



**Stadt Teltow**  
**Landkreis Potsdam-Mittelmark**

## **Satzung**

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Für das Areal zwischen  
Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

**Stand: April 2015**



# **Stadt Teltow**

## **Landkreis Potsdam-Mittelmark**

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Für das Areal zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Ansprechpartner:

**Stadtverwaltung Teltow**  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Herr Felix Vogt  
Marktplatz 1-3

14513 Teltow

Tel.: 03328 – 4781-0

Bearbeitung:

**Dr. Szamatolski + Partner GbR**



LandschaftsArchitektur · Stadtplanung  
Umweltmanagement · Tourismusentwicklung  
BDLA, SRL, DGGL

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

Dipl.-Ing. Dirk Hagedorn  
Dipl. Biol. Gretel Daub-Hofmann

Technische Bearbeitung:  
Dipl. Ing. Karin Maaß



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	1
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER 1. PLANÄNDERUNG .....	2
1.3	ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB .....	2
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>3</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	3
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	4
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	5
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	5
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	8
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	9
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	10
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	10
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>12</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	12
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	13
3.3	LANDSCHAFTSPLAN STADT TELTOW .....	14
3.4	FACHPLANUNGEN .....	14
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>15</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	15
4.2	STÄDTEBAULICHE VARIANTEN .....	15
<b>5</b>	<b>PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)</b> .....	<b>16</b>
5.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE .....	16
5.1.1	<i>Art der Nutzung</i> .....	16
5.1.2	<i>Maß der Nutzung</i> .....	17
5.1.3	<i>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	19
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN .....	20
5.2.1	<i>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</i> .....	20
5.2.2	<i>Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“</i> .....	20
5.3	GRÜNFLÄCHEN .....	21
5.4	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	21
5.5	ANPFLANZGEBOTE, ERHALTUNGSBINDUNGEN .....	23
5.6	GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN .....	24
5.7	IMMISSIONSSCHUTZ .....	25
5.8	HINWEISE .....	26
5.9	FLÄCHENBILANZ .....	27
<b>6</b>	<b>DARSTELLUNG DER BELANGE VON NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT ...</b>	<b>28</b>
6.1	EINLEITUNG .....	28
6.2	SCHUTZGUT BODEN .....	28
6.3	SCHUTZGUT WASSER .....	29
6.4	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE .....	29
6.5	SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN .....	30
6.5.1	<i>Artenschutzrechtliche Prüfung</i> .....	32
6.6	SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD .....	35

---

<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>37</b>
7.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN .....	37
7.2	VERKEHR.....	37
7.3	VER- UND ENTSORGUNG.....	37
7.4	UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT .....	38
7.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	38
7.6	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	38
7.7	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	38
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>39</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>41</b>

---

# 1 Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

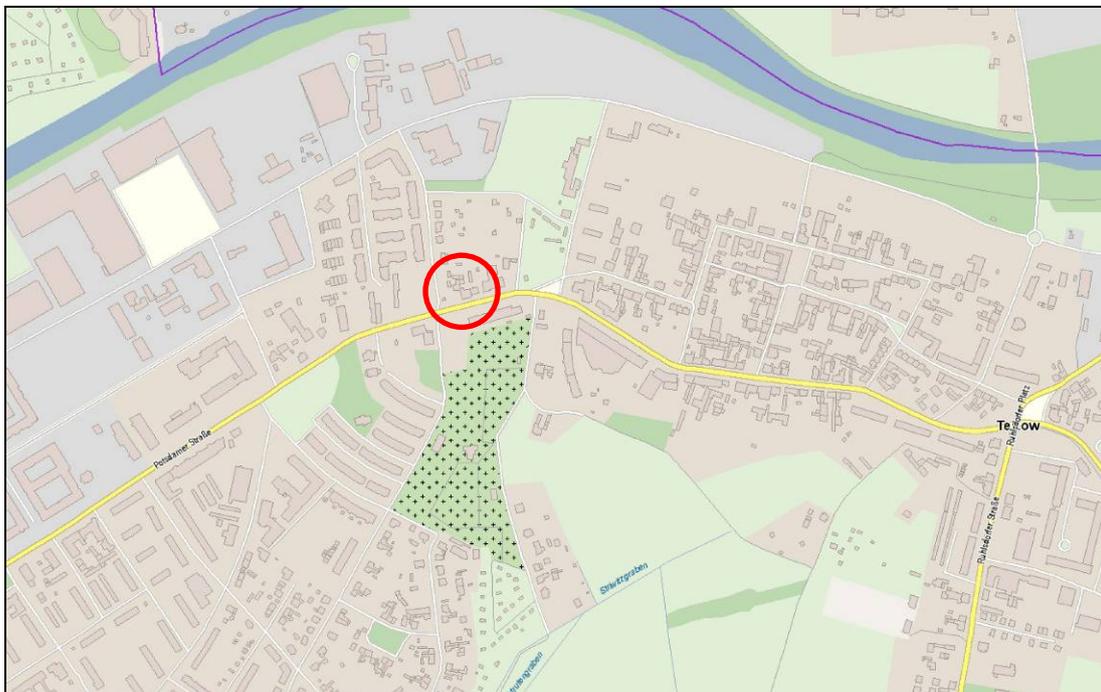
Der Geltungsbereich des am 25.11.1993 als Satzung beschlossenen und am 02.01.1995 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Teltow befindet sich im Norden des Stadtgebietes im Bereich zwischen Boberstraße, Oderstraße, Striewitzweg und Potsdamer Straße.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst mit dem Grundstück Potsdamer Straße Nr. 42, Ecke Striewitzweg (Flurstück 53, Flur 18, Gemarkung Teltow) den südöstlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 8. In den Geltungsbereich einbezogen werden die angrenzenden Verkehrsflächen der Potsdamer Straße bis zur Straßenmitte (Flurstück 89 teilweise) sowie des Striewitzweges (Flurstücke 55/3 und 59/4 teilweise).

Der Geltungsbereich wird somit begrenzt durch die westliche Begrenzung des Striewitzweg im Westen, das Grundstück Striewitzweg 1E (Flurstück 54/5) im Norden, das Grundstück Potsdamer Straße 44 (Flurstück 52) im Osten, sowie die Straßenmitte der Potsdamer Straße im Süden.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem Lageplan auf dem Änderungsblatt im Anhang der Begründung zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 umfasst eine Teilfläche von rund **0,21 ha** des insgesamt rund 4,46 ha umfassenden Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans.



**Abb. 1:** Übersichtskarte zur Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Teltow (Kartenauszug aus dem brandenburg-viewer des LVA Brandenburg - [www.geobasis.bb.de](http://www.geobasis.bb.de))

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 1. Planänderung**

Im Bebauungsplan Nr. 8 in der Fassung vom 25.11.1993 wird im Änderungsbereich ein Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung festgesetzt als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist. Die Festsetzung resultiert aus der Lage von Teilflächen des Grundstücks innerhalb der Trinkwasserschutzzone II eines auf dem Nachbargrundstück Potsdamer Straße 38 vorhandenen Notbrunnens nach den Bestimmungen der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz der Deutschen Demokratischen Republik vom 2. Juli 1982. Der ursprünglich zur Noteinspeisung genutzte Brunnen wurde zwischenzeitlich verfüllt und oberflächennah zurückgebaut. Der ursprüngliche Festsetzungszweck ist somit nicht mehr gegeben.

Die Stadt Teltow möchte daher im Rahmen der Innenentwicklung die bestehende Möglichkeit einer baulichen Entwicklung durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der innerstädtisch gelegenen Flächen nutzen. Hierzu wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Teltow vom 17.10.2012 das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 eingeleitet. Planungsziel ist die Festsetzung als Mischgebiet im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung zwischen Potsdamer Straße und Oderstraße.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004 sind die in Rede stehenden Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt. Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist mit Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 8 BauNVO somit gewährleistet.

Teilflächen des Grundstücks Potsdamer Straße Nr. 42, Ecke Striewitzweg werden im Bebauungsplan Nr. 8 in der Fassung vom 25.11.1993 als Verkehrsfläche (Gehweg Potsdamer Straße) festgesetzt. Zudem erfolgt im Teilabschnitt Striewitzweg zwischen Wendehammer und Potsdamer Straße die Festsetzung eines 3,75 m breiten Geh- und Radweges und einer parallel verlaufenden 4 m breiten öffentlichen Grünfläche Anpflanzgebot für großkronige Einzelbäume (Grünzug Striewitzweg). Im Ergebnis des zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 neu erstellten Bestandslageplans ist eine Umsetzung dieses insgesamt 7,75 m breiten Grünzuges auf dem nur 4 m breiten Wegeflurstück aus Platzgründen nicht möglich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 soll daher die Abgrenzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und dem geplanten Baugebiet auf der Grundlage des neu erstellten Bestandslageplans konkretisiert werden.

## **1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB für die Durchführung im beschleunigten Verfahren benannte Grenzwert für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 Quadratmetern wird bei der vorliegenden Planung deutlich unterschritten. Es werden keine Vorhaben vorbereitet oder begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden müsste und es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemein-

schaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt von Teltow auf der nördlichen Seite der Potsdamer Straße. Das Plangebiet umfasst das Eckgrundstück Potsdamer Straße Nr. 42, Ecke Striewitzweg, dass bei der städtebaulichen Entwicklung des Areals zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße Mitte der 1990er Jahre - wie auch das westlich gelegene Grundstück Potsdamer Straße 38 - von der ursprünglich vorgesehenen Mischgebietsbebauung aufgrund der Lage von Teilflächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II eines ursprünglich zur Noteinspeisung genutzten Brunnens ausgenommen wurde.

Die nordöstlich und nördlich gelegenen Flächen sind Bestandteil des auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8 entstandenen Siedlungsgebietes, das von viergeschossiger Mehrfamilienhausbebauung geprägt wird und von Norden über drei von der Oderstraße abgehende Stichstraßen (Boberstraße, Nuthestraße und Striewitzweg) erschlossen ist.

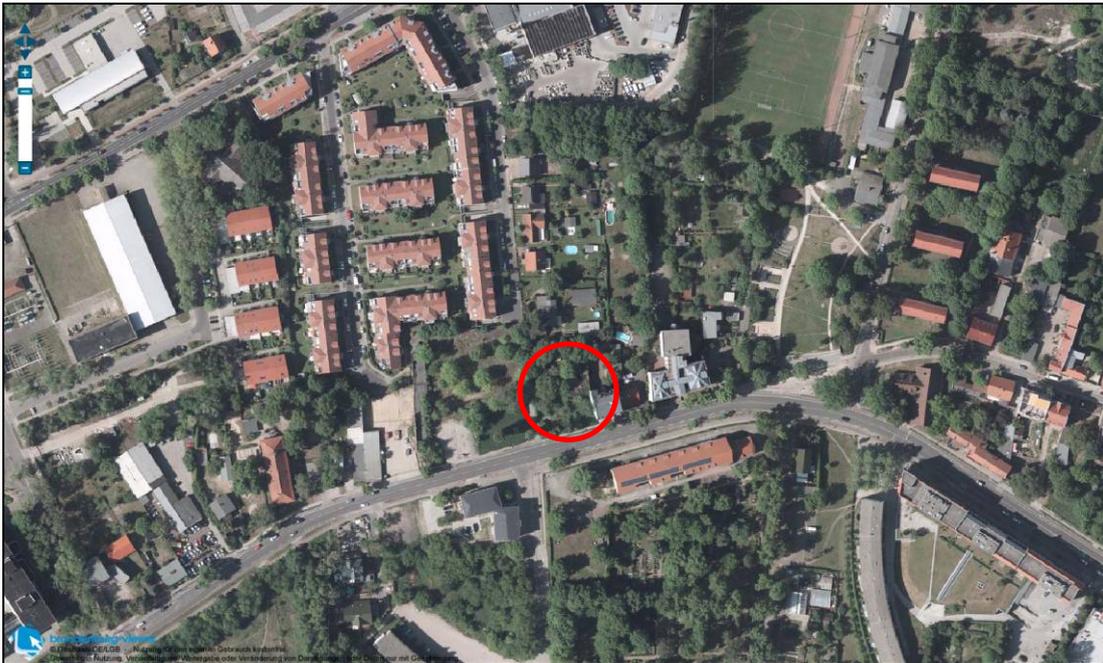
Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Striewitzweg 1E befindet sich eine Einfamilienhausbebauung mit Garten. Der Bebauungsplan Nr. 8, der hier eine viergeschossige Mehrfamilienhausbebauung mit unterirdischer Gemeinschaftsgarage vorsieht, wurde bislang nicht umgesetzt.

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück Potsdamer Straße Nr. 44 befindet sich ein um 1910 gebautes, viergeschossiges Wohnhaus mit Ladenlokal und ausgebautem Dachgeschoss. Dem Wohnhaus vorgelagert ist eine rund 3 m breite Vorgartenzone. Auf dem daran angrenzenden Grundstück befindet sich eine um 1900 entstandene eingeschossige, ländlich geprägte Vorstadtbebauung mit Vorgartenzone und hofseitigen Remisen. Beide Gebäude zusammen bilden entlang der Potsdamer Straße eine rudimentäre Blockrandbebauung.

Für das westlich des Striewitzweges gelegene Grundstück Potsdamer Straße 38 besteht aktuell ein Bauvorhaben mit zwei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise entlang der Potsdamer Straße, zwei dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in zweiter Reihe sowie zwei zweigeschossigen Doppelhäusern in dritter

Reihe, die durch eine von der Potsdamer Straße abgehende Stichstraße erschlossen werden.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Potsdamer Straße befinden sich ein dreigeschossiges Schulgebäude (ehem. Bruno-H.-Bürgel-Oberschule, seit 2013 Dietrich-Bonhoeffer-Schule - Berufsschule des evangelischen Diakonissenwerkes) sowie das dreigeschossige 1927/28 erbaute, und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Stadthaus (seit 2012 Wohnhaus). Der Kreuzungsbereich mit dem Striewitzweg in Richtung des südlich gelegenen Friedhofs ist platzartig aufgeweitet.



**Abb. 2:** Luftbild zur Lage des Planungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang (Kartenauszug aus dem brandenburg-viewer des LVA Brandenburg - [www.geobasis.bb.de](http://www.geobasis.bb.de))

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Das rund 1.650 m<sup>2</sup> umfassende Grundstück Potsdamer Straße 42, Ecke Striewitzweg liegt bereits langjährig brach. Auf dem Grundstück befinden sich ein - nach Hinweis des Eigentümers - einsturzgefährdetes und vermutlich vor 1900 gebautes, zweigeschossiges Wohngebäude mit ebenfalls ruinösen Nebengebäuden, einem ehemaligem Obstgarten und Altbaumbestand.

Das auf dem Nachbargrundstück Potsdamer Straße 44 befindliche Wohnhaus wurde an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut. Die fensterlose Brandwand an der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Potsdamer Straße 42 hat eine Tiefe von rund 16,50 m, eine Höhe von bis zu 16,70 m und eine Fläche von rund 250 m<sup>2</sup>.

Das Gelände ist eben. Die Geländehöhen liegen bei rund 40,0 m NHN.

Im Geltungsbereich der 1. Änderung befinden sich nach Hinweis des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) RW 5 (Fachreferat Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes.

## 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Potsdamer Straße, einer wichtigen innerörtlichen Hauptverkehrsstraße für den in West-Ost-Richtung verlaufenden Verkehr, die bislang als Landesstraße (L 76) klassifiziert war. Im Zuge der derzeit laufenden Umbaumaßnahmen erfolgte nach Hinweis des Landesbetriebes Straßenwesen im betreffenden Abschnitt der bisherigen OD Teltow bereits eine Herabstufung zu einer kommunalen Straße. Der überörtliche Verkehr wird nach Abschluss der Umbaumaßnahmen vom Knotenpunkt Potsdamer Straße / Saganer Straße (westlicher Ortseingang) nördlich über Saganer Straße, Oderstraße und Zeppelinufer zum Knotenpunkt Zehlendorfer Straße geleitet („Teltower Spangensystem“).

Die Zufahrt zum langjährig ungenutzten Grundstück Potsdamer Straße 42, Ecke Striewitzweg erfolgte bislang über den Striewitzweg im Kreuzungsbereich mit der Potsdamer Straße. An der Potsdamer Straße befindet sich lediglich ein Eingangstor zum Grundstück. Der vorgelagerte Gehweg ist mit einer Kettenabspernung und einem durchgehenden Grünstreifen gegen die Fahrbahn abgegrenzt.

Der Striewitzweg ist zwischen Potsdamer Straße und dem nördlich angrenzenden Grundstück Striewitzweg 1E für den Fahrzeugverkehr gesperrt und als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgeschildert (VZ 240 der StVO).

Entsprechend der Bedeutung der Potsdamer Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße für den in West-Ost-Richtung verlaufenden Verkehr liegt die Verkehrsbelastung (DTV) im Straßenabschnitt zwischen Striewitzweg und Puschkinplatz bislang bei 25.296 Kfz in 24 Stunden, bei einem Schwerverkehrsanteil von 5,6 % (vgl. Lärmaktionsplan der Stadt Teltow, 2. Stufe, Abschlussbericht 10.12.2013, Tabelle 1). Gemäß der zum Lärmaktionsplan durchgeführten Lärmkartierung werden bislang im Bereich der Fassade des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44 > 75 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts erreicht und damit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erheblich überschritten. Zur Lärminderung sind neben einer Senkung des Durchgangsverkehrsanteils durch innerörtliche Verlagerung auf das Spangensystem, Straßenumbaumaßnahmen sowie eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nachts vorgesehen.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

### Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den *Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ (WAZV)*. Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Stadt Teltow. Anlagenbetreiber ist die *Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH*. Im angrenzenden Straßenraum der Potsdamer Straße sowie im Striewitzweg befinden sich Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlagen des WAZV. Die zur Verfügung Unterlagen zum Leitungsbestand sind Bestandteil der Verfahrensakte. Die Ver- und Entsorgung des Bebauungsplangebietes ist nach Stellungnahme des WAZV im Rahmen der Behördenbeteiligung über diese Netze möglich.

Zur Umsetzung der Planung ist es erforderlich, das Grundstück im Gebiet des Bebauungsplans an die öffentlichen Einrichtungen zur Wasserversorgung und zur Schmutzwasserbeseitigung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der

Teltow" anzuschließen. Für die zukünftige Trinkwasserversorgung auf dem Grundstück ist dabei ein Anschluss von der vorhandenen Trinkwasserleitung DN GGG im Striewitzweg vorzusehen. Der derzeit noch vorhandene Trinkwasserhausanschluss von der Versorgungsleitung in der Potsdamer Straße ist stillzulegen, da dieser für eine ausreichende Versorgung der neuen Erschließungsobjekte zu klein bemessen ist.

Die trink- und schmutzwassertechnische Erschließung ist auch über Erschließungsverträge mit dem WAZV entsprechend seiner gültigen Satzungen und Vertragsbestimmungen möglich. Hierzu sind die entsprechenden Planungsunterlagen dem WAZV vorzulegen. Der WAZV muss die Ausführungsplanung frei zeichnen. Nachfolgende Grundsätze sind bei der weiteren Planung und Ausführung unbedingt einzuhalten:

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung muss jederzeit gewährleistet bleiben. Die Anlagen des WAZV dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Es ist darauf zu achten, dass ein Arbeits- und Schutzstreifen nach DIN 19630 zu den Leitungen vorhanden bleibt. Ebenso ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) einzuhalten. Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Alle Anlagen der Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind nach den Grundsätzen und Festlegungen der Technischen Regelwerke Trinkwasser und Schmutzwasser der MWA GmbH vorzubereiten, zu planen und zu bauen. Für die Auslegung und Dimensionierung der Anlagenteile sind auf der Grundlage belastbarer Einzelbedarfsanalysen im weiteren Planungsfortschritt Gesamtröhrennetz-berechnungen für den Geltungsbereich zu erstellen.

Vor Beginn der Arbeiten sind die Meisterbereiche Trinkwasser (033203/345-212) und Abwasser (033203/345-205) der MWA GmbH hinzu zu ziehen. Der Baubeginn ist rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Der Wasser- und Bodenverband „Nuthe-Nieplitz“ empfiehlt aufgrund der zunehmenden Witterungsextreme, für das gesamte Plangebiet die schadlose Abführung von Niederschlag für die Lastfälle  $r(5/5)$  und  $r(5/100)$  gemäß Kostra DWD zu berechnen und zu prüfen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einleitung von Niederschlagswasser von Straßen, befestigten Flächen, Bauten, etc. in Oberflächengewässer einer Erlaubnis bedürfen. Hierfür ist eine gesonderte Stellungnahme einzuholen und die untere Wasserbehörde zu beteiligen. Sollten während der Bauphasen Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband eine gesonderte Stellungnahme einzuholen.

### **Elektroenergie**

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die *E.DIS AG*. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Im Rahmen vorhabenskonkreter Planungen ist gemäß Stellungnahme des Versorgers Rücksprache mit dem Regionalbereich West Brandenburg Standort Teltow (03328/340-215) zu halten. Für den Anschluss des Grundstücks wird in Abhängigkeit von der angemeldeten Leistung und der geforderten Versorgungssicherheit ggf. ein Ausbau bzw. eine Erweiterung im Nieder- und Mittelspannungsnetz erforderlich. Hingewiesen wird von Seiten des Versorgungsunternehmens auf einen mit der Stadtverwaltung Teltow vorabgestimmten Standort für eine kleine Transformatorenstation an der westlichen Ecke Potsdamer Straße / Striewitzweg (Flurstück 59/4). Der Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

### **Erdgas**

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die *EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*. Im angrenzenden Straßenraum der Potsdamer Straße sowie im Striewitzweg befinden sich gemäß Stellungnahme der *Netzgesellschaft Berlin- Brandenburg (NBB)* Versorgungsleitungen (0,1 bis 1,0 bar) des Unternehmens. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen zum Leitungsbestand sind Bestandteil der Verfahrensakte. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind vor Ort durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen festzustellen. Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes bestehen seitens der NBB zurzeit keine Planungen.

Bei Baumpflanzungen ist ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante der Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m betragen muss. Weiter ist zwischen Rohrleitung bzw. Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass die Leitungen bzw. Kabel nicht beschädigt werden. Hingewiesen wird darauf, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung bzw. Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Anlagen oder laufende Planungen der *ONTRAS Gastransport GmbH Leipzig* und der *VNG Gasspeicher GmbH Leipzig* werden gemäß Stellungnahme der *GDMcom mbH* im Rahmen der Behördenbeteiligung von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Gemäß Hinweis des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) befindet sich das Plangebiet vollständig im Beeinflussungsbereich des Gas-Untergroundspeichers Berlin der Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar, die aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche führen. Weitergehende Informationen sind erhältlich bei dem Betreiber des Gasspeichers:

Berliner Erdgasspeicher GmbH & Co. KG  
Glockenturmstraße 18  
14053 Berlin.

Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR im Rahmen einer gesonderten Anfrage eingeholt werden.

### **Fernwärme**

Das Plangebiet ist eingebunden in das Fernwärmesystem der *Fernwärme Teltow GmbH*. Im Striewitzweg verläuft nach Stellungnahme des Versorgungsunternehmens ein erdverlegtes System der Dimension DN 200. Die Wärmeversorgung der geplanten Gebäude könnte danach über das Fernwärmesystem erfolgen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der *Telekom Deutschland GmbH*. Zur weiteren telekommunikationstechnischen Versorgung ist nach Hinweis des Versorgungsunternehmens die Verlegung neuer Tk-Linien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Nordost, Güterfelder Damm 87-91, 14532 Stahnsdorf (Postanschrift) mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### **Abfallentsorgung**

Öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist die *Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH (APM)*. Zur Sicherstellung der Abfallentsorgung am Grundstück müssen die Verkehrswege so erschlossen sein, dass die Mülllastkraftwagen gefahrlos ein- und ausfahren oder in Sackgassen und Stichstraßen wenden können. Daher ist es nach Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers erforderlich, bereits in der Planungsphase von Neubaugebieten die Belange der Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Um Planungsfehlern vorzubeugen, hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark nach Hinweis des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers in enger Zusammenarbeit mit der APM GmbH ein Informationsblatt erarbeitet. Darin wird aufgezeigt, welche Bestimmungen und Besonderheiten bei der Abfallentsorgung vor Ort zu berücksichtigen sind. Das Informationsblatt ist Bestandteil der Verfahrensakte. Nähere Auskünfte können bei Bedarf bei der APM unter 033843/30663 eingeholt werden.

Die untere Abfallwirtschaftsbehörde weist darauf hin, dass Abfälle, die nicht vermieden werden können, gemäß §§ 7ff des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen - Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) getrennt zu halten und zu entsorgen sind. Bei einem Bauvorhaben, das eine Verwertung von mineralischen Abfällen (Recyclingmaterial) vorsieht, ist zu Beginn der Maßnahme durch den Vorhabensträger grundsätzlich zu prüfen, welche Genehmigungen und Erlaubnisse einzuholen sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für beabsichtigte Abbrüche eine Anzeigepflicht gemäß § 17 Bauvorlagenverordnung besteht.

### **Brandschutz**

Nach Hinweis der Brandschutzdienststelle des Landkreises Potsdam-Mittelmark sind auf Grund der vorgesehenen Mischgebietsnutzung mindestens  $1600 \text{ l} \times \text{min}^{-1}$  für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen (§ 37 Abs. 2 BbgBO in Verbindung mit dem Arbeitsblatt des DVGW W-405).

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Stadtgebiet von Teltow befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 und 55 m über NHN. Das Plangebiet ist Bestandteil der zwischen Potsdamer Straße und dem Teltowkanal gelegenen und überwiegend gewerblichen Siedlungsflächen. Die von einem ländlich geprägten, historischen Wohngebäude mit Nebengebäuden sowie von dauerhaft aufgelassenen Gartenflächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren, einzelnen Obst-, Laub- und Nadelbäumen, sich ausbreitenden Sträuchern und aufkommendem Baumjungwuchs geprägten Flächen sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg den Biotoptypen *12290 Dörfliche Bebauung, verstädtert* und *10113 Gartenbrachen* zuzuordnen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 befindet sich rund 3,5 km westlich (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301).

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist das Plangebiet von Bedeutung als möglicher Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse. Das Vorkommen wurde im Planverfahren im Rahmen einer faunistischen Untersuchung mit mehreren Begehungen geprüft (vgl. Kap. 6.5). Im Ergebnis des artenschutzfachlichen Berichts vom August 2014 wurden im Untersuchungsgebiet 6 Brutvogelarten festgestellt, davon je ein Revier von Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube sowie drei Brutpaare des Stares mit Höhlen im Wärmedämmverbundsystem des Nachbargebäudes (Brandwand). Bundspecht, Gartenbaumläufer und Haussperling wurden als Nahrungsgäste beobachtet. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg.

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen wurden nicht festgestellt. Die in Deutschland ungefährdete - jedoch nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte - Zwergfledermaus wurde im Untersuchungsgebiet bei Überflügen beobachtet. Jagende Zwergfledermäuse wurden im nahen Umfeld registriert.

Der Baumbestand weist kein Brutbaumpotential für den Eremiten als weitere in Altbäumen potentiell vorkommende und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Tierart auf.

Gemäß Bestandslageplan vom August 2014 befinden sich auf dem Grundstück insgesamt 27 Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm, darunter drei 13 m, 14 m und 20 m hohe Fichten an der Grundstücksgrenze zur Potsdamer Straße, eine 20 m hohe Birke, eine 10 m hohe Weide, vier 10 m bis 14 m hohe Walnußbäume sowie 18 Ahornbäume mit Höhen zwischen 8 m und 14 m.

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich der Bebauungspläne im Stadtgebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26.01.2011, in Kraft getretenen im März 2011. Geschützt sind danach in der Regel Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden und Gehölze ab 10 m<sup>2</sup> zusammenhängend überdeckter Grundfläche. Auf Fichten und Baumweiden findet die Baumschutzsatzung keine Anwendung. Walnussbäume unterliegen dem Schutz der Satzung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Das Wasserschutzgebiet Teltow befindet sich südwestlich in einer Entfernung von rund 700 m (Zone III).

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Entsprechend den Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde gemäß Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen bzw. Altstandorten oder Altablagerungen ermittelt.

Eine erste Bewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg im Rahmen der Behördenbeteiligung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung Altstadt - Teltow und des denkmalgeschützten Altstadtbereichs. Das an der Südwestecke der Kreuzung Potsdamer Straße / Striewitzweg auf dem Grundstück Potsdamer Straße 49 befindliche, ehemalige Stadthaus von 1927/28 ist in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen (ID-Nummer 09190601). Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Hinweis auf den Umgebungsschutz gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG auf die städtebauliche Bedeutung des denkmalgeschützten Stadthauses. Zur endgültigen Beurteilung wurde der Denkmalschutzbehörde daher eine Visualisierung des möglichen Baukörpers in Verbindung mit dem Denkmalbestand vorgelegt. Mit Schreiben vom 16.01.2015 bestätigt die untere Denkmalschutzbehörde, dass durch die Planänderung der Umgebungsschutz des Denkmals „Stadthaus“ nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ist im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde nicht bekannt. Unabhängig davon können jederzeit bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen Bodendenkmale z. B. in Form von Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände, auftreten. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (BbgDSchG - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004, GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.; BbgDSchG § 1 Abs. 1 u. 2).

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

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Das im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans gelegene Flurstück 53 der Flur 18 in der Gemarkung Teltow befindet sich in Privateigentum.

Das Straßenflurstück 55/3 der Flur 18 in der Gemarkung Teltow (Striewitzweg) befindet sich im Eigentum der Stadt Teltow.

Das Straßenflurstück 89 (Potsdamer Straße) befindet sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Teltow. Der Straßenabschnitt der Potsdamer Straße zwischen dem Knotenpunkt Liebigplatz im Westen und dem Ruhlsdorfer Platz im Osten ist im Oktober 2012 in die Baulast der Stadt Teltow übergegangen.

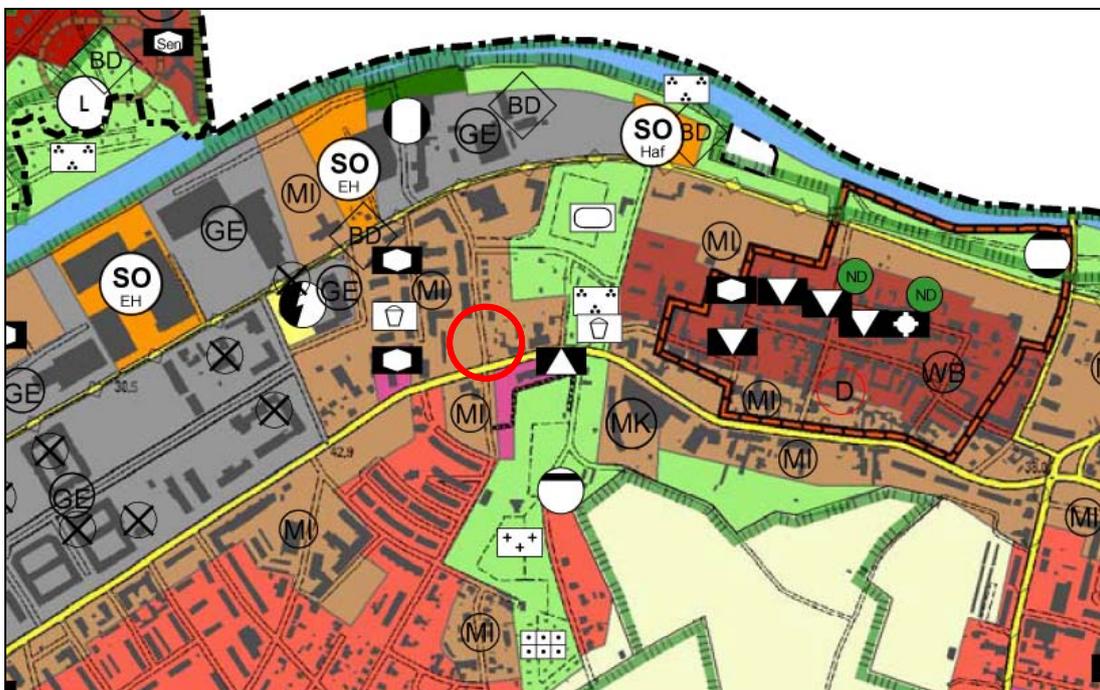
## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst Flächen, die in der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes vom 25.11.1993 als Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung festgesetzt und von Bebauung freizuhalten sind. Die Festsetzung resultiert aus der Lage von Teilflächen des Grundstücks innerhalb der Trinkwasserschutzzone II eines auf dem Nachbargrundstück Potsdamer Straße 38 vorhandenen Notbrunnens nach den Bestimmungen der Dritten Durchführungsverordnung zum Wassergesetz der Deutschen Demokratischen Republik vom 2. Juli 1982. Der ursprünglich zur Noteinspeisung genutzte Brunnen wurde zwischenzeitlich verfüllt und oberflächennah zurückgebaut. Der ursprüngliche Festsetzungszweck ist somit nicht mehr gegeben.

Die Stadt Teltow möchte daher im Rahmen der Innenentwicklung die bestehende Möglichkeit einer baulichen Entwicklung durch Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der innerstädtisch gelegenen Flächen nutzen. Hierzu wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.10.2012 das 1. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 8 eingeleitet. Planungsziel ist die Festsetzung als Mischgebiet im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung zwischen Potsdamer Straße und Oderstraße.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004 sind die Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt (vgl. Abbildung 3). Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist mit Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 8 BauNVO somit gewährleistet.



**Abb. 3:** Ausschnitt aus der Abzeichnung der Flächennutzungspläne in der Region „Der Teltow“ vom 5.12.2013 mit Darstellungen des FNP der Stadt Teltow vom Februar 2004

## 3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem § 16 Abs. 6 **Landesentwicklungsprogramm 2003 (LEPro 2003)** in der Fassung vom 1. November 2003 (GVBl. I 2004 S. 16), dem **Landesentwicklungsplan I Brandenburg – zentralörtliche Gliederung (LEP I) 1995** und dem **Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEPeV) 1998** vom 15. Mai 2009 (GVBl. II, S. 186).

*Anmerkung: Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 aus formalen Gründen für unwirksam erklärt. Die Beschwerde des Landes Brandenburg gegen die Nichtzulassung der Revision wurde vom Bundesverwaltungsgericht durch Beschluss abgewiesen. Der LEP B-B ist damit unwirksam und kann in soweit bis auf weiteres keine Anwendung mehr finden. Gemäß Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 2. April 2014 leben im Gegenzug die Vorgängerplanungen wieder auf und bilden somit im Land Brandenburg die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Die Landesregierung Brandenburg hat am 28.04.2015 die Verordnung über die rückwirkende Wiederinkraftsetzung des LEP B-B auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes beschlossen. Die Verkündung erfolgt in den nächsten Wochen.*

Daher werden nachfolgend sowohl die relevanten Regelungen des LEPro 2003, des LEP I 1995 und des LEP eV 1998 als auch die relevanten Regelungen des LEPro 2007 und des LEP B-B 2009 dargestellt und die Festsetzungen dieses bebauungsplanes auf die Vereinbarkeit mit diesen Regelungen geprüft.

Nach dem LEP I 1995 gehört der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu den Mittelbereichen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin.

Nach dem LEP eV 1998 liegt der Geltungsbereich im Siedlungsbereich bzw. im potenziellen Siedlungsbereich. Gemäß Ziel Z 1.0.1 sind in Siedlungsbereichen für die Siedlungstätigkeit vorrangig die innerörtlichen Potenziale durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren. Erneuerung und Verdichtung haben Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Das Ziel Z 1.0.4 legt zudem fest, dass neue Siedlungsflächen nach Lage, Struktur, Größe und Ausstattung der Gemeindegröße anzupassen und am vorhandenen Siedlungsbereich anzuschließen sind.

Die Stadt Teltow gehört gemäß § 1 des Landesentwicklungsprogramms 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) zur Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg. Gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden (§ 5 Abs. 1 LEPro 2007). Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007).

Gemäß Festlegung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009 (GVBl.II/09, Nr. 13, S. 186) ist die Stadt Teltow Mittelzentrum. Der Mittelbereich umfasst neben dem funktionstragenden Zentralen Ort die amtsfreien Gemeinden Stahnsdorf und Kleinmachnow.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP B-B innerhalb des *Gestaltungsraums Siedlung* (Z 4.5). Der Gestaltungsraum Siedlung umfasst Räume, in denen auf der Ebene der Landesplanung eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich ermöglicht wird.

Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung sowohl aus dem LEP I 1995 und Z.1.0.2, Z 1.0.4 und Z 1.2.1 LEP eV als auch aus § 5 LEPro 2007 und G 4.1 LEP B-B werden durch die vorliegende Planung in vollem Umfang berücksichtigt. Die Siedlungsentwicklung erfolgt unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sowie um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Zielen der Raumordnung gebeten. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 16.12.2014 (Gesch.-Z.: GL 5.12 – 060/93) ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Auch die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming basieren auf den Erfordernissen der Raumordnung gemäß **Regionalplan Havelland-Fläming 2020**. Der Regionalplan wurde am 16.12.2014 als Satzung beschlossen. Am 17.02.2015 wurde die Genehmigung beantragt. Der Regionalplan ist ebenfalls unwirksam, da er den LEP B-B zur Grundlage hat.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zur Vereinbarkeit der beabsichtigten Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung gebeten. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 15.12.2014 wird das regionalplanerische Entwicklungsziel für die Siedlungsentwicklung durch die beabsichtigte Innenentwicklung der Stadt Teltow unterstützt.

### 3.3 Landschaftsplan Stadt Teltow

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Teltow liegt mit Stand vom Mai 2002 vor. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes werden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Mischgebiet dargestellt. Die Potsdamer Straße soll als Allee gesichert und entwickelt werden.

Anforderungen des Landschaftsplans an die Siedlungsentwicklung mit Relevanz für die vorliegende Planung sind Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. In den Mischgebieten im Innenstadtbereich und in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau sind danach zur Erhöhung des Grünanteils in geeigneten Bereichen Hof-, Dach- oder Fassadenbegrünung vorzunehmen. Im Detail soll dies in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

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

### 3.4 Fachplanungen

Fachplanungen, mit Relevanz für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8, sind insbesondere die Verkehrsplanungen zur innerörtlichen Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf das Spangensystem mit der damit verbundenen Entlastung der Potsdamer Straße im betreffenden Teilabschnitt sowie die in diesem Zusammenhang geplanten Straßenumbaumaßnahmen und die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nachts.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und darum gebeten, aus ihrem Zuständigkeitsbereich Hinweise zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes zu geben sowie Mitteilungen über beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen zu machen.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Für das Areal zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße“ dient der Nachverdichtung durch Wiedernutzbarmachung einer innerstädtisch gelegenen Brachfläche im Rahmen der Innenentwicklung. Planungsziel ist die Festsetzung als Mischgebiet im Rahmen der vorhandenen Umgebungsbebauung entlang der Potsdamer Straße.

Nach Wegfall der bisherigen Restriktionen aufgrund der Lage der Flächen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II eines auf dem Nachbargrundstück Potsdamer Straße 38 vorhandenen Notbrunnens besteht die Möglichkeit die bislang auf der nördlichen Seite der Potsdamer Straße nur rudimentär vorhandene und von einer großflächigen Brandwand geprägten Blockrandbebauung zu einem Abschluss zu bringen und damit den Übergang von der verdichteten Innenstadt zur locker bebauten Vorstadt neu zu definieren.

Der Striewitzweg soll weiterhin als straßenunabhängiger Fuß- und Radweg zwischen Wendehammer und Potsdamer Straße erhalten bleiben. Das bisher im Bebauungsplan formulierte Planungsziel zur Anlage einer parallel zum Striewitzweg verlaufenden 4 m breiten öffentlichen Grünfläche in Form eines Grünzuges kann im Ergebnis des zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 neu erstellten Bestandslageplans auf den entsprechenden Wegeflurstücken nicht umgesetzt werden und wird daher nicht weiterverfolgt.

### 4.2 Städtebauliche Varianten

Als Grundlage für die Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wurden verschiedene städtebauliche Varianten für die Bebauung des Grundstücks Potsdamer Straße 42 / Ecke Striewitzweg entwickelt:

- Variante 1:** viergeschossige Blockrandbebauung Potsdamer Straße / Striewitzweg
- Variante 2:** viergeschossige Blockrandbebauung Potsdamer Straße, viergeschossige, offene Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung entlang Striewitzweg
- Variante 3:** viergeschossige Blockrandbebauung Potsdamer Straße, zweigeschossige, offene Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung entlang Striewitzweg
- Variante 4:** viergeschossige Blockrandbebauung Potsdamer Straße in voller Breite der Brandwand des Nachbargebäudes (16,50 m), rückwärtig Gartennutzung
- Variante 5:** vier- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung Potsdamer Straße in voller Breite der Brandwand des Nachbargebäudes (16,50 m) als Kubus, ansonsten Gartennutzung
- Variante 6:** viergeschossige offene Bebauung Potsdamer Straße und Striewitzweg (Kubus)

**Variante 7:** viergeschossige offene Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung entlang Striewitzweg

Im Ergebnis der Variantendiskussion wird für die Entwurfsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 eine dahingehend modifizierte Form der Variante 4 zu Grunde gelegt, dass ein fünftes Vollgeschoss als Staffelgeschoss oder Dachgeschoss zulässig sein soll. Dies entspricht der Bebauung auf dem Nachbargrundstück Potsdamer Straße 44.

Bei Umsetzung der Variante 3 mit einer zusätzlichen offenen Bebauung mit zwei Vollgeschossen auf dem rückwärtigen Grundstücksteil würde die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) in Mischgebieten deutlich überschritten. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und unter Berücksichtigung der innerstädtischen Randlage des Grundstücks wird daher auf eine zusätzliche rückwärtige Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung verzichtet.

## **5 Planänderung (Abwägung und Begründung)**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt. Die textlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch die nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen ersetzt.

### **5.1 Nutzung der Baugrundstücke**

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

##### **Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 wird das bislang als Schutzgebiet für die Grundwassergewinnung sowie in Teilflächen entlang der Potsdamer Straße als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Grundstück Potsdamer Straße 42 / Ecke Striewitzweg entsprechend der sonstigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 festgesetzten Baugebiete und in Entwicklung aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,

8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.

Zur Wahrung der Eigenart des Gebietes sollen im vorliegenden Änderungsbereich Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden. Zudem sollen auf dem für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt sowie das Ortsbild bedeutsamen Baugrundstück, Lagerflächen als mögliche Form eines allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebes ausgeschlossen werden.

Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 in den festgesetzten Mischgebieten ausgeschlossenen Beherbergungsbetriebe und Anlagen für Verwaltung sollen im Änderungsbereich allgemein zulässig sein.

Zur Art der zulässigen Nutzung erfolgt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 eine textliche Festsetzung:

**TF 1: Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.**

Die Anzahl der im Baugebiet erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der **Stellplatzsatzung der Stadt Teltow** vom November 2008 und ist abhängig von den auf dem Baugrundstück vorgesehenen Nutzungen.

Die Erforderlichkeit und die Größe eines ggf. auf dem Baugrundstück erforderlichen Spielplatzes richten sich nach den Bestimmungen der **Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow** vom August 2007.

### **5.1.2 Maß der Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der im Baugebiet MI zulässigen baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO, die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Meter über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 92 sowie die Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die im Ursprungsbebauungsplan für die Baugebiete MI festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** wird für den Änderungsbereich übernommen. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO unterschritten. Diese Unterschreitung rechtfertigt sich aus der umgebenden Baudichte und der Lage im Randbereich der Innenstadt. Die reduzierte Grundflächenzahl gewährleistet eine möglichst ortsbildverträgliche und der Umgebung angepasste Bebauungsdichte.

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14

BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Eine davon abweichende Regelung ist nicht vorgesehen. Mit den Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO ergibt sich für das festgesetzte Baugebiet MI eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,6.

Die damit, unter Berücksichtigung der Größe des festgesetzten Baugebietes MI von rund 1.650 m<sup>2</sup>, maximal zulässige Grundfläche der anzurechnenden baulichen Anlagen von knapp 1.000 m<sup>2</sup> ermöglicht auch die Errichtung von größeren Stellplatzanlagen nach den nutzungsabhängigen Erfordernissen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das im Änderungsbereich festgesetzte Baugebiet MI mit **1,2** als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie der Festsetzung für das Eckgrundstück Oderstraße / Striewitzweg im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) wird auf **vier Vollgeschosse** als Mindestmaß und **fünf Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht damit dem Nutzungsmaß des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, an das mit Umsetzung der Planung ohne seitlichen Grenzabstand herangebaut werden soll.

Die Festsetzung eines Mindestmaßes von vier Vollgeschossen dient dem Abschluss der bislang nur rudimentär vorhandenen Blockrandbebauung in diesem Teilabschnitt der Potsdamer Straße und begründet sich in der besonderen Bedeutung des Baugrundstückes für die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt und das Ortsbild.

Das oberste zulässige Vollgeschoss ist zur Anpassung an das Nachbargebäude sowie zur Gewährleistung einer ortsbildverträglichen Höhenentwicklung als zurückversetztes Staffelgeschoss oder mit einer Dachschräge auszubilden. Hierzu erfolgt eine textliche Festsetzung:

**TF 2: Im Baugebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss oder mit einer Dachschräge auszubilden. Ausnahmsweise kann hierfür für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2,0 m zugelassen werden.**

### **Höhe der baulichen Anlagen**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung einer **Traufhöhe** (TH) von **53,29 m** über NHN im Höhensystem DHHN 92 als Höchstmaß sowie einer **Oberkante** (OK) von **56,18 m** über NHN im Höhensystem DHHN 92 als Höchstmaß bestimmt. Die zulässigen Höhen entsprechen einer Traufhöhe von 13,46 m und einer Oberkante von 16,35 m über der Bezugshöhe von 39,83 m über NHN (Kanaldeckel) auf dem Gehweg Potsdamer Straße und entsprechen der Hauptgesimshöhe (HGH) bzw. dem oberen Abschluss der Brandwand des Nachbargebäudes Potsda-

mer Straße 44, an das mit Umsetzung der Planung ohne seitlichen Grenzabstand herangebaut werden soll.

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsbereich erfolgt die Festsetzung einer **geschlossenen Bauweise g** gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Festsetzung dient dem Abschluss der bislang in diesem Teilabschnitt der Potsdamer Straße nur rudimentär vorhandenen Blockrandbebauung durch Errichtung des Gebäudes an der Grundstücksgrenze bzw. der Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise bezieht sich nur auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch eine erweiterte Baukörperausweisung in Form von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO und einer Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO entlang der Potsdamer Straße.

Die festgesetzten **Baugrenzen** dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Auf die festgesetzte **Baulinie** muss gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassen werden. Im Bebauungsplan können gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.

Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung sowie insbesondere zur Ermöglichung von sogenannten französischen Balkons (bodentiefe Fenster mit Geländer, die nur minimal aus der Fassade hervortreten) - wie dies am Nachbargebäude der Fall ist - wird durch textliche Festsetzung eine Ausnahme vorgesehen.

**TF 3: Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden. Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden.**

Die textliche Festsetzung zur Ausbildung des obersten zulässigen Vollgeschosses als Staffelgeschoss ermöglicht eine weitere Ausnahme für das Zurücktreten von Gebäudeteilen (vgl. Kap. 5.1.2).

Die Länge der festgesetzten Baulinie wird zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Ausbildung der baulichen Ecksituation für das Gebäude auf 25 m begrenzt. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße beträgt 3 m und dient der Ausbildung einer „Vorgartenzone“, wie dies auch bei den östlich benachbarten Grundstücken Potsdamer Straße 44, 46 und 48 der Fall ist. Zum Striewitzweg ist, entsprechend der Baufensterfestsetzung im nördlich angrenzenden Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans, ein Abstand von 5 m einzuhalten.

Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Zur Freihaltung der vorgesehenen „Vorgartenzone“ von Stellplätzen und Garagen erfolgt eine textliche Festsetzung gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO:

**TF 4: In dem Teil des Baugebietes MI zwischen der festgesetzten Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße („Vorgartenzone“) sind Stellplätze und Garagen unzulässig.**

## 5.2 Verkehrsflächen

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die der allgemeinen Erschließung dienende und aus Gründen der Planklarheit bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 einbezogene Straßenverkehrsfläche der Potsdamer Straße wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. In die durch Straßenbegrenzungslinie abgegrenzte öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen wird eine Teilfläche des Wegefurstücks Striewitzweg (Flurstück 55/3) im Einmündungsbereich zur Potsdamer Straße.

Die Planunterlage enthält Eintragungen zur derzeitigen Einteilung der Straßenverkehrsfläche mit Gehweg, Grünstreifen und Fahrbahn. Daher erfolgt durch textliche Festsetzung eine entsprechende Klarstellung:

**TF 12: Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.**

Eine im Ursprungsbebauungsplan bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teilfläche des Grundstücks Potsdamer Straße 42 (Flurstück 53) entlang der Potsdamer Straße wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 als Baugebiet MI festgesetzt.

### 5.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 gelegene und im Ursprungsbebauungsplan bislang als Verkehrsfläche Gehweg und Verkehrsfläche Radweg festgesetzte Teilabschnitt des Striewitzweges zwischen Wendehammer Striewitzweg und Potsdamer Straße wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 aus Gründen der Planklarheit als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** festgesetzt.

Der in Rede stehende Teilabschnitt des Striewitzweges dient als straßenunabhängige Wegeverbindung zwischen Oderstraße bzw. Teltowkanal und Potsdamer Straße und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum. Er ist bereits zwischen Potsdamer Straße und dem nördlich angrenzenden Grundstück Striewitzweg 1E für den

Fahrzeugverkehr gesperrt und als gemeinsamer Geh- und Radweg ausgeschildert (VZ 240 der StVO).

Die Zufahrt zum festgesetzten Baugebiet kann somit ausschließlich von Süden von der Potsdamer Straße erfolgen. Ein Regelungsbedarf zur Festsetzung von Einfahrtsbereichen wird nach derzeitigem Stand nicht gesehen. Die Zufahrt zum rückwärtigen Teil des Grundstücks kann auf dem Grundstück parallel zum Striewitzweg zwischen Grundstücksgrenze und dem geplanten Gebäude erfolgen oder durch eine vorzusehende Gebäudedurchfahrt.

Im betreffenden Teilabschnitt der Potsdamer Straße sind bislang keine Straßenbäume vorhanden, die bei Festlegung der Grundstückszufahrt zu berücksichtigen wären.

### **5.3 Grünflächen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 werden keine Grünflächen festgesetzt. Das im Ursprungsbebauungsplan formulierte Planungsziel zur Anlage einer parallel zum Striewitzweg verlaufenden 4 m breiten öffentlichen Grünfläche in Form eines Grünzuges kann im Ergebnis des neu erstellten Bestandslageplans auf den entsprechenden Wegeflurstücken aus Platzgründen nicht umgesetzt werden und wird daher nicht weiterverfolgt. Die Möglichkeiten zur Umsetzung der bislang im Bebauungsplan geregelten Anpflanzung von vier großkronigen Einzelbäumen in diesem Bereich kann im Zuge einer Umgestaltung der Wegeverbindung von Seiten der Stadt geprüft werden ohne dass es hierfür einer planungsrechtlichen Bindung im Bebauungsplan bedarf. Alternativ hierzu besteht die Möglichkeit mindestens vier auf der westlichen Seite des Striewitzweges auf dem Wegeflurstück 59/4 vorhandene Ahornbäume mit einem Stammumfang von 1,2 m, 0,8 m, 0,6 m und 0,5 m und einem Kronendurchmesser zwischen 7 m und 12 m im Zuge von Umgestaltungsmaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in Form eines Pflanzstreifens zur Anpflanzung von Straßenbäumen im Straßenraum der Potsdamer Straße wird mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 verzichtet. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die Pflanzung von Straßenbäumen obliegt der Stadt Teltow und ist Bestandteil der laufenden Umbaumaßnahmen für die Potsdamer Straße ohne dass es hierfür einer planungsrechtlichen Bindung im Bebauungsplan bedarf.

### **5.4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt eine textliche Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten:

**TF 7: Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.**

Im Bebauungsplan soll unter Beachtung des Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 11. Oktober 2011 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 46 vom 23. November 2011, S. 2035 ff) zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung eine textliche Festsetzung zur dezentralen, das heißt grundstücksbezogenen Versickerung des Niederschlagswassers getroffen werden. Die naturräumlichen Voraussetzungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans gegeben. Die Flächen befinden sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Auch Art und Maß der im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen stehen einer Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht grundsätzlich entgegen. Für das auf den Dachflächen und Hofflächen im Mischgebiet anfallende Niederschlagswasser ist von einer geringen Verunreinigung auszugehen. Bei den Flächen handelt es sich gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde im Rahmen der Behördenbeteiligung nicht um eine Altlastenverdachtsfläche oder einen Altstandort.

Die zuständige Wasserbehörde wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Hingewiesen wird auf die Einschränkungen gemäß § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG, wonach eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen sein muss und keine sonstigen Belange entgegenstehen dürfen. Hingewiesen wird zudem auf die Erlaubnispflicht für Versickerungen gemäß § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Eine Versickerung von Niederschlagswasser über entsprechende Anlagen nach DWA-A 138 (z.B. Sickerschacht, Rigolen, Mulden) stellt danach eine erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung dar.

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

**TF 8: Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).**

Im Ergebnis der **artenschutzrechtlichen Prüfung** (vgl. Kap. 6.5.1) sowie der Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark als zuständige Behörde für die Belange des besonderen Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren sind mit Umsetzung der Planung zur Abwendung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die in den Hinweisen (Kap. 5.8) benannten Vermeidungsmaßnahmen (**Bauzeitenregelung**) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als Funktionserhaltende Maßnahmen (**FCS-Maßnahmen**) erforderlich.

Die Durchführung von Baumfällungen und Maßnahmen zur Baufeldfreimachung außerhalb der Nist- und Brutzeit (**Bauzeitenregelung**) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 ist damit nicht erfüllt.

Mit Durchführung der Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter (**FCS-Maßnahmen**) kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden. Insgesamt sind mit Umsetzung der Planung auf dem Baugrundstück mindestens **acht Nistkästen** anzubringen. Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde kann die Hälfte der Niststätten auch am neuen Gebäude integriert werden, möglichst mit Ausrichtung nach Westen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Bauzeitenregelung sowie das Aufhängen von Nistkästen lassen sich nicht durch textliche Festsetzung bestimmen. Es erfolgt daher ein entsprechender Hinweis (vgl. Kap. 5.8), der auf der Ebene der Baugenehmigung zu berücksichtigen ist.

Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen des Bauantrages eine umfangreiche Prüfung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt von Höhlenbäumen und Niststätten gefordert wird. Artenschutzrechtliche Hindernisse, die einer Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Gegebenenfalls können sich aufgrund geänderter Erkenntnisse zu einem späteren Zeitpunkt weitere Auflagen oder Restriktionen ergeben.

Die Naturschutzverbände weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass auch an den Neubauten Nist- und Lebensstätten für besonders geschützte Arten wie Mauersegler, Fledermäuse und Mehlschwalben bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in Dach und Fassaden integriert werden sollten. Zudem sollte im Sinne einer naturverträglichen Bauplanung und -gestaltung eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

## 5.5 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 soll - wie bereits im Ursprungsbebauungsplan - die landschaftliche Prägung des zum Teil von Altbaumbestand geprägten Ortsbildes erhalten und auf dem neu zu erschließenden Baugrundstück weiterentwickelt werden. Daher erfolgt die Festsetzung von Anpflanzgeboten. Der auf dem Baugrundstück vorhandene und zum Teil erhaltenswerte Laubbaumbestand (insbesondere zwei Walnussbäume mit einem Stammumfang von 1,75 m bzw. 1,50 m und einer Höhe von 14 m bzw. 10 m sowie Ahornbäume mit einem Stammumfang bis zu 1,45 m und einer Höhe von bis zu 14 m) kann dabei im Sinne einer Eingriffsminimierung angerechnet werden. Die **Gehölzlisten für Sträucher und Bäume** werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen soll zu Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung verzichtet werden. **Für die im Baugebiet vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom März 2011.** Für einen auf dem Grundstück vorhandenen und besonders erhaltenswerten und ortsbildprägenden Walnußbaum mit einem Stammumfang von 1,75 m und einem Kronendurchmesser von rund 14 m wird eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zur Beseitigung des ge-

geschützten Baumes nicht in Aussicht gestellt. Der Baumstandort befindet sich vollständig (d.h. einschließlich der ebenfalls geschützten Kronentraufe gemäß § 3 Abs. 3 der Baumschutzsatzung) außerhalb des festgesetzten Baufensters. Im Rahmen der konkreten Umsetzung der Planung ist eine Einbindung des Baumes in die rückwärtig gelegenen Erschließungsflächen bzw. gärtnerisch anzulegenden Flächen vorzusehen.

Bei einem auf dem Grundstück festgestellten Höhlenbaum handelt es sich um einen erheblich geschädigten Obstbaum, der in der Planunterlage nicht eingetragen ist, da er nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt. Die Zweckmäßigkeit eines möglichen Erhalts ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Anderenfalls werden die im Bebauungsplan benannten Ersatzmaßnahmen (Nisthilfen) erforderlich.

Zur Gewährleistung einer bestimmten Dichte von Sträuchern und Bäumen auf dem Baugrundstück erfolgen durch textliche Festsetzung Anpflanzgebote für Sträucher und eine Mindestanzahl von Bäumen:

**TF 5: Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ und Bäumen der Gehölzliste „Bäume“ zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können auf dem Baugrundstück vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sowie Baumpflanzungen gemäß TF 6 zur Begrünung von Stellplatzanlagen können eingerechnet werden.**

Stellplatzanlagen auf dem Baugrundstück sollen zur positiven Ortsbildgestaltung sowie zur Vermeidung von Aufheizeffekten von Laubbäumen beschattet werden:

**TF 6: Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2 m x 2 m.**

## **5.6 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sollen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO örtliche Vorschriften zur Gestaltung und zum Bauordnungsrecht erlassen werden. Die Gestaltungsfestsetzungen dienen einer Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie dem Erhalt des Biotopverbundes. Zum Schutz des angrenzenden Siedlungsgebietes vor baulichen Überformungen soll für alle Werbeanlagen eine besondere Erlaubnispflicht gelten.

**TF 10: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen.**

**TF 11: Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zulässig sind nur Einfriedungen als offene Metall- oder Holzzäune (einschließlich Maschendrahtzäunen). Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.**

## **5.7 Immissionsschutz**

Gemäß der zum Lärmaktionsplan der Stadt Teltow durchgeführten Lärmkartierung wurden bislang im Bereich der Fassade des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44 > 75 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts erreicht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erheblich überschritten. Zur Lärminderung sind neben einer Senkung des Durchgangsverkehrsanteils durch innerörtliche Verlagerung auf das Spangensystem, Straßenumbaumaßnahmen sowie eine Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h nachts vorgesehen.

Da die vorgesehenen Maßnahmen zur Lärminderung bislang nicht abgeschlossen sind, wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 eine textliche Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen. Zu den dem Schlafen dienenden Räumen gehören dabei neben Schlafzimmern auch Kinderzimmer. Eine „Öffnungsklausel“ ermöglicht eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße, eine abweichende Grundrissgestaltung sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplanverfahren angenommen wird:

**TF 9: Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Potsdamer Straße an den der Straße zugewandten Fassaden die Außenteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich VI erforderlich sind. Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.**

**Dem Schlafen dienende Räume sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sind nach Norden, zu den der Potsdamer Straße abgewandten Seite zu orientieren, bzw. müssen über mindestens ein zu öffnendes Fenster im ruhigen Bereich (nachts < 50dB(A)) verfügen bzw. im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr über schallgedämmte Lüftungssysteme verfügen.**

**Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße, eine abweichende Grundrissgestaltung sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungssystemen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Lärmkartierung zum Lärmaktionsplan vom Dezember 2013 - > 75 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts).**

Durch die geschlossene Bauweise werden die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile und Nachbargrundstücke zukünftig vom (reduzierten) Verkehrslärm der Potsdamer Straße abgeschirmt sein.

## 5.8 Hinweise

### Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26.01.2011, in Kraft getreten im März 2011. Für die Fällung von Bäumen, die dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schriftlicher Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Baumschutzsatzung zu stellen. Mit Erteilung der Ausnahmegenehmigung wird dem Antragsteller eine Auflage zum Ersatz für beseitigte, geschützte Bäume und Gehölze erteilt.

### Besonderer Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen (**Bauzeitenregelung**) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als Funktionserhaltende Maßnahmen (**FCS-Maßnahmen**) erforderlich:

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. der Abriss der Bestandsgebäude) außerhalb der Nist- und Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die derzeit vorhandenen Brutplätze unzugänglich werden, sind die Baumaßnahmen zur Errichtung des Gebäudes außerhalb der Nist- und Brutzeit durchzuführen.

Sofern die Baumaßnahmen bzw. die Baufeldfreimachung nicht außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Bauüberwachung erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Niststätten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besetzt sind.

2. Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die Brutplätze unzugänglich werden, sind für den Höhlenbrüter Star geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Je weggefallenem Brutplatz sind auf dem Baugrundstück zwei **Nistkästen** für den Star an Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen (Verhältnis 1:2). Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
3. Bei Fällung des auf dem Grundstück befindlichen Baumes mit verlassenen Nest eines Höhlenbrüters sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich zwei **Höhlenbrüterkästen** an einem Baum mit östlicher Ausrichtung aufzuhän-

gen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4. Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

### **Kampfmittelbelastung**

Nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg befindet sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Kampfmittelfreiheitsbescheinigung kann durch den Vorhabenträger / Grundstückseigentümer beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Brandenburg beantragt oder durch einen Nachweis der Kampfmittelfreiheit, einer vom Grundstückseigentümer beauftragten Fachfirma, beigebracht werden. Für beide Möglichkeiten ist rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens die entsprechende Beantragung bzw. Beauftragung vorzunehmen.

### **Einsichtnahmemöglichkeit**

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

Stadtverwaltung Teltow, Sachgebiet Stadtentwicklung  
Marktplatz 1/3  
14513 Teltow

## **5.9 Flächenbilanz**

<b>Nutzungsart</b>	<b>Größe (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Flächenanteil (%)</b>
Mischgebiet	1.643	78,04 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	208	9,86 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	255	12,09 %
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>2.106</b>	<b>100,00 %</b>

## **6 Darstellung der Belange von Natur, Landschaft und Umwelt**

### **6.1 Einleitung**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Teltow erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind im Rahmen des Änderungsverfahrens die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

### **6.2 Schutzgut Boden**

Das Stadtgebiet von Teltow befindet sich auf der Grundmoränenplatte der Teltowhochfläche, die von eiszeitlichen Schmelzwasserrinnen durchzogen wird. Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsplan (Karte 3) im Bereich lehmig-sandiger Bildungen der Hochflächen. Auf dem Grundstück Potsdamer Straße / Striewitzweg sind die Böden durch Überbauung, Befestigungen und langjährige Nutzung bereits weitgehend siedlungsgeprägt. Die Flächen befinden sich gemäß Flächennutzungsplan außerhalb des flächenhaften Bodendenkmals der Altstadt. Altlasten oder ein Altlastenverdacht sind nicht bekannt.

Derzeit sind rund 150 m<sup>2</sup> (rund 9 %) des Grundstücks mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen überbaut. Der Striewitzweg ist mit einer rund 4 m breiten Betonpflasterung weitgehend versiegelt. Der Gehweg Potsdamer Straße ist in einer Breite von rund 1,25 m mit Betonpflaster befestigt. Zwischen dem befestigten Gehweg und der Grundstücksgrenze sowie zwischen Gehweg und Fahrbahnkante befindet sich ein jeweils rund 1 m breiter Grünstreifen.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet MI unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ und der Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten bis zu 60 % des Baugrundstückes überbaut werden. Dies entspricht einer Fläche von rund 986 m<sup>2</sup>, davon maximal 657 m<sup>2</sup> für Gebäude und sonstige Hauptanlagen.

Die mit der Überbauung bzw. Versiegelung von Boden verbundenen Eingriffe werden durch den im Bebauungsplan verbindlich geregelten luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen minimiert. Zudem wird die Inanspruchnahme von Boden durch Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung minimiert.

### **6.3 Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Gewässer sind der Teltowkanal nördlich der Oderstraße sowie die Gräben im Bereich der Buschwiesen südlich der Potsdamer Straße.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Die Flächen befinden sich gemäß Landschaftsplan (Karte 4) in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserempfindlichkeit. Das Grundwasser ist mit einem Flurabstand von 5-10 m und einem Anteil bindiger Bildungen von 20-80 % gegenüber Stoffeinträgen relativ geschützt. Grundwasserbelastungen durch benachbarte Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet MI bis zu 60 % des Baugrundstückes überbaut werden. Die mit der Überbauung bzw. Versiegelung von Boden verbundenen Eingriffe werden durch den im Bebauungsplan verbindlich geregelten luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen minimiert.

Zudem wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung ein Mindestanteil an versickerungsfähigen Flächen auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Eine erhöhte Grundwassergefährdung ist aufgrund der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen nicht erwarten.

### **6.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

Das Plangebiet befindet sich gemäß Landschaftsplan in einem stadtklimatisch entlasteten Bereich mit geringer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen. Der nördlich des Plangebietes verlaufende Teltowkanal hat als reliefbeeinflusste Luftleitbahn eine Bedeutung für den bodennahen Frischlufttransport.

Die im Umfeld des Plangebietes gelegenen Baugebiete sind überwiegend von offener Bebauung geprägt mit einem relativ hohen Anteil klimatisch wirksamer Vegetationsflächen und einem weitgehend gewährleistetem Wind- und Luftaustausch.

Entlang der Potsdamer Straße ist aufgrund des bislang hohen Verkehrsaufkommens von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen. Konkrete Messungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Hier ist zukünftig mit der geplanten innerörtlichen Verlagerung des Verkehrs auf das Spangensystem von einer deutlichen Entlastung und somit im Hinblick auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse von einer Verbesserung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die innerstädtisch gelegene Brachfläche auszugehen.

Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung wird ein Mindestanteil an klimawirksamen Vegetationsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet.

Die im Bebauungsplan geregelten Anpflanzgebote gewährleisten die Anpflanzung einer Mindestzahl von klimawirksamen, großkronigen Laubbäumen auf dem Baugrundstück. Ein teilweiser Erhalt des Altbaumbestandes ist bei der Umsetzung der Planung zu prüfen.

## 6.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die von einem ländlich geprägten, historischen Wohngebäude mit Nebengebäuden sowie von dauerhaft aufgelassenen Gartenflächen mit ruderalen Gras- und Staudenfluren, einzelnen Obst-, Laub- und Nadelbäumen, sich ausbreitenden Sträuchern und aufkommendem Baumjungwuchs geprägten Flächen sind nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg den Biotoptypen *12290 Dörfliche Bebauung, verstädtert* und *10113 Gartenbrachen* zuzuordnen.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Besonders geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden im Plangebiet ebenfalls nicht festgestellt.

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere hat das Plangebiet insbesondere eine Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel. Gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom April 2014 wurde im Planverfahren das Vorkommen von Brutvögeln sowie von Fledermäusen im Rahmen einer faunistischen Untersuchung mit mehreren Begehungen geprüft. Zum Vorkommen des Eremiten (Holz bewohnende Käferart) erfolgte eine Potentialabschätzung.

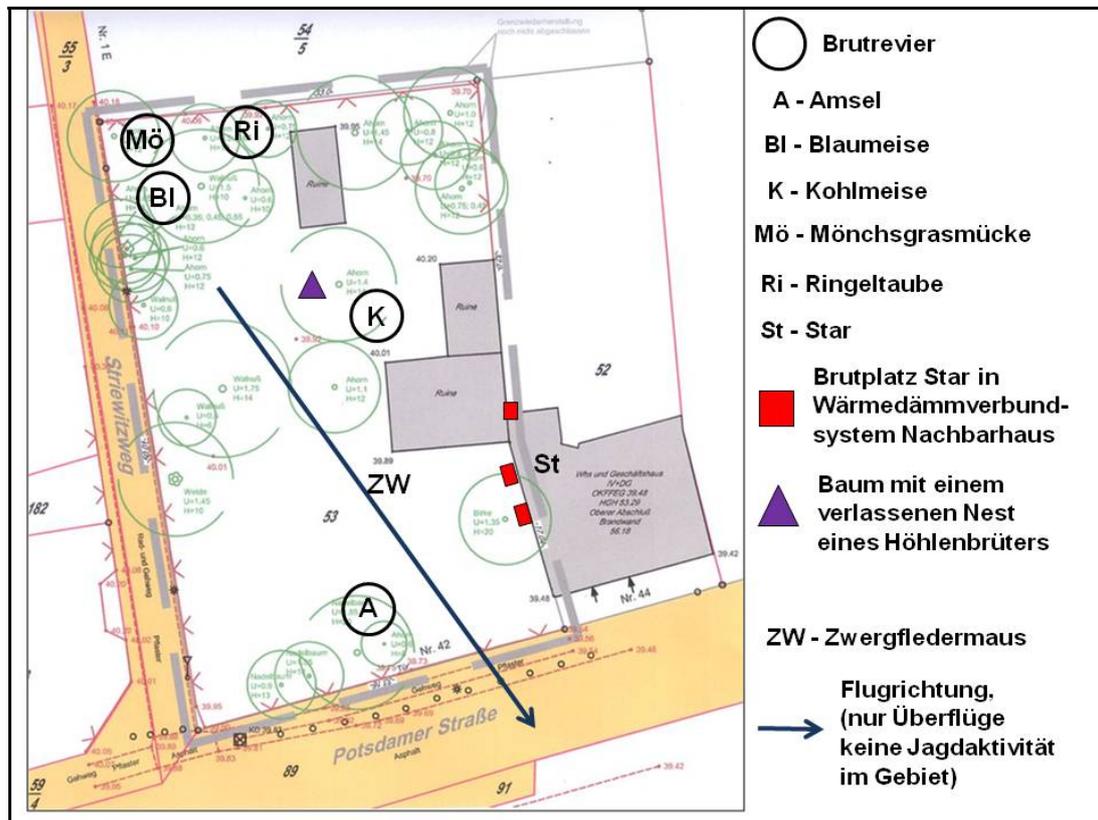
Im Ergebnis des artenschutzfachlichen Berichts der Sachverständigen Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski vom August 2014 (Jabczynski, S.: Artenschutzfachliche Ergebnisse für den Bebauungsplan Nr. 8 Stadt Teltow, Potsdamer Straße / Ecke Striewitzweg vom 21.08.2014) wurden im Untersuchungsgebiet 6 Brutvogelarten festgestellt, davon je ein Revier von Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube sowie drei Brutpaare des Stares mit Höhlen im Wärmedämmverbundsystem des Nachbargebäudes (Brandwand). Buntspecht, Gartenbaumläufer und Haussperling wurden als Nahrungsgäste beobachtet. In einem Baum wurde das verlassene Nest eines Höhlenbrüters festgestellt (vgl. nachfolgende Abbildung). Es handelt es sich dabei um einen erheblich geschädigten Obstbaum, der in der Planunterlage nicht eingetragen ist, da er nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fällt. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg.

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen oder relevante Spuren einer vorangegangenen Quartiersnutzung wurden nicht festgestellt. Der Baumbestand ist höhlenarm und weist ein nur geringes Sommerquartierpotenzial auf. Es besteht kein Winterquartierpotenzial. Der Gebäudebestand hat ebenfalls ein nur geringes Sommerquartierpotenzial. Eine Begehung des Wohngebäudes war im Rahmen der Untersuchungen aufgrund von Einsturzgefährdung nicht möglich. Das Wohngebäude hat einen kleinen Kellerraum, der von außen nicht für Fledermäuse zugänglich ist. Daher ist davon auszugehen, dass kein Winterquartierpotenzial für Fledermäuse besteht. Die in Deutschland ungefährdete, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte, Zwergfledermaus wurde im Untersuchungsgebiet bei Überflügen beobachtet. Jüngere Zwergfledermäuse wurden im nahen Umfeld registriert.

Der Baumbestand weist gemäß dem artenschutzfachlichen Bericht kein Brutbaumpotential für den Eremiten als weitere in Altbäumen potentiell vorkommende und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Tierart auf. Es sind danach keine geeigneten Mulmhöhen vorhanden.

Gemäß Bestandslageplan des Vermessungsbüros Dipl.-Ing. Bernd Mengelkamp vom August 2014 befinden sich auf dem Grundstück Potsdamer Straße 42, Ecke Striewitzweg insgesamt 26 Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm, darun-

ter drei 13 m, 14 m und 20 m hohe Fichten an der Grundstücksgrenze zur Potsdamer Straße, eine 20 m hohe Birke mit einem Stammumfang von 1,35 m, eine 10 m hohe Weide mit einem Stammumfang von 1,45 m, drei 10 m bis 14 m hohe Walnußbäume mit Stammumfängen zwischen 0,60 m und 1,75 m sowie 18 Ahornbäume mit Höhen zwischen 8 m und 14 m und Stammumfängen zwischen 0,60 m und 1,45 m. Im einbezogenen Straßenabschnitt der Potsdamer Straße befinden sich keine Bäume.



**Abb. 4:** Karte mit Darstellung der festgestellten Reviere und Brutplätze (Quelle: Jabczynski, S.: Artenschutzfachliche Ergebnisse für den Bebauungsplan Nr. 8 Stadt Teltow, Potsdamer Straße, Ecke Striewitzweg vom 21.08.2014)

Mit Umsetzung der Planung dürfen im festgesetzten Baugebiet MI bis zu 60 % des Baugrundstückes überbaut werden. Durch Festsetzung einer Grundflächenzahl unterhalb der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung wird ein Mindestanteil an Vegetationsflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet. Die im Bebauungsplan geregelten Anpflanzgebote gewährleisten die Anpflanzung einer Mindestzahl von großkronigen Laubbäumen auf dem Baugrundstück.

Ein teilweiser Erhalt des Altbaumbestandes ist bei der Umsetzung der Planung zu prüfen. Dies gilt insbesondere für die auf dem Grundstück vorhandenen Walnussbäume mit einem Stammumfang von 1,75 m und 1,50 m sowie die vorhandenen Ahornbäume von 1,10 m, 1,40 m und 1,45 m. Es gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow.

### 6.5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit Umsetzung der Planung auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Teltow werden nach derzeitiger Einschätzung die Belange des besonderen Artenschutzes berührt. Von der Änderung betroffen sind aufgelassene Siedlungs- und Gartenflächen von allgemeiner Bedeutung für die Tierwelt. Festgestellt wurden 6 Brutvogelarten, davon je ein Revier von Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube sowie drei Brutpaare des Stares mit Höhlen im Wärmedämmverbundsystem des Nachbargebäudes (Brandwand). Star, Kohlmeise und Blaumeise sind Höhlenbrüter, bei den restlichen Brutvogelarten handelt es sich um Freibrüter.

Alle europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu den besonders geschützten Tierarten. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich um verbreitete und ungefährdete Arten im Land Brandenburg. Die lokalen Populationen sind bezüglich der Ansprüche an ihren Lebensraum flexibel und weisen einen günstigen Erhaltungszustand auf.

Sommer- oder Winterquartiere von Fledermäusen als potentiell vorkommende streng geschützte Tierart (Anhang IV FFH-Richtlinie) wurden nicht festgestellt. Der Baumbestand weist kein Brutbaumpotential für den Eremiten als weitere potentiell vorkommende streng geschützte Tierart auf.

Ein Vorkommen von wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten wurde im Plangebiet nicht festgestellt und ist auch nicht zu erwarten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

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

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote Nr. 1 und 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ru-

hestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Das Verbot Nr. 2 ist nur relevant, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Gemäß § 45 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für den Bebauungsplan nur erforderlich, wenn der **Erhaltungszustand der lokalen Population** einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder **die ökologische Funktion** der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen **nicht mehr gewährleistet** ist.

Bei den europäischen Vogelarten ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitats sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind in der Regel keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von im Geltungsbereich vorkommenden Brutvögeln sowie zum Verlust ganzer, regelmäßig genutzter Reviere führen können, sind die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren, die Rodung flächiger Gehölzbestände, die Fällung von Bäumen sowie der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden mit dem damit verbundenen Verlust von Habitatstrukturen.

Fledermausquartiere sind durch die Fällung von Altbäumen mit vorhandenen Baumhöhlen sowie durch Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden gefährdet. Zwischen April und August können durch Baumaßnahmen Sommerquartiere und Wochenstuben beeinträchtigt und die Aufzucht von Jungtieren behindert werden. Baumaßnahmen zwischen Oktober und April können zu Störungen an Winterquartieren führen. Die Fällung von Altbäumen mit besetzten Baumhöhlen führt zur Tötung von Fledermäusen sowie zum dauerhaften Verlust des Winterquartiers.

**Mit Umsetzung der Planung sind zur Abwendung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG die nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter als Funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) erforderlich:**

1. Eine Gehölzbeseitigung ist zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten und zur Vermeidung einer Beeinträchtigung von frei brütenden Vögeln gemäß § 39 BNatSchG grundsätzlich nur während des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen sowie sonstige Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. der Abriss der Bestandsgebäude) außerhalb der Nist- und Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die derzeit vor-

handenen Brutplätze unzugänglich werden, sind die Baumaßnahmen zur Errichtung des Gebäudes außerhalb der Nist- und Brutzeit durchzuführen.

Sofern die Baumaßnahmen bzw. die Baufeldfreimachung nicht außerhalb der Nist- und Brutzeit durchgeführt werden können, ist eine ökologische Bauüberwachung erforderlich, insbesondere zur Prüfung, ob Niststätten zum Zeitpunkt des Bauvorhabens besetzt sind.

Die Durchführung von Baumfällungen und sonstigen Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (z. B. Abriss der Bestandsgebäude) außerhalb der Nist- und Brutzeit (**Bauzeitenregelung**) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Verbotstatbestand des § 44 Absatz 1 Nr. 1 und Nr. 2 ist damit nicht erfüllt.

2. Im Falle des Neubaus eines Gebäudes unmittelbar an die Brandwand des Nachbargebäudes Potsdamer Straße 44, wodurch die derzeit vorhandenen Brutplätze unzugänglich werden, sind für den Höhlenbrüter Star geeignete Ersatzquartiere zu schaffen. Je weggefallenem Brutplatz sind auf dem Baugrundstück zwei **Nistkästen** für den Star an Bäumen in östlicher Himmelsrichtung in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen (Verhältnis 1:2). Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
3. Bei Fällung des auf dem Grundstück befindlichen Baumes mit verlasenem Nest eines Höhlenbrüters sind auf dem Baugrundstück als Ausgleich zwei **Höhlenbrüterkästen** an einem Baum mit östlicher Ausrichtung aufzuhängen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Insgesamt sind somit mit Umsetzung der Planung auf dem Baugrundstück mindestens **acht Nistkästen** anzubringen. Nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde kann die Hälfte der Niststätten auch am neuen Gebäude integriert werden, möglichst mit Ausrichtung nach Westen. Mindestens die Hälfte der Nisthilfen ist vor Beeinträchtigung bzw. Beseitigung der vorhandenen Niststätte herzustellen. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Mit Durchführung der Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren für Höhlenbrüter (**FCS-Maßnahmen**) kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden werden. Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass im Rahmen des Bauantrages eine umfangreiche Prüfung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt von Höhlenbäumen und Niststätten gefordert wird. Artenschutzrechtliche Hindernisse, die einer Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen, sind nach Hinweis der unteren Naturschutzbehörde nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Gegebenenfalls können sich aufgrund geänderter Erkenntnisse zu einem späteren Zeitpunkt weitere Auflagen oder Restriktionen ergeben.

Durch den Star erfolgt in der Regel eine wiederholte Nutzung der Fortpflanzungsstätte in der nächsten Brutperiode. Daher ist nach derzeitigem Stand im Falle einer Beseitigung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag **auf Erteilung einer Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG** von den Verboten des besonderen Artenschutzes zu stellen. Die Zerstörung einer oder mehrerer Nest-

standorte außerhalb der Brutperiode im Zuge baulicher Maßnahmen führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte (vgl. „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten“, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz 2010). Die Vögel weichen auf andere geeignete Neststandorte im nahen Umfeld und auf Ersatzquartiere aus. Die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte bleibt erhalten.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG liegen vor: Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 der Stadt Teltow dient der Nachverdichtung eines im Innenstadtbereich gelegenen Grundstücks im Zuge der Innenentwicklung und damit dem sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie der Vermeidung von Verkehr. Durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen nach Aufgabe der Grundwasservorhaltung mit den damit verbundenen Restriktionen nutzt die Stadt Teltow die im Innenstadtbereich bestehenden Möglichkeiten einer städtebaulichen Entwicklung ohne zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Alternativen zur Entwicklung von innerstädtischen Baugebieten, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen von Brutvögeln führen würden, sind nicht gegeben.

Sollten vor Umsetzung der Planung Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich weitere Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sowie in der Begründung im Kap. 5.8 Hinweise.

Die Naturschutzverbände weisen in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass auch an den Neubauten Nist- und Lebensstätten für besonders geschützte Arten wie Mauersegler, Fledermäuse und Mehlschwalben bereits in der Planung Berücksichtigung finden und gestalterisch in Dach und Fassaden integriert werden sollten. Zudem sollte im Sinne einer naturverträglichen Bauplanung und -gestaltung eine Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen werden.

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

Das Plangebiet befindet sich westlich der Altstadt von Teltow und ist Bestandteil der zwischen Potsdamer Straße und dem Teltowkanal gelegenen sowohl von gewerblichen Nutzungen als auch von Wohnnutzungen geprägten Siedlungsflächen im randlichen Innenstadtbereich. Das Ortsbild wird im Bereich des Grundstücks Potsdamer Straße, Ecke Striewitzweg geprägt von einem, vermutlich vor 1900 entstandenen, vorstädtisch anmutendem Gebäudeensemble mit zweigeschossigem Wohngebäude und Nebengebäuden mit einem aufgelassenen Obstgarten und Altbaumbestand.

Das vielfältige städtebauliche Umfeld wird geprägt von einer Ende der 1990er Jahre entstandenen, viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung im Nordwesten, einer Einfamilienhausbebauung mit Garten im Norden, einem um 1910 gebauten, viergeschossigen Wohnhaus in Blockrandbebauung und einer daran angrenzenden ein-

geschossigen, ländlich geprägten Vorstadtbebauung mit Vorgartenzone und hofseitigen Remisen im Osten. Auf der gegenüberliegenden Seite der Potsdamer Straße befinden sich ein dreigeschossiges Schulgebäude aus den 1930er Jahren im Südosten sowie das dreigeschossige 1927/28 erbaute, und unter Denkmalschutz stehende ehemalige Stadthaus im Südwesten. Der Kreuzungsbereich mit dem Striechwitzweg in Richtung des südlich gelegenen Friedhofs ist platzartig aufgeweitet.

Mit Umsetzung der Planung soll die bislang nur rudimentär vorhandene jedoch ortsbildprägende Blockrandbebauung auf der nördlichen Seite der Potsdamer Straße zum Abschluss gebracht und damit ein Übergang von der verdichteten Innenstadt zur locker bebauten Vorstadt neu definiert werden.

## **7 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen verbunden. Das Grundstück Potsdamer Straße 42, Ecke Striewitzweg liegt brach. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude sind nach Hinweis des Eigentümers einsturzgefährdet. Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine städtebauliche Entwicklung der innerstädtisch gelegenen Brachfläche gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Nachteilige Auswirkungen der Planung, die soziale Maßnahmen nach § 180 und § 181 BauGB erfordern, sind nicht gegeben. Die Erforderlichkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach § 183 BauGB oder anderer Vertragsverhältnisse nach § 184 BauGB ist nach derzeitigem Stand zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Planung nicht erkennbar.

### **7.2 Verkehr**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die Zufahrt zum Grundstück hat zukünftig von der Potsdamer Straße aus zu erfolgen. Der Striewitzweg soll als straßenunabhängiger Fuß- und Radweg zwischen Wendehammer und Potsdamer Straße erhalten bleiben.

Die auf der Grundlage der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze können auf dem Grundstück hergestellt werden. Überschlägig ist unter Berücksichtigung des vorgesehenen Nutzungsmaßes in Abhängigkeit von den konkret vorgesehenen Nutzungen von einem Bedarf für rund 10 - 15 Stellplätze auszugehen.

Lediglich im Falle der Ansiedlung eines im Plangebiet allgemein zulässigen Beherbergungsbetriebes besteht – auf der Grundlage der Stellplatzsatzung, die einen Stellplatz je Gästezimmer vorsieht - die Möglichkeit, dass die Grundstücksfläche nicht zur Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in Form einer ebenerdigen Stellplatzanlage ausreicht.

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist mit Umsetzung der Planung ggf. ein Ausbau bzw. eine Erweiterung des Versorgungsnetzes erforderlich. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

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

## **7.4 Umwelt, Natur und Landschaft**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erfolgt ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 sind gegenüber der bisherigen Festsetzung als Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung und von Bebauung freizuhaltende Fläche insbesondere eine Neuversiegelung von Boden mit dem damit verbundenen Verlust aller Bodenfunktionen und der Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie ein Verlust von Vegetationsflächen verbunden, mit den damit einhergehenden Lebensraumverlusten. Für die vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow. Eine Darstellung der Belange von Umwelt, Natur und Landschaft und ihrer Berücksichtigung im vorliegenden Planverfahren sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen in Kap. 6 der Begründung.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung können mit der vorgesehenen Bauzeitenregelung sowie der Anbringung von Nistkästen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden.

## **7.5 Immissionsschutz**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Situation im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die Nachbarschaft von Wohnnutzungen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes gilt grundsätzlich als verträglich. Tankstellen, die im konkreten Einzelfall zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen und insbesondere zu nächtlichen Lärmbelastungen führen können, werden im Plangebiet ausgeschlossen.

## **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

## **7.7 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten, die Kosten für die interne Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die erforderlichen Pflanzmaßnahmen bzw. Ersatzbaumpflanzungen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Grundstückseigentümer übernommen.

## 8 Verfahren

17.10.2012	Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Teltow für den Bereich des Grundstücks Potsdamer Straße 42, Ecke Striewitzweg
29.10.2012	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Teltow
20.11.2014	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, zugleich Anfrage nach den Zielen der Raumordnung sowie Beteiligung der Nachbargemeinden
11.02.2015	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt für die Stadt Teltow
20.02. – 23.03.2015	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Abwägungsbeschluss Satzungsbeschluss Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Teltow

## 9 Rechtsgrundlagen

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

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

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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

### **Baumschutzsatzung der Stadt Teltow**

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

### **Stellplatzsatzung der Stadt Teltow**

Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze vom 13.02.2008, in Kraft getreten im November 2008

**Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow** vom August 2007

**Die Stadt Teltow ist Mitglied des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV).** Es gelten die Satzungen und Vertragsbestimmungen.

## 10 Anhang



**Der Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Teltow für das Areal zwischen Boberstraße, Oderstraße und Potsdamer Straße, festgesetzt durch Satzung vom 25.11.1993 und in Kraft getreten am 02.01.1995 wird im Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplanes wie folgt geändert:**

**A Die zeichnerischen Festsetzungen werden vollständig gestrichen und durch die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes ersetzt.**

**B Die textlichen Festsetzungen werden gestrichen und durch die folgenden textlichen Festsetzungen ersetzt:**

**TF 1:**

Im Mischgebiet sind Lagerplätze, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

**TF 2:**

Im Baugebiet MI ist das oberste zulässige Vollgeschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss oder mit einer Dachschräge auszubilden. Ausnahmsweise kann hierfür für das oberste zulässige Vollgeschoss ein Zurücktreten gegenüber der straßenseitigen Baulinie um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

**TF 3:**

Ein Vortreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise für Erker und Balkone bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden. Ein Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile gegenüber der straßenseitig festgesetzten Baulinie kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 0,5 m zugelassen werden.

**TF 4:**

In dem Teil des Baugebietes MI zwischen der festgesetzten Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie der Potsdamer Straße („Vorgartenzone“) sind Stellplätze und Garagen unzulässig.

**TF 5:**

Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Sträuchern der Gehölzliste „Sträucher“ und Bäumen der Gehölzliste „Bäume“ zu bepflanzen. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume können auf dem Baugrundstück vorhandene Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sowie Baumpflanzungen gemäß TF 6 zur Begrünung von Stellplatzanlagen eingerechnet werden.

**TF 6:**

Je 6 Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum der Gehölzliste „Bäume“ zu pflanzen. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 2 m x 2 m.

**TF 7:**

Stellplätze und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**TF 8:**

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern (§ 54 Absatz 4 BbgWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).

**TF 9:**

Zum Schutz vor Lärm müssen entlang der Potsdamer Straße an den der Straße zugewandten Fassaden die Außenteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Lärmpegelbereich VI erforderlich sind. Der Straße zugewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand unter 100 Grad beträgt.

Dem Schlafen dienende Räume sowie Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben sind nach Norden, zu den der Potsdamer Straße abgewandten Seite zu orientieren, bzw. müssen über mindestens ein zu öffnendes Fenster im ruhigen Bereich (nachts < 50dB(A)) verfügen bzw. im Einwirkungsbereich von nachts 50 dB(A) und mehr über schallgedämmte Lüftungssysteme verfügen.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße, eine abweichende Grundrissgestaltung sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungssystemen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen (gemäß Lärmkartierung zum Lärmaktionsplan vom Dezember 2013 - > 75 dB(A) tags und > 65 dB(A) nachts).

**TF 10:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an den Außenwänden im Erdgeschoss und in der Brüstungszone des ersten Obergeschosses von Gebäuden angebracht werden. Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben sowie mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und mit gesondertem Bauantrag zu beantragen.

**TF 11:**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem angrenzenden Gelände zulässig. Zulässig sind nur Einfriedungen als offene Metall- oder Holzzäune (einschließlich Maschendrahtzäunen). Durchgehende Sockelmauern sind unzulässig.

**TF 12:**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

**Gehölzliste „Bäume“**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia Cordata	Winterlinde

Obstbäume in Sorten

**Gehölzliste „Sträucher“**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa canina	Hundrose
Sambucus nigra	Holunder