

Stadt Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow



Bebauungsplan Nr. 66 in Teltow
"Wohnen an der Paul-Singer-Straße"

Begründung

- Entwurf zum Satzungsbeschluss -

Datum: 12. Dezember 2014

Art des Verfahrens: Regelverfahren gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Verfahrensträger

Stadt Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung

Auftragnehmer

Planergemeinschaft Kohlbrenner eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Tel 030/885 914-69 Fax 030/885 914-99
www.planergemeinschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

A. Planungsgegenstand	5
1 Anlass und Erforderlichkeit	5
2 Beschreibung des Plangebiets	5
2.1 Räumliche Lage	5
2.2 Eigentumsverhältnisse	6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	6
2.3.1 Kampfmittelbelastung	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.5 Erschließung	7
2.5.1 Öffentlicher Nahverkehr/Buslinien	7
3 Planerische Ausgangssituation	8
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2 Regionalplanung	9
3.3 Landschaftsplanung	10
3.4 Flächennutzungsplan	10
3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, INSEK	10
3.6 Rahmenplanung	10
3.7 Verkehrsentwicklungsplanung	10
3.8 Benachbarte Bebauungspläne	11
3.9 Sonstige Satzungen	11
3.9.1 Spielplatzsatzung	11
3.9.2 Stellplatzsatzung	11
4 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	12
4.1 Baudenkmale	12
4.2 Bodendenkmale	12
B. Planinhalte und Planfestsetzungen	13
1. Ziele und Zwecke der Planung	13
2. Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
2.1 Verkehrskonzept und Erschließung	13
2.2 Städtebauliches Konzept / Wettbewerb	14
2.2.1 Lärmschutz	14
2.3 Landschaftsplanerisches Konzept	15
3. Begründung der Festsetzungen	15
3.1 Art der baulichen Nutzung	15
3.2 Maß der baulichen Nutzung	16
3.3 Bauweise	16
3.4 Überbaubare Grundstücksflächen	16
3.5 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsfestsetzungen	17
C Umweltbericht	18
1 Einleitung	18
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 66	19
1.1.1 Angaben zum Plangebiet	19

1.1.2 Im Bebauungsplan Nr. 66 dargestellte Flächennutzungen	20
1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung	21
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	23
2.1.1 Schutzgut Boden	23
2.1.2 Schutzgut Wasser	24
2.1.3 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)	24
2.1.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	25
2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	28
2.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	28
2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm / Geruch, Erholung)	28
2.2 Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
2.2.1 Schutzgut Boden	29
2.2.2 Schutzgut Wasser	30
2.2.3 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)	31
2.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt	31
2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	33
2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
2.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm / Geruch, Erholung)	33
2.2.8 Wechselwirkungen	35
2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	35
2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen	35
2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	35
2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
2.6.1 Nutzungsalternativen	37
2.6.2 Konzeptalternativen	37
3. Zusätzliche Angaben	38
3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen	38
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	38
4. Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
D Auswirkungen des Bebauungsplans	41
1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur	41
2. Auswirkungen auf die Umwelt	41
3. Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur	41
4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	42
5. Finanzielle Auswirkungen	42
5.1 Verfahrenskosten	42
5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten	42
5.3 Grunderwerb	42
6. Bodenordnung	42
E Verfahren	43
Übersicht über den Verfahrensablauf	43

F	Rechtsgrundlagen	45
G	Anlagen	46
	Textliche Festsetzungen	46
	Karte Baum-Gehölzstrukturen	47
	Karte Städtebaulicher Entwurf/Außenanlagenplan	48

A. Planungsgegenstand

1 Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 sind die Ziele:

- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten auf derzeit nichtgenutzten oder kleingärtnerisch genutzten Grundstücken,
- Schaffung von Wohnraum durch Integration von mehrgeschossigem Wohnungsbau und
- nach Möglichkeit die Integration von Mietergärten.

Da das geltende Planungsrecht als Außenbereich gemäß § 35 BauGB einer Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung entgegensteht, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 66 am 30.01.2013 beschlossen.

2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet ist knapp 1 ha groß. Es verläuft südlich der Paul-Singer-Straße von Nordwesten nach Südosten und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Teltow: Flur 21, Flurstücke 36 und 77 sowie 37 und 78 (teilweise). Im Zuge der Plananpassung wurde der Geltungsbereich um das gesamte Flurstück 36 vergrößert. Damit schließt der Geltungsbereich unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche der Paul-Singer-Straße an und hat eine Größe von 9.198 m².

Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das Flurstück 78 (Paul-Singer-Straße Nr. 1-9). Im weiteren Verlauf nach Südosten bildet das Plangebiet in ca. 9 m Breite einen Anschluss (Straße) zur Paul-Singer-Straße und durchschneidet südlich der Paul-Singer-Straße Nr. 11/13 das Flurstück 37. Im Osten reicht der Geltungsbereich bis an die westlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 24, 25 und 26 (Striewitzweg Nr. 53, 55 und 57) heran. Im Süden ist das Plangebiet durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 36, 37 und 77 begrenzt. Im Westen erfolgt die Abgrenzung durch die östliche Flurstücksgrenze der Elbestraße (Flurstück 139/2).

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Teltow. Nördlich des Plangebietes schließt großräumige Zeilenbauweise an. Im Osten liegt eine durchgrünte Einfamilienhausbebauung vor. Im Westen und Südwesten schließt eine heterogene Struktur mit sozialer Infrastruktur (u. a. Schule) an sowie ein Quartier in Geschosswohnungsbauweise. Unmittelbar südlich angrenzend befinden sich ein Beachvolleyballfeld und eine Turnhalle mit Parkplatz.

Im Süden vollzieht sich auch der Übergang in die freie Landschaft, die sogenannten "Buschwiesen".

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Größe von ca. 9.198 m² eine mit zum Teil brachgefallenen Kleingärten und Erholungsgrundstücken bestandene Fläche mit mehreren kleinen baulichen Anlagen.

Im westlichen Plangebiet befinden sich drei Bungalows, ein Gewächshaus, ein Container und mehrere Schuppen. Charakteristisch ist der strukturreiche Baum- und Gehölzbestand. Im nordwestlichen Geltungsbereich, südlich der Wohnbebauung Paul-Singer-Straße 1-9, befinden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung drei Garagen, im östlichen Bereich des Plangebiets stehen zwei Schuppen.

Darüber hinaus sind durch Bewuchs, Wegeführungen und Anpflanzungen kleingärtnerische Nutzungen auszumachen. Vereinzelt ist Baumbewuchs vorhanden. In der Mitte des Plangebiets sind Grundstücke vereinzelt brach gefallen. Das Plangebiet ist teilweise eingezäunt.

2.3.1 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung hatte ergeben, dass sich das Plangebiet teilweise in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Der Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat mit Schreiben vom 21.09.2012 mitgeteilt, dass die eingehende Prüfung der Fläche (Flur: 21 ehemalige Flurstücke 31, 32, 33, 34, 35, 36) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben hat.

Für das östliche Plangebiet (geplanter dritter Gebäuderiegel, Flurstück 37) erfolgte jedoch noch keine Prüfung. Es wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens ggf. eine weitere Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt werden muss. Der **Hinweis Nr. 4** wurde entsprechend ergänzt.

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet ist derzeit gemäß Klarstellungssatzung¹ der Stadt Teltow als Außenbereich (gem. § 35 BauGB) festgelegt.

¹ Klarstellungssatzung mit Planstand August 2005, Bekanntmachung erfolgte am 01.12.2005 im Amtsblatt der Stadt Teltow.

Die Aufstellung im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll Planungsrecht für ein Wohnbauvorhaben schaffen, dass derzeit nicht genehmigungsfähig ist.

Da eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP), in dem das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, nicht möglich ist, soll der FNP für diesen Bereich zeitlich parallel zur Aufstellung des B-Plans in eine Wohnbaufläche (W) geändert werden (vgl. Kap. A.3.4).

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Paul-Singer-Straße im Nordosten und die angrenzende Elbestraße im Nordwesten grundsätzlich erschlossen. Die Paul-Singer-Straße schließt unmittelbar an den Geltungsbereich an, von dort ist die Erschließungsfläche als Stichstraße geplant.

Als Verlängerung der Paul-Singer-Straße nach Norden verläuft die Elsterstraße und bindet das Plangebiet an die Hauptverkehrsstraße L76 Potsdamer Straße an. Die nächstliegenden Knotenpunkte liegen im Westen zur Warthestraße (Nord-Süd-Verbindung/Anbindung Berlin) und im Osten zur Lichterfelder Allee (Nord-Süd-Verbindung/Anbindung Berlin).

Die Elbestraße ist in Höhe des Plangebiets für den Kfz-Verkehr gesperrt. Sie ist in diesem Bereich fußläufige Verbindung zwischen Elsterstraße/Paul-Singer-Straße und Moldaustraße/Bodestraße bzw. zu den südwestlich angrenzenden Wohngebieten. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Turnhalle mit Beachvolleyballfeld ist jedoch von Südwesten kommend über die Elbestraße mit dem Pkw erreichbar.

2.5.1 Technische Erschließung

Laut Auskunft der NBB Netzgesellschaft mit Schreiben vom 19.2.2014 verläuft in der Paul-Singer-Straße eine Gasleitung (0,1 bis 1 bar). Eine weitere Gasleitung verläuft in der Elbestraße.

Die geplanten Gebäude sollen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

2.5.1 Öffentlicher Nahverkehr/Buslinien

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV erfolgt über mehrere Buslinien. An der Potsdamer Straße befinden sich, in Höhe des Plangebiets, zwei Bushaltestellen (Havelstraße und Neißestraße).

Mit einer Buslinie (Haltestelle Havelstraße) werden Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf direkt miteinander verbunden und erhalten unmittelbar Anschluss an die beiden wichtigsten Bahnhöfe der Region. Die Linie verkehrt derzeit tagsüber im 20-Minuten-Takt, am Wochenende im 30-Minuten-Takt.

Eine weitere Linie (X10, Haltestelle Havelstraße) ist die Verbindung zur Berliner City West und führt vom S-Bahnhof Teltow Stadt zum S- und U-Bahnhof Zoologischer Garten. Die Linie verkehrt wochentags im 20-Minuten-Takt. Zudem stellt eine Linie (X1, Haltestelle Ha-

velstraße) eine Verbindung zum S-Bahnhof Potsdam dar (20-Minuten-Takt, Wochenende stündlich).

Weitere Buslinien (Haltestellen Neißestraße und Warthestraße) verbinden Teltow Stadt mit Ludwigsfelde Bahnhof und Stahnsdorf.

Eine Nachtlinie (Haltestelle Havelstraße) verbindet Potsdam und Teltow und verkehrt in allen Nächten.

3 Planerische Ausgangssituation

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Hinweis:

Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der **LEP B-B** weiterhin uneingeschränkt Anwendung.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten. Als rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht gelten:

- das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S. 235),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186),
- und der Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012 (RegPlan-Entwurf H-F).

Auf die Planungsabsicht des B-66 bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind:

- Festlegungskarte 1 zum LEP B-B und Ziel 2.9 des LEP B-B: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Teltow ist als Mittelzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft.
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B: Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist in dem in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung möglich.
- Grundsätze 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Es gilt die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Konzentration von gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge, u.a. von Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, für den jeweiligen Mittelbereich in Mittelzentren.
- Grundsätze 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Vorrang Innen- vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung.

Bewertung:

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Mittelzentren bilden innerhalb der Mittelbereiche regionale Bevölkerungsschwerpunkte. Als eine Funktion der Daseinsvorsorge soll die Siedlungsentwicklung auf Mittelzentren konzentriert werden.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 2 LEP B-B quantitativ unbegrenzt möglich. Die Planungsabsicht entspricht diesem Ziel der Raumordnung.

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 26.04.2012 den Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 2020 (RegPlan-Entwurf H-F) beschlossen. Mit der Einleitung des Beteiligungsverfahrens zum Planentwurf am 11.06.2012 liegen in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung vor, die als sonstige Erfordernisse der Raumordnung bei der Aufstellung Ihres Bebauungsplanes zu berücksichtigen sind.

Zur Steuerung der Siedlungsentwicklung übernimmt der Regionalplanentwurf das Ziel 4.5 des LEP B-B.

Hinweise:

Da Grundsätze eines in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplanes noch keine Rechtswirkung entfalten, ist die Lage des Plangebietes in einem Vorzugsraum Siedlung gemäß Festlegungskarte des RegPlan-Entwurfes H-F (Grundsatz 2.1.1) derzeit unerheblich.

Die gemeinsame Landesplanung teilte darüber hinaus mit Schreiben vom 25.2.2014 Folgendes mit:

- Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 24.10.2013 den 2. Entwurf des Regionalplanes beschlossen.
- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst und entspricht den relevanten Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung.
- Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.

3.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist zurzeit unwirksam. (vgl. 3.1)

3.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark² gibt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet vor:

- Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen und
- Erhalt und Aufwertung von Feuchtwiesen und Feuchtwäldern.

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP der Stadt Teltow vom 01.07.2004 ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Da der Bebauungsplanentwurf Nr. 66 nicht aus den wirksamen Darstellungen des FNP zu entwickeln ist, soll der FNP für diesen Bereich zeitlich parallel zur Aufstellung des B-Plans geändert werden. Um die Inhalte des Bebauungsplans umsetzen zu können, ist es erforderlich die "Flächen für Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" zu ändern.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept, INSEK

Laut Leitbild und Entwicklungszielen des INSEK liegt das Plangebiet in einem Bereich, der als Wohnbaustandort profiliert werden soll. Der Ausbau von Siedlungsstraßen ist in diesem Bereich ein Maßnahmenswerpunkt.³

3.6 Rahmenplanung

Die Fortschreibung des Rahmenplans zum Sanierungsgebiet Altstadt Teltow vom 2004 trifft für das Plangebiet keine Aussagen.⁴

3.7 Verkehrsentwicklungsplanung

Der Verkehrsentwicklungsplan⁵ der Stadt Teltow zeigt im Straßenverkehrskonzept die nördlich vom Plangebiet verlaufende Potsdamer Straße als Hauptverkehrsstraße. Die nächstliegenden Knotenpunkte liegen im Westen zur Warthestraße in ca. 500 m Entfernung (Nord-Süd-Verbindung/Anbindung Berlin) und im Osten zur Lichterfelder Allee in ca. 2 km Entfernung (Nord-Süd-Verbindung/Anbindung Berlin).

² Landkreis Potsdam-Mittelmark, Landschaftsrahmenplan, Karte 1, Teilblatt Nordost, Entwicklungsziele, 2004

³ Stadt Teltow, INSEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2008

⁴ Sanierungsgebiet Altstadt Teltow, Fortschreibung des Rahmenplans, Stadt Teltow 2004, S. 32

⁵ Stadt Teltow, Verkehrsentwicklungsplan, Straßenverkehrskonzept, Plan 8, Stand 12/2000

3.8 Benachbarte Bebauungspläne

Im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplans Nr. 66 befinden sich weder festgesetzte noch im Verfahren befindliche B-Pläne, die es im Verfahren zu berücksichtigen gilt.

3.9 Sonstige Satzungen

3.9.1 Spielplatzsatzung

In § 2 der Teltower Kinderspielplatzsatzung⁶ ist die Erforderlichkeit der Herstellung von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit der Errichtung von Wohngebäuden in Teltow geregelt.

Gemäß Absatz 1 der Satzung ist bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen ein Kinderspielplatz auf dem Grundstück zu schaffen.

Im Plangebiet sollen ca. 32 Wohneinheiten realisiert werden. Die vom Bauherrn herzustellende nutzbare Spielfläche hat gem. § 3 Abs. 2 der Satzung mindestens 10 m² je Wohnung zu betragen. Demnach muss im Plangebiet eine nutzbare Spielfläche von 320 m² hergestellt werden. Die Spielfläche kann als Gemeinschaftsanlage für mehrere Grundstücke bereitgestellt werden. Beim langfristig geplanten Bau von 48 Wohneinheiten sind entsprechend 480 m² Spielfläche herzustellen.

Da, entsprechend einer Vereinbarung der Stadt Teltow mit dem Bauherren, die notwendige Spielfläche für den bereits realisierten 1. Bauabschnitt an der Paul-Singer-Straße im Plangebiet des B-Plans Nr. 66 hergestellt werden soll, sind zuzüglich 390 m² also insgesamt 870 m² Nettospielfläche herzustellen. Es ist geplant, den Spielplatz an der südlichen Plangebietsgrenze anzulegen.

3.9.2 Stellplatzsatzung

Gemäß der Stellplatzsatzung⁷ der Stadt Teltow sind bei der Herstellung von Ein- und Mehrfamilienhäusern 1 Stellplatz je Wohnung bis 100 m² Nutzfläche und 2 Stellplätze je Wohnung über 100 m² Nutzfläche herzustellen. Für je drei Wohneinheiten ist ein Fahrradstellplatz notwendig.

Für die bisher geplanten 32 Wohneinheiten muss der Bauherr im Plangebiet des B-Plans Nr. 66 demnach mindestens 32 Kfz-Stellplätze und mindestens 10 Fahrradstellplätze herstellen. Beim langfristig geplanten Bau von 48 Wohneinheiten sind entsprechend 48 Stellplätze und 16 Fahrradstellplätze herzustellen. Gemäß städtebaulichem Konzept ist vorgesehen diese Stellplätze entlang der geplanten Stichstraße anzulegen (vgl. B 2. und 2.2). Die Stichstraße soll von der Paul-Singer-Straße (Flurstück 36) ausgehend die westlich und östlich angrenzenden Grundstücke erschließen. Für Fahrräder sieht das Konzept darüber hinaus Fahrradabstellräume in den Gebäuden vor. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren

⁶ Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow, Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/07 S. 74) i.V.m. §§ 7 Abs. 3 und 81 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/07 S. 74), beschlossen am 14.03.2007

⁷ Stellplatzsatzung der Stadt Teltow in der Fassung vom September 2014, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2014. Bis zum Inkrafttreten der in Rede stehenden Fassung findet die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Stand November 2008) Anwendung.

Fläche ist die Umsetzung des Stellplatzkonzeptes der WGT, das mit der Stadt Teltow abgestimmt wurde, möglich. Gemäß § 6 der Stellplatzsatzung kann der Bauherr seine Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen ganz oder teilweise durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt ablösen (Stellplatzablösevertrag).

4 Bestimmungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Baudenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

4.2 Bodendenkmale

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale in der Denkmal-liste des Landes Brandenburg aufgeführt.

B. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, bisher untergenutzte oder kleingärtnerisch genutzte Grundstücke mit mehreren kleinen baulichen Anlagen durch die Schaffung von Wohnraum anhand mehrgeschossigen Wohnungsbaus einer gebietsverträglichen Nachnutzung zuzuführen. Darüber hinaus sollen nach Möglichkeit Mietergärten integriert werden.

2. Entwicklung der Planungsüberlegungen

An einem durch die Nachbarschaft zu Grünflächen und Wohngebieten mit hohem Grünanteil attraktiven Standort soll Wohnraum angeboten werden, für den es in der Stadt Teltow eine große Nachfrage gibt. Die WGT Wohnungsbaugesellschaft Teltow mbH möchte ihr Wohnungsangebot an diesem Standort erweitern. An der Paul-Singer-Straße ist ein Wohnungsbaukonzept in mehreren Bauabschnitten geplant, vom dem der erste Bauabschnitt, ein ca. 90 m langer viergeschossiger Wohnriegel mit 39 Wohneinheiten entlang der Paul-Singer Straße (Hausnummern 1-9) bereits realisiert wird.

Für den südlich angrenzenden zweiten Bauabschnitt soll aufgrund der Lage im Außenbereich der Bebauungsplan Nr. 66 aufgestellt werden. Geplant sind vorerst zwei weitere viergeschossige Wohngebäude für ca. 32 Wohneinheiten an einer großzügigen grünen Platzsituation mit Spielplatzanlage und Mietergärten.

Der Baumbestand soll weitgehend erhalten bleiben. Dies entspricht neben naturfachlichen Belangen auch der Feststellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK), dass in Teltow trotz des weiträumig vorhandenen Landschaftsraumes ein Defizit in der wohnungsnahen Grünflächenversorgung vorliegt⁸.

Langfristig soll mit dem Bebauungsplan Nr. 66 im östlichen Plangebiet ein weiterer baugleicher Gebäuderiegel planungsrechtlich ermöglicht werden. Deshalb ist Planungsrecht für drei Gebäude zu schaffen, wovon zwei in einer ersten Realisierungsphase gebaut werden sollen.

2.1 Verkehrskonzept und Erschließung

Dem Planungskonzept entsprechend soll die Erschließung über eine Stichstraße von der Paul-Singer-Straße ausgehend erfolgen. An der Stichstraße sollen die notwendigen Stellplätze angeordnet werden. Die Wohngebäude sollen durch weitere Zuwegungen fußläufig erreichbar sein.

⁸ Stadt Teltow, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK), Berlin 2008

2.2 Städtebauliches Konzept / Wettbewerb

Geplant ist 32 bzw. langfristig ca. 48 Wohneinheiten (WE) mit Wohnungsgrößen von 60-80 m² zu realisieren.

Im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens der WGT wurde entsprechend der o. g. Planungsüberlegungen ein städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet erarbeitet (vgl. Anlage mit Konzept Außenanlagenplan / städtebaulicher Entwurf S. 48), der umgesetzt werden soll. Der Bebauungsplan soll damit insgesamt die Zulässigkeit für drei Gebäuderiegel zuzüglich Nebenanlagen und Stellplätzen im Plangebiet sichern.

2.2.1 Lärmschutz

Von der südlich angrenzenden Beachvolleyballanlage sowie der angrenzenden Sporthalle mit Parkplatz gehen Lärmbelastungen für das geplante Wohngebiet aus.

Eine Ruhezeitenregelung besteht für die Anlage derzeit nicht. Die Ruhezeiten liegen an Werktagen in den Zeiträumen von 6:00 bis 8:00 und von 20.00 bis 22:00 Uhr tagsüber sowie von 00.00 bis 06:00 Uhr und 22:00 bis 24:00 Uhr nachts. An Sonn- und Feiertagen in den Zeiträumen von 7:00 bis 9:00, 13:00 bis 15.00 und von 20.00 bis 22:00 Uhr tagsüber sowie von 00.00 bis 07:00 Uhr und 22:00 bis 24:00 Uhr nachts.

Mittels einer schalltechnischen Immissionsprognose⁹ (für den Beachvolleyballplatz und den Parkplatz der Sportanlage) wurden die Auswirkungen der Anlagen geprüft.

Die gutachterliche Ermittlung der Geräuschemissionen erfolgte anhand der Emissionskennwerte für Sport- und Freizeitlärm. Die Geräuschemissionen des Parkplatzes wurden auf Grundlage der Parkplatzlärmstudie XIII und der möglichen Nutzung ermittelt. Die Schallemissionen werden durch Rasterlärmkarten dargestellt.

Angesetzt wurde eine Berechnungshöhe von 2 m (d.h. in 2 m Höhe wirken die ermittelten Geräuschpegel). Die Berechnungen haben ergeben, dass, bei Einhaltung der Ruhezeiten, bis auf einen ca. 20 m großen Bereich in der Nähe des Beachvolleyballplatzes das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden kann.

Die Baugrenzen sollen deshalb Mindestabstände zum verlärmten Bereich (bis 55 dB(A) sichern. Die geplanten Gebäude sollen zum südlich angrenzenden Beachvolleyballplatz einen Abstand von ca. 20 m einhalten.

Die Rasterlärmkarte verdeutlicht, dass ohne eine entsprechende Ruhezeitenregelung ein ca. 45 m in das Plangebiet hineinreichender Bereich (in der Nähe des Beachvolleyballplatzes) ohne eine Lärmschutzwand nicht als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden könnte.

Mit einer Lärmschutzwand von beispielsweise 4 Metern Höhe verkleinerte sich am Beachvolleyballplatz der Bereich in dem die zulässigen Geräuschemissionen innerhalb der Ru-

⁹ Acouplan, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Bericht Nr. B17030_3, Schalltechnische Immissionsprognose für den Beachvolleyballplatz und den Parkplatz, Berlin 28.03.2014

hezeiten für Allgemeine Wohngebiete überschritten werden wiederum auf ca. 19 m von der südlichen Geltungsbereichsgrenze ausgehend.

Der Bau einer Lärmschutzwand als aktiver Lärmschutz hätte demnach kaum höhere Effekte für den Lärmschutz als die Ruhezeitenregelung.

Die Stadt Teltow wird die Ruhezeitenregelung umsetzen.

2.3 Landschaftsplanerisches Konzept

Der Vorhabenträger plant, den bestehenden Baumbestand weitreichend zu erhalten.

Die Wohngebäude in Zeilenbauweise sollen von großen Freiflächen umgeben sein, womit die bestehende Charakteristik als ehemalige Kleingartenfläche zwar aufgegeben wird, das Anlegen von Mietergärten soll jedoch berücksichtigt werden. Für die geplanten Erdgeschosswohnungen sind vom Vorhabenträger Mietergärten vorgesehen (vgl. Anlage S. 48 mit Konzept Außenanlagenplan / städtebaulicher Entwurf).

In den Freiflächen soll außerdem eine private Gemeinschaftsspielfläche untergebracht werden.

Der Baumbestand wurde begutachtet. Zehn Bäume sollen als erhaltenswerter Baumbestand zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden. Außerdem wird eine private Grünfläche mit Pflanzbindung in einer Größe 1.589 m² festgesetzt (vgl. Baumkarte S.47).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen der betreffenden Grundstücke sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Die Bestimmung des Baugebietstyps für den Bebauungsplan Nr. 66 erfolgt gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Mit der Ausweisung soll die Entwicklung des Plangebietes zum Wohngebiet entsprechend der näheren Umgebung und den Planungszielen ermöglicht werden (**textliche Festsetzung Nr. 1**).

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 2** soll bestimmt werden, dass die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese können durch ihre Bauweise und die Stellplatzanlagen die bisher ruhige Wohnlage funktional und gestalterisch beeinträchtigen. Sollte sich jedoch ein ausschließlich auf die Versorgung der unmittelbaren Nachbarschaft ausgerichteter Laden ansiedeln wollen, kann dieser unter Berücksichtigung seiner Größe, der Lage im Gebiet und des Verkehrsaufkommens (An- und Ablieferung, Kunden) ausnahmsweise zulässig sein.

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 3** soll bestimmt werden, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können. Derartige auch in der Umgebung nicht vorhandene Nutzungen sind mit dem angestrebten Gebietscharakter nicht vereinbar und können sich für die Umgebung störend auswirken. Außerdem wird Verkehr erzeugt, der hinsichtlich seines Umfangs oder seiner Tageszeiten das Wohnen im Plangebiet und seiner Umgebung unverhältnismäßig stört.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet sollen, entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, viergeschossige Wohngebäude realisierbar sein. Dazu sollen eine Firsthöhe von 14,50 m (52,80 m über NN) und eine Traufhöhe von 12 m als Maximalhöhen festgesetzt werden. Die als Höchstmaß festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich dabei auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes (**textliche Festsetzung Nr. 4**). Die Festsetzung dieser Gebäudehöhen orientiert sich an den Höhen des umliegenden Bestandes. Der 1. Bauabschnitt Paul-Singer-Straße 1-9 weist Firsthöhen von ca. 11 m (ca. 51 m über NN) auf, die Paul-Singer-Straße 11/13 (Bestandsbau) erreicht nach dem geplanten Umbau eine Firsthöhe von ca. 11,30 m (ca. 50 m über NN) und das Bestandsgebäude Elsterstraße 18/20 eine Firsthöhe von ca. 52 m über NN.

Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen dem Bauherren die Errichtung der notwendigen Anzahl an Wohneinheiten bei einer insgesamt niedrigen baulichen Dichte.

Die zulässige überbaubare Fläche im Plangebiet soll mit einer **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,3 festgesetzt werden, das entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 2.689 m²) und damit der baulichen Dichte in der näheren Umgebung. Dieses Maß ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 %, d.h. bis zu einer rechnerischen GRZ von 0,45 (ca. 4.034 m²), überschreitbar.

Die maximale Nutzungsdichte soll mit einer **Geschossflächenzahl** (GFZ) von 1,2 festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung sollen einerseits aus der Bebauung in der Umgebung des Plangebiets abgeleitet werden und andererseits die Umsetzung des im städtebaulichen Wettbewerbsverfahren ausgewählten städtebaulichen Entwurfs ermöglichen. Dieser sieht eine aufgelockerte Bebauung von viergeschossigen Wohnriegeln innerhalb einer großen Grünfläche vor. Der Bebauungsplan soll mit dem Nutzungsmaß die Option für drei Gebäuderiegel einschließlich Nebenanlagen im Plangebiet sichern.

3.3 Bauweise

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf und der Bauweise der näheren Umgebung soll eine offene Bauweise festgesetzt werden.

3.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen flächenmäßig durch Baugrenzen bestimmt werden. Damit wird dem Bauherrn ein gewisser Spielraum gegeben, die geplanten Gebäude im festgesetzten Nutzungsmaß anzuordnen. Es wird ermöglicht, die Gebäudekörper grundsätzlich entsprechend dem städtebaulichen Konzept anzuordnen. Der Verlauf der

Baugrenze im südwestlichen Plangebiet greift die Anforderungen an den Lärmschutz auf. Die gutachterlich ermittelten und notwendigen Mindestabstände der geplanten Wohnbebauung zu den Lärmquellen werden damit eingehalten.

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung darf nicht überbaut werden.

Die Baugrenze bildet die Außengrenze einer möglichen Bebauung unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften des Landes Brandenburg ab (Einhaltung der Abstandsflächen gem. der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)).

3.5 Sonstige Festsetzungen / Gestaltungsfestsetzungen

Durch die **textliche Festsetzung Nr. 5** soll zum Schutz des Bodens bestimmt werden, dass Wege, Zufahrten und Stellplatzanlagen im allgemeinen Wohngebiet in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen sind (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs. 1 BbgNatSchG) und dass Befestigungen, welche die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unzulässig sind.

C Umweltbericht

1 Einleitung

Im aktuellen Baugesetzbuch (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) ist in § 2a (Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) festgelegt, dass im Aufstellungsverfahren zum Bauleitplan neben der Begründung auch eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht beizufügen ist.

Der Umweltbericht soll die wesentlichen umweltrelevanten Folgen des zu prüfenden Bebauungsplans darstellen und die erfolgten Abwägungen für die Planinhalte aufzeigen, bei denen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist. Der Abwägungsprozess und die Entscheidungen sind zu dokumentieren.

Die Umweltprüfung soll nach § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß Satz 7 besonders die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigen, insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Der Umweltbericht soll gemäß Anlage 1 zum BauGB § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB folgende Inhalte aufweisen:

1. Einleitung

- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, insbesondere solcher Gebiete, die erheblich beeinflusst werden
- b) Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung / Nicht-Durchführung der Planung
- c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung
- d) Alternative Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

- a) wichtigste Merkmale, verwendete technisch Verfahren der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Wissenslücken
- b) geplante Maßnahmen zum Monitoringverfahren
- c) allgemeinverständliche Zusammenfassung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 66

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 sind folgende Ziele:

- Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten auf derzeit nichtgenutzten oder kleingärtnerisch genutzten Grundstücken,
- Schaffung von Wohnraum durch mehrgeschossigen Wohnungsbau und
- nach Möglichkeit die Integration von Mietergärten bei Neubauvorhaben.

Das geltende Planungsrecht (Flächennutzungsplan) weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Außenbereich gemäß § 35 BauGB aus. Für eine Realisierung der vorgesehenen Wohnbebauung wurde daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 am 30.01.2013 beschlossen. Hierfür wird parallel der Flächennutzungsplan geändert, der hier bisher „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen hat.

1.1.1 Angaben zum Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen der Gemeinde Teltow im Landkreis Potsdam-Mittelmark, und umfasst 9.198 m². Er wird in wesentlichen Teilen von überwiegend aufgelassenen Kleingärten eingenommen. Das Gelände liegt auf ca. 38,4 m NHN.

Nördlich des Plangebietes schließt großräumige Zeilenbauweise an. Im Osten liegt eine durchgrünte Einfamilienhausbebauung vor. Im Westen und Südwesten schließt eine heterogene Struktur mit sozialer Infrastruktur und Sportstätten an sowie ein Quartier in Geschosswohnungsbauweise. Unmittelbar südlich angrenzend befinden sich ein Beachvolleyballfeld und eine Turnhalle mit Parkplatz.

Im Süden vollzieht sich auch der Übergang in die freie Landschaft, die sogenannten "Buschwiesen".

1.1.2 Im Bebauungsplan Nr. 66 dargestellte Flächennutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungen festgesetzt

Festgesetzte Nutzungsart	Fläche in m²	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	7.609	82,72
Private Grünfläche	1.589	17,28
Geltungsbereich	9.198	100,00

Inanspruchnahme von Grund und Boden

Die mit der Planung verbundene Inanspruchnahme von Grund und Boden wird in Kap. „Schutzgut Boden“ (2.2.1) detailliert ermittelt.

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgend aufgeführten 9 textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 66 der Stadt Teltow. Die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt können wie angefügt kurz charakterisiert werden:

1. „Das allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von Wohngebäuden.“
Damit wird die bisher kleingärtnerisch genutzte Fläche, auch wenn bereits zahlreiche kleine Gebäude und Schuppen im Gelände stehen, zu einem Baugebiet, was eine deutliche höhere bauliche Ausnutzung zur Folge haben wird.
Die Festsetzung hat einen teilweiser Verlust der vorhandenen Vegetation und eine erhebliche Bodenversiegelung zur Folge.
2. „Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.“
Diese Festsetzung verhindert die Ansiedlung von als besonders störend in dem vorhandenen Gebietscharakter wirkenden Nutzungen, die in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ generell möglich wären.
3. „Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“
Diese Festsetzung verhindert wie die Festsetzung 2. die Ansiedlung von als besonders störend in dem vorhandenen Gebietscharakter wirkenden Nutzungen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet generell möglich wären.
4. „Die festgesetzte zulässige First- und Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes.“
Die genauen Höhenangaben hierzu sind der Planzeichnung zu entnehmen, die Festsetzung dient der begrifflichen und räumlichen Eindeutigkeit.

-
5. „Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“
Diese Festsetzung sichert ab, dass ein erheblicher Teil des Niederschlagswassers auf bodengleichen Nebenanlagen vor Ort versickern kann. Dies kommt der Grundwasserneubildung zu Gute und verringert die Inanspruchnahme von darüber hinaus notwendigen Sickerflächen für sonstige bauliche Anlagen.
6. „Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.“
Die Festsetzung sichert die Erhaltung des auf diesen Flächen (räumliche Darstellung siehe Planzeichnung) vorhandenen Baum- und Gehölzbestands.
7. „Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Flächenanteil gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18-20cm) sowie drei Sträucher (3xv, mB, 100-150 cm) gemäß Pflanzlisten zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.“
Diese Festsetzung dient einer guten und qualitativ hochwertigen Begrünung der nicht überbauten Flächen nach Fertigstellung der baulichen Anlagen. Das Anlegen und die Gestaltung gärtnerischer Flächen bzw. von Mietergärten soll damit gesichert werden.
Die Festsetzung bietet zudem den Anreiz vorhandene, nicht rechtsverbindlich gesicherte Bäume und Gehölze zu erhalten, da sie angerechnet werden können.
8. „An den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen bzw. neu geplanten benachbarten Gebäuden sind mindestens 22 Nistkästen in einer Geländehöhe von mind. 4,0 m nach Südosten exponiert anzubringen und dauerhaft zu erhalten.“
Die Festsetzung Nr. 8 ist im Ergebnis der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Plangebietes zum Schutz der Fauna gefolgt. Die Nistkästen sollen es den erfassten Vogelarten ermöglichen, dauerhaft und auch bereits während der Bauphase angemessene Niststätten nutzen zu können. Die Anbringung von Nistkästen wird zusätzlich durch den **Hinweis Nr. 1** gesichert, wonach deren Anbringung im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.
9. „Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.“
Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der lückenlosen Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz und hat keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft.

1.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Neben den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB), die in Kap. 1 des Umweltberichts bereits dargestellt wurden, existiert eine Anzahl für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, deren Ziele nachfolgend zusammengefasst werden.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. I S. 1482)) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 voran gestellt. „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.“

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. § 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht.

Bereich Bodenschutz

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)) ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Entwicklungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Immissionsschutzrecht

Für die Beurteilung der Lärmsituation werden die allgemein maßgeblichen Regelungen der TA-Lärm (Vorhabenbezogen) sowie der DIN 18005 zur Anwendung gebracht.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Auf Brandenburger Landesebene gilt seit dem 01.06.2013 das „Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) v. 21. Januar 2013 (GVBl I Nr.3).

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark (Karte 1, Teilblatt Nordost, Entwicklungsziele, 2004) gibt folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet vor:

- Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen und
- Erhalt und Aufwertung von Feuchtwiesen und Feuchtweiden.

Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt ein Landschaftsplan mit Stand Mai 2002 vor. Darin ist das Plangebiet als „Grünfläche im Siedlungsgebiet“ dargestellt.

Rahmenrechtliche Vorschriften - Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich ausgewiesenen Schutzgebiet nach landesrechtlichen oder europäischen Rechtsvorschriften. Es grenzt auch nicht an ein solches an bzw. die Nutzungen im Plangebiet können nicht störend in ein solches Schutzgebiet hineinwirken.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Untersuchungsumfang bezieht sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 gemäß Aufstellungsbeschluss vom 30. Oktober 2012. Untersuchungsbedarf, der über diese Flächenkulisse hinausgeht, wurde nur zur Beurteilung der Emissionseinwirkungen des südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Beachvolleyballfeldes für das Schutzgut Mensch (Lärm) gesehen.

Grund für die sonstige räumliche Beschränkung ist insbesondere auch die Tatsache, dass auf zwei Seiten ein dichter Grünstreifen zu den benachbarten Nutzungen erhalten bleibt, der als Puffer fungiert und auf der Nordseite ein noch im Bau befindlicher Gebäuderiegel angrenzt, der Teil der gesamten Neubebauung ist (aber auf anderer Rechtgrundlage genehmigt wurde).

2.1.1 Schutzgut Boden

Natürliche Bodengesellschaft

Das Plangebiet liegt auf der Teltower Grundmoränenplatte südlich des Warschau-Berliner Urstromtals. Als bodenbildende Substrate treten Deckensande auf. Sie setzen sich aus mittel- bis grobkörnige Sanden, teilweise Kiesen zusammen (vgl. Baugrunduntersuchung, GEO Technica GmbH, 8. Juni 2012).

Die ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Bodengesellschaften weisen durch die langjährige kleingärtnerische Nutzung eine deutliche Veränderung auf. Insbesondere durch Umlagerung, den Eintrag von Stoffen (insbesondere Düngemittel, Kompost) und teilweise Verdichtung ist ein stark anthropogen geprägter Hortisol als Bodentyp entstanden.

Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden im Geltungsbereich wird als mittel bewertet.

Vorbelastungen

Der Versiegelungsgrad durch Lauben, Geräteschuppen und Terrassen liegt nach Ermittlung des Vermessungsbüros. (VERM-PRO direkt, Stand 24.03.2014) bei ca. 7 % des Geltungsbereichs (648 m²).

Altlasten/Kampfmittelbelastungen

Eine erste Bewertung hatte ergeben, dass sich das Plangebiet teilweise in einem kampf-mittelbelasteten Gebiet befindet. Der Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittel-beseitigungsdienst, hat mit Schreiben vom 21.09.2012 mitgeteilt, dass die eingehende Prüfung der Fläche (Flur: 21 Flurstücke: 31, 32, 33, 34, 35, 36) durch den Kampf-mittelbeseitigungsdienst zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben hat.

Für das östliche Plangebiet (geplanter dritter Gebäuderiegel, Flurstück 37) erfolgte jedoch noch keine Prüfung. Es wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt, dass rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens ggf. eine weitere Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst durchgeführt werden muss. Auf der Planzeichnung wurde entsprechend der **Hinweis Nr. 4** ergänzt.

2.1.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand liegt mit einer Schwankungsbreite von +/- 2,3 m bei 1,6 m bis 3,9 m unter Flur (vgl. Baugrunduntersuchung, GEO Technica GmbH, 8. Juni 2012).

Das Plangebiet liegt aktuell nicht in einem förmlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet und grenzt auch nicht an ein solches an.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es grenzt auch nicht an ein solches an.

2.1.3 Schutzgut Luft / Klima (Luftschadstoffe)

Klima

Das Plangebiet weist die Eigenschaft als Frischluftentstehungsgebiet auf. Aufgrund seiner geringen Größe besitzt es keine erheblichen raumrelevanten mikroklimatischen Funktionen. Südwestlich grenzt unmittelbar die offene Landschaft an, die hier großflächige Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete aufweist. Nordöstlich grenzen leicht bis mäßig belastete Siedlungsgebiete Teltows an. Eine Funktion als Luftleitbahn ist aber aufgrund der topographischen Situation nicht zu erwarten.

Luft

Die lufthygienische Vorbelastung des Plangebiets ist aufgrund der peripheren, luvseitigen Lage zum Ballungsraum Berlin sowie zur Stadt Teltow relativ gering.

Es besteht kein Ziel- und Quellverkehr in bzw. aus dem Plangebiet und es bestehen auch keine Emissionen durch Hausbrand.

Entsprechend werden im Geltungsbereich derzeit keine Schadstoffemissionen erzeugt.

2.1.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

2.1.4.1 Schutzgut Biotope / Pflanzen

Biotopebestand

Das Plangebiet wird durch eine aufgelassene Kleingartenanlage eingenommen. Bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung konnten acht verschiedene Biotoptypen kartiert werden (Dipl.-Ing. G. Nessing, 26. Oktober 2013).

Flächenmäßig dominieren die obstbaumgeprägten Gartenbrachen (Biotoptyp 10150), teilweise sind größere ruderalen Wiesen (Biotoptyp 05113) eingestreut. Untergeordnete Flächen werden noch kleingärtnerisch bzw. als private Erholungsfläche genutzt.

Zwei hervorzuhebende, lineare und zusammenhängende Gehölzstrukturen befinden sich entlang der Grenzen des Plangebietes:

- Auf der das Plangebiet westseitig begrenzenden Böschung befindet sich ein lockeres Gehölz aus Spitz-Ahorn, Eichen und Ulmen (es liegt überwiegend knapp außerhalb des Geltungsbereichs). Diese Gehölze sind dem Biotoptyp 071021 zuzuordnen.
- Im Grenzbereich an der südwestlichen Plangebietsgrenze (innerhalb des Geltungsbereichs) steht eine dichte Reihe von etwa zehn groß gewachsenen Haselnusssträuchern. Diese Gehölze sind dem Biotoptyp 071321 zuzuordnen.

Naturschutzfachlich besonders wertvolle Biotoptypen oder solche, die nach § 32 BbgNatSchG geschützt sind, konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden. Im Rahmen einer Geländebegehung ließen sich auch keine Pflanzenarten nachweisen, die in FFH-Anhang IV aufgeführt sind.

Geschützte Biotope

Im Plangebiet konnten keine geschützten Biotope festgestellt werden. Es waren auch keine gefährdeten oder geschützten Gefäßpflanzenarten festzustellen.

Weitere detaillierte Angaben zum Biotopbestand sind der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ in der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

Baumbestand - Regelungen gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Teltow

Im Geltungsbereich stehen insgesamt 12 Einzelbäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow fallen. Es handelt sich um acht Walnussbäume, zwei Birken, eine Eiche und eine Trauben-Kirsche (Bäume lfd. Nr. 1 – 12).

Darüber hinaus stehen vier größere Nadelbäume (Bäume lfd. Nr. 13 – 16) im Plangebiet die artbedingt nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow fallen (vgl. Karte Baum-/Gehölzstrukturen in der Anlage).

Zudem sind zahlreiche auch ältere Obstbäume vorhanden, die generell nicht unter die Baumschutzsatzung Teltow fallen, da sie als Nutzpflanze/Wirtschaftsgut eingestuft werden.

Baumbestand nach Baumschutzsatzung der Stadt Teltow geschützt

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stammumfang*	Kronendurchmesser
1	Trauben-Kirsche	Prunus padus	+ 72	10
2	Walnuss	Juglans regia	139	8
3	Walnuss	Juglans regia	118	8
4	Eiche	Quercus robur	220	12
5	Walnuss	Juglans regia	190	8
6	Walnuss	Juglans regia	171	12
7	Walnuss	Juglans regia	111	12
8	Birke	Betula pendula	200	13
9	Birke	Betula pendula	103	6
10	Walnuss	Juglans regia	+ 81	8
11	Walnuss	Juglans regia	ca. 90	8
12	Walnuss	Juglans regia	ca. 90	8

* = gemessen in 130 cm über Grund, += mehrstämmig

Sonstiger, artbedingt nicht geschützter Baumbestand

lfd. Nr.	Baumart deutsch	Baumart botanisch	Stammumfang*	Kronendurchmesser
13	Fichte	Picea abies	135	6
14	Fichte	Picea abies	102	5
15	Blau-Fichte	Picea pungens	105	6
16	Blau-Fichte	Picea pungens	100	5

* = gemessen in 130 cm über Grund, += mehrstämmig

2.1.4.2 Schutzgut Fauna

Potenziell betroffene, geschützte Arten

Das Plangebiet weist gute Biotopanbindungen an den offenen Landschaftsraum auf. Dadurch sind potenziell Funktionen der Fläche im Biotopverbund und eine Vernetzung mit anderen Lebensräumen gegeben. Im Bebauungsplanverfahren ist nachzuweisen, dass mit den Planungen keine Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten (Lebensstätten) besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG beeinträchtigt werden.

Hierfür wurde ein „Artenschutzrechtliche Prüfung“ in Auftrag gegeben, welche als Anlage der Begründung beiliegt.

Bei der Untersuchung des faunistischen Artenbestandes im Plangebiet konnte eine Vielzahl von Arten des Anhangs IV der FFH-Liste im Rahmen der Relevanzprüfung bereits im Vorfeld der Kartierung ausgeschlossen werden, da die Vorkommen in Brandenburg genau bekannt sind (Feldhamster, Smaragdeidechse etc.) oder ihre Habitatansprüche im Plangebiet nicht erfüllt werden, zum Beispiel das Fehlen von Winterquartieren von Fledermäusen.

Im Ergebnis wurden im Plangebiet, aufgrund seiner kleingärtnerisch geprägten Nutzungsstruktur, mit Obstbäumen, sonstigen Gehölzbeständen, ruderalen Wiesen und Gartenbrachen Habitatpotenziale für Amphibien, Reptilien und Vögel erkannt, die als zu prüfende Artengruppen betrachtet wurden.

Nachfolgend sind die Kartierungsergebnisse aus der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ angeführt.

Amphibien

Im Plangebiet konnten keine Amphibien nachgewiesen werden.

Reptilien

Im Plangebiet konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

Vögel

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden 15 Brutvogelarten im Plangebiet nachgewiesen. Als einziger Brutvogel der Roten Liste des Landes Brandenburg, einschließlich Vorwarnliste wurde der Feldsperling mit zwei Brutpaaren nachgewiesen.

Weitere detaillierte Angaben zum faunistischen Artenbestand sind der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu entnehmen.

Biodiversität

Biodiversität ist ein Begriff aus der modernen Evolutionsbiologie und steht für biologische Vielfalt. Er ist aus dem Englischen biodiversity abgeleitet, ein Kunstwort, das aus den Wörtern biological und diversity zusammengesetzt ist.

Biodiversität meint

- genetische Vielfalt (z.B. genetische Unterschiede zw. Individuen oder Populationen),
- Vielfalt an Arten (z.B. in Lebensgemeinschaften) und
- Vielfalt an Lebensgemeinschaften / Ökosystemen in bestimmten Raumausschnitten.

Das Schutzgut Biodiversität zielt auf eine Sicherung der biologischen Vielfalt auf den oben genannten Betrachtungsebenen.

Für den hier geprüften Geltungsbereich sind diese Sachverhalte aufgrund der gegebenen Biotopausstattung ohne hervorzuhebenden Belang. Einzig hinsichtlich des Obstbaumbesatzes kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch alte, selten gewordene Obstsorten im Plangebiet befinden.

2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Landschaftsbild bezeichnet die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft. Es wird von Merkmalen bestimmt, deren Ausprägung auf die natürlichen Standortverhältnisse, vor allem aber auf die Art und Intensität der menschlichen Nutzung zurückgeht. Maßgebliche Kriterien sind Erlebbarkeit bzw. Erlebnisvielfalt, Naturnähe, Eigenart, Seltenheit, typische natürliche und kulturgeschichtlich relevante Landschaftselemente sowie störende Elemente.

Das Landschaftsbild im Plangebiet weist einen bedingt naturnahen Charakter auf. Die vorhandene arten- und strukturreiche Biotopausstattung vermittelt den visuellen Eindruck von Natürlichkeit, obwohl sie Ergebnis intensiver gärtnerischer Arbeit ist und nur seit relativ kurzer Zeit partiell durch Nutzungsauffassung in geringem Maße durch natürliche Prozesse der Sukzession überprägt wurde. Die vorhandenen Baulichkeiten sind untergeordnet.

Insgesamt weist das Plangebiet eine mittlere bis partiell hohe landschaftsästhetische Qualität auf.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Denkmale oder Bodendenkmale vorhanden. Auch nennenswerte Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich.

2.1.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm / Geruch, Erholung)

Lärm / Geruch

Vom Plangebiet selbst gehen keine Lärm- oder Geruchsemissionen aus.

Es besteht aber eine erhebliche Vorbelastung durch Lärm, der von der südlich angrenzenden Beachvolleyballanlage in das Plangebiet hinein wirksam wird.

Erholung

Aktuell ist auf Teilflächen des Plangebietes eine Erholungsnutzung vorhanden. Dies gilt für die östlichsten, als Erholungsgrundstücke gestalteten Parzellen als auch für einzelne am westlichen Rand die vorrangig dem kleingärtnerischen Obst- und Gemüseanbau dienen. Zentrale Teile des Geltungsbereichs liegen brach.

2.2 Prognose und Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Betrachtung der Prognose und Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung werden die Aspekte der Eingriffsregelung mitbetrachtet, um Wiederholungen an späterer Stelle zu vermeiden.

2.2.1 Schutzgut Boden

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine erhebliche Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet vorbereitet. Damit gehen die vielfältigen Bodenfunktionen auf Teilflächen vollständig verloren.

Durch das Vorhaben im bisher unbeplanten Außenbereich nach § 35 BauGB entsteht ein ausgleichspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG. Ausgenommen davon ist eine kleine Fläche des WA, welche im Innenbereich gemäß § 34 BauGB liegt. Hier wäre der Eingriff auch vor der Planaufstellung bereits zulässig gewesen. Diese Fläche wird bei der weiteren Eingriffsermittlung ausgeklammert (Größe: 234 m²).

Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt mittels folgender Kennzahlen:

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ von 0,3 zzgl. einer maximal zulässigen Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO), gemäß § 19 BauNVO ergibt sich durch die Planaufstellung eine maximal zulässige Bodenversiegelung von 3.320 m² (vgl. nachstehende Tabelle).

Übersicht maximal zulässige Bodenversiegelung

Flächenbeschreibung	Art der Versiegelung	Fläche in m ²	Flächenanteil in m ²	Versiegelungsgrad	effektive Versiegelung in m ²
Allgemeines Wohngebiet (Versiegelung durch GRZ 0,3) im Bereich gemäß § 35 BauGB	Baukörper	7.375	2.213	100 %	2.213
Allgemeines Wohngebiet (Versiegelung durch GRZ 0,3) im Bereich gemäß § 34 BauGB	Baukörper	234	-	-	-
Nebenanlagen (max. 50 % der zulässigen GRZ 0,3)	Erschließung, Stellplätze etc.	-	1.107	100 %	1.107
Private Grünfläche (0 %)	keine	1.589	-	0 %	0
Summe Versiegelung		9.198	3.320	35 %	3.320

Als Vorbelastungen besteht eine vorhandene Versiegelung von 648 m² (ca. 7 %) der Fläche des Geltungsbereichs (insgesamt 9.198 m²) durch bauliche Anlagen.

Diese wird für die Bilanz von der ermittelten Bodenneuversiegelung abgezogen werden.

Es ergibt sich durch die Planaufstellung eine maximal zulässige zusätzliche Bodenversiegelung von 2.672 m². (3.320 m² - 648 m²).

Vermeidung und Minimierung:

- Sicherung des humosen Oberbodens durch das Abschieben und Lagern einer ca. 40 cm mächtigen Schicht auf Mieten sowie Wiederandeckung nach Fertigstellung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes, oder an anderem Ort bei Wiederinfunktionsetzung als Oberboden.
- Befestigung von Erschließungsflächen, Stellplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien
- Regenwasserversickerung im Plangebiet über belebten Oberboden

2.2.2 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Die Erhöhung der Bodenversiegelung im Plangebiet wirkt sich generell auch negativ auf die Grundwasserneubildung aus. Grundsätzlich ist aber das hier anfallende Niederschlagswasser auch vor Ort zu versickern.

Entsprechend wird das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser auch vor Ort vollständig über belebten Oberboden versickert. Damit entsteht kein zusätzlicher Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Wasser.

Vermeidung und Minimierung:

- Befestigung von Erschließungsflächen, Stellplätzen etc. mit wasserdurchlässigen Materialien
- Regenwasserversickerung im Plangebiet über belebten Oberboden

Oberflächengewässer

Es sind keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer zu erwarten.

2.2.3 Schutzgut Klima / Luft (Luftschadstoffe)

Klima

Durch das Vorhaben wird in einem nennenswerten Umfang Vegetation beseitigt. Sie steht für die Frischluftproduktion und Staubfilterung nicht mehr zur Verfügung.

Stattdessen wird durch Bebauung und Versiegelung Heizfläche geschaffen, die insbesondere bei sommerlichen Strahlungswetterlagen zusätzliche Wärmebelastungen erzeugt.

Luft

Neben dem vorstehend dargelegten Verlust an Vegetation und seiner Sauerstoffproduktion- bzw. Filterfunktion gehen vom Vorhaben weitere, negative Beeinträchtigungen auf die Luftqualität aus. Die im Baufenster möglichen Baukörper werden betriebsbedingt zusätzlichen Verkehr erzeugen (temporär während der Bauphase auch erheblichen). Für die geplanten Gebäude ist ein Fernwärmeanschluss vorgeschrieben (vgl. Punkt 2.5.1), so dass Emissionen durch Hausbrand entfallen.

Vermeidung und Minimierung:

- Erhaltung möglichst großer Anteile der vorhandenen Vegetation
- Verwendung möglichst schadstoffarm produzierter Energie bei Hausbrand und Verkehr

2.2.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Der Biotopbestand innerhalb des Baufensters wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung zu einem erheblichen Anteil verloren gehen. Dabei es handelt es vor allem um teils ruderalisierte, teils noch genutzte Gärten sowie Wiesenbereiche mit alten Obstbäumen.

Auf Basis des „Worst-Case-Szenarios“ ist der Flächenanteil so einzuschätzen, dass auf mindestens 45 % der Flächen innerhalb des Baufensters des „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie vollständig im Bereich der Erschließungsfläche die Vegetation verloren geht, ausgenommen sind die im Baufenster festgesetzten Bäume.

Im südlichen und westlichen Randbereich ist ein mindestens 7 m breiter Streifen mit einer Erhaltungsbindung für die dort befindlichen Bäume und Gehölzstrukturen belegt, so dass hier kein Verlust zu erwarten ist.

Insgesamt ist trotz Vermeidung und Minimierung ein erheblicher, ausgleichsbedürftiger Eingriffstatbestand in das Schutzgut Pflanzen (Biotope) zu erwarten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die umgebenden Biotopstrukturen sind nicht zu erwarten, da von dem Vorhaben im Betrieb nur ein geringes Störpotenzial ausgeht. Lediglich im Zuge der Baumaßnahme sind auch erhebliche Störungen der angrenzenden Biotope nicht auszuschließen.

Vermeidung und Minimierung:

- Erhaltung von 10 nach Baumschutzsatzung Teltow geschützter Bäume¹⁰
- Erhaltung (Flächen mit Erhaltungsbindung, Größe: 1.589 m²) von linearen Gehölzbeständen entlang der Geltungsbereichsgrenze
- Erhaltung weiterer Jung- und Obstbäume sowie sonstiger Gehölzbestände auf nicht für bauliche Anlagen vorgesehene Flächen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Baumbestand - Regelungsbedarf gemäß Baumschutzsatzung Teltow

Der vorhandene geschützte Baumbestand (12 Einzelbäume) ist durch die Darstellungen im Bebauungsplan nicht betroffen. Insgesamt sind 10 Bäume im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt, darüber hinaus sind zwei nicht festgesetzte Bäume vorhanden, die aber im nicht überbaubaren WA (Nr. 1) bzw. im Bereich der Erhaltungsbindung (Nr. 13) stehen und wohl ebenso erhalten bleiben können.

Fauna

Der Verlust an Vegetation wirkt sich grundsätzlich negativ auf den faunistischen Artenbestand aus, Lebensraum geht verloren. Wie in der „Artenschutzrechtlichen Prüfung“ dargelegt, sind davon aber keine besonders oder streng geschützten Arten betroffen, sondern nur sogenannte Ubiquisten, die relativ leicht auf Ausweichlebensräume in der Nachbarschaft ausweichen können.

Damit ist der Eingriff in das Schutzgut Fauna zwar gegeben, es kann aber davon ausgegangen werden, dass durch Ausgleichsmaßnahmen sowie durch die Aufhängung von 22 Nistkästen ein Ausgleich für die faunistischen Belange erfolgt.

Der Ausgleich erfolgt in multifunktionaler Form. Mittels Gehölzpflanzung wurde ein theoretischer Ausgleich in einer Größe von 2.672 m² (bei einem Verhältnis von 1:1) auf einer externen Fläche ermittelt. Da auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen gemäß Vermesserkarte vom 22.7.2014 noch 1.578 m² Versiegelung rückgebaut werden können. (Ausgleichsverhältnis 1:1), besteht darüber hinaus noch ein Bedarf an einer Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 2.188 m² Größe (2.672 – 1.578 = 1.094 m² x 2, Ausgleichsverhältnis 1:2).

Vermeidung und Minimierung:

- Erhaltung von möglichst vielen Laubgehölzen im Plangebiet, insbesondere von Altbäumen (Walnuss-Bäume).

¹⁰ Für 10 Bäume wird der Erhalt planungsrechtlich gesichert - voraussichtlich können alle 12 nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume erhalten werden.

-
- Bauzeitenregelung: Durchführung von Abbrucharbeiten und Gehölzbeseitigung nur zwischen 1. Oktober und 1. März des Jahres.
 - Zur Sicherung der umfangreichen naturschutzrechtlichen Vorgaben wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen. Sie kann zudem sicherstellen, dass alle sich während der Bauphase ergebenden eingriffsmindernden oder –vermeidenden Optionen geprüft und fachgerecht realisiert werden können. Zudem kann sichergestellt werden, dass dem Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG entsprochen wird, sollten sich widererwarten zum Beräumungszeitraum bisher nicht bekannte Niststätten oder Fledermaus-sommerquartiere im Plangebiet entwickelt haben.

2.2.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Vorhaben besteht aus zwei viergeschossigen Wohngebäuden, die eine maximale Firsthöhe von 14,50 m und eine Traufhöhe von 12 m aufweisen. Sie sind insbesondere von Süden und Westen aus in einem offenen Gelände deutlich sichtbar und können das Landschafts- und Ortsbild erheblich verändern. Durch die planungsrechtliche Sicherung des dichten Baum- und Gehölzbestandes innerhalb und randlich entlang der Süd- und Westseite passen sich die Gebäude bzw. der Gebäudekomplex aber relativ gut in das Landschafts- bzw. Ortsbild ein, zumal direkt nördlich bereits ein vergleichbarer Gebäuderiegel im letzten Jahr errichtet wurde.

Das Landschaftsbild/Ortsbild wird insgesamt durch die Baukörper nur unerheblich verschlechtert bzw. naturferner.

2.2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden vom Vorhaben nicht betroffen.

2.2.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit (Lärm / Geruch, Erholung)

Die traditionell betrachteten Schutzgüter des Natur- und Landschaftsschutzes beinhalten meist mittelbar, fallweise aber auch schon unmittelbar Aussagen zum Schutzgut Mensch bzw. dessen Gesundheit. Überwiegend mittelbare Wirkungen ergeben sich generell bei den Schutzgütern:

- Naturraum / Boden
- Wasser
- Arten / Biotope

Unmittelbare Wirkungen ergeben sich vor allem bei den Schutzgütern:

- Klima / Luft
- Landschaftsbild/Ortsbild

Über Wirkungsketten wie beispielsweise Boden - Altlasten - Grundwasser – Trinkwasserfassung haben auch erstgenannte Schutzgüter direkte Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen.

Während der Schutzgedanke bei den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten / Biotope vorrangig die Umwelt als Eigenwert umfasst und vor negativen Beeinträchtigungen durch den handelnden Menschen schützen möchte, steht bei den Schutzgütern Klima / Luft sowie Landschaftsbild/Ortsbild der Mensch und sein Wohlergehen im Mittelpunkt der Betrachtung. Aus den dargelegten Gründen sind hier nur die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch anzuführen, die nicht schon in anderen Kapiteln benannt sind.

Wird bei der Betrachtung der Schutzgüter in der Regel die Wirkung (Beeinträchtigung), die durch den handelnden Menschen auf das Schutzgut entsteht betrachtet (Verhältnis Mensch / Umwelt), wird in diesem Kapitel das Wirken des Menschen auf den Menschen (Verhältnis Mensch / Mensch) betrachtet.

Entscheidend für die planerische Befürwortbarkeit des Vorhabens ggf. auch die Zulässigkeit ist immer auch eine Abwägung zwischen dem gesamtgesellschaftlichen Nutzen eines Vorhabens und unvermeidbaren Beeinträchtigungen Betroffener (Anwohner oder Nutzer).

Vermeidung und Minimierung:

- gute Eingrünung der Baukörper, unter anderem durch die Erhaltung von 12 Altbäumen (Festsetzung von 10 Bäumen) und linearer Gehölzstrukturen (Erhaltungsbindung) zum offenen Landschaftsraum hin.

Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung nördlich und östlich des Geltungsbereichs) sind daher nicht zu erwarten.

Lärm

Mittels einer schalltechnischen Immissionsprognose (für den südlich angrenzenden Beachvolleyballplatz und den Parkplatz der Sportanlage) wurden die Auswirkungen der Anlagen geprüft (Acouplan, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Bericht Nr. B17030_3, Schalltechnische Immissionsprognose für den Beachvolleyballplatz und den Parkplatz, Berlin 28.03.2014).

Die Berechnungen haben ergeben, dass, bei Einhaltung der Ruhezeiten, bis auf einen ca. 20 m großen Bereich angrenzend an den Beachvolleyballplatz das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden kann. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass Ruhezeiten beim Betrieb des Platzes eingehalten werden und dies von der Stadt Teltow entsprechend geregelt wird.

Erholung

Negativ betroffen sind die früheren bzw. noch aktiven Nutzer der Kleingärten, die ihre privaten Erholungsräume verlieren. Da es sich nicht um eine Kleingartenanlage im Sinne des Kleingartengesetzes handelt besteht hier formal keine Pflicht den Betroffenen Ersatzgärten anzubieten.

Auf Grundlage der Teltower Kinderspielplatzsatzung sind gemäß Vereinbarung der Stadt Teltow (vgl. Kap. A 3.9.1) mit dem Bauherren durch diesen insgesamt 870 m² Nettospielfläche im Plangebiet herzustellen.

2.2.8 Wechselwirkungen

Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den vorstehend genannten Schutzgütern, die über die üblicherweise auftretenden Abhängigkeiten / Kausalitäten hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

2.3 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Geht man davon aus, dass das Plangebiet nicht mittels Flächennutzungsplanänderung, verbunden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 zum „Bauerwartungsland“ erklärt worden wäre, bliebe die kleingärtnerische Nutzung vermutlich überwiegend dauerhaft erhalten. Der Umweltzustand würde dabei im Staus quo ebenso erhalten bleiben, Biotopwertigkeit, Versiegelungsgrad etc. würden im Wesentlichen unverändert bleiben.

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen

Entsprechende Vermeidung und Minimierung sind bereits bei den Schutzgütern aufgeführt. Wesentliche sind:

- Sicherung des humosen Oberbodens durch das Abschieben und Lagern einer ca. 40 cm mächtigen Schicht auf Mieten sowie Wiederandeckung nach Fertigstellung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes, oder an anderem Ort bei Wiederinfunktionsetzung als Oberboden.
- 10 geschützte Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt, insbesondere die gebietsprägenden Walnussbäume.
- Die dichten Gehölzbestände an der südlichen und westlichen Gebietsgrenze werden mittels einer Erhaltungsbindung planerisch gesichert. Diese stellen gleichzeitig eine gute Eingrünung des Baugebietes sicher.
- Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigen Belägen ausgebildet werden. Die Hauptgebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung.
- Zur Sicherung der umfangreichen naturschutzrechtlichen Vorgaben wird eine ökologische Baubegleitung vorgeschlagen. Sie kann zudem sicherstellen, dass alle sich während der Bauphase ergebenden eingriffsmindernden oder –vermeidenden Optionen geprüft und fachgerecht realisiert werden können. Zudem kann sichergestellt werden, dass dem Zugriffsverbot gemäß § 44 BNatSchG entsprochen wird, sollten sich zum Bauräumungszeitraum widererwarten bisher nicht bekannte Niststätten oder Fledermaus-sommerquartiere im Plangebiet entwickelt haben.
- Ein wichtiger Baustein hierzu ist auch eine Bauzeitenregelung, die insbesondere die Belange des Brutvogelschutzes als Maßgabe beinhaltet.

Die Beachtung der Störungsverbote gemäß § 44 BNatSchG und die Bauzeitenregelung sollen entsprechend **Hinweis Nr. 2** gesichert werden.

2.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Im Ergebnis der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung wurde festgestellt, dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 im Sinne des § 14 Bundes Naturschutzgesetz (BNatSchG) um einen Eingriff in Natur und Landschaft handelt.

Da das Plangebiet (fast vollständig) im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt und das Baurecht erst geschaffen wird, ist für die betroffenen Schutzgüter Boden, Biotope und Fauna auf Grundlage der HVE (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg, April 2009) Ausgleich bzw. Ersatz zu ermitteln.

Schutzgut Boden

Der Verlust aller Bodenfunktionen durch Überbauung/Versiegelung ist im Verhältnis 1:1 durch Entsiegelung an anderer Stelle gemäß Vorgaben durch die HVE auszugleichen. Da weder innerhalb des Plangebietes noch an einem anderen Standort in der Stadt Teltow eine entsprechende Fläche in der Größe von 2.672 m² zur Entsiegelung zur Verfügung steht, muss im Verhältnis 1:2 über andere Schutzgüter/Maßnahmen gemäß Vorgaben der HVE ein Ausgleich erfolgen.

Die Stadt Teltow stellt für einen Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Fläche des stadt eigenen Flurstücks 320 der Flur 15 der Gemarkung Teltow zu Verfügung. Da auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen 1.578 m² Versiegelung rückgebaut werden können (Ausgleichsverhältnis 1:1), besteht darüber hinaus noch Bedarf an einer Gehölzpflanzung auf einer Fläche von 2.188 m² Größe ($2.672 - 1.578 = 1.094 \text{ m}^2 \times 2$, Ausgleichsverhältnis 1:2).

Ein Lageplan und eine konkretisierende Beschreibung der Ausgleichsfläche und des Maßnahmenumfangs erfolgen im städtebaulichen Vertrag (vgl. **Hinweis Nr. 3**).

Im Ergebnis werden die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Boden damit vollständig kompensiert.

Schutzgut Biotope

Im Zuge der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für den Vegetationsverlust Ausgleich und Ersatz zu erbringen.

Es ergibt sich eine nach Planaufstellung maximal zulässige Inanspruchnahme von Vegetationsflächen von 2.672 m² (siehe Schutzgut Boden). Der Vegetationsverlust ist grundsätzlich im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes kann aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes nur partiell eine Aufwertung geschaffen werden, die auch nur schwer zu quantifizieren ist, da mit Ausnahme der festgesetzten Altbäume erst nach der Baumaßnahme bilanziert werden kann welche Gehölzbestände innerhalb des Baufensters erhalten werden konnten bzw. wurden.

Es kann aber davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Nadelgehölze und Obstbäume, die durch die Teltower Baumschutzsatzung nicht geschützt sind, jedoch nach Gehölzschutzverordnung¹¹ Potsdam-Mittelmark grundsätzlich (außerhalb von festgesetzten Bebauungsplänen) geschützt sind, erhalten bleiben werden. Daher erscheint es funktional hinreichend für diese möglichen Baum- und Gehölzverluste, wenn durch die Feldgehölzpflan-

¹¹ Hinweis aus der Stellungnahme des Landkreises vom 14.3.2014: Bis zum rechtskräftigen Bebauungsplan sind die Gehölze durch die Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011 geschützt.

zungen auf der externen Fläche (mit einer Mindestgröße von 2.188 m²) Ausgleich für das Schutzgut Boden Ersatz geschaffen wird.

Schutzgut Fauna

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (gemäß "Artenschutzrechtlicher Prüfung")

Durch die Baufeldfreimachung (Gebäudeabbruch, Gehölzfällung/Beseitigung von Nistkästen) kommt es zum Verlust von Fortpflanzungsstätten. Der Verlust ist vor der Baufeldfreimachung zu ersetzen. Für die Sicherung der kontinuierlichen Funktionsfähigkeit sind insgesamt 22 Nisthilfen an den zu erhaltenen Altbäumen bzw. neu geplanten und benachbarten Gebäudefassaden anzubringen.

Gemäß der Anlage zum Niststättenerlass (Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), nutzen die im Plangebiet betroffenen Vogelarten (Bachstelze, Blaumeise, Feldsperling, Hausrotschwanz und Kohlmeise) jährlich abwechselnde Nistplätze. Die Beeinträchtigung eines oder mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zu Beeinträchtigungen der Fortpflanzungsstätte.

Die Nisthilfen sind dauerhaft stabil und gegen Absturz gesichert in mindestens 4 m Höhe anzubringen.

Für Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling und Star soll die Anbringung von mindestens 18 Nistkästen an Altbäumen und Gebäuden mit einer Einflugöffnung nach Südosten erfolgen. Halbhöhen-Nistkästen für Bachstelze und Hausrotschwanz (mindestens 4 Stück) sind an Gebäudefassaden anzubringen. Geeignete Gebäudefassaden sind, neben den neu geplanten auch an dem benachbarten Schulgebäude bzw. an der Sporthalle. Der Hausrotschwanz bevorzugt Brutplätze in geschützten und möglichst dunklen Nischen, so dass die Nisthilfe unter einem Dachvorsprung oder in einem Durchgang anzubringen ist.

Bei Umsetzung der vorstehend genannten Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen „Fauna“ und Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Damit liegen die artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung vor.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.6.1 Nutzungsalternativen

Die Fläche des Geltungsbereichs ist bisher im Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Damit ist die bisherige Nutzung auch vereinbar. Die bestandsorientierte Festsetzung des Plangebietes im FNP als „Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage“ als dauerhafte Sicherung der derzeitigen Nutzung wäre grundsätzlich denkbar. Dies wurde aber aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen durch die Gemeinde Teltow nicht weiterverfolgt und es wurde eine FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, mit dem Ziel auf der Fläche Wohnungsbau entwickeln zu können.

2.6.2 Konzeptalternativen

In der Betrachtung der Konzeptalternativen geht es nur um alternative räumliche Anordnungen von Bau- und Grünflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr.

66. Bezüglich der im Geltungsbereich vorhandenen Biotopausstattung ist die Lage des Bau-fensters hinsichtlich der zu erwartenden Eingriffsintensität günstig gewählt und zugeschnit-ten. Dadurch können die geschützten Bäume erhalten bleiben sowie die randlichen Grün-strukturen, insbesondere im südwestlichen Plangebiet.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann bei der räumlichen Anordnung der Ne-benanlagen auf die sonstigen vorhandenen Biotopstrukturen, insbesondere auf den Obst-baumbestand in besonderem Maße geachtet werden.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die gute süd- und westseitig Eingrünung durch den bestehenden und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand durch den Betrachter von außerhalb dadurch kaum beeinträchtigt.

Die Betroffenheit des Schutzgutes Boden kann im Rahmen der Variantenbetrachtung nicht gemindert werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf aufgetretene Schwierigkeiten bei der Erarbeitung der Unterlagen

Das Vorgehen im Rahmen der Umweltprüfung beim Bebauungsplanverfahren Nr. 66 um-fasst folgende Bearbeitungsstufen:

1. Bestandsaufnahme, Kartieren und Bewerten des Plangebiets (25. Juli 2013) unter Verwendung eines Luftbildes (Stand 25. Juli 2012);
2. Beachten fachgesetzlicher Vorgaben, Programmatiken und fachlicher Standards;
3. Auswerten vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation, hier insbesondere die „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (Dipl. Ing. G. Nessing, Stand 26. Oktober 2013);
4. Bewerten der ausgewerteten Quellen, Erarbeiten von Empfehlungen und Hinweisen zum Planverfahren;
5. Berücksichtigung der Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange;
6. Empfehlungen und Hinweise hinsichtlich erforderlicher vertraglicher Regelungen (u.a. Festsetzungen).

Das im Vorlauf zur Umweltprüfung durchzuführende Scoping erfolgte im Rahmen der früh-zeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, innerhalb derer zahlreiche Hinweise und Anregungen eingegangen sind und ihren Niederschlag in der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht gefunden haben.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Aufgabe des Monitoring ist es, zu prüfen, ob bei einer Umsetzung des Plans nicht vorherge-sehene oder vorhersehbare erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt auftreten. Dabei geht

es um Prognoseunsicherheiten oder Auswirkungen in Grenzwertbereichen. Die Überprüfung wird zur Pflicht, wenn nach einer Umsetzung Einwendungen gegen bestimmte Auswirkungen der Planung bzw. des Vorhabens eingehen.

Als Grundlage dafür, welche Auswirkungen in diesem Sinne erheblich sind, sind die geltenden Standards des Umweltschutzes in Anwendung zu bringen.

Zuständige Fachbehörden müssen die planaufstellende Behörde bei der Durchführung des Monitoring unterstützen. So ist es gem. § 4 Abs. 3 BauGB ihre Aufgabe, die Stadt zu unterrichten, wenn ihnen Erkenntnisse über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen eines Bauleitplans auf die Umwelt vorliegen.

Im vorliegenden Fall ist nach Fertigstellung der Wohnanlage eine Prüfung dahingehend zu empfehlen, ob die Lärmschutzvorkehrungen durch Baukörperstellung und –abstand zum angrenzenden Beachvolleyballfeldes hinreichend sind, um unzumutbare Lärmbelästigungen zu verhindern.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert und bewertet die Bestandssituation und gibt eine Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gemäß Bebauungsplan Nr. 66. Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von 9.198 m² weist einen weitgehend mittleren ökologischen Raumwiderstand auf.

Das Plangebiet wird aktuell in wesentlichen Teilen von Erholungsgrundstücken, die teils noch kleingärtnerische genutzt werden und teils bereits brach liegen. Bei Umsetzung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhabens ist davon auszugehen, dass die noch bestehende Nutzung verloren geht.

Durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein Eingriff im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz vorbereitet.

Dabei geht ein Teil der vorhandenen Vegetation verloren und eine Fläche von ca. 2.672 m² wird überbaut bzw. versiegelt.

Im Ergebnis der Umweltprüfung mit integrierter Eingriffsbewertung werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen hierfür im Umweltbericht benannt, die wie folgt zusammenzufassen sind:

- Die 10 besonders wertvollen und geschützten Altbäume (v.a. Walnussbäume) werden zur Erhaltung festgesetzt.
- Weitere wertvolle Gehölzbereiche an der Süd- und Westseite innerhalb des Plangebietes werden mittels einer Erhaltungsbindung gesichert.
- Es wird festgesetzt, dass Stellplätze und Wege mit versickerungsfähigen Belägen ausgebildet werden.
- Innerhalb des Geltungsbereichs werden alle nicht überbauten Flächen hochwertig begrünt.
- Für das Schutzgut Boden wurde zum Ausgleich für die zu erwartende, nicht vermeidbare Bodenneuversiegelung auf Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE 2009) im Land Brandenburg eine Ausgleichsfläche ermittelt, der für Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen durch Gehölzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereichs einzusetzen ist. Auf der Fläche für Ersatzmaßnahmen können ca.

1.578 m² Versiegelung rückgebaut werden (Ausgleichsverhältnis 1:1). Diese Maßnahme kommt insbesondere auch den Schutzgütern Biotop und Arten zu Gute und wird durch den **Hinweis Nr. 3** gesichert.

- Die zum Bebauungsplan Nr. 66 in Auftrag gegebene „Artenschutzrechtliche Prüfung (Dipl. Ing. G. Nessing, 26. Oktober 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass keine Fledermäuse im Plangebiet nachgewiesen werden konnten und dass es sich bei den festgestellten Brutvögeln vorwiegend um verbreitete und im Brutbestand zunehmende bzw. gleichbleibende Arten handelt. Hierfür werden als Ersatz 22 Nistkästen an den Altbäumen bzw. benachbarten Hauswänden installiert.
- Das Vorkommen von Reptilien oder Amphibien konnte nicht nachgewiesen werden. Nachweise bzw. Hinweise für ein Vorkommen streng geschützter Arten erfolgten im Geltungsbereich nicht.

Die Umweltprüfung hat darüber hinaus keine zusätzlichen Anhaltspunkte ergeben, die einen weiteren Untersuchungsbedarf für die Umweltverträglichkeit des Bebauungsplans erkennen lassen. Nicht Gegenstand der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Prüfung alternativer Standorte für den geplanten Wohnungsbau außerhalb des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs konnte keine anderweitige Lösung ermittelt werden, die die zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Umwelt und damit die Eingriffsintensität erheblich verringern würde.

Gemäß den **Hinweisen Nr. 1 und 3** werden die internen und externen Kompensationsmaßnahmen über eine vertragliche Regelung gesichert.

D Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Nachteilige städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da es sich um eine Ergänzung der in der Umgebung bestehenden Wohnnutzung mit geringer baulicher Dichte handelt.

2. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planaufstellung können große Teilflächen des Geltungsbereichs baulich wesentlich intensiver genutzt werden als aktuell.

Es muss davon ausgegangen werden, dass im Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der Flächen mit Erhaltungsbindung die bestehende Vegetation weitgehend verloren gehen kann, ebenso die vorhandenen Brutvogelniststätten. Zudem wird ein Teil des offenen Bodens versiegelt.

Das Erscheinungsbild des Plangebietes wandelt sich von einem bedingt naturnahen Landschaftsbild zu einem Ortsbild mit durchgrüntem Zeilenbauten.

3. Auswirkungen auf die Soziale Infrastruktur

Da durch das Bebauungsplanverfahren Wohnnutzung ermöglicht werden soll, sind Bedarfe für die soziale Infrastruktur zu erwarten. Im Verfahren ist zu klären, ob die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 66 ist die Errichtung von ca. 4.737 m² Geschossfläche für Wohnen möglich. Dies entspricht ca. 48 Wohneinheiten (WE) für das geplante Vorhaben. Bei einer Annahme von 2 Einwohnern pro WE ist eine Einwohnerzahl von 96 für das Vorhaben anzusetzen. Die relevante Altersgruppe für Kindertagesbetreuung (alle Jahrgänge bis unter 6) kann mit 2 % angesetzt werden.¹² d. h. für ca. 12 Kinder wäre ein Betreuungsplatz notwendig (96 EW x 2% x 6 Jahrgänge (0-5 Jahre)).

Diese Annahme gilt für eine Auslastung von 100% für die ermittelten Kinder. Bei einer Auslastung von 75% läge die Zahl der notwendigen Kitaplätze bei nur 9 Plätzen.

Es ist zu klären, inwieweit der ermittelte Bedarf in den benachbarten Einrichtungen (z.B. "Kita Pustebume" in der Moldaustraße,) gedeckt werden kann.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass die Kommunen die Träger von Wohnungsbauvorhaben im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (Folgekostenvertrag) an den Investitionskosten für den Neubau von Kindertagesstätten (Kita) und Grundschulen anteilig betei-

¹² Aktualisierte Planungsannahmen für Soziale Infrastruktur als Folgeeinrichtungen bei Wohnungsneubau (12/2013) zu Richtwerten für Kindertagesstätten und Schulen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin, 10.3.2014

gen. Dazu muss u. a. die Voraussetzung gegeben sein, dass die bestehenden Kita- und Schulplätze im Bestand nicht ausreichen, um den durch die Baumaßnahme initiierten Bedarf zu berücksichtigen (Kausalität). Die Folgekosten von Infrastruktureinrichtungen verbleiben bei den Kommunen.

4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Auswirkungen auf die technische Infrastruktur sind im weiteren Verfahren zu ermitteln.

5. Finanzielle Auswirkungen

5.1 Verfahrenskosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger gem. Vereinbarung mit der Stadt Teltow.

5.2 Herstellungs- und Unterhaltungskosten

Die Herstellungs- und Unterhaltungskosten trägt der Vorhabenträger.

5.3 Grunderwerb

Der Erwerb zusätzlicher Flächen ist nicht vorgesehen.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht vorgesehen.

E Verfahren

Übersicht über den Verfahrensablauf

Der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. 66 "Wohnen an der Paul-Singer-Straße" wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2013 beschlossen. Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Bürgerbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen und die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 durchzuführen.

Vorläufige Abwägung

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß § 3 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 24. Februar bis einschließlich 25. März 2014 durchgeführt.

Ein Bürger äußerte sich zum Thema Ausgleichsflächen und Umweltbelange. Die Aussage, dass Ausgleichsflächen zur Verfügung stünden, wurde von der Stadt Teltow geprüft und ist für die weitere Planung nicht relevant. Die Äußerung führte zu keiner Planänderung oder -ergänzung.

Die **frühzeitige Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde in der Zeit vom 17. Februar bis 18. März 2014 durchgeführt.

Es wurden 29 Behörden schriftlich an der Planung beteiligt. Zu den Unterlagen mit Planungsstand vom 06.02.2014 äußerten sich insgesamt 20 Behörden.

Folgende Stellungnahmen führten zu Planänderungen oder -anpassungen:

1. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung West, Seeburger Chaussee 2, 14476 Potsdam OT Groß-Glienicke, mit Schreiben vom 07.3.2014

Plananpassung:

- In der weiteren Entwurfsplanung sollen durch Baugrenzen die notwendigen Abstände der geplanten Bebauung zum verlärmten Bereich festgesetzt werden. Die geplanten Gebäude sollen zum südlich angrenzenden Beachvolleyballplatz einen Abstand von ca. 20 m einhalten.
- Erstellung eines Lärmgutachtens und Vorlage der Ergebnisse mit der förmlichen Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.
- Erfordernis einer Ruhezeitenregelung der Stadt Teltow für die Beachvolleyballanlage.

2. Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Lindenstraße 34, 14467 Potsdam, mit Schreiben vom 11.3.2014

Plananpassung:

- Der erhaltenswerte Baumbestand soll zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt werden.

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 28.07. bis 29.08.2014 statt. Während der Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. In den Sitzungen des Hauptausschusses vom 08.07.2014 und in der Stadtverordnetenversammlung vom 09.07.2014 wurden Stellungnahmen der Stadtverordneten zum Bebauungsplan abgegeben, die jedoch zu keiner wesentlichen Planänderung geführt haben.

Folgende Stellungnahmen führten zu Planänderungen oder -anpassungen:

1. Stadtverordneter, B 90/Grüne

Plananpassung:

- Der Bebauungsplan wurde um Hinweise zur Sicherung der Ausgleichsfläche und zur Anbringung von Nistkästen, die gemäß städtebaulichem Vertrag innerhalb und außerhalb des Plangebietes erfolgen sollen, ergänzt (**Hinweise Nr. 1 und Nr. 3**).

Die **Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.07. bis 22.08.2014 durchgeführt.

Folgende Stellungnahmen führten zu Planänderungen oder -anpassungen:

1. Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 25.7.2014

Plananpassung:

- Auf der Planzeichnung wurde der **Hinweis Nr. 4** zur notwendigen Kampfmittelfreiheit ergänzt.

2. Landkreis Potsdam- Mittelmark, Fachdienst Naturschutz, mit Schreiben vom 27.8.2014

Plananpassung:

- Der Bebauungsplan wurde um die Hinweise Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 ergänzt.

F 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)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39])

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Baumschutzsatzung, Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung - BaumSchS). Auf Grundlage der §§ 24 und 29 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I/09 S. 2542) in Verbindung mit § 24 Abs. 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 25. Juni 1992 (GVBl. I/92 S.208), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I/04 S. 350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. Oktober 2008 (GVBl. I/08 S. 271).

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow in der Fassung vom September 2014, beschlossen in der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2014. Bis zum Inkrafttreten der in Rede stehenden Fassung findet die gültige Stellplatzsatzung der Stadt Teltow (Stand November 2008) Anwendung.

Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow, Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I/01 S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl.I/07 S. 74) i.V.m. §§ 7 Abs. 3 und 81 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 16.07.2003 (GVBl. I/03 S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006 (GVBl. I/07 S. 74), beschlossen am 14.03.2007.

G Anlagen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Allgemeine Wohngebiet dient der Errichtung von Wohngebäuden.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
2. Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Maß der baulichen Nutzung

4. Die festgesetzte zulässige First- und Traufhöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten natürlichen Geländes.
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Grünordnerische Festsetzungen

5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplatzanlagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 7 Abs.1 BbgNatSchG)
6. Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind die vorhandenen Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang durch Gehölze der gleichen Art(en) nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Flächenanteil gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für jeweils 200 m² anzulegende Fläche sind ein großkroniger Baum (Stammumfang 18-20 cm) sowie drei Sträucher (3xv, mB, 100-150 cm) gemäß Pflanzlisten zu pflanzen. Vorhandene Gehölze sind anzurechnen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

8. An den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen bzw. neu geplanten und benachbarten Gebäuden sind mindestens 22 Nistkästen in einer Geländehöhe von mind. 4,0 m nach Südosten exponiert anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

9. Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Hinweise

Artenschutz

1. Die Anbringung von Nistkästen wird in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB gesichert.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind artenschutzrechtliche relevante Brutvogel-vorkommen bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbote hat die Baufeldfreimachung ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

3. Die Stadt Teltow stellt für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Teilfläche des Flurstücks 320 der Flur 15 der Gemarkung Teltow zur Verfügung. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Teltow geregelt. Die Unterzeichnung des Vertrages erfolgt vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

Kampfmittelbelastung

4. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen gemäß Schreiben des Zentraldienstes der Polizei -Kampfmittelbeseitigungsdienst- vom 27.07.2014 in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten ist für das Flurstück 37 eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Möglichkeit zur Einsichtnahme

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

Stadtverwaltung Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1/3
14513 Teltow

Bebauungsplan Nr. 66, Umweltbericht
"Wohnen an der Paul-Singer-Straße" - Stadt Teltow

Karte Baum-/Gehölzstrukturen



Besonders erhaltenswerter Einzelbaum



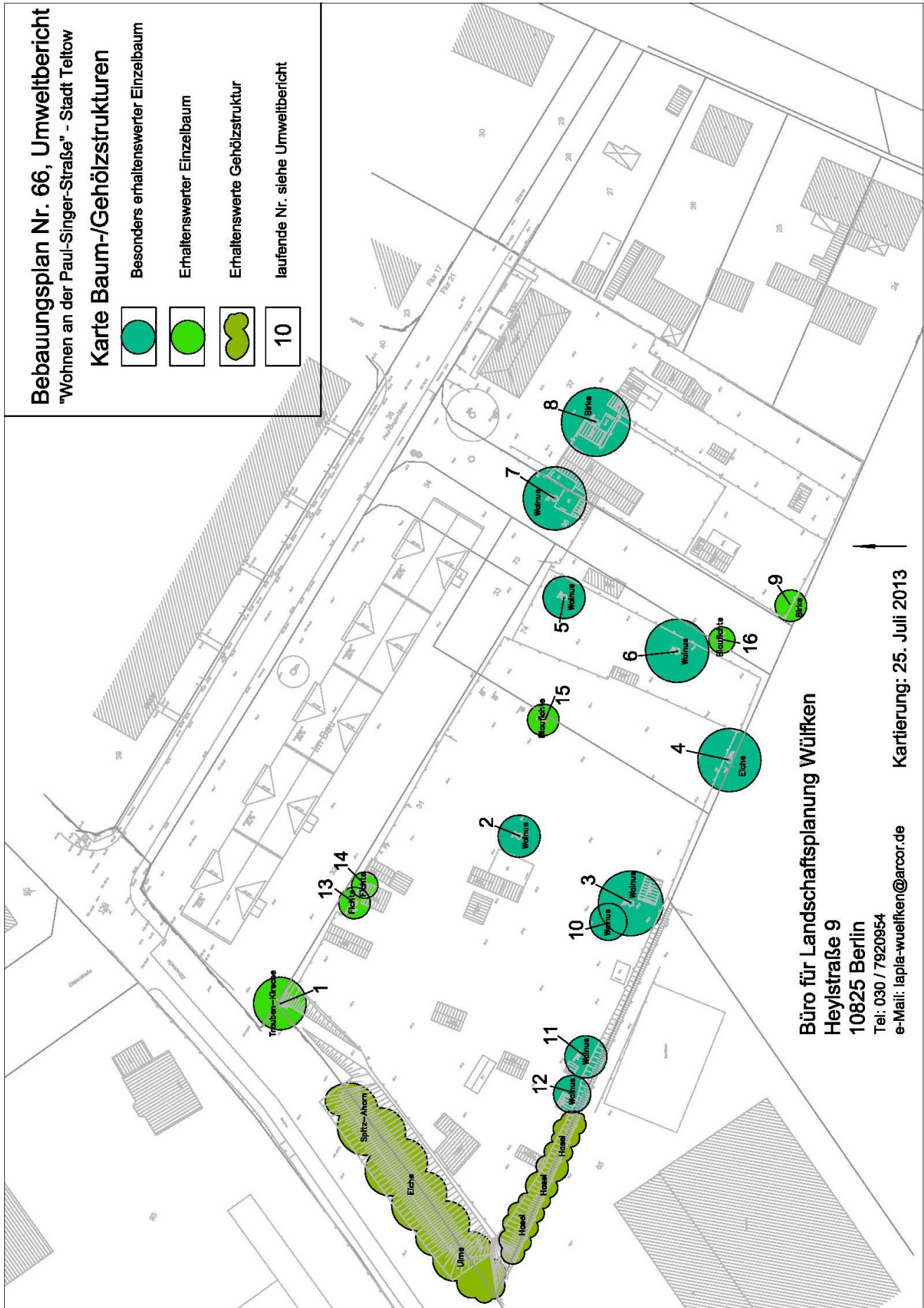
Erhaltenswerter Einzelbaum



Erhaltenswerte Gehölzstruktur



laufende Nr. siehe Umweltbericht



Büro für Landschaftsplanung Wülfen

Heylstraße 9

10825 Berlin

Tel: 030 / 7920954

e-Mail: lapla-wuelfken@arcor.de

Kartierung: 25. Juli 2013

