbeitenden Fabrik. Das der Straße nächstgelegene Gebäude ist vermietet; die Nutzung stellt eine gewerbliche Zwischennutzung dar.

## **5.5 Soziale Infrastruktur**

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der sozialen Infrastruktur.

Für einen Zeitraum ab etwa 2020 ist die Realisierung einer Schule nördlich der Bebauung an der Mahlower Straße vorgesehen (im derzeit gültigen F-Plan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt).

## **5.6 Technische Infrastruktur**

### **5.6.1 Verkehrsinfrastruktur**

Die Mahlower Straße (gleichzeitig Landesstraße L 76) verläuft an der südwestlichen Plangebietsgrenze. Die Seitenbereiche sind ab der Fahrbahn mit trennendem Grünstreifen, Radweg und Fuß-Weg ausgestattet.

Die Mahlower Straße mündet weiter westlich an den Ruhlsdorfer Platz und bildet derzeit zusammen mit der Potsdamer Straße die Hauptverkehrsachse für den Durchgangs- und Erschließungsverkehr im Teltower Stadtgebiet. Weiter östlich ist die Mahlower Straße an die B 101n angebunden.

Im Bereich des Plangebietes wurde für die Mahlower Straße in den letzten Jahren im Rahmen verkehrstechnischer Untersuchungen die Belastung mit Kfz durch Zählung und ggf. Hochrechnung erhoben. 2010 wurde eine Kfz-Belastung von rund 16.900 Kfz/Tag<sup>2</sup> und 2011 von 18.700 Kfz/Tag<sup>3</sup> ermittelt. Zahlen zur Frequentierung (DTV) durch Radfahrer und Fußgänger liegen nicht vor.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Tankstelle ein Fußgänger-Überweg (Zebrastreifen) sowie eine Bushaltestelle (beidseitig der Mahlower Straße). In diesem Bereich ist die Mahlower Straße mit einer langgestreckten Mittelinsel ausgebildet.

Der im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Conrad-Blenkle-Straße ist aufgrund ihres geringen Querschnitts von nur 8 m nicht als Erschließung für die geplante Nutzung geeignet, sondern höchstens als Feuerwehrezufahrt.

### **5.6.2 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Das Plangebiet ist durch periphere Leitungen (im Bereich der Mahlower Straße) erschlossen. Dies betrifft folgende Medien:

- Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung,
- Gasversorgung,
- Elektroenergieversorgung,
- Fernwärme.

---

<sup>2</sup> Verkehrstechnische Voruntersuchung, Sicherung der Fußgänger- und Radfahrerquerungen und der Einbiegevorgänge auf die L 76 in der OD Teltow, am Knotenpunkt L 76 / Beethovenstraße / Feldstraße, erstellt von der W & K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH 2010 im Auftrag des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, Niederlassung West, Hauptsitz Potsdam.

<sup>3</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur äußeren Verkehrserschließung des geplanten Verbrauchermarktes in der Mahlower Straße 142 – 144 in Teltow, StadtPlan Ingenieur GmbH 2013 im Auftrag der Stadt Teltow, S. 6.

Die Regenwasserentsorgung muss nach den Informationen des Tiefbauamtes der Stadt auf dem Grundstück erfolgen.

Weiterhin sind im Plangebiet Anlagen von Telekommunikationsunternehmen vorhanden.

## **5.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke bzw. Teile derselben im Geltungsbereich des Plans befinden sich vollständig in privatem Eigentum und bilden ein Buchgrundstück.

## **5.8 Naturhaushalt**

### **5.8.1 Boden, Wasserhaushalt, Luft, Klima**

Ein Boden- bzw. Baugrundgutachten wurde angefertigt. Die Böden sind vorwiegend sandig und nach derzeitigem Kenntnisstand kaum mit Schadstoffen belastet. Es sind keine Altlasten bekannt.

Der Versiegelungsgrad liegt bei 90 %; daher müssen in erheblichem Umfang Regenwässer abgeleitet werden oder versickern.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht mit erheblichen Änderungen des lokalen Klimas und der lokalen Luftqualität zu rechnen. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht erforderlich.

### **5.8.2 Biotope, Pflanzen**

Auf der Fläche findet sich (neben der Bebauung) die für Gewerbebrachen typische Vegetation von Einzelbäumen, Pioniervegetation und Hochstauden. Wertvolle Biotope wurden bei Begehungen nicht gefunden. Europäisch geschützte Pflanzen-Arten kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

Ein Großteil der vorhandenen Bäume befindet sich in den Randbereichen des Grundstücks.

Insgesamt ist das Plangebiet Lebensraum für Pflanzen hauptsächlich hemerophiler Arten.

### **5.8.3 Tiere**

Zur naturschutzfachlichen Klärung und frühzeitigen Einbeziehung in die Planung wurde ein Gutachter mit der Erstellung einer faunistischen Untersuchung beauftragt. Der Schwerpunkt dieser Untersuchung lag auf der Erfassung von Individuen und Habitaten geschützter Arten von Vögeln und Fledermäusen, die aufgrund des Potenzials des Geländes zu vermuten waren. Die Untersuchung erfasste darüber hinaus auch eine Relevanzprüfung auf das Vorkommen weiterer geschützter Tierarten.

Im Ergebnis wurden eine Reihe von Sommer-, Winter- und Brut-Habitaten von Fledermausarten gefunden. Die Arten selbst wurden nicht nachgewiesen, jedoch diesjährige Aufenthaltsspuren.

Weiterhin wurden die folgenden 11 europäischen Vogelarten, die nach Bundesnaturschutzgesetz i.V.m. der Bundes-Artenschutzverordnung besonders geschützt sind, im Gebiet erfasst, teils anhand von Nestern, teils als aufgefundene Individuen:

*Bachstelze, Eichelhäher, Feldsperling, Girlitz, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Star, Straßentaube*

Ein Teil der im Gebiet erfassten Vogelarten hat dort Bruthabitate (Nachweis von Nestern), andere Arten (Nachweis von Individuen der Art) sind möglicherweise nur zeitweilige Besucher (z.B. Eichelhäher, Star, Straßentaube, Mehlschwalbe).

Die Ergebnisse sind detailliert in der Faunistischen Untersuchung zum Planvorhaben dargestellt.

Weitere geschützte Tierarten (z.B. Kröten, Schlangen, Eidechsen, Schmetterlinge) wurden nicht gefunden.

## 6. Planerische und rechtliche Grundlagen

### 6.1 Landesplanung

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

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15. Mai 2009 wurden die darin enthaltenen Ziele der Raumordnung (Z) beachtungspflichtig und können nicht im Rahmen einer Abwägung überwunden werden. Die im LEP B-B enthaltenen Grundsätze (G) sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

- Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B ist Teltow als Mittelzentrum ausgewiesen, gleichlautend die Festlegung gemäß 2.9 (Z) LEP B-B.
- Nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B liegt der Planbereich im „Gestaltungsraum Siedlung“; es gelten die Festlegungen gemäß Plansatz 4.5 (Z) LEP B-B. Da der B-Plan 63 eine bebaute Innenbereichsfläche mit einer gewerblichen Nutzung überplant, ist der B-Plan mit dieser Festlegung vereinbar.
- Nach Ziel 4.7 Abs. 1 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Da Teltow als Mittelzentrum festgelegt ist, wird das Ziel beachtet.
- Nach Ziel 4.7 Abs. 2 dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang benachbarte zentrale Orte und die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen sind angesichts der innerörtlichen Lage und des eingeschränkten, auf die Nahversorgung ausgerichteten Warensortimentes nicht zu erkennen. Das Ziel wird beachtet.
- Nach Ziel 4.7 Abs. 3 müssen neue großflächige Einzelhandelseinrichtungen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich dienen und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). Die Stadt Teltow hat bislang keine zentralen Versorgungsbereiche festgelegt. Das geplante Vorhaben dient jedoch ganz überwiegend der Nahversorgung des zentralen / südöstlichen Siedlungsbereiches der Stadt. Es ist nicht erkennbar, dass eine Einzelhandelseinrichtung mit einem derart auf die Nahversorgung ausgerichteten Sortiment, deren Verkaufsfläche deutlich unter der Obergrenze des Abs. 6 – nämlich 2.500 m<sup>2</sup>– liegt, für den wirtschaftlichen Betrieb wesentlich auf die Kaufkraft von Kunden außerhalb ihres Einzugsbereiches angewiesen sein wird. Somit liegt keine Verletzung des Kongruenzgebotes vor.
- Nach Grundsatz 4.1 sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet werden. Der B-Plan 63 entwickelt eine in die bestehende Siedlungsfläche integrierte und voll erschlossene Gewerbebrache – die ein bislang nicht ausgeschöpftes Entwicklungspotenzial darstellt – zu einem Versorgungsstandort und unterstützt damit dieses landesplanerische Ziel.
- Nach dem Grundsatz 4.4 Abs. 1 sollen zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Soweit sie im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten liegen, können sie bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Der B-Plan Nr. 63 folgt diesem Grundsatz.
- In der Festlegungskarte 2 des LEP B-B wird für Teltow ein „städtischer Kernbereich“ festgelegt, der im Bereich der Potsdamer Straße/ alter Teltower Stadtkern zu verorten ist. Gemäß Grundsatz 4.8 sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nr. 1 nur auf Standorte in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot). Gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 5 ist die Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen jedoch auch außerhalb des städtischen Kernbereichs zulässig ist, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient. Dies ist hier der Fall: Mit der TF 1 Abs. 2 wird bestimmt, dass mindestens 75% der tatsächlich errichteten Gesamtverkaufsfläche dem Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente dienen muss. Außerdem unterschreitet das Vorhaben die Obergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> gemäß Grundsatz 4.8 Abs. 5

und ist in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich des Teltower Siedlungsgebietes verortet, in dem es nur wenige Angebote des Einzelhandels gibt; es ist somit wohngebietsbezogen.

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

- Danach übernimmt die Stadt Teltow als Mittelzentrum im Landkreis Potsdam-Mittelmark Versorgungsfunktionen für die Einwohner ihres Mittelbereichs (Grundsatz aus § 3 Abs. 1 LEPro).
- Gemäß den Grundsätzen aus § 5 LEPro soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Die Planung beachtet diesen Grundsatz; gerade auch der Grundsatz „Innenbereichsentwicklung vor Außenbereichsentwicklung“ wird durch die Planung gewahrt. Darüber hinaus trägt die Lage an der Mahlower Straße zu einer möglichen Verkehrsvermeidung bei: Zum einen ist das Vorhaben in den Siedlungsbereich integriert und mit öffentlichen Verkehrsmitteln, fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar. Zum anderen ist ein Großteil der Versorgungseinrichtungen im westlichen Stadtgebiet angesiedelt, nicht aber im östlichen Stadtgebiet. Hier verbessert sich mit der Planung die Nahversorgung, es ergeben sich möglicherweise Wegeeinsparungen.
- Gemäß dem Grundsatz aus § 6 Abs. 2 LEPro soll „Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, ... vermieden werden.“ Der B-Plan entwickelt eine innerstädtische zivile Brache und dient damit dem Schutz des Freiraums vor Inanspruchnahme und Zerschneidung.

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

Die raumordnerische Prüfung des Bauungsplan-Vorentwurfs durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist zu dem folgenden Ergebnis gekommen: **Die Planungsabsicht des vorliegenden Bauungsplans steht in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung.**

## 6.2 Regionalplanung

Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor. Am 24.10.2013 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den 2. Entwurf des Regionalplanes beschlossen, der vom 09.12.2013 bis zum 10.02.2014 ausgelegt hat.

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). Frühere Regionalpläne wurden vom OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt.

Folgende regionalplanerische Belange sind zu berücksichtigen:

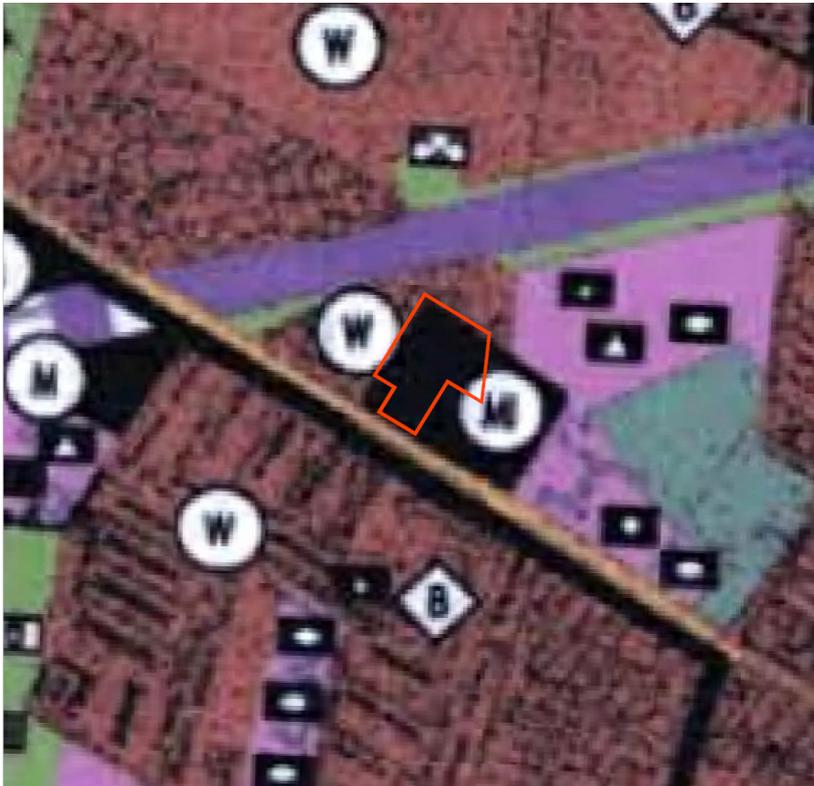
- Der Geltungsbereich des Bauungsplans befindet sich im „Vorzugsraum Siedlung“ nach Plansatz 2.1.1 (G). Weiter ist die Ortslage Teltow als Funktionsschwerpunkt der Ober- und Mittelzentren nach Plansatz 2.2.1.1 (G) sowie als Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung gekennzeichnet.
- Im Plansatz 2.2.1.2 (G) heißt es dazu: In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bauungsplan teilte die Regionale Planungsgemeinschaft mit, dass die Absicht, am gewählten Standort einen Einzelhandelsmarkt der Grundversorgung zu errichten, mit den zu berücksichtigenden Grundsätzen in Übereinstimmung stehe.

### 6.3 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (Februar 2004) ist für das Plangebiet eine *gemischte Baufläche* dargestellt. Nordwestlich an diese größere Fläche angrenzend und südlich der Mahlower Straße (Landesstraße) sind Wohnbauflächen dargestellt, südöstlich angrenzend Gemeinbedarfsflächen.

Abb.: Flächennutzungsplan Teltow; rote Umrandung: Lage des B-Plans Nr. 63



Quelle: Ausschnitt aus dem **Flächennutzungsplan der Stadt Teltow**, Stand 2004

Da das nur zwei Grundstücke umfassende geplante Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ eine gewerbliche Einrichtung darstellt, könnte man die Ansicht vertreten, dass der Bebauungsplan aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die Frage, ob dies möglich ist, kann jedoch dahingestellt bleiben, weil der Plan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird. Der Bebauungsplan darf – wenn er von den Darstellungen des F-Plans abweicht – gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vor einer Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, wenn er die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigt. Diese Voraussetzung ist hier zweifelsfrei gegeben. Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dadurch erübrigt sich eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sollte der Flächennutzungsplan am Ende des Verfahrens **im Wege der Berichtigung angepasst werden**.

### 6.4 Landschaftsrahmenplan

Für den Kreis Potsdam-Mittelmark liegt ein Landschaftsrahmenplan vor. Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Landschaftsrahmenplan (i.d.F. von 2006) trifft folgende Darstellungen zum Plangebiet bzw. zu seiner Umgebung:

- Folgendes Entwicklungsziel für das Plangebiet wird dargestellt: Aufwertung des Landschaftsbildes sonstiger Siedlungsbereiche. Der B-Plan unterstützt dieses Ziel durch die Festsetzung von Bäumen im Bereich zulässiger Stellplätze sowie durch den Erhalt eines vorhandenen Großbaumes direkt an der Mahlower Straße.
- Dem Plangebiet kommt keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zu (Karte 2, Biotopverbund).
- Das Gebiet weist keine auf Kreisebene bedeutsame Vorkommen bestimmter Tier- oder Pflanzenarten auf (Karten 5, 6). Dennoch trägt der B-Plan zum Schutz vorgefundener geschützter Tier- und Pflanzenarten bei, da mittels textlicher Festsetzung sowie durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag zu diesem B-Plan Festsetzungen für Brut- bzw. Überwinterungshabitate getroffen werden.
- Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Teltow beginnt südwestlich der Mahlower Straße. Das Plangebiet liegt am Rande der Trinkwasserschutzzone III, jedoch außerhalb. Für das Grundwasser wird eine mittlere Gefährdungstufe dargestellt (Karte 11). Sowohl für das Grundwasser als auch für den Boden wird ein Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen dargestellt (Karten 7, 11). Im B-Plan werden keine Nutzungen vorbereitet, die eine besondere Gefährdung des Grundwassers darstellen können; für die zulässigen Nutzungen gilt das Wasserhaushaltsgesetz.
- Es gibt keine Oberflächengewässer in der Nähe (Karte 12).
- Für das Landschaftsbild wird der Typus *Städte/ Kleinstädte* mit einer mittleren bis hohen Erlebniswirksamkeit dargestellt. Als Problemlage für die landschaftsbezogene Erholung wird die Mahlower Straße (südwestliche direkt an das Plangebiet angrenzend) dargestellt, Grund ist die Verkehrsbelastung (Karte 14).
- Der nächstgelegene durch § 32 BbgNatSchG geschützte Biotop ist das „Standgewässer Lenaustraße mit Röhrichtgesellschaften und Großseggenwiesen“. Es liegt 600 m entfernt, nördlich der S-Bahn-Linie. Auswirkungen des B-Plans auf dieses Gebiet oder andere Schutzgebiete bzw. naturschutzrechtlich geschützte Teile von Natur und Landschaft sind nicht zu befürchten (Karte 15).

Die Darstellungen des Landschaftsrahmenplans sind mit dem Bebauungsplan, der auch Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft trifft (Erhalt von Habitaten bestimmter geschützter Tierarten; Erhalt eines Großbaums, der das Straßenbild prägt), vereinbar.

## 6.5 Landschaftsplan Teltow

Im Landschaftsplan der Stadt Teltow wird das Plangebiet als Industrie- und Gewerbefläche dargestellt. Damit stimmt das Vorhaben nach dem oben Gesagten überein.

## 6.6 Benachbarte Bebauungspläne

In der Umgebung des Bebauungsplans Nr. 63 befindet sich folgender rechtsverbindlich festgesetzter Bebauungsplanbereich:

- B-Plan Nr. 27a „Komponistenviertel“ (Rechtsverbindlich seit dem 1.9.2005). Der Plan setzt hauptsächlich Wohnbauflächen südlich der Mahlower Straße fest.

Der B-Plan Nr. 63 steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des B-Plans Nr. 27a.

## 6.7 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Angesichts der Lage des Plangebietes ist es offensichtlich, dass es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet.

Das Plangebiet ist durch eine aufgegebene Fabrik auf einer Fläche von ca. 0,8 Hektar geprägt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich eine Tankstelle, eine Handwerksfirma und ein Garagenverein sowie Wohnbebauung mit einigem Gewicht.

Aus Sicht der Stadt und des Landkreises Teltow-Mittelmark sind das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung daher bislang nach § 34 Abs. 2 BauGB als faktisches Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO einzustufen.

Aus dem Jahr 2010 liegt ein (positiver) Vorbescheid für eine Nutzung der Fläche durch einen Frischemarkt sowie Handwerksfirmen vor.

Für das Maß der Nutzung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ergibt sich folgendes: Die vorhandene Bebauung nimmt ca. 50% der Grundstücksfläche ein; es gibt einige Nebengebäude; der Versiegelungsgrad liegt bei 90 %.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist wie folgt zu beurteilen: Die vorhandenen Baukörper verteilen sich über das gesamte Grundstück, wobei die Hauptgebäude mittig angeordnet sind. Die Abstandsflächen nach der geltenden Brandenburgischen Bauordnung werden eingehalten.

Im Ergebnis heißt dies, dass durch die Überplanung des Gebietes das Nutzungsmaß (GRZ) für das Grundstück geringfügig heraufgesetzt wird. Für das Grundstück ergibt sich insgesamt aber eine niedrigere Versiegelung, da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen höchstens bis zu einer resultierenden GRZ von 0,8 zulässig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 63 fügt sich insgesamt in die städtebauliche Ordnung ein, da die geplante Nutzung nachfragegerecht ist und sich in ein bereits als Mischgebiet zu beurteilendes Gebiet einfügt. Die durch die Einzelhandelsnutzung zu erwartenden Verkehrsströme können von der Mahlower Straße nach Ertüchtigung bewältigt werden. Eine Steigerung der Belastung durch Verkehr und seine Emissionen über das bereits jetzt vor dem Hintergrund des geltenden Planungsrechtes zulässige Maß hinaus ist unter Anwendung der TA Lärm auf der Ebene der Bauausführungsgenehmigung zu bewältigen.

Somit ist die Wiedernutzung des Gebietes mit der angestrebten Nutzung städtebaulich vertretbar.

## **6.8 Verkehrsentwicklungsplan**

Der Verkehrsentwicklungsplan Teltow i.d.F. seiner Fortschreibung vom Februar 2001 stellt eine wichtige Leitlinie bzw. Grundlage für weitere kommunale Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, Straßenausbauplanungen sowie Lärminderungsplanung) dar. Seine Zielstellungen basieren auf den Grundsätzen Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie verträgliche Gestaltung des (motorisierten) Verkehrs. Der fortgeschriebene Verkehrsentwicklungsplan wurde auf der 30. Sitzung der SVV im Juni 2001 mit breiter Mehrheit als informelle Planung der Stadt bestätigt und ist damit gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Die Entwicklung insbesondere des Kfz-Verkehrs führte schneller als erwartet zur Auslastung der Hauptverkehrsstraßen, hauptsächlich in Ost-West-Richtung, sowohl durch Kfz-Verkehr aus Teltow selbst als auch durch Durchgangsverkehr. Daher wird im Verkehrsentwicklungsplan in der Vorzugsvariante ein Konzept von „Spangen“ zur Entlastung hauptsächlich des zentralen Bereiches bzw. der Potsdamer Straße vorgeschlagen.

Für das Umfeld des Plangebietes ergibt sich aus der Realisierung der Vorzugsvariante keine Minderung der Belastungen durch den Kfz-Verkehr, da der gesammelte Verkehr nach Umfahrung des zentralen Bereiches wieder auf der Mahlower Straße eingefädelt wird (vgl. Abbildung – das Plangebiet ist rot markiert). Für die angestrebte Nutzung ist dieser Umstand günstig zu beurteilen, da die geplante Ertüchtigung der Mahlower Straße im Bereich des Plangebietes die weitere Flüssigkeit des Verkehrs gewährleisten soll.

Abb.: Spangensystem Teltow – Vorzugsvariante



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

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan sind Maßnahmen für eine Stärkung des Umweltverbundes (Fuß, Radverkehr, ÖPNV) zu treffen, um eine Verlagerung von Verkehr hin zu stadtverträglicher Mobilität zu erreichen.

Die vorliegende Planung leistet hierzu einen Beitrag, da der Standort städtebaulich integriert ist und darüber hinaus einen Teil des Stadtgebietes, der bislang wenig Verkaufsfläche aufweist, versorgt. Somit sind auch Wegeeinsparungen möglich, da das Plangebiet für die in seinem Umkreis vorhandene Wohnbevölkerung zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar ist.

## 6.9 Beschleunigtes Verfahren; Eingriffsregelung

Um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BauGB aufstellen zu können, sind die im Gesetz genannten Bedingungen zu erfüllen.

Der Plan wird für ein Grundstück im Bauungszusammenhang (Innenbereich) aufgestellt. Die zulässige Grundfläche errechnet sich aus der Baugebietsgröße von 7.499 m<sup>2</sup> und der Grundflächenzahl GRZ von 0,6 mit einem Ergebnis von 4.499 m<sup>2</sup>, mithin weit unter 20.000 m<sup>2</sup>.

Der B-Plan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Weiterhin ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder der Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete i.S.d. BNatSchG gegeben sind. Eine Vorprüfung der **Auswirkungen auf Fauna-Flora-Habitats** von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und **Vogelschutzgebiete** von gemeinschaftlicher Bedeutung (SPA-Gebiete) ergab, dass diese von der Planung nicht betroffen sind. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die *Teltowkanal-Aue* (3645-301) in Kleinmachnow (ca. 4 km entfernt); Schutzziel ist der Schutz des Lebensraumes von Biber, Fischotter, div. Amphibien und Wirbelloser. Das nächstgelegene SPA-Gebiet ist das Vogelschutzgebiet *Nuthe-Nieplitz-Niederung* (Gebietsnummer 004) zwischen Ludwigsfelde und Seddiner See<sup>4</sup> (etwa 10 km entfernt); Schutzziele sind die Erhaltung der Brut- und Nahrungshabitats und damit der Schutz vieler Vogelarten (Großtrappen, Wildenten, Wildgänse, Kraniche, ...).

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

Bei Aufstellung eines B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB gelten **Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild**, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eingriffe lösen damit keine Ausgleichspflicht aus; dessen ungeachtet gilt die Verpflichtung zur Minderung der Eingriffsfolgen, soweit dies unter Aufrechterhaltung der Ziele des B-Plans möglich ist.

## 6.10 Besonderer Artenschutz

Neben der Eingriffsregelung gilt der **Besondere Artenschutz** der §§ 44, 45 BNatSchG, der nicht der Abwägung nach § 1 BauGB unterworfen ist.

Im Plangebiet erfolgte im Rahmen der Faunistischen Untersuchung der Nachweis von Vogel- und Fledermausarten, die nach BNatSchG geschützt sind und daher unter die Regelungen des Besonderen Artenschutzes fallen. Der Nachweis erfolgte durch Auffinden der Nester bzw. Quartiere, brütender Vögel, in Form von Anwesenheitsspuren oder als angetroffene Individuen, für einige Arten wurde die potenzielle Eignung als Quartier festgestellt.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG durch Maßnahmen zum Ausgleich etwa zu erwartender Beeinträchtigungen abgewendet werden.

Diese Maßnahmen können bereits im Zuge der Bebauungsplanung, müssen spätestens jedoch auf der Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung getroffen werden. Für diejenigen nachgewiesenen geschützten Arten, für die die Durchführung der durch den Plan vorbereiteten Baumaßnahmen den möglichen Verlust von Bruthabitats, Sommer- oder Winterquartieren bedeutet, werden daher Maßnahmen zum Ausgleich getroffen. Dies geschieht durch Festsetzungen des Bebauungsplans und vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Teltow und Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger.

---

<sup>4</sup> Abfrage des online-Kartendienstes für Schutzgebiete im Land Brandenburg,  
[http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz\\_www/viewer.htm](http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm), Zugriff am 2.7.2010.

## C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

### 7. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht in erster Linie die **Entwicklung einer Einzelhandelsnutzung** in nachfragegerechter Lage an einer bestehenden Hauptstraße vor. Durch die Wiedernutzung eines ehemaligen Fabrikstandortes wird ein Beitrag zur Innenbereichsentwicklung geleistet.

Die Verortung im Stadtgefüge ist einerseits deshalb sinnvoll, weil es im östlichen Teil des Teltower Siedlungsgebietes nur wenige Einzelhandelsnutzungen gibt, aber Wohnbevölkerung von einigem Gewicht. Eine Schwächung des bestehenden Kernbereiches von Teltow bzw. der Nachbargemeinden durch den Abzug von Kaufkraft ist nicht zu erwarten, da im Sondergebiet ganz überwiegend Sortimente der Nahversorgung zulässig sind.

#### 7.1 Bebauungs-/ Nutzungskonzept

Für den gesamten Geltungsbereich, der nur ein Grundstück umfasst, soll **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“** festgesetzt werden. Durch die Festsetzung eines **Baufensters** sind Hauptgebäude nur im nördlichen Teil des Grundstückes zulässig. Damit wird die dort benachbarte Wohnbebauung von Fahrgeräuschen auf dem Grundstück abgeschirmt.

Als Bauhöhe soll eine maximale **Gebäudehöhe** von 530 m über NHN zulässig sein; dies entspricht etwa 9 m über Geländehöhe. Damit fügt sich das Gebäude auch in die Höhenabwicklung der Umgebung ein.

#### 7.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet ist bereits erschlossen durch die Mahlower Straße, die in einer Breite von ca. 38 m an der südwestlichen Grenze des Plangebietes anliegt. Die verkehrstechnische Untersuchung hat ergeben, dass zur Bewältigung der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen Straßenumbaumaßnahmen erforderlich sind, insbesondere zur sicheren Abwicklung des Linksabbiege-Verkehrs. Durch entsprechende Umbaumaßnahmen, für die der Träger der Straßenbaulast Zustimmung signalisiert hat, ist die verkehrliche Erschließung des großflächigen Einzelhandels gewährleistet.

Im Straßenraum liegen technische Medien. Darüber hinaus sind keine Erschließungsanlagen erforderlich.

#### 7.3 Grünkonzept

Eigenständige Grünflächen werden nicht festgesetzt. Es werden jedoch innerhalb des Sondergebietes Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Flächen sind hauptsächlich an den nordwestlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen lokalisiert, aber auch nach Westen, um das Sondergebiet gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung mit seinen Gärten gestalterisch einzubinden. Auf diesen Flächen sind bereits einige Bäume vorhanden.

Da die Erschließung über die Mahlower Straße erfolgen soll und nach Forderung der Verkehrsbehörde und des Landesbetriebes Straßenwesen im westlichen Bereich der Straßenfront realisiert werden soll (festgesetzter Ein-/ Ausfahrtbereich), sind dort trotz der räumlichen Nähe des Wohnhauses Mahlower Straße 142 keine Pflanzflächen sinnvoll. (Es ist jedoch ein Freisitz westlich des Wohnhauses vorhanden, der vom Verkehr im Sondergebiet abgeschirmt ist und erhalten werden kann.)

Bei der Realisierung von Stellplätzen im Sondergebiet sind ebenfalls Bäume zu pflanzen. Der Großbaum an der Mahlower Straße soll aus Gründen der Ortsbildpflege erhalten werden.

## 8 Planungsalternativen

Als Alternativen für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes kommen insbesondere die Nutzungen *Wohnen* und *nichtstörendes Gewerbe*, z.B. Büros oder kleinere Gewerbebetriebe, infrage. Sowohl für eine gewerbliche Nutzung als auch für eine Wohnnutzung hat es seit der Aufgabe als Fabrik jedoch keine ernsthaften Interessebekundungen gegeben.

Durch eine Machbarkeitsstudie<sup>5</sup> wurde im Januar/Februar 2014 die Machbarkeit von Gemeinbedarf, und Wohnungsbau nördlich der Mahlower Straße überprüft. In diesem Zuge wurde auch die Realisierbarkeit von Wohnungsbau auf dem Plangrundstück überprüft.

Aus Sicht des Gutachters ist Wohnungsbau im Plangebiet schwer realisierbar: Durch die Rahmenbedingungen (Grundstückserwerbs- und Abrisskosten, Größe und Zuschnitt des Grundstückes, städtebauliche Einbindung) würde eine Quadratmeter-Kaltmiete von ca. 10 EUR netto nötig, die angesichts anderer Angebote in besseren Lagen und der Lage an der Mahlower Straße am Wohnungsmarkt nicht zu erzielen sei. Der Gutachter empfahl daher, an der Planung des Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel festzuhalten.

Daher liegen keine sinnvollen Planungsalternativen vor, die ernsthaft in eine Diskussion um Planungsalternativen eingestellt werden könnten.

## 9. Begründung der Festsetzungen

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

### 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

ZF 1 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 63 wird durch das entsprechende Planzeichen der Planzeichenverordnung (PlanZV) wie folgt festgesetzt:

- im Nordosten auf der nördlichen Grenze der Flurstücke 31, 32, 33 und 34 der Flur 21,
- im Osten zunächst auf der östlichen Grenze des Flurstücks 31 der Flur 21, sodann auf seiner südwestlichen Seite und weiter auf der südöstlichen Grenze des Flurstücks 27 der Flur 21,
- im Südwesten auf der südwestlichen Grenze der Flurstücke 26 und 27 der Flur 21, sodann 27,31 m ab der südwestlichen Grenze in nordöstlicher Richtung auf der Grenze zwischen den Flurstücken 25 und 26 entlang; sodann in rechtem Winkel nach Nordwesten bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 24;
- im Nordwesten auf der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 34 und direkt südlich daran anschließend 30,35 m auf der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 25 der Flur 21.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 7 BauGB]*

Begründung:

Der Geltungsbereich wurde für den o.g. Bereich festgelegt, da sich auf diesen Flurstücken die ehemalige Fabrik befindet und auf ihrem Grundstück der großflächige Einzelhandel verwirklicht werden soll. Grenzen des geplanten Sondergebietes ergeben sich aus den Straßen im Nordosten und Südwesten sowie aus

---

<sup>5</sup> Studie zum Standort Gemeinbedarfsfläche nördlich der Mahlower Straße zwischen Conrad-Blenkle-Straße und Fläche Bethesda in Teltow, terra Bau concept Bauträgergesellschaft mbH im Auftrag der Stadt Teltow (Februar 2014)

den privaten, z.T. gewerblich genutzten Grundstücken im Nordwesten und dem Gewerbegrundstück im Osten (Tankstelle).

Das auf dem Flurstück 25 der Flur 21 befindliche Wohnhaus wurde aus dem Geltungsbereich ausgeklammert, da die Wohnnutzung angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in Teltow unverändert erhalten bleiben soll. Planerische Festsetzungen sind hier nicht erforderlich.

## 9.2 Art der baulichen Nutzung

ZF 2 Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der näheren Nutzungsbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzt.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990]*

Begründung:

Das Konzept zur Entwicklung des Plangebietes sieht vor, die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel zu ermöglichen.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in Kerngebieten oder in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Das Plangebiet ist derzeit nach § 34 BauGB als faktisches Mischgebiet einzustufen. In einem Mischgebiet ist großflächiger Einzelhandel jedoch nicht grundsätzlich zulässig. Da weitere mischgebietstypische Nutzungen angesichts der Größe des Grundstückes nicht angestrebt werden, soll das Baugebiet als sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden.

Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes erfordert gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 eine nähere Nutzungsbestimmung. Dies geschieht durch die ZF 2 als „Großflächiger Einzelhandel“ (siehe Planschablone) und durch die TF 1, durch die die zulässigen Gebäude und Anlagen bestimmt werden.

### TF 1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“

(1) Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung mit höchstens 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der zugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze sowie untergeordneter Einrichtungen, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5.

(2) Von der tatsächlich errichteten Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 75 % für das Angebot folgender nahversorgungsrelevanter Sortimente verwendet werden:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren;
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf;
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel.

(3) Außerhalb der Baugrenzen sind außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Nutzungen zulässig:

- die für die innere Erschließung des Grundstücks erforderlichen Wege;
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellanlagen für Fahrräder;
- zwei saisonal genutzte Verkaufsstände;
- bauliche Vorrichtungen zum Schallschutz.

(4) Soweit die Verkaufsstände nach Abs. 3 als Gebäude ausgeführt sind, darf ihre Grundfläche je höchstens 12 m<sup>2</sup> betragen. Soweit die Verkaufsstände nach Abs. 3 als Freiflächen-Verkaufsstand ausgeführt sind, darf ihre Grundfläche je höchstens 250 m<sup>2</sup> betragen.

(5) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig:

- Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2;
- Baumpflanzungen zum Ersatz von Bäumen, die auf dem Baugrundstück beseitigt werden müssen;
- bauliche Vorrichtungen zum Schallschutz.

[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990]

Begründung:

Zu TF 1 Abs. 1: Mit Absatz 1 wird die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung des sonstigen Sondergebietes festgesetzt. Die Festsetzung von 1.800 m<sup>2</sup> orientiert sich an Verkaufsflächen-Größen, die in Supermärkten mit gehobenem Warenangebot (Vollsortimenter, in Abgrenzung zu Discountern mit einem deutlich eingeschränkten Warenangebot) sinnvoll und üblich sind; gleichzeitig ist die Festsetzung einer Verkaufsflächengröße keine Festsetzung zum Maß der Nutzung, sondern zur Art der Nutzung, da mit 1.800 m<sup>2</sup> die Grenze zur Großflächigkeit überschritten ist.

Mit der Obergrenze von maximal 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleibt die Festsetzung unter der im LEP B-B, Grundsatz 4.8, vorgegebenen Zahl von 2.500 m<sup>2</sup>. Diese Festsetzung dient –zusammen mit den Regelungen des Abs. 2 zu den zulässigen Sortimentsgruppen– der Absicherung, dass der städtische Kernbereich Teltows bzw. benachbarte Kommunen nicht beeinträchtigt werden. Die Obergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> wurde nicht ausgeschöpft, da zum einen angesichts der Grundstücksgröße eine Bebauung mit einem Einzelhandelsbetrieb dieser Größe und den vorschriftsmäßig zu errichtenden Stellplätzen nur mithilfe einer Tiefgarage zu realisieren wäre. Zum anderen liegen erste Vorplanungen des Grundstückseigentümers mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> vor. Für diese Verkaufsflächengröße hat eine eigens beauftragte Verkehrsstudie zur Ermittlung der Verträglichkeit ergeben, dass die Mahlower Straße nach Umsetzung bestimmter Baumaßnahmen zur Ertüchtigung der Verkehrsanlagen den anfallenden Verkehr sicher bewältigen kann.

Damit der vorgesehene Einzelhandelsbetrieb betrieben werden kann, sollen neben dem Hauptgebäude selbst auch Nebenanlagen wie die zugehörigen Erschließungsanlagen (für Angestellte, Kunden und Lieferverkehr usw.) sowie weitere untergeordnete Nebenanlagen zulässig sein.

Durch die Absätze 2 bis 5 werden weitere Detailregelungen zu den nach Abs. 1 im Baugebiet zulässigen Nutzungen bzw. Anlagen getroffen:

Zu TF 1 Abs. 2: Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass der größte Teil der tatsächlich realisierten Verkaufsfläche –nämlich **mindestens 75%**– für **nahversorgungsrelevante Sortimente** verwendet wird. Bei voller Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche ergibt sich somit, dass von 1.800 m<sup>2</sup> mindestens 1.350 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Waren zu verwenden sind. Diese Festsetzung orientiert sich an Grundsatz 4.8 des LEP B-B von 2009. Dort heißt es:

4.8 (G)

*(5) „...Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche (...) in den Mittelzentren 2.500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.“*

Waren der zentrenrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente, die monatlichen oder einmaligen Bedarf darstellen (z.B. Uhren und Schmuck) und üblicherweise eine höhere Wertschöpfung

haben, sollen ganz überwiegend im zentralen Bereich Teltows angesiedelt werden bzw. bleiben. Aus dem festgesetzten Mindestanteil von 75% ergibt sich im Umkehrschluss, dass übrige Sortimente, die nahversorgungsrelevant oder nicht nahversorgungsrelevant sein können, auf höchstens 25 % der realisierten Verkaufsfläche angeboten werden dürfen.

In vergleichbaren B-Plänen werden z.T. auch höhere Mindestanteile für nahversorgungsrelevante Sortimente (z.B. 90 %) festgesetzt, die prozentual kleinere Randsortimente ermöglichen. Für den B-Plan Nr. 63 ist die Beibehaltung des Mindestanteils von 75 % und einem daraus resultierenden Randsortiment von höchstens 25% jedoch damit begründbar, dass die Verkaufsfläche sich mit 1.800 m<sup>2</sup> am unteren Rand der Bandbreite neu errichteter Vollsortimenter bewegt und die Grenze von 2.500 m<sup>2</sup> nach Grundsatz 4.8 Abs. 5 des LEP B-B weit unterschritten wird. Außerdem rechtfertigt die städtebauliche Situation (Lage im faktischen Mischgebiet, an einer Hauptstraße in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof) ein etwas stärker ausgeprägtes Randsortiment.

Die nähere **Bestimmung der nahversorgungsrelevanten Sortimente** folgt in Form einer Aufzählung, die sich an der Tabelle 4 (Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente) der Begründung zum LEP Berlin-Brandenburg von 2009 orientiert (vgl. Anhang 2 zu dieser Begründung).

Die in Abs. 2 aufgezählten Sortimente umfassen Waren des täglichen oder wöchentlichen Bedarfs der Grund- und Nahversorgung mit tendenziell geringer Wertschöpfung und zählen zu den zentrenrelevanten Sortimenten für die Nahversorgung. Neben *Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren, Büchern, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf* wurden auch *kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel und Drogerieartikel* in die Festsetzung aufgenommen, da sie nahversorgungsrelevant sind.

Zu üblichen Drogerieartikeln zählen hauptsächlich Körperpflegemittel und Reinigungsmittel für den Haushaltsbedarf, Feinchemikalien u. dergl. Ihre Nahversorgungsrelevanz ist angesichts der heutigen Konsumgewohnheiten offensichtlich und lässt sich auch für die spezielle Teltower Situation bestätigen. Die Nahversorgungsrelevanz von Drogerieartikeln ergibt sich auch aus der Tabelle 4 der Begründung zum LEP B-B, in dem unter Punkt 1.1 „kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)“ genannt sind und der sich seinerseits an der „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes von 2003 orientiert (vgl. Anhang 3 zu dieser Begründung). Dort ist unter der Nr. 52.3 die untergeordnete Nummer 52.33.2 „Einzelhandel mit Drogerieartikeln“ aufgelistet.<sup>6</sup>

Nicht in die Festsetzung aufgenommen wurden die Sortimente von „Apotheken, medizinischen und orthopädischen Artikeln“, die auch in der Tabelle 4 des LEP B-B als nahversorgungsrelevant aufgeführt sind, da das städtebauliche Ziel die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vollsortiment-Supermarktes, nicht aber die Zulässigkeit einer Apotheke oder eines Orthopädie-Fachgeschäftes ist.

Insgesamt sind somit erhebliche negative Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen im städtischen Kernbereich Teltows und die Nachbarkommunen nicht zu befürchten. Die Abs. 1 und 2 der TF 1 dienen somit auch dem Schutz des städtischen Kernbereiches Teltows bzw. der benachbarten Kommunen.

Zu TF 1 Abs. 3: Die Festsetzung nennt diejenigen **Nebenanlagen**, die zum Betrieb der Haupt-Nutzung, nämlich des Einzelhandels-Gebäudes, erforderlich sind und die vorzugsweise außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden. Zur Belieferung mit Waren, zur Entsorgung, für die Erreichbarkeit des Geländes durch Kunden per Kraftfahrzeug, Fahrrad oder zu Fuß sind Fahrwege, Parkplätze und Fahrrad-Abstellanlagen erforderlich. Es kann darüber hinaus im Zuge der konkreten Bauausführungsplanung erforderlich sein, Schallschutzmaßnahmen baulicher Art zum Schutz benachbarter Nutzungen zu realisie-

---

<sup>6</sup> Drogerieartikel fallen im Übrigen auch nicht unter „Sonstigen Facheinzelhandel“ der Nr. 52.4, vgl. Anhang 3 zu dieser Begründung, wie sich bei einer Durchsicht der Unterpunkte zu 52.4 feststellen lässt.

ren; diese dienen als untergeordnete Anlagen ebenfalls der Nutzung als Einzelhandelseinrichtung und sind somit Nebenanlagen im Sinne der Festsetzung.

Außerdem sollen zwei saisonal nutzbare Verkaufsstände zulässig sein, da dies bei ausreichendem Platz üblich ist und städtebaulich unbedenklich ist. Mit der Festsetzung sind insbesondere Verkaufsstände für Obst oder Gemüse (Erdbeeren, Spargel) u.ä. gemeint, aber auch Freiflächen-Verkaufsstände für Weihnachtsbäume. Eine dauerhafte –also nicht lediglich „saisonale“– Nutzung der Flächen außerhalb der Baugrenzen für Verkaufszwecke ist nach der Festsetzung nicht zulässig.

Die genannten Nebenanlagen sollen nur außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sein, da sonst die Zweckbestimmung der Pflanzflächen nicht erreicht wird. Für Schallschutzanlagen, z.B. in Form von Mauern oder bepflanzten Wällen, wird in TF 1.5 eine abweichende Regelung eröffnet.

Die Festsetzung dient der Planungspraxis; sie hat klarstellenden Charakter, da Erschließungsanlagen nach den §§ 12, 14 BauNVO 1990 in dem Baugebiet regelmäßig zulässig sind.

Zu TF 1 Abs. 4: Eine Begrenzung der **Größe der Verkaufsstände** ist nötig, um nicht das ansonsten mittels zeichnerischer Festsetzung (Baugrenzen und Grundflächenzahl) begrenzte Maß der Nutzung zu überschreiten, denn soweit die zulässigen Verkaufsstände als Verkaufshütten ausgeführt werden, stellen sie Gebäude dar (Nebenanlagen).

Die als zulässig festgesetzte Größe von höchstens 12 m<sup>2</sup> ist ausreichend für die genannten saisonalen Nutzungen: Es sind damit Verkaufshütten von 3x4 m zulässig. Für Freiflächen-Verkaufsstände sollen etwas größere Flächen –nämlich der Maße 10x25 m– zulässig sein, da dies handelsüblich ist, z.B. für den Weihnachtsbaum-Verkauf.

Höhere Obergrenzen sind aus Sicht der Stadt städtebaulich nicht vertretbar, da es sich einerseits nur um saisonale, ergänzende Verkaufsflächen handelt, und andererseits größere Verkaufsstände zu basarartigen Nutzungen führen würden, die angesichts der Ausrichtung zur Straße geeignet wären, das vorgefundene Ortsbild zu beeinträchtigen.

Zu TF 1 Abs. 5: Im Baugebiet sind außerdem **Pflanzflächen** zeichnerisch festgesetzt. Mittels TF 1.5 wird der Vorschrift des § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 Genüge getan, wonach die zulässigen Nutzungen festzulegen sind. Innerhalb der Flächen sind Pflanzungen zulässig, die in TF 2 geregelt werden, außerdem Baumpflanzungen zum Ersatz von Bäumen, die auf dem Baugrundstück beseitigt werden müssen. Falls dies nicht möglich ist, da dort bereits gemäß der Teltower Baumschutzsatzung (BaumSchS) geschützte Bäume vorhanden sind, ist nach den Bestimmungen der BaumSchS zu verfahren.

Bauliche Vorrichtungen zum **Schallschutz** sollen ebenfalls zulässig sein. Die Notwendigkeit und genaue Ausgestaltung baulicher Schallschutzmaßnahmen ergibt sich mit hinreichender Genauigkeit erst im Baugenehmigungsverfahren. Sofern aus schalltechnischen Gründen Bauwerke wie Schallschutzmauern räumlich in diesen Pflanzflächen realisiert werden sollen, steht die zeichnerische Festsetzung der Pflanzflächen der Realisierung der Schallschutzbauwerke nicht entgegen; deren Zulässigkeit wird mit Hilfe der TF 1.5 geschaffen.

### 9.3 Maß der baulichen Nutzung

ZF 3 Im sonstigen Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen mittels Oberkante (OK) in der Planschablone bestimmt.

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

Begründung:

Der Plan setzt zeichnerisch für das Sondergebiet eine **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,6 fest. Dies orientiert sich an der bereits vor Planaufstellung zulässigen Art der Nutzung (faktisches Mischgebiet), für die in § 17 BauNVO eine Obergrenze der Grenze von 0,6 angegeben ist. Die Zahl orientiert sich darüber hinaus auch am vorgefundenen Bestand (GRZ ca. 0,5).

Die gemäß TF 1.1 zulässige Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich Nebenflächen lässt sich mit der festgesetzten GRZ realisieren. Mit der Regel des § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind 80 % des Baugrundstücks bebaubar. Dies ist nach überschlägiger Berechnung ausreichend für die notwendigen Erschließungsanlagen einschließlich der nach BbgBO notwendigen Stellplätze für Kfz.

Die **maximal zulässigen Höhe** der baulichen Anlagen wird im Plan zeichnerisch mit einer Oberkante (OK) der Gebäudehöhe über NHN im Plan zu 53,0 m (entsprechend ca. 9,0 m über anstehender Geländehöhe) festgesetzt. Die Höhenbegrenzung ist erforderlich, damit die prägende Höhenabwicklung der Umgebung nicht überschritten wird. Das festgesetzte Obermaß der Bauhöhe erlaubt jedoch für die zulässige Einzelhandelsnutzung ausreichend hohe Gebäude sowie eine hohe, gut sichtbare Fassade.

#### 9.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ZF 4 Im nördlichen Bereich des Sondergebietes wird ein nahezu rechteckiges Baufenster mit 3,0 m Abstand zu den Nachbargrundstücken und zur nördlich angrenzenden Straße festgesetzt.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO]*

Begründung:

Durch die Anordnung des Baufensters, das durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gebildet wird, sollen bauliche Anlagen (die Einzelhandelseinrichtung) auf den nordöstlichen Grundstücksbereich beschränkt werden. Damit können die Gebäude gleichzeitig als baulicher Schallschutz für die benachbarten Nutzungen dienen. Außerdem ergibt sich aus der Anordnung des Baufensters, dass die hauptsächlich schallerzeugenden Fahrvorgänge auf den südwestlichen Grundstücksbereich nahe der Mahlower Straße beschränkt werden und dort deutlich geringeres Störpotenzial entfalten können, da dieser Bereich bereits durch Lärmeinwirkungen vorbelastet ist.

Der Abstand der festgesetzten Baugrenzen von 3,0 m entspricht zugleich den Vorschriften der BbgBO in der geltenden Fassung.

#### 9.5 Festsetzungen zu Verkehrsflächen

ZF 5 Entlang der südwestlichen Grenze des Flurstücks 26 zur Mahlower Straße wird ein Ein- und Ausfahrtsbereich von den öffentlichen Verkehrsflächen zum Sondergebiet mit einer Breite von 12,0 m festgesetzt.

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

Begründung:

Das Grundstück liegt mit einer ca. 37 m langen Straßenfront an der Mahlower Straße. Das südöstlich angrenzende Grundstück wird von einer Tankstelle genutzt, was bereits vor Planaufstellung zu entsprechend vielen Kfz-Einfädel-Verkehrsbewegungen von der Tankstelle auf die Mahlower Straße führte.

Der Ein- und Ausfahrtbereich soll daher so festgelegt werden, dass ein möglichst großer Abstand zwischen der nächstgelegenen Ausfahrt der Tankstelle und der Ein- und Ausfahrt zum Grundstück des Großflächigen Einzelhandels liegt, mithin am westlichen Ende der Straßenfront. Die Breite soll andererseits eine ausreichend flexible Dimensionierung der Ein- und Ausfahrt in den Bauplanungsunterlagen erlauben. Dies ist bei der vorgesehenen Breite von 12,0 möglich.

Mit dem Landesbetrieb Straßenwesen und der Verkehrsbehörde Teltow erfolgte dazu eine Abstimmung. Zum Nachweis der Leistungsfähigkeit der Mahlower Straße wurde von der Stadt eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt. Im Ergebnis besagt die Studie, dass die Mahlower Straße ausreichend leistungsfähig für die Erschließung des Sondergebietes ist und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet ist, sofern bauliche Ertüchtigungsmaßnahmen (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches im Straßenkörper) durchgeführt werden und die Ein- und Ausfahrt möglichst weit entfernt von der Tankstelle liegt. Daher wird der Ein- und Ausfahrtbereich am nordwestlichen Ende der Straßenfront mit dem Planzeichen Nr. 6.4 der PlanZV festgesetzt.

## **9.6 Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **ZF 6 Erhaltung von Bäumen**

Im sonstigen Sondergebiet wird ein auf dem Flurstück 27 vorhandener Großbaum (*Quercus robur L.*) zur Erhaltung festgesetzt.

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

Begründung:

Der zur Erhaltung festgesetzte vorhandene Großbaum nahe der Mahlower Straße, eine mehrstämmige Stiel-Eiche (*Quercus robur L.*), ist zusammen mit anderen Großbäumen entlang der Mahlower Straße ortsbildprägend. Sein Erhaltungszustand ist gut. Da die Erhaltung mit dem angestrebten Nutzungszweck des Sondergebietes vereinbar ist und gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen sind, wird der Baum zur Erhaltung festgesetzt.

*Hinweis:* Ergänzend zur Festsetzung des vorhandenen Großbaums gilt die Baumschutzsatzung Teltow von 2011. Danach sind geschützte Bäume zu erhalten; Ausnahmen davon können beantragt werden und sind ausgleichspflichtig.

**ZF 7** Im sonstigen Sondergebiet werden folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

- auf dem Flurstück 25 an der Grenze zum Flurstück 24 mit den Maßen 4,5 m x 27,31 m und
- entlang der nordwestlichen, nordöstlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze; dabei im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich 3,0 m breit (zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze), an der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einer Breite von 3,0 m im nördlichen Bereich und einer Breite von 18,6 m im südlichen Bereich.

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

Die zugrundeliegende Festsetzung der Art der Nutzung ist Sondergebiet. Eine Festsetzung als eigenständige Grünfläche böte angesichts der geringen Größe von Plangebiet und Pflanzfläche keine städtebaulichen Vorteile.

Durch die Pflanzflächen soll zum einen eine gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen gegenüber den benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (darunter auch Wohnen) erfolgen. Zum anderen sollen diese Flächen für die dort bereits vorhandenen Gehölze gesichert werden: Als Folge der zeichnerischen Festsetzung sind auf diesen Flächen (außer Schallschutzbauwerken) keine baulichen Anlagen zulässig. Da ein Großteil der bereits auf dem Grundstück vorhandenen Gehölze in den Randbereichen zu finden ist, dient die Festsetzung damit der Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft.

## TF 2 **Anpflanzen von Sträuchern**

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und/oder zu erhalten. Vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten und anzurechnen. Es sind Arten der festgesetzten Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe, Höhe zwischen 60 und 100 cm“ oder vergleichbar zu verwenden. Für mindestens 30 % der Pflanzen sind Stachel- bzw. Dornsträucher (z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, Brombeere) zu verwenden.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) BauGB]*

### Begründung:

Die TF 2 regelt die Anpflanzung von Sträuchern in den zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen im Detail. Mit der Festsetzung soll zum einen eine gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen erreicht werden, zum anderen ein Mindestmaß an Naturschutz gesichert werden. Strauchpflanzungen benötigen wenig Platz und können dennoch vielen Tierarten als Habitat dienen.

In der TF ist festgesetzt, dass vorhandene Bäume und Sträucher anzurechnen sind; die Pflanzpflicht resultiert damit in einer Ergänzung vorhandener erhaltenswerter Gehölze. Die zeichnerisch festgesetzte Breite beträgt zwischen 3,0 m und ca. 18 m. Damit können die Flächen durch die (Nach-)Pflanzungen zu wertvollen Habitaten insbesondere für Vögel und Kleinsäuger entwickelt werden. Insbesondere heckenbrütenden Vögeln (darunter dem unter den Besonderen Artenschutz fallenden Girlitz) ein können geeignete Strauchpflanzungen Ersatzbruthabitate bieten.

Somit wird der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB soweit wie möglich gemindert und zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG beigetragen.

Damit die Gehölzflächen für möglichst viele Arten Funktionen als Brut- bzw. Nahrungsbiotop übernehmen können, sollen einheimische Wildsträucher gemäß Pflanzenliste 2 zum Einsatz kommen, da diese wesentlich mehr Insekten und Vögeln Nahrung bieten als exotische Ziergehölze oder Neophyten. Der festgesetzte Anteil an Stachel- bzw. Dornensträuchern trägt dazu bei, dass die Gehölze ihre Funktion als Rückzugsraum für Vögel und Wildtiere übernehmen können und Störungen durch Hunde vermindert werden.

Die Pflanzabstände sollen artspezifisch gewählt werden, also mit Rücksicht auf Wuchskraft und Endgröße der jeweiligen Art. Damit die ökologischen Funktionen und die Wirksamkeit für das Ortsbild möglichst bald erreicht werden können, werden in der TF 2 Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt.

### TF 3 **Anpflanzen von Bäumen**

(1) Im Bereich der Stellplätze, jedoch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist je angefangene 12 Stellplätze ein hochstämmiger, mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 14–16 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Arten der festgesetzten Pflanzenliste 1 zu verwenden. Im Bereich der Stellplätze und ihrer Zufahrten vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind anzurechnen.

(2) Für jeden Laubbaum, der gemäß Abs. 1 zu pflanzen ist, ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) BauGB]*

#### Begründung:

Zu Abs. 1: Gemäß BbgBO müssen bei der Errichtung von Nutzungen, die Verkehr von Kraftfahrzeugen verursachen, auf dem Grundstück Stellplätze errichtet werden. Details regelt die Stellplatzsatzung der Stadt Teltow. Bei Realisierung der zulässigen Einzelhandelsnutzung ist somit mit dem Bau einer großen Anzahl von Stellplätzen für Kfz und ihrer Zufahrten zu rechnen, nach überschlägiger Rechnung ca. 90 – 100. Die führt zum einen zu einer großflächigen Versiegelung; zum anderen wird Kfz-Verkehr erleichtert, was zu Belastungen des Naturhaushaltes führt.

Zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Naturhaushalt und zur Gestaltung der Stellplatz- und Zufahrtsflächen sollen mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden. Da einheimische Arten für den Naturhaushalt von höherem Wert sind, setzt die TF 3 die Anpflanzung von Bäumen der Arten gemäß Pflanzenliste 1 fest. Die festgesetzte Pflanzqualität ist ein handelsübliches Maß für junge Bäume, das einerseits zumutbare Kosten darstellt und andererseits eine rasche Erfüllung der angestrebten Funktionen für das Ortsbild und den Naturhaushalt sichert.

Die Festsetzung ist auch angemessen: Aus der Realisierung von 12 Stellplätzen resultiert die Pflanzpflicht für je einen mittelkronigen Baum. Im Bereich der Stellplätze und ihrer Zufahrten vorhandene Bäume, die standortheimisch und ausreichend groß sind, dürfen angerechnet werden. Somit bleibt der Hauptzweck der Nebenflächen im Baugebiet – nämlich die Realisierung von Erschließungsflächen – gewahrt.

Zu Abs. 2: Bäume atmen auch mit ihren Wurzeln und sind daher – soweit sie nicht zu den Arten der Außenbiotope zählen – auf Durchlüftung des Erdreiches angewiesen. Versiegelung und Verdichtung (durch Wegebaumaßnahmen oder durch wiederholtes Befahren durch Kraftfahrzeuge) im Wurzelbereich können daher zu Wuchsschwächen und Schäden führen. Das Offenhalten der Baumscheibe und die Sicherung vor dem Befahren durch Kraftfahrzeuge beugen möglichen Schäden durch Versiegelung und Verdichtung vor. Der Schutz vor Befahren beugt auch Stammschäden durch Kfz-Halter vor. Die festgesetzte Größe entspricht zum einen guter fachlicher Praxis; zum anderen lässt sich diese Größe gut in den Bau von Parkplätzen üblicher Größen einpassen.

### TF 4 **Artenschutz für Fledermaus-Arten**

(1) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade neu errichteter Gebäude oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 12 Fledermaus-Sommerquartierkästen anzubringen..

(2) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade oder in neu errichteten Gebäuden oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 2 für Wochenstuben geeignete Fledermaus-Großraumhöhlen anzubringen.

(3) Zwischen den nach Abs. 1 und Abs. 2 zu errichtenden einzelnen Quartieren muss ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden. Ihre Aufhängung bzw. ihr Einbau muss in einer Höhe von 3 bis 4 m über der realisierten Geländehöhe und mit der Ausrichtung nach Süden oder Osten erfolgen. Dauerhaft volle Sonneneinstrahlung auf die Quartiere ist zu vermeiden; die Quartiere müssen frei anfliegbar sein.

(4) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade oder in neu errichteten Gebäuden oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 4 Fledermaus-Winterquartierkästen anzubringen. Die Errichtung von Winterquartieren kann entfallen, wenn von den gemäß Absatz 1 zu errichtenden Fledermausquartieren mindestens 4 als Ganzjahresausführung errichtet werden.

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

#### Begründung:

Im Rahmen der faunistischen Untersuchung wurden auf dem Grundstück eine Reihe von Sommer-, Winter- und Brut-Habitaten von Fledermausarten gefunden sowie Aufenthaltsspuren von Fledermäusen. Diese Arten fallen sämtlich unter den Besonderen Artenschutz gemäß §§ 44, 45 BNatSchG.

Bei Realisierung der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe ist der Abriss vorhandener Gebäude wahrscheinlich. Dies führt – sofern keine Ersatzmaßnahmen getroffen werden – zum Verlust der nachgewiesenen Sommer-, Winter- und Bruthabitate. Ein Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Abriss) könnte zur Unzulässigkeit des Bauvorhabens (auf der Ebene der Vorhabenzulassung) führen, sofern keine Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.

Um die Realisierbarkeit des Vorhabens von vornherein sicherzustellen, wird bereits auf der Ebene des Bebauungsplans die Pflicht zum Ersatz von Fledermaushabitaten geregelt, um die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abzuwenden.

Die Festsetzungen der TF 4 orientieren sich zum einen an der Anzahl der vorgefundenen Quartiere. Zum anderen werden Anforderungen biologischer Art in die Festsetzung aufgenommen, damit die Ersatzquartiere auch von den Fledermäusen angenommen werden und als Ersatz fungieren können. (Bei Nichtannahme liegen Anhaltspunkte für die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG vor). Diese Anforderungen biologischer Art betreffen insbesondere die Festsetzung des baulichen Ausführung der Quartiere, ihres Anbringungsortes sowie der Anbringungshöhe und der Abstände untereinander.

**Die Maßnahmen zum Ausgleich für nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf Brutvögel werden durch den zum Bebauungsplan gehörenden städtebaulichen Vertrag geregelt.**

## 9.7 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind auch auf der Planurkunde abgedruckt.

#### **Pflanzenliste 1 (Bäume):**

Acer campestre i.S., Feld-Ahorn	Acer platanoides i.S., Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Pyrus communis, Wildbirne	Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus robur, Stiel-Eiche	Tilia cordata, Winterlinde

### **Pflanzenliste 2** (Sträucher):

Amelanchier ovalis, Felsenbirne	Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss	Crataegus laevigata, Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Frangula alnus, Faulbaum	Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche	Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus spinosa, Schlehe	Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Rosa arvensis, Kriechrose
Rosa canina, Hundsröse	Rosa rubiginosa, Weinrose
Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere	Rubus idaeus, Echte Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder	Salix aurita, Ohrchen-Weide
Salix cinerea, Graue Weide	Salix purpurea, Purpurweide
Salix viminalis, Korb-Weide	Syringa vulgaris, Flieder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball	

## **9.8 Örtliche Bauvorschriften**

Es werden keine örtliche Bauvorschriften in den Plan aufgenommen.

## **9.9 Nachrichtliche Übernahmen**

Es werden keine nachrichtlichen Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB in den Plan aufgenommen.

## **9.10 Hinweise ohne Normcharakter**

Folgende Hinweise ohne Normcharakter werden in den Plan aufgenommen:

### **1. Baumschutz**

Im Geltungsbereich des Plans ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt der Stadt Teltow 2011 [Nr. 2] vom 28.02.2011, S. I (III)) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

### **2. Artenschutz für Vögel**

Für im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten, die gemäß Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützt sind, sind auf Kosten des Vorhabenträgers Ausgleichsmaßnahmen für Brutquartiere durchzuführen. Einzelheiten dieser Maßnahmen werden in dem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart.

### **3. Kampfmittelbelastung**

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

#### **4. Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Mahlower Straße**

Für die Verkehrserschließung des Sondergebietes über die Mahlower Straße wird an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ein bis zu 40 cm breiter Streifen der Flurstücke 26 und 27 der Flur 12 für den öffentlichen Gehweg und für Anböschungen benötigt. Die rechtlichen Erfordernisse werden vertraglich geregelt.

## **D. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS**

### **10. Auswirkungen auf Stadt und Bevölkerung**

#### **10.1 Auswirkungen auf Stadtstruktur und -entwicklung**

Mit der Umsetzung der Planung sind gegenüber bereits zulässigen Nutzungen keine wesentlichen Veränderungen der städtebaulichen Strukturen im Plangebiet zu erwarten, da weder die Nutzung noch Verkehrsströme wesentlich geändert werden.

Die realisierte Nutzung – Versorgung der Bevölkerung im näheren Einzugsbereich mit Warensortimenten überwiegend der Nahversorgung – fügt sich in die bauliche Nutzung der Umgebung ein und trägt zur Entwicklung einer kompakten Stadt bei, da das Vorhaben in städtisch integrierter Lage erfolgt.

Durch die faktische Begrenzung der Randsortimente auf höchstens 25 % der Verkaufsfläche bei Begrenzung der gesamten Verkaufsfläche auf höchstens 1.800 m<sup>2</sup> sind erhebliche negative Auswirkungen auf die Handelseinrichtungen im städtischen Kernbereich Teltows nicht zu befürchten; dies gilt auch für Auswirkungen auf Nachbarkommunen.

#### **10.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung<sup>7</sup> wurde eine Schätzung der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen vorgenommen. Dabei wurden die Gebietsart, die festgesetzte höchstzulässige Verkaufsfläche sowie die Lage des Standortes berücksichtigt. Im Ergebnis ist von einem täglichen Verkehrsaufkommen von 720 Pkw / Tag – sowohl als Zielverkehr und als Quellverkehr – auszugehen. Ein Teil dieser nach Berechnungsvorschrift ermittelten Verkehrsmenge bildet allerdings mit der bereits vorhandenen Verkehrsmenge von ca. 17.000 Pkw / Tag eine Schnittmenge, nämlich Pendler, die zukünftig den Einzelhandel als Kunden nutzen werden.

Für die Spitzenbelastungen wurden folgende Werte ermittelt:

- Belastung in der vormittäglichen Spitzenstunde: 40 Zu- und Ausfahrten
- Belastung in der nachmittäglichen Spitzenstunde: 75 Zu- und Ausfahrten.<sup>8</sup>

Insgesamt ergibt sich aus der verkehrstechnischen Untersuchung, dass die verkehrliche Kapazität der Mahlower Straße und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer nach Umbaumaßnahmen im Bereich der Mahlower Straße weiterhin gewährleistet ist.

Im regionalen Kontext werden durch die Verbesserung der Nahversorgung möglicherweise auch belastende Kfz-Fahrten vermieden, da die Bewohner des südöstlich der S-Bahn-Strecke gelegenen Wohngebiete mangels Angebot bislang in den nordwestlich gelegenen Teil Teltows, nach Berlin oder zu anderen weiter entfernten Einzelhandels-Standorten fahren mussten.

#### **10.3 Schallemissionen**

Als Folge der Realisierung von Vorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden –Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes–, werden voraussichtlich Schallemissionen auftreten, u.a. als Folge des Anlieferverkehrs und des Besucherverkehrs (Kunden mit Kfz). Die Höhe der Emissionen, ihre Verteilung im zeitlichen Verlauf des Tages und das Ausmaß der Immissionen auf benachbarte Nutzungen

---

<sup>7</sup> Verkehrstechnische Untersuchung zur äußeren Verkehrserschließung des geplanten Verbrauchermarktes in der Mahlower Straße 142 – 144 in Teltow, StadtPlan Ingenieur GmbH 2013 im Auftrag der Stadt Teltow, S. 7.

<sup>8</sup> Ebenda, Anlagen 5.1 und 5.2.

können am besten dann abgeschätzt werden, wenn eine konkrete Planung des Bauvorhabens einschließlich der Freiflächen und des Betriebs vorliegt.

Das Plangebiet liegt im bisherigen faktischen Mischgebiet, die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine Landesstraße. Zu den benachbarten Nutzungen zählen eine Tischlerei und eine Tankstelle, die im Norden angrenzenden Wohngrundstücke können voraussichtlich durch den im Baufenster zulässigen Baukörper abgeschirmt werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes stehen weitere Maßnahmen zur Verfügung: Anpassung der Betriebs- und Lieferzeiten, Verwendung schallreduzierender Baumaterialien, lärmarme Einkaufswagen, Errichtung von Schallschutzmauern.

Es ist daher anzunehmen, dass die zu erwartenden Emissionen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf dem Wege der Auflagenerteilung bewältigt werden können, falls dies erforderlich sein sollte.

#### **10.4 Soziale Auswirkungen**

Der Bebauungsplan hat keine negativen sozialen Auswirkungen. Bei der Vorplanung wurde diesem Aspekt Rechnung getragen: Der Abriss des bestehenden Wohnhauses Mahlower Straße 142 wäre rechtlich zulässig gewesen, was die Ausnutzbarkeit und Präsenz des geplanten Einzelhandelsbetriebs zur Straße hin noch verbessert hätte.

Unter Berücksichtigung der angespannten Wohnungssituation in Teltow wurde auf den Abriss verzichtet und das Wohnhaus samt notwendigem Anteil am Flurstück aus dem Geltungsbereich sowie aus dem Buchgrundstück herausgenommen.

#### **10.5 Wirtschaftliche Auswirkungen**

Mit der Realisierung des Einzelhandelsbetriebs kommt es zu einer Verbesserung der Versorgungssituation der Bevölkerung insbesondere im östlichen Teil Teltows. Einige Arbeitsplätze werden geschaffen. Die Ansiedlung eines Gewerbebetriebes wird auch zu Steuereinnahmen für den städtischen Haushalt führen.

#### **10.6 Haushaltmäßige Auswirkungen**

Zwischen der Stadt und dem Eigentümer des Grundstückes im Geltungsbereich wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, in dem die Übernahme der Kosten der Planung, die die Stadt aufgewandt hat, vereinbart wird. Zu den Kosten der Planung zählen die Erarbeitung des Bebauungsplans und die Erarbeitung einer Verkehrstechnischen Untersuchung. Ein faunistisches Gutachten wurde vom Grundstückseigentümer selbst beauftragt.

Belastungen des kommunalen Haushalts werden dadurch vermieden.

Der Umbau der Mahlower Straße zur Ertüchtigung der Zufahrt und Sicherstellung der Verkehrssicherheit wird vom Landesbetrieb Straßenwesen vorgenommen. Eine Kostenübernahme durch den Eigentümer des Grundstückes im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63 wird vertraglich (außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens) vereinbart.

Weitere haushaltmäßige Auswirkungen sind nicht absehbar.

### **11. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie hinsichtlich des Besonderen Artenschutzes**

**Maßnahmen zum Ausgleich** sind wegen der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Im übrigen sind die durch diesen B-Plan vorbereiteten

Eingriffe in den Naturhaushalt nicht erheblich, da es sich um ein bebautes, fast vollständig versiegeltes Grundstück im Innenbereich handelt und Baurecht für Einzelhandelsnutzungen bereits bestand<sup>9</sup>.

Wertvolle **Biotop**e wurden nicht gefunden; Verluste entstehen daher nicht. Ein Großteil der vorhandenen **Bäume** befindet sich in den Randbereichen des Grundstücks und kann z.T. erhalten werden. (Für notwendige Baumfällungen ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung Teltow Ausgleich zu leisten.) Auf den Flächen für die Stellplätze werden Bäume gepflanzt.

Erhebliche Auswirkungen auf den **Boden** (der bereits großflächig versiegelt ist) oder das **Grundwasser** sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Das **Klima** und die **lokale Luftqualität** werden durch das Vorhaben – auch angesichts der geringen Größe des Plangebietes – voraussichtlich nicht beeinträchtigt. Zwar wird ein Vorhaben vorbereitet, das zu Kfz-Verkehr im Geltungsbereich führt. Insgesamt wird durch die Realisierung dieses Einzelhandelsstandortes jedoch kein Mehrverkehr erzeugt, denn die Bevölkerung steigert ihre Einkäufe insgesamt voraussichtlich nicht. Es können jedoch einzelne Pkw-Fahrten entfallen, da Bewohner der umliegenden Wohngebiete statt des Pkws zu Fuß oder mit dem Fahrrad einkaufen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das **Ortsbild** sind ebenfalls nicht zu erwarten, da durch die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe, durch die Festsetzungen von Pflanzflächen, Pflanzmaßnahmen und durch die Festsetzung des ortsbildprägenden Großbaums nahe der Mahlower Straße größere Eingriffe vermieden werden und stattdessen eine gestalterische Einbindung sichergestellt wird.

Durch die Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden auch die Schutzbestimmungen des **Besonderen Artenschutzes** eingehalten und negative Auswirkungen auf die Habitate streng geschützter Arten vermieden.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind insgesamt nicht zu erwarten.

---

<sup>9</sup> Ein Vorbescheid der Bauaufsichtsbehörde für einen nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb liegt vor und ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes (2013/ 2014) bestandskräftig.

## **E. ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGEN ; SCHLUSSABWÄGUNG**

### **12. Darstellung der Beteiligung im Planverfahren**

Die Stadt verzichtete gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Es wurde nur eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

#### **12.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben der Stadt Teltow vom 10.9.2012. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis zum 05. Oktober 2012 die Möglichkeit gegeben, zum anstehenden Bebauungsplan frühzeitig Stellung zu nehmen. Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt. Dieses ist Bestandteil der Verfahrensakten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 28 Träger öffentlicher Belange inklusive der benachbarten Kommunen angeschrieben; es antworteten 24 Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange bzw. Nachbarkommunen.

Folgende Änderungen des Plans bzw. der Begründung wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen:

- In der Planzeichnung wurde ein Ein- und Ausfahrtbereich an der Mahlower Straße festgesetzt.
- Das Flurstück der Mahlower Straße wurde aus dem Geltungsbereich des B-Plans herausgenommen.
- Es wurden Festsetzungen zum Artenschutz in den Plan aufgenommen.
- Der zu erwartende Verkehr wird in einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt und in der Begründung dargestellt.
- Die Belange der Umwelt einschließlich des besonderen Artenschutzes werden in der Begründung behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Von den Nachbarn wurden keine der Planung grundsätzlich entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 06.03.2013 die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und anschließend die Auslegung der Entwurfsfassung von Plan und Begründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

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

#### **12.2 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand durch öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans vom 05.11. bis einschließlich 06.12.2013 statt.

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.10.2013 förmlich beteiligt und zugleich über die öffentliche Auslegung informiert. Sie wurden um Stellungnahme binnen eines Monats gebeten.

Es wurden 29 Behörden, Nachbarkommunen und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben; davon antworteten 20.

Folgende Änderungen der Festsetzungen wurden aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung vorgenommen:

- Einige nicht heimische Pflanzenarten wurden aus den anzuwendenden Pflanzenlisten gestrichen.
- Die Festsetzung der nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde an der Tabelle 4 des LEP B-B orientiert.

Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

### **12.4 Erneute eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB**

Infolge der geringfügigen Planänderungen, die sich als Ergebnis der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ergaben (siehe Kap. 12.3), wurde eine erneute eingeschränkte Beteiligung der in ihrem Aufgabenbereich betroffenen Behörden, des Grundstückseigentümers sowie einer Nachbargemeinde erforderlich.

Mit Schreiben vom 03.01.2014 wurden 5 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Grundstückseigentümer mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 17.01.2014 angeschrieben, davon antworteten alle.

Infolge der erneuten eingeschränkten Beteiligung wurden keine Planänderungen erforderlich. Einzelheiten ergeben sich aus der Abwägungstabelle, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

## **13. Zusammende Schlussabwägung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im geschlossenen Siedlungsbereich der Stadt Teltow zwischen der Mahlower Straße im Südwesten und der Conrad-Blenkle-Straße im Nordosten und ist ca. 0,7 Hektar groß. Das großflächig versiegelte Grundstück ist durch Leerstand und Müllablagerungen geprägt. Die Umgebung ist geprägt durch Wohn- und Gewerbenutzungen und die Mahlower Straße als Hauptverkehrsachse.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel in einem Sondergebiet ermöglicht werden, um einem Vollsortiment-Supermarkt mit größerem Angebot die Ansiedlung zu ermöglichen. Das Plangebiet – bisher als faktisches Mischgebiet einzustufen – wird dazu als Sondergebiet festgesetzt. Da in diesem Teil des Stadtgebietes südöstlich der Bahnlinie für ca. 5.100 Einwohner neben Discountern kein Vollsortiment-Supermarkt oder vergleichbarer Einzelhandel zur Verfügung steht, ist die Ansiedlung aus Sicht der Nahversorgung bedarfsgerecht. Die geplante Nutzung ist darüber hinaus durch ihre Lage an der Mahlower Straße städtebaulich gut eingebunden. Sie trägt – auch durch die Nachnutzung einer innenstädtischen Brache – zur Innenentwicklung, möglichen Verkehrsvermeidung und zum Bodenschutz bei.

## 14. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle stellt die Flächengrößen im Plangebiet nach aktueller Abgrenzung des Geltungsbereiches und Festsetzung der Flächen (Stand: 08. Dezember 2012) dar.

<b>Nutzung</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>	<b>Anteil in Prozent</b>
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"	7.499	100,0
<b>Summe</b>	<b>7.499</b>	<b>100,0</b>

## 15. Rechtsgrundlagen

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 24 des Gesetzes vom 06. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13, Nr. 3, berichtigt: GVBl. I/13 Nr. 21).

Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt der Stadt Teltow 2011 [Nr. 2] vom 28.02.2011, S. I (III)).

## Anhang 1: Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan

### TF 1 **Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“**

(1) Das als sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Nahversorgung mit höchstens 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der zugehörigen Erschließungsanlagen und Stellplätze sowie untergeordneter Einrichtungen, nach Maßgabe der Absätze 2 bis 5.

(2) Von der tatsächlich errichteten Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 75 % für das Angebot folgender nahversorgungsrelevanter Sortimente verwendet werden:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren;
- Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf;
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel.

(3) Außerhalb der Baugrenzen sind außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern folgende Nutzungen zulässig:

- die für die innere Erschließung des Grundstücks erforderlichen Wege;
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abstellanlagen für Fahrräder;
- zwei saisonal genutzte Verkaufsstände;
- bauliche Vorrichtungen zum Schallschutz.

(4) Soweit die Verkaufsstände nach Abs. 3 als Gebäude ausgeführt sind, darf ihre Grundfläche je höchstens 12 m<sup>2</sup> betragen. Soweit die Verkaufsstände nach Abs. 3 als Freiflächen-Verkaufsstand ausgeführt sind, darf ihre Grundfläche je höchstens 250 m<sup>2</sup> betragen.

(5) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind zulässig:

- Pflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2;
- Baumpflanzungen zum Ersatz von Bäumen, die auf dem Baugrundstück beseitigt werden müssen;
- bauliche Vorrichtungen zum Schallschutz.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO 1990]*

### TF 2 **Anpflanzen von Sträuchern**

In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m<sup>2</sup> mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und/oder zu erhalten. Vorhandene standortheimische Bäume und Sträucher sind zu erhalten und anzurechnen. Es sind Arten der festgesetzten Pflanzenliste 2 mit der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, mindestens drei Triebe, Höhe zwischen 60 und 100 cm“ oder vergleichbar zu verwenden. Für mindestens 30 % der Pflanzen sind Stachel- bzw. Dornsträucher (z.B. Hundsrose, Schlehe, Weißdorn, Berberitze, Brombeere) zu verwenden.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) BauGB]*

**TF 3 Anpflanzen von Bäumen**

(1) Im Bereich der Stellplätze, jedoch außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist je angefangene 12 Stellplätze ein hochstämmiger, mittelkroniger, standortheimischer Laubbaum, Stammumfang mindestens 14–16 cm, Kronenansatz in mindestens 2,5 m Höhe zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Dabei sind Arten der festgesetzten Pflanzenliste 1 zu verwenden. Im Bereich der Stellplätze und ihrer Zufahrten vorhandene Bäume, die erhalten werden, sind anzurechnen.

(2) Für jeden Laubbaum, der gemäß Abs. 1 zu pflanzen ist, ist eine offene Bodenfläche von mindestens 10,0 m<sup>2</sup> vorzusehen. Die Baumscheiben sind vor Überfahren zu schützen.

*[Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a), b) BauGB]*

**TF 4 Artenschutz für Fledermaus-Arten**

(1) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade neu errichteter Gebäude oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 12 Fledermaus-Sommerquartierkästen anzubringen..

(2) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade oder in neu errichteten Gebäuden oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 2 für Wochenstuben geeignete Fledermaus-Großraumhöhlen anzubringen.

(3) Zwischen den nach Abs. 1 und Abs. 2 zu errichtenden einzelnen Quartieren muss ein Abstand von mindestens 6 m eingehalten werden. Ihre Aufhängung bzw. ihr Einbau muss in einer Höhe von 3 bis 4 m über der realisierten Geländehöhe und mit der Ausrichtung nach Süden oder Osten erfolgen. Dauerhaft volle Sonneneinstrahlung auf die Quartiere ist zu vermeiden; die Quartiere müssen frei anfliegbar sein.

(4) Auf dem Baugrundstück sind an der Außenfassade oder in neu errichteten Gebäuden oder an den vorhandenen Bäumen insgesamt 4 Fledermaus-Winterquartierkästen anzubringen. Die Errichtung von Winterquartieren kann entfallen, wenn von den gemäß Absatz 1 zu errichtenden Fledermausquartieren mindestens 4 als Ganzjahresausführung errichtet werden.

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

## Pflanzenlisten

### Pflanzenliste 1 (Bäume):

Acer campestre i.S., Feld-Ahorn	Acer platanoides i.S., Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum, Rosskastanie	Carpinus betulus, Hainbuche
Corylus colurna, Baumhasel	Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Pyrus communis, Wildbirne	Quercus petraea, Traubeneiche
Quercus robur, Stiel-Eiche	Tilia cordata, Winterlinde

### Pflanzenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis, Felsenbirne	Carpinus betulus, Hainbuche
Cornus mas, Kornelkirsche	Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss	Crataegus laevigata, Zweigriff. Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Frangula alnus, Faulbaum	Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Gemeine Heckenkirsche	Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus spinosa, Schlehe	Ribes rubrum, Rote Johannisbeere
Ribes nigrum, Schwarze Johannisbeere	Rosa arvensis, Kriechrose
Rosa canina, Hundsrose	Rosa rubiginosa, Weinrose
Rubus fruticosus, Gewöhnliche Brombeere	Rubus idaeus, Echte Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder	Salix aurita, Ohrchen-Weide
Salix cinerea, Graue Weide	Salix purpurea, Purpurweide
Salix viminalis, Korb-Weide	Syringa vulgaris, Flieder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball	

## **Hinweise ohne Normcharakter**

### **1. Baumschutz**

Im Geltungsbereich des Plans ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung – BaumSchS) vom 26. Januar 2011 (Amtsblatt der Stadt Teltow 2011 [Nr. 2] vom 28.02.2011, S. I (III)) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

### **2. Artenschutz für Vögel**

Für im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten, die gemäß Bundesartenschutz-Verordnung besonders geschützt sind, sind auf Kosten des Vorhabenträgers Ausgleichsmaßnahmen für Brutquartiere durchzuführen. Einzelheiten dieser Maßnahmen werden in dem städtebaulichen Vertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbart.

### **3. Kampfmittelbelastung**

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

### **4. Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Mahlower Straße**

Für die Verkehrserschließung des Sondergebietes über die Mahlower Straße wird an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ein bis zu 40 cm breiter Streifen der Flurstücke 26 und 27 der Flur 12 für den öffentlichen Gehweg und für Anböschungen benötigt. Die rechtlichen Erfordernisse werden vertraglich geregelt.

## Anhang 2: Sortimentsliste aus der Begründung zu Grundsatz 4.8 des LEP B-B (2009)

Tabelle 4: Liste der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente

1	Zentrenrelevante Sortimente
1.1	Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung
52.11/52.2 <sup>3</sup>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.3	Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel (einschließlich Drogerieartikel)
52.47	Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
1.2	Sonstige zentrenrelevante Sortimente
52.41	Textilien
52.42	Bekleidung
52.43	Schuhe und Lederwaren
52.44.2	Beleuchtungsartikel
52.44.3	Haushaltsgegenstände (einschließlich Campingmöbel)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Heimtextilien
52.45	Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.5	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
52.49.1	Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel), ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe
52.5	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
2	Nicht-zentrenrelevante Sortimente
50.10.3	Kraftwagen
50.30.3	Kraftwagenteile und Zubehör
51.15.4	Aus der Unterklasse Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren: Garagen, Gewächshäuser, Gerätehäuschen und Baubuden
50.40.3	Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
52.44.1	Wohnmöbel
52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (einschließlich Sanitärkeramik)
52.46.2	Anstrichmittel
52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf
52.48.1	Tapeten- und Bodenbeläge (einschließlich Teppiche)
52.49.1	Aus der Unterklasse Blumen, Pflanzen und Saatgut: Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde
52.49.8	Aus der Unterklasse Sport- und Campingartikel: Sport- und Freizeitboote und Zubehör
52.49.9	Aus der Unterklasse Sonstiger Facheinzelhandel: Büromöbel und Brennstoffe
51.51.3	Mineralölerzeugnisse

<sup>3</sup> Gruppen/Klassen gemäß „Klassifikation der Wirtschaftszweige“, Statistisches Bundesamt, 2003.

### Anhang 3:

### Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statistisches Bundesamt 2003 (Auszug)

WZ 2003	Bezeichnung
52	Einzelhandel (ohne Handel mit Kraftfahrzeugen und ohne Tankstellen); Reparatur von Gebrauchsgütern
52.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (in Verkaufsräumen)
52.11	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
52.11.2	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren
52.12	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art
52.12.1	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (ohne Nahrungsmittel)
52.12.2	Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nicht- Nahrungsmittel
52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
52.21	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln
52.21.0	Einzelhandel mit Obst, Gemüse und Kartoffeln
52.22	Einzelhandel mit Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
52.22.0	Einzelhandel mit Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild
52.23	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen
52.23.0	Einzelhandel mit Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen
52.24	Einzelhandel mit Back- und Süßwaren
52.24.1	Einzelhandel mit Backwaren
52.24.2	Einzelhandel mit Süßwaren
52.25	Einzelhandel mit Getränken
52.25.1	Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen
52.25.2	Einzelhandel mit sonstigen Getränken
52.26	Einzelhandel mit Tabakwaren
52.26.0	Einzelhandel mit Tabakwaren
52.27	Sonstiger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.27.1	Einzelhandel mit Reformwaren
52.27.5	Sonstiger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (ohne Reformwaren)
52.3	Apotheken; Facheinzelhandel mit medizinischen, orthopädischen und kosmetischen Artikeln (in Verkaufsräumen)
52.31	Apotheken
52.31.0	Apotheken
52.32	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
52.33.1	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Drogerieartikel)
52.33.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln
52.4	Sonstiger Facheinzelhandel (in Verkaufsräumen)
52.41	Einzelhandel mit Textilien
52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien
52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
52.42.1	Einzelhandel mit Bekleidung, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
52.42.2	Einzelhandel mit Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör
52.42.3	Einzelhandel mit Damenbekleidung und Bekleidungszubehör
52.42.4	Einzelhandel mit Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
52.42.5	Einzelhandel mit Kürschnerwaren
52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren

<b>WZ 2003</b>	<b>Bezeichnung</b>
52.43.1	Einzelhandel mit Schuhen
52.43.2	Einzelhandel mit Leder- und Täschnerwaren
52.44	Einzelhandel mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen und Hausrat, anderweitig nicht genannt
52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen
52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
52.45	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, Geräten der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumenten
52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen, anderweitig nicht genannt
52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt
52.46.2	Einzelhandel mit Anstrichmitteln
52.46.3	Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf
52.47	Einzelhandel mit Büchern, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf
52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften
52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.48	Einzelhandel mit Tapeten, Bodenbelägen, Kunstgegenständen, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikeln, Uhren, Schmuck und Spielwaren
52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen
52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
52.49	Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen)
52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut
52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (in Verkaufsräumen)
52.5	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (in Verkaufsräumen)
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (in Verkaufsräumen)
52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
52.50.2	Antiquariate
52.50.3	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren