Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung zum Satzungsbeschluss

November 2021

Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Teltow
Sachgebiet Stadtentwicklung
Marktplatz 1-3

14513 Teltow

Tel.: 03328 – 4781-0

Bearbeitung:

Dr. Szamatolski Schrickel Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Meyer-Allee 25 (Haus 26A), 13355 Berlin
Tel.: 030 / 86 47 39 0 **Mail**: buero@szsp.de
Web: www.szsp.de

Bearbeitung:
Dipl- Ing. Dirk Hagedorn
Erik Grunewald, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Redaktionelle Überarbeitung mit Stand: 13.03.2023

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 1

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES 1
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER 2. PLANÄNDERUNG 2
1.3 ANWENDUNG DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEMÄß § 13A BAUGB 3

2 AUSGANGSSITUATION 5

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG 5
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN 6
2.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 8
2.4 VER- UND ENTSORGUNG 9
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 16
2.6 IMMISSIONSSCHUTZ 18
2.7 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG 20
2.8 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 21
2.9 WASSERSCHUTZGEBIET TELTOW 21
2.10 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 22

3 PLANUNGSBINDUNGEN 23

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 23
3.1.1 Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen“ 23
3.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teltow 24
3.1.3 Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ (Entwurf 2016) 25
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 26
3.3 LANDSCHAFTSPLAN STADT TELTOW 27
3.4 VERKEHRSENTWICKLUNGSPLAN FÜR DIE STADT TELTOW 27
3.5 FACHPLANUNGEN 27

4 PLANUNGSKONZEPT 29

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 29
4.2 BERICHTIGUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT TELTOW 29

5 PLANÄNDERUNG (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG) 30

5.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 30
5.1.1 Art der Nutzung 30
5.1.2 Maß der Nutzung 33
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 35
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN 35
5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 35
5.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 37
5.2.3 Private Straßenverkehrsflächen 37
5.2.4 Straßenverkehrsflächen L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße 37
5.3 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 37
5.3.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 38
5.3.2 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 39
5.4 ANPFLANZGEBOTE, ERHALTUNGSBINDUNGEN 41
5.5 GESTALTERISCHE UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN 42

5.6 IMMISSIONSSCHUTZ 42
5.7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 45
5.8 HINWEISE 46
5.9 FLÄCHENBILANZ 48
5.10 REGELUNGEN IM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG 49

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 50

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN 50
6.2 VERKEHR 50
6.3 VER- UND ENTSORGUNG 51
6.4 AUSWIRKUNGEN AUF DEN BEDARF AN SOZIALEN INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN 51
6.5 UMWELT, NATUR UND LANDSCHAFT 52
6.5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung 54
6.6 IMMISSIONSSCHUTZ 59
6.7 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 59
6.8 KOSTEN UND FINANZIERUNG 59

7 VERFAHREN 60

8 RECHTSGRUNDLAGEN 61

9 ANHANG 62

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat am 28.11.2018 die 2. Änderung des am 17.05.2006 als Satzung beschlossenen und am 29.06.2006 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ beschlossen.

Planungsziel ist eine städtebauliche Neuordnung der südlichen Teilflächen des Geltungsbereichs in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung. Das bislang festgesetzte Mischgebiet „MI 1“ soll mit der Änderung des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet „GEe“ soll mit der Änderung des Bebauungsplans als Mischgebiet MI festgesetzt werden. Teilflächen im Westen des bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ werden mit der Änderung auch als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Zudem ist für die festgesetzte „Planstraße A“ (heute: Holunderstraße) eine Verlängerung nach Westen zur planungsrechtlichen Sicherung der straßenseitigen Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der Flächennutzungsplan der Stadt Teltow wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 14. Dezember 2020 bis 15. Januar 2021. Die Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die Entwurfsfassung eingearbeitet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 07. Oktober 2021 bis 08. November 2021. Gleichzeitig waren die Planungsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Teltow einsehbar. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB von der Auslegung benachrichtigt. Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung eingearbeitet.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ befindet sich im Süden des Ortsteils Teltow im Bereich zwischen Schenkendorfer Weg und Ruhlsdorfer Straße.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans mit den nachfolgend benannten Flurstücken der **Flur 14** in der **Gemarkung Teltow (**Katasterstand: 15.09.2021): **560 teilweise (Holunderstraße)**, **353 - 360**, **385**, **558**, **556, 557, 559, 522, 523**, **405** und **406**.

Das im Aufstellungsbeschluss aufgeführte Flurstück **404** wurde mit Katasterstand vom 11.02.2021 geteilt in die Flurstücke 522 und 523. Das im Aufstellungsbeschluss

aufgeführte Flurstück **346** wurde mit Katasterstand vom 15.09.2021 geteilt in die Flurstücke 560 und 559. Das im Aufstellungsbeschluss aufgeführte Flurstück **387** wurde mit Katasterstand vom 15.09.2021 geteilt in die Flurstücke 558, 557 und 556.

Der Geltungsbereich der Änderung wird begrenzt durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Holunderstraße 1 bis 6 bzw. die nördliche Begrenzung der Holunderstraße im Norden, die Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße im Osten, die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Ruhlsdorfer Straße 103 (Flurstück 187) bzw. des Flurstücks 423 im Süden sowie die westliche Grundstücksgrenze der Grundstücke Holunderweg 6 und 7 bzw. der Flurstücke 522 und 523 im Westen. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche von rund **2,40 ha** des insgesamt 11 ha umfassenden Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans.

Abb. 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen“ der Stadt Teltow (Kartengrundlage WebAtlasDE in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster Stand 16.09.2021 © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0, Daten verändert). *Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich.*

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der 2. Planänderung

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 43 vom 29.06.2006 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung bislang ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen des Störpotentials und einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die beiden Hauptnutzungen stehen dabei gleichberechtigt nebeneinander, es soll jedoch keine der Nutzungsarten ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Im Bereich des nördlich der Holunderstraße festgesetzten Mischgebietes ist in Arrondierung des angrenzenden Wohngebietes eine sukzessive städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes erkennbar.

Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung für ein ehemaliges Musterhaus in ein Wohnhaus besteht der Anlass und die Erforderlichkeit zur Anpassung der städtebaulichen Entwicklungsziele und die Änderung des Bebauungsplans. Zugleich soll mit der Änderung des Bebauungsplans für die brachliegenden bzw. als Lagerfläche untergenutzten Gewerbegebietsflächen südlich der Holunderstraße eine städtebauliche Entwicklung als Mischgebiet und damit eine städtebauliche Aufwertung des Siedlungsgebietes insgesamt ermöglicht werden. Die im Flächennutzungsplan bislang vorgesehene städtebauliche Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet wird von Seiten der Stadt Teltow nicht mehr weiterverfolgt.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes ist nicht erkennbar.

Für die straßenseitige Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ an die Ruhlsdorfer Straße ist mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 zudem eine Verlängerung der Holunderstraße (Planstraße A) in das benachbarte Plangebiet bzw. eine entsprechende Trassenfreihaltung vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ befindet sich in der Aufstellung mit Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012 und Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens im Zeitraum von März bis April 2014. Die bislang zur planungsrechtlichen Sicherung der straßenseitigen Anbindung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes einbezogenen Teilflächen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 43 bleiben mit der vorliegenden Änderung Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 vom 30.06.2010 diente der Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ auf Flächen im Norden des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans und ist für die vorliegende Änderung ohne planungsrechtlichen Belang.

1.3 Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ 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 mit einer **maximalen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von rund 9.973 m²** 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 gemeinschaftlicher 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. Die im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Anpflanzgebote und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in modifizierter Form den Änderungsbebauungsplan übernommen.
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 wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Mit Bekanntmachung vom 15.06.2020 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die Möglichkeit zur Unterrichtung und Äußerung hingewiesen.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich rund 2 km südlich der Altstadt von Teltow im Siedlungsband entlang der Ruhlsdorfer Straße. Die Siedlungsflächen befinden sich im Übergangsbereich von überwiegenden Wohnnutzungen im Norden zu gewerblich geprägten Nutzungen im Süden. Die Flächen zwischen Schenkendorfer Weg im Westen, Ruhlsdorfer Straße im Osten und der ehemaligen Industriebahn im Süden wurden bis 1994 weitgehend militärisch genutzt.

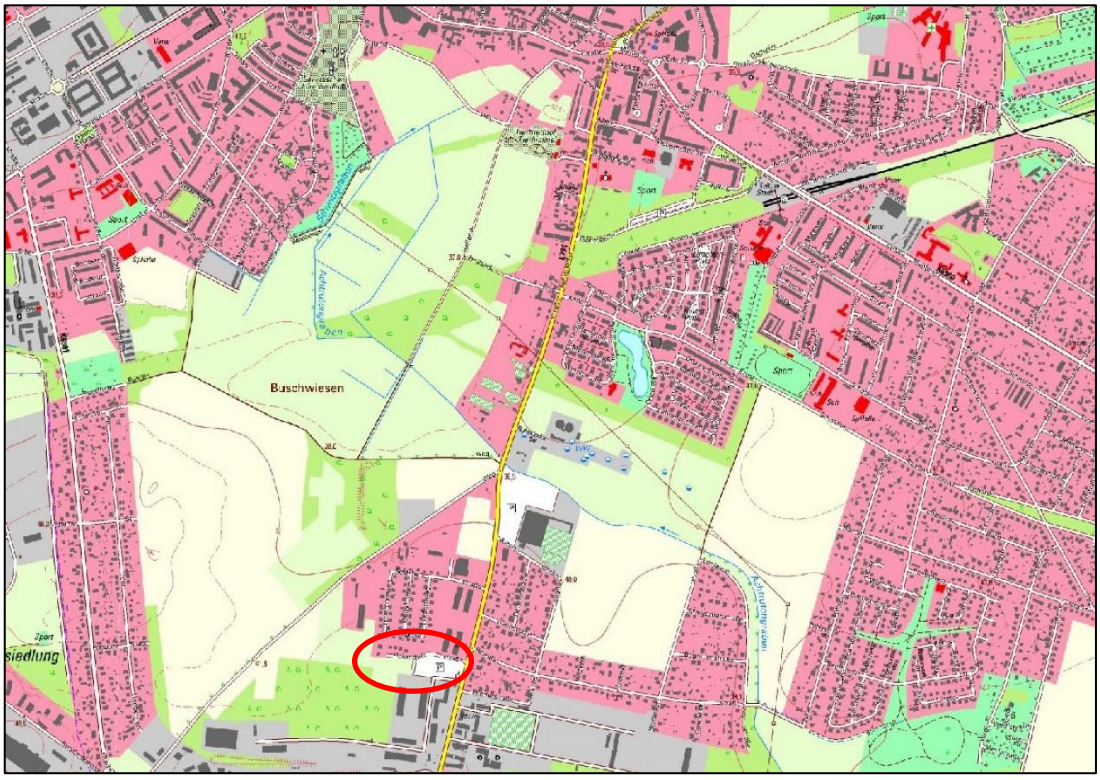

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Teltow (Kartengrundlage WebAtlasDE © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0, Daten verändert)

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Holunderstraße 1 bis 7, die Straßenverkehrsfläche der Holunderstraße einschließlich der Anbindung an die Ruhlsdorfer Straße sowie die südlich der Holunderstraße gelegenen Gewerbe- bzw. Gewerbebrachflächen und Parkplatzflächen.

Die nördlich gelegenen Flächen sind Bestandteil des auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 43 auf vormaligen Konversionsflächen entstandenen Siedlungsgebietes, das entlang der Ruhlsdorfer Straße von viergeschossigem Geschosswohnungsbau und Einzelhandel und rückwärtig von Einfamilienhausbebauung mit Gärten geprägt wird Die westlich angrenzenden Flächen werden als Grünland und Pferdeweide genutzt. Die südwestlich angrenzenden Flächen sind von Wald geprägt. Die südlich angrenzenden Flächen werden entlang der Ruhlsdorfer Straße gewerblich genutzt oder liegen brach. Das östlich der Ruhlsdorfer Straße gelegene Siedlungsgebiet wird von Einfamilienhausbebauung mit Gärten sowie südöstlich von gewerblichen Nutzungen geprägt.

Abb. 3: Luftbild zur Lage des Planungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang Teltow; Bildflugdatum 05.05.2018 (Kartengrundlage Digitale Orthophotos DOP20c © GeoBasis-DE/LGB 2020, dl-de/by-2-0, Daten verändert)

2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

Die Flächen befinden sich im Bereich einer ehemaligen Militärliegenschaft, deren militärische Nutzung 1994 beendet wurde. Die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke nördlich der Holunderstraße (Holunderstraße 1 bis 7) wurden auf der planungsrechtlichen Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 43 mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut.

Die Gewerbe- bzw. Gewerbebrachflächen südlich der Holunderstraße werden als Lagerflächen für Erdaushub genutzt. Auf einer rund 3.000 m² großen Teilfläche an der Ruhlsdorfer Straße wurde eine umzäunte Stellplatzanlage mit rund 100 Pkw-Stellplätzen angelegt. Die Pkw-Stellplätzen dienen der Deckung des Stellplatzbedarfs für die nördlich der Holunderstraße an der Ruhlsdorfer Straße errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude Ruhlsdorfer Straße 89, 91, 95 und 97.

Auf dem Flurstück 359 befindet sich eine Trafostation. Östlich der Trafostation bindet ein rund 2,50 m breiter Weg an die Holunderstraße an. Der Weg dient der fußläufigen Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Einfamilienhausgebiet rund um Goldregenweg, Rotdorn-, Weißdorn- und Feuerdornweg und der Ruhlsdorfer Straße.

Die Straßenverkehrsfläche der Holunderstraße ist in einer Breite von rund 5,50 m mit einer Betonsteindecke befestigt und verfügt über ein beidseitiges Grünbankett mit Versickerungsmulden und Baumpflanzungen. Am Ende der Holunderstraße befindet sich eine rund 300 m² große Wendeanlage mit einer Breite von rund 15,50 m und einer Länge von rund 19,50 m.

Gemäß Begründung zum Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2006 haben die von Bäumen bestandenen Flächen am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches keine Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Bei den westlich und

südwestlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs handelt es sich gemäß Geodatenportal des Landesbetriebes Forst Brandenburg (LFB) um Waldflächen mit Funktionszuweisung als „Lokaler Klimaschutzwald“, „Lokaler Immissionsschutzwald“, „Wald im Wasserschutzgebiet“ sowie als „Kleine Waldfläche in waldarmen Gebieten“. Die untere Forstbehörde wurde im Rahmen einer vorgezogenen Beteiligung um entsprechende Auskunft gebeten.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 15.06.2020 (Gesch.Z.: LFB 15.03-7026-31/12/20/Tel) handelt es sich bei den randlichen Gehölzbeständen auf dem Flurstück 404 im Anschluss an das Waldgebiet außerhalb des Geltungsbereichs teilweise um **Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes** (rund 700 m²). Bei einer Überplanung, bedarf es gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde einer Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart. Die untere Forstbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie vom 15.10.2021 im Rahmen der Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB kann der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans - unter der Voraussetzung, dass der Waldanteil, wie im Entwurf der Änderung vorgesehen, Großteils erhalten und gesichert wird - ohne Bedenken zugestimmt werden (vgl. Kap. 5.8).

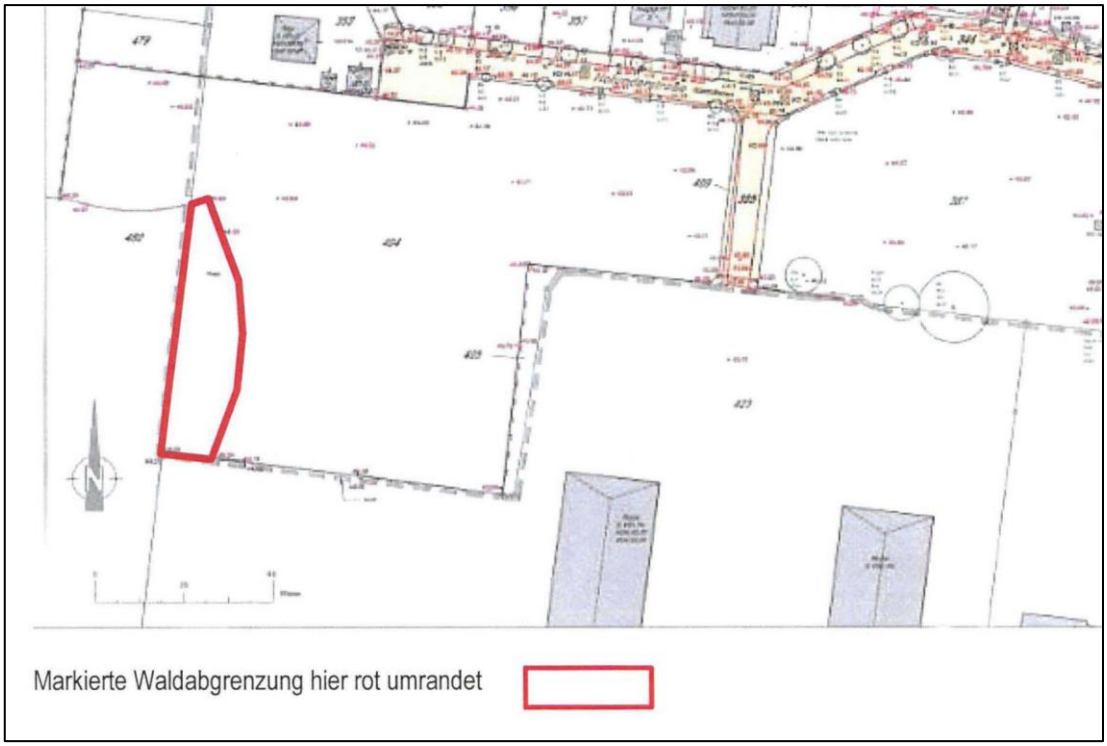

Abb. 4: Anlage 2 der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 15.06.2020 mit Abgrenzung der Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz

Das Gelände im Geltungsbereich der Änderung ist weitgehend eben und wurde gemäß Begründung zum Ursprungsbebauungsplan im Zuge der Vornutzung flächendeckend aufgefüllt. Die Geländehöhen liegen im Osten des Plangebietes bei rund 43 m, im Westen bei rund 44 m über NHN. Auf den Gewerbebrachflächen südlich der Holunderstraße befinden sich größere Erdaufschüttungen mit bis zu 4 m Höhe.

Die Fahrbahnhöhen der Holunderstraße liegen gemäß Bestandslageplan vom 07.05.2020 bei 43,50 m über NHN im Höhensystem DHHN 2016 im Bereich der Anbindung an die Ruhlsdorfer Straße (Kanaldeckel), 44,05 m über NHN auf Höhe der Stichstraße nach Süden sowie 44,31 m über NHN im Bereich der Wendeanlage.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befindet sich das Plangebiet vollständig im **Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers / Untergrundspeichers Berlin** der Berliner Erdgasspeicher GmbH im Berliner Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf. Bedingt durch den Speicherbetrieb sind großflächig um den Speicherstandort an der Erdoberfläche Bodenbewegungen feststellbar. Aufgrund ihrer gleichförmigen Ausprägung und großflächigen Ausbreitung führen diese gemäß Stellungnahme im Regelfall jedoch zu keinen Nutzungseinschränkungen an der Erdoberfläche. Der Betrieb des Erdgasspeichers / Untergrundspeichers wurde zum 01.04.2017 eingestellt. Der Prozess der Stilllegung wird sich allerdings über viele Jahre erstrecken. Weitergehende Informationen sind erhältlich bei dem Betreiber des Gasspeichers. Nähere Auskünfte können im Bedarfsfall darüber hinaus auch beim LBGR im Rahmen einer gesonderten Anfrage eingeholt werden.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bauen und Verkehr vom 04.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegt das Planungsgebiet außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschraubersonderlandeplätzen) sowie Segelflug- und Modellfluggelände in der Zuständigkeit der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV), aber noch innerhalb (im Randbereich) von **Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen am Flughafen Berlin-Schönefeld**. Aufgrund der Randlage und der im Planungsgebiet festgesetzten Bauhöhen ist eine Beeinträchtigung v. g. Anlagen nicht erkennbar. Für Baumaßnahmen, die die Aufstellung von Baukränen erfordern, ist ggf. eine Anfrage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich. Hierüber entscheidet die zuständige Genehmigungsbehörde.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Ruhlsdorfer Straße, einer Hauptverkehrsstraße für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden inner- und überörtlichen Verkehr. Die Ruhlsdorfer Straße ist als Landesstraße (L 794) klassifiziert und verfügt im betroffenen Straßenabschnitt der Ortsdurchfahrt (OD) nach einer grundhaften Erneuerung über zwei Fahrstreifen mit beidseitigem Fuß- und Radweg (vgl. Kap. 3.5). Die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Holunderstraße an die Ruhlsdorfer Straße (L 794) unter Berücksichtigung der zukünftig aus dem vorliegenden Bebauungsplangebiet sowie dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen wurde mit einem Verkehrsgutachten überprüft (vgl. Kap. 6.2).

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen (LS) vom 11.01.2021 ist die Dienststelle Potsdam im betreffenden Abschnitt für die L 794 zuständig. Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen bestehen gemäß Stellungnahme keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Holunderstraße, die bislang als rund 240 m lange Stichstraße mit einer Wendeanlage endet. Auf Höhe des Grundstücks Holunderstraße 1 bindet eine rund 40 m lange und 8,50 m breite und ebenfalls mit Betonsteindecke befestigte Stichstraße an die Holunderstraße an. Die

private Stichstraße dient der Erschließung der südlich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücke. Das Grundstück Holunderstraße 6 ist über eine private Stichstraße an die Holunderstraße angebunden.

Über die Haltestelle „Lilienstraße“ ist das Plangebiet eingebunden in das Busnetz der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH. Die Buslinie 626 verkehrt zwischen S-Bahnhof Teltow Stadt und Stahnsdorf, Waldschänke über Teltow, Ruhlsdorf. Die Entfernung zum S-Bahnhof „Teltow Stadt“ beträgt rund 2 km, die Entfernung zum Regionalbahnhof Teltow beträgt rund 3,5 km.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Teltow aus dem Jahr 2001 bestehen Planungsabsichten zum Ausbau des westlich verlaufenden Schenkendorfer Wegs zu einer „modifizierter Sammelstraße“ als Teil des Spangensystems Teltow. In diesem Zusammenhang sieht der Entwurf des benachbarten Bebauungsplans Nr. 65 vom Juli 2016 eine Verlängerung der Holunderstraße bis zum Schenkendorfer Weg vor (vgl. Kap. 3.4).

Gemäß Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Teltow vom 14.12.2020 bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans in der eingereichten Form seitens der Straßenverkehrsbehörde keine Einwände. Insbesondere aufgrund des vorgelegten verkehrstechnischen Gutachtens vom 28.08.2020 kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Maßnahme kaum spürbar auf die Verkehrsabläufe auswirkt.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum vorhandenen Anlagen- und Leitungsbestand und zu geplanten oder erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen gebeten.

Trink- und Schmutzwasser

Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt durch den kommunalen Ver- und Entsorgungsbetrieb *Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“* (WAZV). Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen. Anlagenbetreiber ist die *Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH* (MWA).
Gemäß Stellungnahme der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH vom 22.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stimmt der Wasser- und Abwasserzweckverband der Planung grundsätzlich zu.

Im beplanten Bereich befinden sich Trink- und Schmutzwasserleitungen sowie Hausanschlüsse. Der genaue Verlauf der bereits vorhandenen Trink- und Schmutzwasseranlagen kann den beigefügten Auszügen aus den Bestandsplänen entnommen werden. Je nach künftigem Trinkwasserbedarf und Schmutzwasseranfall muss geprüft werden, ob die vorhandenen Leitungen ausreichend sind. Eventuell sind Auswechselungen und Neuverlegungen von Trink- und Schmutzwasserleitungen erforderlich.

Die weitere trink- und schmutzwassertechnische Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches ist gegebenenfalls über Erschließungsverträge mit dem WAZV entsprechend seiner gültigen Satzungen und Vertragsbestimmungen zu regeln. Hierzu sind die entsprechenden Planungsunterlagen dem WAZV im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme und Bestätigung vorzulegen. Der WAZV muss die Ausführungsplanung freizeichnen.

Nachfolgende Grundsätze sind gemäß Stellungnahme bei der Planung und Ausführung unbedingt einzuhalten:

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung muss jederzeit gewährleistet bleiben. Die Anlagen des WAZV dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die bestehenden Leitungen müssen in frostfreien Verlegetiefen verbleiben (Trinkwasserleitungen mit einer Überdeckungshöhe von 1,50 m).

Beim Muldenbau ist zu beachten, dass die Mulde bei querenden Trinkwasserhausanschlüssen unterbrochen wird. Es ist darauf zu achten, dass ein Arbeits- und Schutzstreifen nach der Technischen Regel Arbeitsblatt DVGW W 400-1 A zu den Leitungen vorhanden bleibt. Ebenso ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) einzuhalten.

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

Die höhenmäßige Anpassung der Trinkwasserarmaturen und Schmutzwasserschächte an den neuen Straßenaufbau hat entsprechend dem Technischen Regelwerk der MWA durch die Straßenbaufirma zu erfolgen. Absprachen zu Höhenanpassungen von Trinkwasserarmaturen und Schmutzwasserschächten sind vor Baubeginn mit den entsprechenden Meisterbereichen der MWA zu führen. Unter Umständen ist es erforderlich, die vorhandenen Armaturen und Schachtabdeckungen zu ersetzen. Das Material wird von der MWA kostenpflichtig zur Verfügung gestellt.

Vor Beginn der Arbeiten sind die Meisterbereiche Trinkwasser und der MWA GmbH hinzuzuziehen. Der Baubeginn ist rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

Die Auflagen der Trinkwasserschutzzonenverordnung sind unbedingt einzuhalten.

Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) auf den Grundstücken zu versickern. Von den Verboten zum Schutz der Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow ist das Ausbringen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß § 3 Nr. 36 der Wasserschutzgebietsverordnung ausgenommen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Auskunft hinsichtlich beachtenswerter Informationen zur Niederschlagsversickerung gebeten. Von Seiten der unteren Wasserbehörde wurden diesbezüglich keine weiteren Hinweise gegeben.

Von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser schadlos zu erfolgen hat. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Der Wasser- und Bodenverband „Nuthe-Nieplitz“ verweist in seiner Stellungnahme vom 07.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange darauf, dass aufgrund der zunehmenden Witterungsextreme dringend empfohlen wird, 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. Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.

Elektroenergie und Erdgas

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt über das Netz der *E.DIS AG*. Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die *EMB Energie Mark Brandenburg GmbH*.

Gemäß Stellungnahme der E.DIS Netz GmbH vom 19.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Im Änderungsbereich befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen ist deshalb eine Rücksprache erforderlich. Der beigefügte Lageplan und die Leitungsschutzanweisung werden Bestandteil der Verfahrensakte.

Für den Anschluss von Neukunden werden gemäß Stellungnahme die vorhandenen Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt. Da noch keine konkreten Pläne vorliegen, ist es gemäß Stellungnahme zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht möglich, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch in Mischgebieten vereinzelt Leistungen auftreten, die den Bedarf von Wohnbebauung bei Weitem überschreiten. Gemäß Stellungnahme ist absehbar, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes und der Erweiterung mit dem angrenzenden Bebauungsplan die vorhandene Straße nachträglich zur Verlegung weiterer Kabel genutzt werden muss. Das Profil der Straße war dafür nicht ausgelegt. Entsprechende Trassen sind erforderlich und vorzuhalten. Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen die Forderungen zu Leitungstrassen und den vorhandenen Leitungstrassen sowie ein zusätzlicher Stationsstandort berücksichtigt und gesichert werden.

Eine Verbreiterung der bestehenden Straßenverkehrsfläche (Holunderstraße) für die Anlage neuer Kabeltrassen zur perspektivisch vorzusehenden Versorgung des westlich angrenzenden Plangebietes ist nicht Gegenstand der Planung. Die Erforderlichkeit zur Ausweisung einer eigenständigen Versorgungsfläche als Standort für eine zusätzliche Transformatorenstation ist aus Sicht der Stadt Teltow als Plangeber nicht erkennbar. Mit Umsetzung des westlich angrenzenden Plangebietes kann gegebenenfalls eine Teilfläche der öffentlichen Straßenverkehrsfläche am derzeitigen und bislang als Wendeanlage ausgebildeten Ende der Holunderstraße genutzt werden.

Gemäß Stellungnahme der GDMcom vom 15.12.2020 werden durch die Planung keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der durch das Unternehmen vertretenen Anlagenbetreiber der Gasversorgung berührt.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg verweist in ihrer Stellungnahme vom 04.01.2021 auf den Leitungsbestand Gas im Plangebiet und angrenzend. Eine Versorgung des Planungsgebietes sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sollen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Erforderlichkeit zur Festsetzung

von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist aus Sicht der Stadt Teltow als Plangeber nicht erkennbar. Der beigefügte Lageplan und die Leitungsschutzanweisung werden Bestandteil der Verfahrensakte.

Fernwärme

Die Stadt Teltow verfügt über ein verzweigtes zentrales Fernwärmenetz. Die Versorgung mit Fernwärme erfolgt durch die Fernwärme Teltow GmbH. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung (Anschlussgebiet XVII), Beschluss vom 27.05.2020 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 03 vom 15. Juni 2020. Zukünftig wird es nach Hinweis der Fernwärme Teltow GmbH auch dezentrale Quartierslösungen mit eigenen Erzeugeranlagen geben, die übergangsweise autark ein Nahwärmenetz versorgen, bis ein Lückenschluss zum zentralen Netzsystem der Fernwärme Teltow GmbH realisiert ist.

Die seitens des Unternehmens gemäß Stellungnahme vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehenden Überlegungen zur Aufstellung eines Heizcontainers als dezentralem Wärmeerzeuger auf Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans haben sich gemäß Rücksprache vom 15.09.2021 erübrigt. Die Aufstellung des Containers erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten erfolgt leitungs- oder funkgestützt. Die *Telekom Deutschland GmbH*, vertreten durch die *Deutsche Telekom Technik GmbH* wurde als Netzeigentümerin im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt.

Gemäß Stellungnahme der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.01.2021 befinden sich im Planungsbereich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich.

Im Hinblick auf das zur Versorgung des südlich gelegenen Grundstücks (Flurstück 423) als private Straßenverkehrsfläche festgesetzte Flurstück 385, wird darauf hingewiesen, dass diese Fläche zur Erschließung des Grundstücks mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen muss. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung wird angeregt, diese private Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung allein begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen. Vor diesem Hintergrund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die TK-Linien nur dann dort verlegt bzw. belassen werden können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

Die Anregung Deutsche Telekom Technik GmbH zur Überlagerung der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche mit einer Festsetzung als Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten eines Erschließungsträgers zu belasten ist, wird nicht berücksichtigt. Die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung der südlich angrenzenden Flächen über die Holunderstraße und die daran anbindende private Stichstraße zählt nicht zu den gemeindlichen Planungszielen, die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans verfolgt wird. Durch Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche ist eine Trassenfreihaltung in ausreichendem Maße gewährleistet. Die konkrete Sicherung von Dienstbarkeiten ist Gegenstand privatrechtlicher Vereinbarungen.

Abfallwirtschaft

Die kommunale Abfallentsorgung erfolgt durch die kreiseigene APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH. Das Entsorgungsunternehmen verweist in seinem Informationsblatt zur verkehrstechnischen Erschließung von Wohn- und Gewerbegebieten zur Gewährleistung der Abfallentsorgung darauf, dass am Ende von Stichstraßen geeignete Wendeanlagen in Form eines Wendekreises bzw. Wendehammers vorzusehen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Wendehammer das Wenden mit einem höchstens zweimaligen Zurückstoßen möglich sein muss.

Gemäß Stellungnahme der APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH vom 19.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird ein Wendehammer für die 3-achsigen Entsorgungsfahrzeuge ausreichen, wenn er den Angaben gemäß Bild 59 der RASt 06 (Stand 15.12.2008) entspricht. Stellt sich nach Fertigstellung heraus, dass ein Wendehammer nicht genutzt werden kann und ein Wenden nicht möglich ist, müssen entsprechende Sammelplätze oder andere Wendemöglichkeiten geschaffen werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, bei der weiteren Planung darauf zu achten, dass der Platz des Überhangs unbedingt an allen Stellen erhalten bleibt. Laternen, Schaltkästen, Bäume etc. sind nur in einem entsprechenden Abstand zu errichten oder gar weitestgehend auszuschließen.

Die zur Flächenvorhaltung für die vorläufige Wendeanlage am Ende der verlängerten Holunderstraße in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingezeichnete Fläche entspricht dem Flächenbedarf für einen einseitigen Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge gemäß Bild 59 der RASt 06 (Stand 15.12.2008).

Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen abfallrechtliche Belange dem Bebauungsplan gegenwärtig nicht entgegen.

Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gemäß §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne des Gesetzes und zu entsorgen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet gemäß Stellungnahme einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Nicht verwertbare Abfälle sind gemäß § 15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn. Entsorgungsbelege wie Rechnungen, Wiegescheine, Übernahmescheine, etc. sind aufzubewahren (Dokumentation) und bei der UAWB auf Verlangen einzureichen.

Hingewiesen wird auf die auf dem Grundstück vorhandenen Erdaufschüttungen. Eine Vor-Ort-Kontrolle (VOK) der unteren Abfallwirtschaftsbehörde am 11.01.21 bestätigte das weitere Bestehen der Aufschüttungen. Im Zuge der Beräumung der anfallenden mineralischen Abfälle (Betonbruch, Ziegelbruch, Asphaltaufbruch, Bodenmaterial etc.) sind diese vor der Entsorgung auf Schadstoffe zu untersuchen. Die Probenahme (je max. 500 m³) und Analytik hat nach den Vorgaben der Mitteilung 32, PN 98 (LAGA PN98 - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen) in Verbindung mit der Mitteilung 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M 20 - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischer Abfälle) zu erfolgen.

Die Entsorgung ggf. anfallender gefährlicher Abfälle regelt sich nach den §§ 48 ff KrWG. Gefährliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen gemäß § 3 der Sonderabfallentsorgungsverordnung des Landes Brandenburg (SAbfEV) der Andienungspflicht. Für die Andienung zuständig ist die Sonderabfallgesellschaft Brandenburg Berlin mbH (SBB), Großbeerenstraße 231, 14467 Potsdam, 0331 27930, www.sbb-mbh.de.

Gefährliche Abfälle gemäß Abfallverzeichnisverordnung sind im förmlichen Nachweisverfahren nach § 50 KrWG i. V. mit §§ 2 ff der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Dazu bedarf es ab einem Gesamtanfall von 2.000 kg (Kleinmengen), bezogen auf alle als gefährlich eingestuften Abfallschlüssel, die an allen Standorten und in einem Jahr anfallen, zwingend einer Erzeugernummer. Diese kann bei der SBB unter www.sbb-mbh.de/aufgaben-der-sbb/identnummern/erzeugernummer beantragt werden. Das elektronische Nachweisverfahren ist für die Entsorgung gefährlicher Abfälle gesetzlich vorgeschrieben. Bei einem Anfall von mehr als 2.000 kg an gefährlichen Abfällen liegt die Zuständigkeit der Überwachung dieser Abfälle beim Landesamt für Umwelt (LfU).

Bei einem geplanten Einsatz von mineralischen Bauersatzstoffen aus der Abfallwirtschaft (RC- Material) als Schottertrag-/ Frostschutzschicht sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Teil II: Technische Regeln für die Verwertung; 1.1 Bodenmaterialien der LAGA M20 zu erfüllen. Die zum Einsatz vorgesehenen Materialien sind auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen, die Untersuchungen sind auf die in den Tabellen II.1.2-4 (Feststoffgehalte) sowie II.1.2-5 (Eluatkonzentrationen) zusammengestellten Parameter abzustellen. In den Einbau gemäß Einbauklasse 1 sollen ausschließlich Materialien gelangen, die nachweislich die Zuordnungswerte LAGA M 20/ TR Boden der Größenordnung Z 1.1 einhalten. Der analytische Nachweis ist gegenüber der Unteren Abfallwirtschaftshörde vor Einbau der Materialien zu erbringen. Es wird darauf hingewiesen, dass der analytische Nachweis für die vor Ort verwendeten Materialien zu führen ist. Die Festlegung des Zuordnungswertes gemäß LAGA M 20 ergibt sich aus der Prüfung der geologisch/ hydrogeologischen Verhältnisse im Bereich des Vorhabengebietes.

Bei Konkretisierung geplanter Bau-/Abbruchmaßnahmen ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.

Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet gemäß Stellungnahm einen qualifizierten und kontrollierten Umgang mit Abfällen. Eine Vermischung unterschiedlicher Abfallarten ist unzulässig. Baustellen sind daher so einzurichten, dass u. a. nicht verwendete Baustoffe, Bauschutt, Bodenaushub, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz sowie Papier und Pappe getrennt erfasst werden. Zur Erfüllung der Getrennthaltungspflicht sind in ausreichendem Maße Sammelbehälter bereitzuhalten.

Folgende Pflichten (Gesamtabfallmenge>10 m³) sind in diesem Zusammenhang von Gewerbebetrieben zu erfüllen (s. a. Informationen zur novellierten Gewerbeabfallverordnung des MLUL):

- Getrenntsammlungs- und Verwertungspflichten nach § 8 Abs. 1 Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV)
- Dokumentationspflichten nach § 8 Abs. 3 GewAbfV
- Vorbehandlungs- und Aufbereitungspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 1 GewAbfV
- Dokumentationspflichten für Gemische nach § 9 Abs. 6 GewAbfV

Bei der Planung sind die Hinweise des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers entsprechend dem Informationsblatt zu beachten (s.o.).

Brandschutz

Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Technische Bauaufsicht des Landkreises Potsdam-Mittelmark, Bereich Brandschutz vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist darauf zu achten, dass eine für die Feuerwehr ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt ist. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung „WA“ und „MI“ und GRZ 0,8 sind mindestens 1600 l x min-1 für zwei Stunden erforderlich. Die gesamte Löschwassermenge muss dabei in einem Umkreis von 300 Metern um jedes Bauvorhaben zur Verfügung stehen (§ 14 BbgBO i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 BbgBKG und Arbeitsblatt des DVGW W- 405).
Die Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen oder -teiche, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Baugebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
Entnahmestellen mit 400 l/min (24m³ /h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³ /h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³ /h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.

Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Bei der Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. Für die Löschwasserversorgung aus Hydranten bestehen möglicherweise Einschränkungen. Falls durch die Löschwasserentnahme in bestimmten Netzbereichen der Betriebsdruck unter 1,5 bar fallen kann, sollte das Versorgungsunternehmen einen entsprechend höheren Mindestbetriebsdruck für die betreffenden Hydranten benennen. Aufgrund der Hygieneanforderungen der Trinkwasserverordnung können sich Rohrquerschnitte und Mengen ergeben, die nicht ausreichen, um die vorgenannten Löschwassermengen aus dem Rohrnetz zur Verfügung zu stellen. In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Hydrant zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet ist. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt als Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen 400 m bei offener Bebauung und 300 m bei geschlossener Bebauung.
Sofern die benannten Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, zum Beispiel durch unterirdische Löschwasserbehälter, Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Stadtgebiet von Teltow befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit Niederungsrinnen mit einer mittleren Höhe zwischen 40 m und 55 m über NHN und stark sandigem Boden.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Siedlungsbandes entlang der Ruhlsdorfer Straße zwischen Achtrutengraben im Norden und der Ortslage Ruhlsdorf im Süden. Die Flächen sind Teil einer ehemaligen Militärliegenschaft, deren militärische Nutzung 1994 beendet wurde. Die Grundstücke nördlich der Holunderstraße wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 43 mit freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Die Gewerbe- bzw. Gewerbebrachflächen südlich der Holunderstraße werden als Lagerflächen für Erdaushub genutzt. Auf einer Teilfläche an der Ruhlsdorfer Straße wurde eine umzäunte Stellplatzanlage angelegt.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans bestehen für die Gewerbe- bzw. Gewerbebrachflächen südlich der Holunderstraße Bauplanungsrechte für eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 80 % der Flächen und eine Bebauung mit bis zu 50 m langen Gebäuden mit einer Traufhöhe von 10 m und einer Firsthöhe von 13 m. Die Gehölzbestände am westlichen Rand des Gewerbegebietes sind in einer Breite von 9 m zu erhalten und zu entwickeln.

Nach dem Biotopschlüssel des Landes Brandenburg sind die Flächen im Geltungsbereich der Änderung aktuell den folgenden Biotoptypen zuzuordnen:

12261	Einzelhausbebauung mit Ziergärten
1261211	Straße mit Betonpflaster, mit bewachsenem Seitenstreifen und Baumbestand
126431	Parkplatz, versiegelt, mit regelmäßigem Baumbestand
12740	Lagerflächen
12720	Aufschüttungen
051422	Staudenfluren und -säume frischer, nährstoffreicher Standorte, ruderalisierte Ausprägung
08380	Laubwaldbestände
0715011	Solitärbäume und Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume

Geschütze Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden. Besonders geschützte Pflanzen wurden nicht festgestellt und sind im Plangebiet auch nicht zu erwarten. Die Potentielle Natürliche Vegetation für die Flächen im Plangebiet ist gemäß Landschaftsrahmenplan (Karte 4) ein Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde handelt es sich bei den randlichen Gehölzbeständen im Anschluss an das außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende Waldgebiet teilweise um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes. Für diese Flächen ist mit Umsetzung der Planung eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich (vgl. Kap.5.8).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Das nächstgelegene Schutzgebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 befindet sich rund 4 km nordwestlich (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301).

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für besonders geschützte Tierarten sind Teilflächen im Plangebiet in ihrer derzeitigen Ausprägung von Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, Zauneidechsen und Wildbienen sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse. Das Vorkommen wurde im Planverfahren im Rahmen einer faunistischen Untersuchung mit mehreren Begehungen geprüft (vgl. Kap. 6.4.1). Im Plangebiet und angrenzend wurden 31 Vogelarten als Brutvogel oder Nahrungsgast erfasst.

Gemäß Bestandslageplan vom Mai 2020 wurden im Straßenraum der Holunderstraße auf der Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplans insgesamt 32 Linden gepflanzt. Die Straßenbäume haben aktuell einen Stammumfang von maximal 45 cm. Bei einer hohen Anzahl der Bäume handelt es sich um Neu- oder Nachpflanzungen mit erheblich geringeren Stammumfängen. Im Bereich des Parkplatzes erfolgte die Neupflanzung von insgesamt 30 Linden. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze befinden sich gemäß Bestandslageplan insgesamt sieben Altbäume, darunter vier Ahorn mit Höhen zwischen 10 m und 18 m, eine 16 m hohe Ulme mit einem Stammumfang von 150 cm, eine 18 m hohe Pappel mit einem Stammumfang von 200 cm und eine 6 m hohe Linde. Im Geltungsbereich der Bebauungspläne im Stadtgebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom 26.01.2011, in Kraft getretenen im März 2011 (vgl. Kap.5.9).

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß Landschaftsplan in einem Bereich mit mittlerer Grundwasserempfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen. Die Grund-

wasserflurabstände liegen zwischen 5 m und 10 m. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Teltow (Verordnung vom 02.12.2008 GVBl. II/08, Nr. 33, S. 498) vgl. Kap. 2.9.

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind der Tümpel am Schenkendorfer Weg und der Achtrundgraben in einer Entfernung von rund 500 m nördlich sowie der Saeggepfuhl und der Röthepfuhlgraben in einer Entfernung von rund 500 m südöstlich. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Der Fachdienst Umwelt des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 13.01.2021 ergeben sich zur Planung keine Einwendungen, Anregungen oder Hinweise.

2.6 Immissionsschutz

Verkehrslärm

Entsprechend der Bedeutung der Ruhlsdorfer Straße als innerörtliche Hauptverkehrsstraße für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Verkehr liegt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) im Straßenabschnitt zwischen Teltower Straße und Gonfrevillestraße gemäß Straßenverkehrszählung 2015 des Landesbetriebes Straßenwesen bei 13.702 Kfz in 24 Stunden, bei einem Schwerverkehrsanteil von 5,4 %, entsprechend einer Anzahl von 738 Kraftfahrzeugen über 3,5 t.

Gemäß Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Umwelt (Strategische Lärmkarte der 3. Stufe gemäß Richtlinie 2002/49/EG, 29.08.2017) werden im Bereich der straßenseitigen Fassade des südlich gelegenen Gebäudes Ruhlsdorfer Straße 101 Beurteilungspegel von 70 - 75 dB(A) für den Gesamttag (L_{DEN}) und 60 - 65 dB(A) nachts (L_{night}) erreicht. Im Bereich der straßenseitigen Fassade des weiter zurückversetzt gelegenen Gebäudes Ruhlsdorfer Straße 103 werden 65 - 70 dB(A) für den Gesamttag und 55 - 60 dB(A) nachts erreicht (vgl. nachfolgende Abbildung). Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit im Nahbereich entlang der Ruhlsdorfer Straße erheblich überschritten.

Auf den westlich angrenzenden Flächen werden 55 - 60 dB(A) für den Gesamttag und 45 – 50 dB(A) nachts erreicht. Damit werden ab einem Abstand von rund 30 m von der Ruhlsdorfer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Die im Geltungsbereich gelegenen Wohngrundstücke Holunderstraße 1 bis 7 befinden sich außerhalb der im Rahmen der Lärmkartierung ermittelten Pegelbereiche. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden damit in diesem Bereich eingehalten.

Sowohl die Straßenverkehrsprognose 2025 als auch die am 20. April 2020 eingeführte Straßenverkehrsprognose 2030 gehen zukünftig unter Berücksichtigung von geplanten Netzergänzungen bzw. Netzveränderungen von geringeren durchschnittlichen Verkehrsstärken an Werktagen aus (10.000 Kfz bzw. 5.000 Kfz).

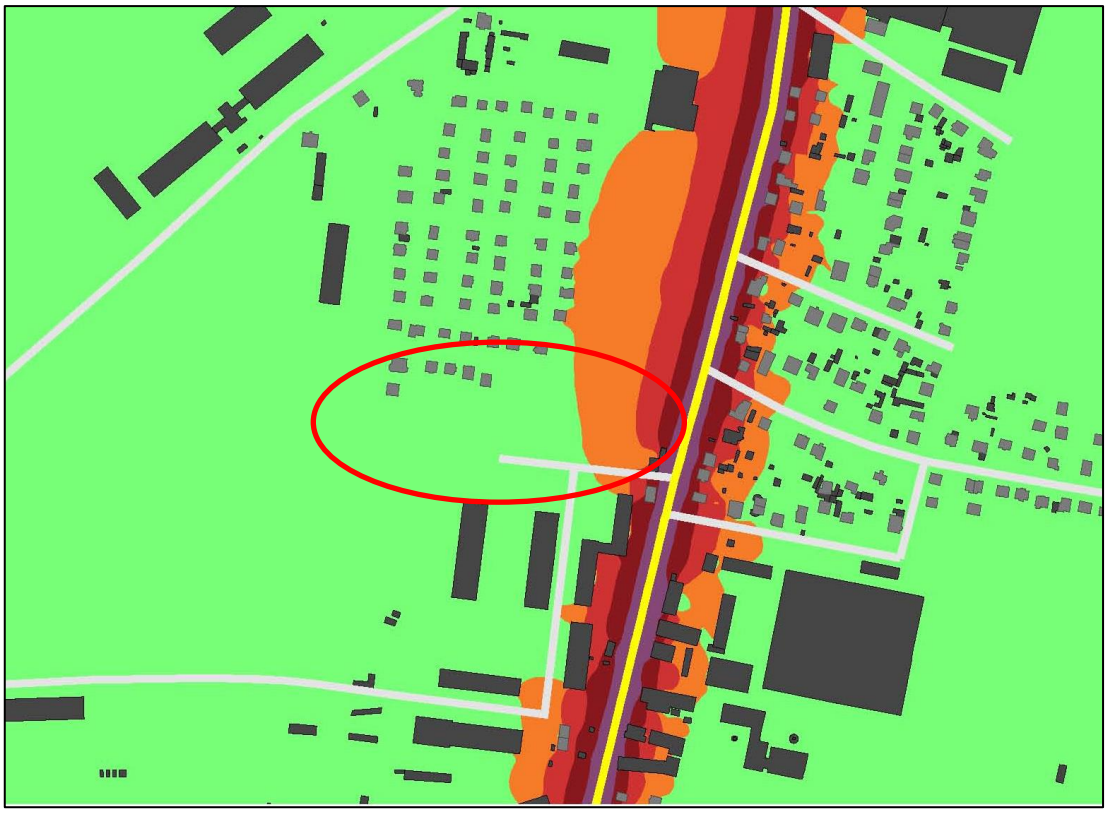

Abb. 5: Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte des Jahres 2017 mit Darstellung der Isophonenbänder Lden in dB(A) tags mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; lila: > 70 – 75 dB(A), dunkelrot: > 65 – 70 dB(A), rot: > 60 – 65 dB(A), orange: > 55 – 60 dB(A)

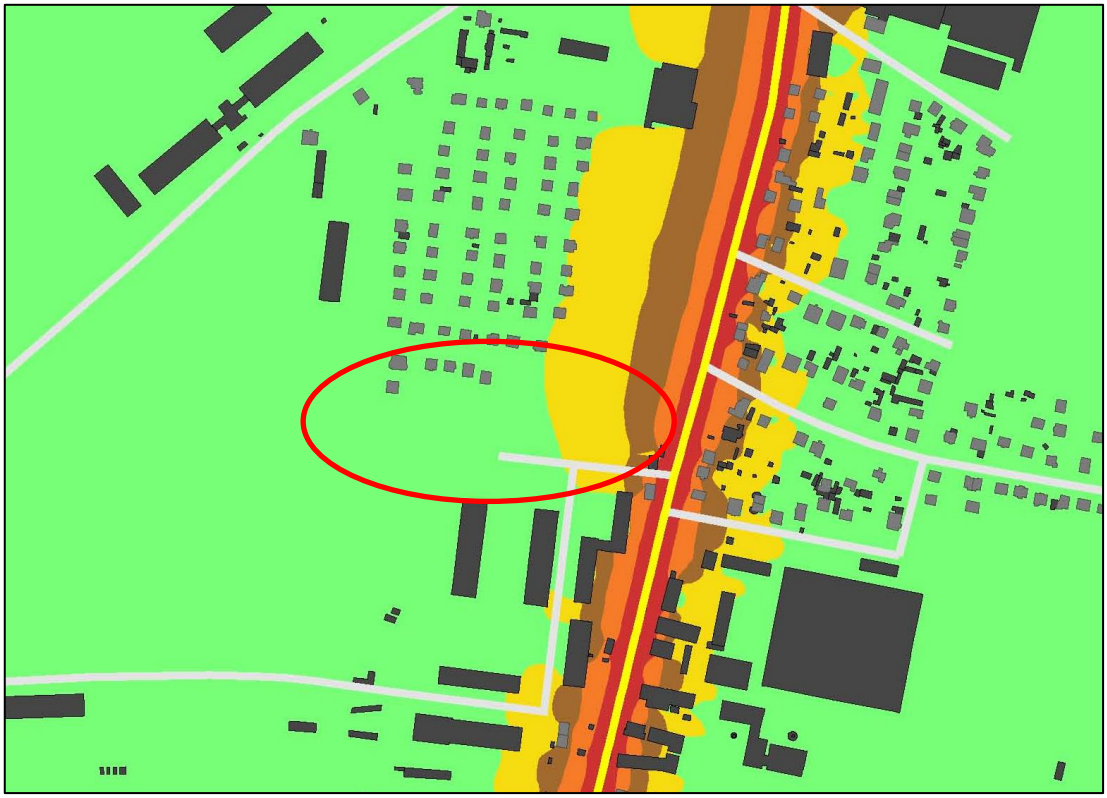

Abb. 6: Ausschnitt aus der strategischen Lärmkarte des Jahres 2017 mit Darstellung der Isophonenbänder Ln in dB(A) nachts mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes; rot: > 60 – 65 dB(A), orange: > 55 – 60 dB(A), braun > 50 – 55 dB(A), gelb: > 45 – 50 dB(A)

Gewerbelärm
Immissionskonflikte mit benachbarten Gewerbebetrieben sind nicht bekannt. Die südlich angrenzenden Gewerbeflächen sind gemäß Flächennutzungsplan zur städtebaulichen Entwicklung als Mischgebiet vorgesehen.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionsbelastungen durch das Klärwerk Stahnsdorf sind nach derzeitigem Stand für das Plangebiet ohne Relevanz.

Das Landesamt für Umwelt wurde als zuständige Immissionsschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz vom 12.01.2021 mit Änderung vom 04.02.2021 sowie in der Stellungnahme vom 01.11.2021 im Rahmen der Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB wird der Planungsabsicht in Bezug auf die wahrzunehmenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt (vgl. Kap. 5.6).

2.7 Altlasten, Kampfmittelbelastung

Die Flächen im Änderungsbereich sind Teilbereich einer vormals militärisch genutzten Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark als **sanierte Altlast** unter der **ALKAT-Nr. 0338699413-9430 (WGT-Liegenschaft Ruhlsdorfer Garnison)** registriert ist.

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung erfolgten gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan verschiedene Altlastenuntersuchungen (u. a. Prof. Siegel & Partner GmbH 1994). Danach sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans beabsichtigten Nutzungen die kontaminierten Boden- und Baumaterialien fachgerecht zu entsorgen. Die Entsorgung der Abfälle ist gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan im Rahmen der Abbruchgenehmigungen geregelt worden. Danach ist durch eine qualifizierte ingenieurstechnische Begleitung der Arbeiten sichergestellt worden, dass eine gefahrlose Folgenutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich ist. Die entsprechenden Bescheinigungen der Fachbehörde zur Altlastenfreiheit sind der Stadt Teltow vorgelegt worden.

Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 13.01.2021 können **punktuelle Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen** werden. Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:

- Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen.

- Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

- Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Grundsätzliche Einwendungen zu den vorgesehenen Nutzungsänderungen wurden von Seiten der Untere Bodenschutzbehörde nicht vorgebracht. Von Seiten der Stadt Teltow als Plangeber wird daher davon ausgegangen, dass die Flächen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Bodensanierungsmaßnahmen den im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen ohne Gefährdungen und unter Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zugeführt werden können. Eine Kennzeichnungspflicht gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ mit der damit verbundenen „Warnfunktion“ ist damit nicht erkennbar. Die von Seiten der unteren Bodenschutzbehörde benannten Überwachungsmaßnahmen lassen von einer technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit der erforderlichen Bodenbehandlung ausgehen.

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme vom 04.01.2021 bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

2.8 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. Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege als Denkmalfachbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

2.9 Wasserschutzgebiet Teltow

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der **Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow** gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 2. Dezember 2008 (GVBl.II/08, Nr. 33, S. 498).

Gemäß § 3 Nr. 57 der Schutzgebietsverordnung ist in Zone III die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung verboten, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung zugelassen wird. Mit dem vorliegenden Änderungsbebauungsplan erfolgt keine Neuausweisung von Baugebieten und keine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 der Baunutzungsverordnung. Zudem erfolgt mit der Änderung die Festsetzung von Nutzungsarten mit geringerem Gefährdungspotential als im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen.

Gemäß § 3 Nr. 40 der Schutzgebietsverordnung sind in Zone III bei der Errichtung oder Erweiterung von Straßen die mit Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 8. Januar 2003 (ABl. S. 62) im Land Brandenburg eingeführten Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2002 (RistWag) zu beachten.

Gemäß § 3 Nr. 17 der Schutzgebietsverordnung ist in Zone III die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verboten. Die mit Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Inanspruchnahme von Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes beschränkt sich auf eine insgesamt etwa 157 m² umfassende Fläche für den perspektivisch vorgesehenen straßenseitigen Anschluss des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes sowie 21 m² für das Baugebiet MI und 21 m² für das Baugebiet WA.

Für weitere rund 500 m² Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes erfolgt eine Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielstellung der Entwicklung des vorhandenen Gehölzbestandes. Für diese Flächen ist eine gegebenenfalls erforderliche Waldumwandlung somit nur formaler Art.

Gemäß § 7 der Schutzgebietsverordnung kann die untere Wasserbehörde auf Antrag eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung erteilen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Einwendungen zu der mit Umsetzung der Planung in geringem Umfang bzw. formell erforderlichen Waldumwandlung wurden von Seiten der unteren Wasserbehörde nicht vorgebracht.

Die untere Wasserbehörde verweist in ihrer Stellungnahme vom 13.01.2021 auf die gemäß Schutzgebietsverordnung teilweise bestehenden Einschränkungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und Anlagen. Die gemäß § 3 Nr. 12 der Schutzgebietsverordnung und in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise sowie in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans bereits aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die in Zone III verbotenen und im Mischgebiet allgemein zulässigen Lagerflächen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Weitere Verbote der Schutzgebietsverordnung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und -anlagen, die eine Einschränkung der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfordern, sind nicht erkennbar.

2.10 Eigentumsverhältnisse

Das Straßenflurstück der Holunderstraße einschließlich Wendeanlage und Verbindungsweg zum Goldregenweg befindet sich im Eigentum der Stadt Teltow.

Die sonstigen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans gelegenen Flurstücken, einschließlich der für die Verlängerung der Holunderstraße benötigten Flächen sowie der Stichstraße auf das südlich angrenzende Grundstück, befinden sich in Privateigentum.

Das Straßenflurstück der Ruhlsdorfer Straße (Ortsdurchfahrt im Zuge der L 794) einschließlich Seitenstreifen und Radweg befindet sich im Eigentum des Landes.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1.1 Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen“

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ umfasst den südlichen Teil des Geltungsbereichs des am 29.06.2006 in Kraft getretenen Ursprungsbebauungsplans.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 43 werden im Geltungsbereich der 2. Änderung bislang ein Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO mit Einschränkungen des Störpotentials und einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Für beide Baugebiete erfolgt die Festsetzung eines großen Baufensters.

Für das Mischgebiet erfolgt die Festsetzung von großflächigen und insgesamt rund 2.250 m² umfassenden Anpflanzgeboten („e“) zur Anlage von mehrschichtigen Gehölzpflanzungen aus Sträuchern und Bäumen.

Am westlichen Rand des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt die Festsetzung einer rund 15 m breiten und insgesamt rund 1.250 m² Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielstellung des Erhalts und der Entwicklung der naturnahen, mehrschichtigen Gehölzbestände („b“).

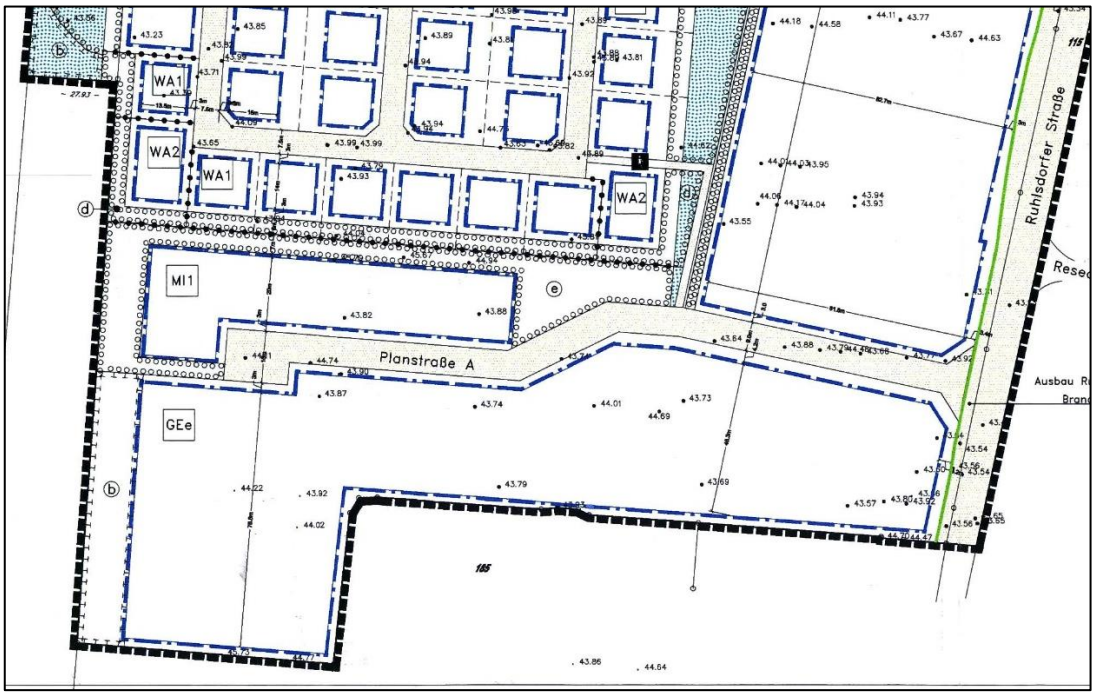

Abb. 7: Ausschnitt aus der Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“

Zur straßenseitigen Erschließung der Baugebiete erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) als Stichstraße mit Wendeanlage (heute Holunderstraße). Entlang der Planstraße ist gemäß städtebaulichem Vertrag über die

zum Bebauungsplan Nr. 43 von Seiten des Vorhabenträgers durchzuführenden Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen, eine Allee aus mindestens 38 Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm anzulegen.

Zwischen der Planstraße A und dem nördlich festgesetzten Wohngebiet (WA 2) erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“.

Für das Mischgebiet erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplan Nr. 43 eine sukzessive städtebauliche Entwicklung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes. Für das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet sehen veränderte Planungsziele eine städtebauliche Entwicklung als Mischgebiet mit einem ausgewogenen Anteil an Wohnnutzungen vor. Zur Umsetzung der geänderten Planungsziele wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.11.2018 das 2. Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 43 eingeleitet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 vom 30.06.2010 diente der Schaffung von Bauplanungsrecht für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ auf Flächen im Norden des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans und ist für die vorliegende Änderung ohne planungsrechtlichen Belang.

3.1.2 Flächennutzungsplan der Stadt Teltow

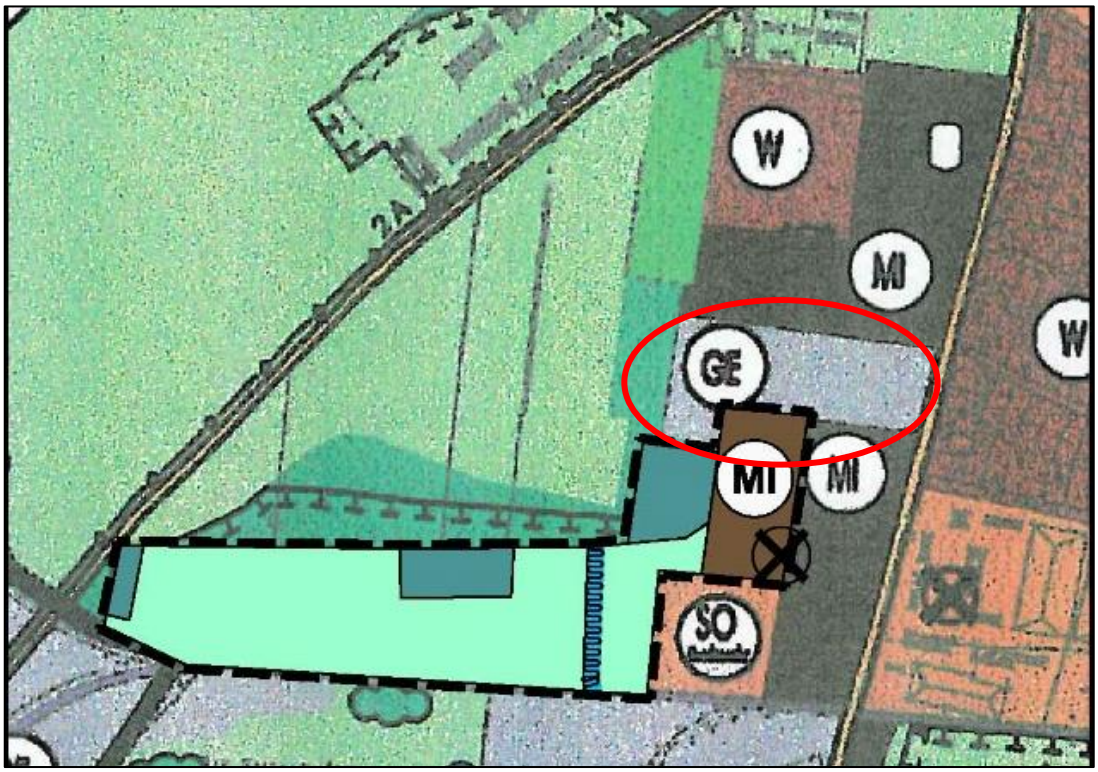

Abb. 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow in der Fassung der 6. Änderung vom Juni 2012 mit Kennzeichnung der Lage des Änderungsbereichs.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vom Februar 2004 sind die Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt. Die geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischge-

bietes gemäß § 6 BauNVO weicht damit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan der Stadt Teltow wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (vgl. Kap. 4.3).

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ (vgl. Kap. 3.1.3) erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans.

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ (Entwurf 2016)

Für die westlich angrenzenden Flächen befindet sich der Bebauungsplan Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ im Aufstellungsverfahren. Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 28.11.2012. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren erfolgte im März und April 2014.

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 65 ist die planungsrechtliche Sicherung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit einer straßenseitigen Anbindung an die Ruhlsdorfer Straße in Verlängerung der Holunderstraße im Osten sowie an den Schenkendorfer Weg im Westen.

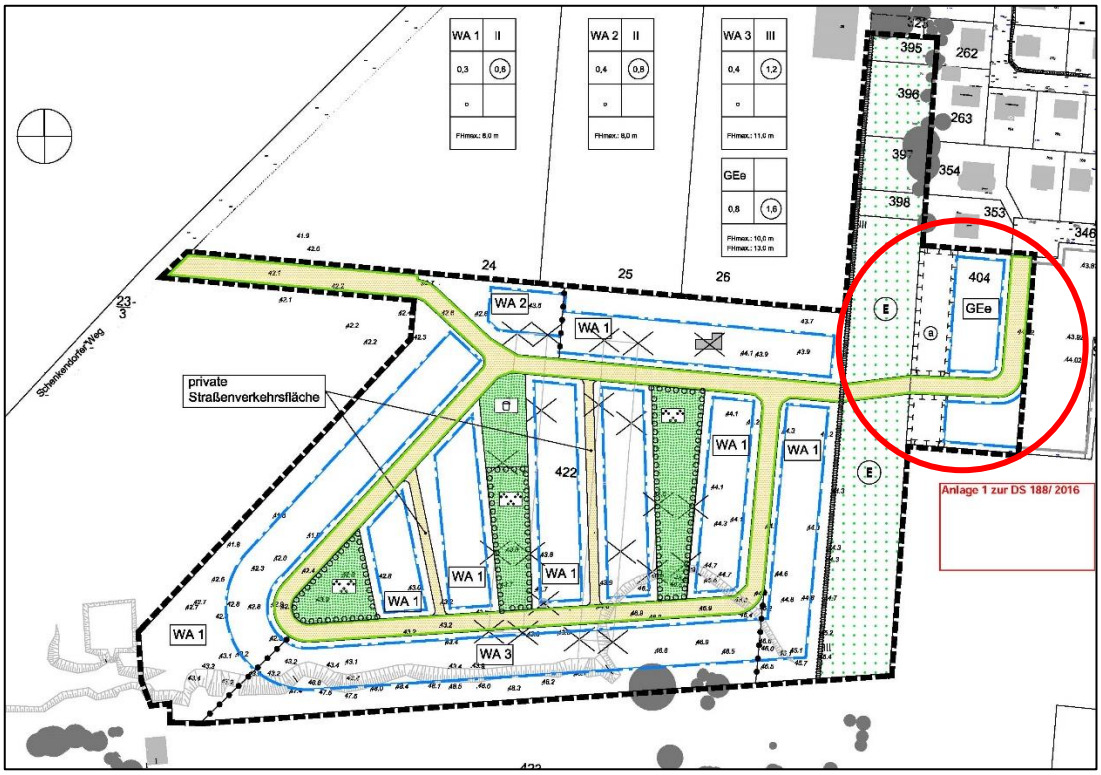

Abb. 9: Ausschnitt aus der Entwurfsfassung der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 65 (Entwurf Juli 2016) mit Überplanung einer Teilfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43 zur planungsrechtlichen Sicherung einer straßenseitigen Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus dem **Landesentwicklungsprogramm 2007** (**LEPro 2007)** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) und dem am 1. Juli 2019 in Kraft getretenen **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (**LEP HR**) vom 29. April 2019 (GVBl. II, Nr. 35).

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 Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Stadt Teltow dem Strukturraum *Berliner Umland* (BU) zugeordnet (Ziel 1.1) und hat im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung eine Funktion als *Mittelzentrum* (Ziel 3.6 Absatz 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des *Gestaltungsraums Siedlung* (Z 5.6 Absatz 1) und zählt damit gemäß Ziel 5.6 Abs. 1 und 3 LEP HR zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, in denen die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen quantitativ unbegrenzt möglich ist.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurde im Rahmen der Zielanfrage gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages über die Planungsabsicht informiert und um **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 11.03.2020 (Gesch.-Z.:GL512-46152-011-1313/2001) ist derzeit **kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung** zu erkennen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erneut an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.01.2021 sowie vom 02.11.2021 ist die **Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst**. Die Grundsätze der Raumordnung sind von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Am 27. Juni 2019 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische

Festlegungen treffen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum. Zu diesen Themen erarbeitet die Regionale Planungsstelle gegenwärtig Vorentwürfe.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB an der Planung beteiligt. Die Regionale Planungsgemeinschaft verweist in ihrer Stellungnahme vom 16.12.2020 auf die in Bearbeitung befindlichen Vorentwürfe zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 sowie auf den am 23. Dezember 2020) in Kraft getretenen **Sachlichen Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte"**. Dieser Teilregionalplan ist für die vorliegende Planung ohne Relevanz.

Gemäß Stellungnahme vom 12.10.2021 werden die Belange der Regionalplanung durch das Vorhaben nicht berührt.

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 Gewerbefläche dargestellt. Die Ruhlsdorfer 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 und den Bereichen mit Geschosswohnungsbau sind danach zur Erhöhung des Grünanteils Hof-, Dach- oder Fassadenbegrünung vorzunehmen. Im Detail soll dies in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

Die schutzgutbezogenen Bestandsdarstellungen und -bewertungen sind Kapitel 6.4 der Begründung zu entnehmen.

3.4 Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Teltow

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Teltow aus dem Jahr 2001 bestehen Planungsabsichten zum Ausbau des westlich verlaufenden Schenkendorfer Wegs zu einer „modifizierter Sammelstraße“ als Teil des Spangensystems Teltow. In diesem Zusammenhang sieht der Entwurf des benachbarten Bebauungsplans Nr. 65 vom Juli 2016 eine Verlängerung der Holunderstraße bis zum Schenkendorfer Weg vor.

3.5 Fachplanungen

Fachplanungen, mit Relevanz für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43, sind insbesondere die Verkehrsplanungen des **Landesbetriebes Straßenwesen** zur Umgestaltung der Ruhlsdorfer Straße im Zuge der Ortsdurchfahrt. Im betroffenen Straßenabschnitt sind die Baumaßnahmen bereits abgeschlossen.

Teilflächen des festgesetzten Gewerbegebietes entlang der Ruhlsdorfer Straße (Flurstück 387) wurden gemäß Grunderwerbsplan zur Planfeststellung L 794 – Ortsdurchfahrt Teltow für die Anlage eines Fuß- und Radweges für den Straßenbau erworben (vgl. Abb. 9). Die entsprechende Neubildung der Flurstücke erfolgte 2021 und wurde in der Entwurfsfassung der Planzeichnung vom September 2021 berücksichtigt.

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 11.01.2021 im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie vom 18.10.2021 im Zuge der Benachrichtigung gemäß § 3 Absatz 2 Satz 3 BauGB bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes.

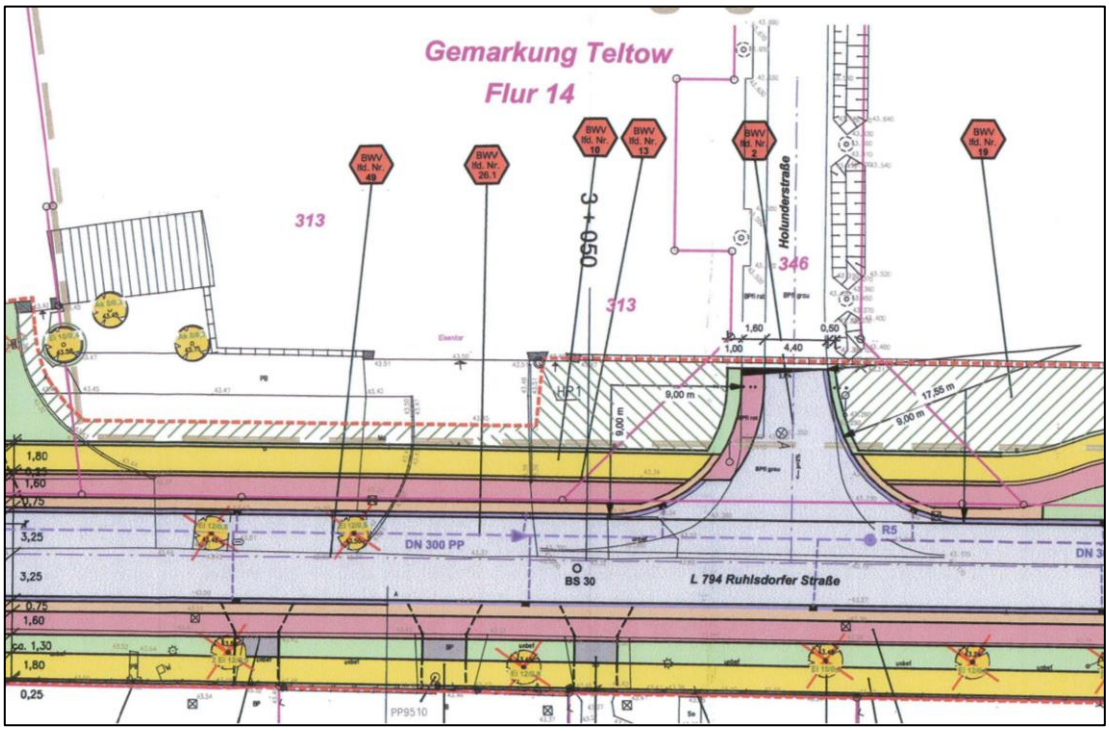

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Lageplan (Unterlage 7, Blatt-Nr. 2d) zur Planfeststellung L 794 OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße vom 23. Juni 2010 für den Bereich der Anbindung Holunderstraße

Von Seiten der **Fernwärme Teltow GmbH** bestehen Planungsabsichten zur Erweiterung des Fernwärmenetzes der Stadt Teltow. Der Bauträger hat dies gemäß Stellungnahme der Fernwärme Teltow GmbH in den Planungen der Infrastruktur mit zu beachten. Es werden entsprechende Vorsorgeabgänge zu den einzelnen Grundstücken mit verlegt, an denen im Baufortschritt die Hausanschlüsse realisiert werden.

Die seitens des Unternehmens gemäß Stellungnahme vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehenden Überlegungen zur Aufstellung eines Heizcontainers als dezentralem Wärmeerzeuger auf Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans haben sich gemäß Rücksprache vom 15.09.2021 erübrigt. Die Aufstellung des Containers erfolgt auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

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.

Weitere Planungsabsichten mit Relevanz für die vorliegende Planung wurden nicht mitgeteilt.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ dient der städtebaulichen Neuordnung der südlichen Teilflächen des Geltungsbereichs in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung mit der damit verbundenen städtebaulichen Aufwertung des Siedlungsgebietes insgesamt.

Das bislang festgesetzte Mischgebiet „MI 1“ soll mit der Änderung des Bebauungsplans entsprechend der zwischenzeitlich erfolgten städtebaulichen Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das bisher festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet „GEe“ soll mit der Änderung des Bebauungsplans als Mischgebiet festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Teilflächen im Westen des bisher festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes „GEe“ werden mit der Änderung auch als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer straßenseitigen Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ an die Ruhlsdorfer Straße soll für die im Bebauungsplan festgesetzte „Planstraße A“ (heute: Holunderstraße) eine Verlängerung nach Westen vorgesehen werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans können zudem die planfestgestellten Verkehrsanlagen (Fuß- und Radweg) entlang der Ruhlsdorfer Straße nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

4.2 Berichtigung des Flächennutzungsplans der Stadt Teltow

Der Flächennutzungsplan der Stadt Teltow wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst:

Die bislang im Flächennutzungsplan nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellten Flächen, werden mit der Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans nach der besonderen Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Die Straßenverkehrsfläche der Holunderstraße einschließlich der vorgesehenen Verlängerung wird entsprechend der Darstellungssystematik auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung nicht als Straße dargestellt, da es sich nicht um eine überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße handelt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird maßstabsbedingt nicht in den Flächennutzungsplan übernommen.

5 Planänderung (Abwägung und Begründung)

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ 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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wird das bislang als „MI 1“ festgesetzte Mischgebiet sowie eine rund 1.500 m² umfassende Teilfläche des bislang als „GEe“ festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des bereits vollständig neu bebauten Baugebietes als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt die seit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans in diesem Bereich erfolgte städtebauliche Entwicklung, die weitgehend von Wohnnutzungen geprägt ist.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen*

Zur Wahrung des Gebietscharakters erfolgt durch textliche Festsetzung für das im Änderungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet ein Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen:

TF: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben damit im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 13

BauNVO Räume (d.h. keine Gebäude) zulässig. Zudem sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu diesen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch solche für die Kleintierhaltung.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien. Ein Bedarf zur Festsetzung des im Änderungsbereich vorhandenen Trafostandortes (Flurstück 359) als Fläche für Versorgungsanlagen besteht damit nicht.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrtzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge sind in allgemeinen Wohngebieten § 12 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

Die Mindestanzahl der auf den Grundstücken erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der **Stellplatzsatzung der Stadt Teltow** und ist abhängig von den auf dem Baugrundstück vorgesehenen Nutzungen.

Die Erforderlichkeit und die Größe eines gegebenenfalls auf den Baugrundstücken erforderlichen Spielplatzes richten sich nach den Bestimmungen der **Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow**. Diese gilt für Kinderspielplätze, die nach den Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung bei Errichtung von mehr als vier Wohnungen auf dem Grundstück zu schaffen sind.

Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wird der überwiegende Teil des bislang als „GEe“ festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung des bislang nur als Lagerfläche sowie für eine größere Stellplatzanlage genutzten Baugebietes als Mischgebiet berücksichtigt die seit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans entlang der Ruhldorfer Straße erfolgte städtebauliche Aufwertung des Siedlungsgebietes.

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 Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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 durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden. Zudem sollen auf den für die städtebauliche Entwicklung des Siedlungsgebiets und das Ortsbild bedeutsamen Baugrundstücken, Lagerflächen als mögliche Form eines allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebes durch textliche Festsetzung ausgeschlossen werden.

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

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind in Mischgebieten gemäß § 13 BauNVO auch Gebäude zulässig. Zudem sind gemäß § 14 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet liegenden Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO in Mischgebieten ohne Einschränkungen zulässig. Die Mindestanzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze richtet sich nach den Bestimmungen der **Stellplatzsatzung der Stadt Teltow** und ist abhängig von den auf dem Baugrundstück vorgesehenen Nutzungen.

Die Erforderlichkeit und die Größe eines gegebenenfalls auf den Baugrundstücken erforderlichen Spielplatzes richten sich nach den Bestimmungen der **Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow**.

Nebenzeichnung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (aufschiebende Bedingung)

Teilflächen des zukünftigen Baugebietes MI in einem Umfang von rund 170 m² werden bis zum Inkrafttreten des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 75 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Flächen dienen der Anlage einer temporären Wendeanlage am Ende der verlängerten Holunderstraße. Mit Inkrafttreten des westlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 75 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ ist eine weitere Verlängerung der Holunderstraße in das benachbarte Bebauungsplangebiet vorgesehen. Damit entfällt die Erforderlichkeit der Wendeanlage und die Teilflächen werden als Mischgebiet festgesetzt (aufschiebende Bedingung) vgl. TF VI.12.

Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow

Die festgesetzten Baugebiete befinden sich vollständig innerhalb der **Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow** (vgl. Kap. 5.7). Gemäß **Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 2. Dezember 2008** (GVBl.II/08, Nr. 33, S. 498) bestehen in Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow teilweise **Einschränkungen zur Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und -anlagen**. Die gemäß § 3 Nr. 12 der Schutzgebietsverordnung und in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise sowie in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans bereits aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Die in Zone III verbotenen und im

Mischgebiet allgemein zulässigen Lagerflächen werden im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans aus städtebaulichen Gründen ebenfalls ausgeschlossen. Weitere Verbote der Schutzgebietsverordnung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben und -anlagen, die eine grundsätzliche Einschränkung der im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen erfordern, sind nicht erkennbar.

Sanierte Altlast - ALKAT-Nr. 0338699413-9430

Die festgesetzten Baugebiete sind Teilbereich einer vormals militärisch genutzten Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark als **sanierte Altlast** unter der ALKAT-Nr. 0338699413-9430 (WGT-Liegenschaft Ruhlsdorfer Garnison) registriert ist (vgl. Kap. 2.7).

Gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 13.01.2021 können **punktuelle Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen** werden. Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:

- Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen.

- Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

- Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

In einem Umfang von insgesamt **42 m²** handelt es sich bei den festgesetzten Baugebieten WA und MI gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde in Zusammenhang mit dem außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Waldgebiet um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Für diese Flächen ist mit Umsetzung der Planung eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich (vgl. Kap.5.8). Aufgrund der Lage der Flächen in Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow ist bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zudem eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark erforderlich. Die untere Forstbehörde und die untere Wasserbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

5.1.2 Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der in den Baugebieten zulässigen baulichen Nutzung werden bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse (Z) gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO sowie die Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO in Meter über einen Höhenbezugspunkt im Höhenbezugssystem DHHN 16. Die zusätzliche Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO ist städtebaulich und auch für das Zustandekommen eines „qualifizierten“ Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Ursprungsbebauungsplan für das Baugebiete MI 1 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von **0,4** wird für das im Änderungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet übernommen. Mit dieser Festsetzung wird die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Für das im Änderungsbereich festgesetzte Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von **0,6**, entsprechend der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung in Mischgebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Gegenüber der bislang im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 erfolgt damit eine Reduzierung der zulässigen Überbauung durch Hauptanlagen.

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 WA eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,6. Für das festgesetzte Baugebiet MI ergibt sich eine zulässige „Gesamt-GRZ“ von 0,8.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die im Ursprungsbebauungsplan für das Baugebiete MI 1 festgesetzte Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) von **III** wird für das im Änderungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet übernommen.

Für das im Änderungsbereich festgesetzte Mischgebiet wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) ebenfalls auf **drei Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt.

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Hierzu gehören gemäß § 2 Absatz 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der seit 2016 geltenden Fassung oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Gemäß § 89 Absatz 2 BbgBO (Übergangsvorschriften) gelten die Bestimmungen zu Vollgeschossen aus der Brandenburgischen Bauordnung mit dem Stand vom 17. September 2008 solange § 20 Abs. 1 der BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf die Landesebene verweist.

Ergänzend sollen, wie im Ursprungsbebauungsplan, Festsetzungen zur zulässigen Höhe (H) der Gebäude getroffen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

Die im Ursprungsbebauungsplan für das Baugebiete MI 1 festgesetzte maximale Traufhöhe **TH** von **6,5 m** sowie die festgesetzte maximale Firsthöhe **FH** von **10 m** wird für das im Änderungsbereich festgesetzte Allgemeine Wohngebiet übernommen.

Für das im Änderungsbereich festgesetzte Mischgebiet wird die bislang für das Gewerbegebiet festgesetzte maximale Traufhöhe **TH** von **10 m** sowie die festgesetzte maximale Firsthöhe **FH** von **13 m** übernommen.

Als **Traufhöhe** gilt gemäß Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Als **First- bzw. Gebäudehöhe** gilt gemäß Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans das Maß zwischen dem Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden und dem obersten Dachabschluss.

Als **Höhenbezugspunkt** wird eine Höhe von **44,5 m über NHN** im Höhenbezugssystem DHHN 16 bestimmt, entsprechend der maximalen Fahrbahnhöhe im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Holunderstraße (ehemals Planstraße A).

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das festgesetzte Wohngebiet und das festgesetzte Mischgebiet erfolgt die Festsetzung einer **offenen Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

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

Stellplätze und 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.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die der allgemeinen Erschließung dienende Straßenverkehrsfläche der Holunderstraße (bislang Planstraße A) einschließlich der vorgesehenen Verlängerung zur Erschließung der neu festgesetzten Wohn- und Mischgebiete wird in einer Breite von 9 m als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

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

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung der zur Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ perspektivisch vorgesehenen Verlängerung der Holunderstraße nach Westen erfolgt die **Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit aufschiebender Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB** in Form einer **Nebenzeichnung**.

Die zeichnerische Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der damit verbundenen Zulässigkeit der Nutzung ist an das Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ gebunden. Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ bleiben die Flächen der geplanten Straßentrasse Bestandteil der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Kap. 5.3).

Die am Ende der verlängerten Holunderstraße zur Anlage einer **temporären Wendeanlage** in einer Breite von 16,50 m festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird in der **Nebenzeichnung** mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ in einer Breite von 7,50 m als Mischgebiet festgesetzt (rund 170 m²). Mit Verlängerung der Holunderstraße in das benachbarte Plangebiet entfällt die Erforderlichkeit der Wendeanlage und die Teilflächen können dem Baugebiet zugeordnet werden. Zur Nebenzeichnung erfolgt eine flankierende textliche Festsetzung:

TF: Auf der Fläche ABCDEFA in der Planzeichnung sind die in der Planzeichnung (Hauptzeichnung) zeichnerisch festgesetzten Nutzungen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ der Stadt Teltow (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012) zulässig. Auf der Fläche ABCDEFA in der Planzeichnung sind die in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Nutzungen ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ der Stadt Teltow (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012) zulässig und die in Satz 1 dieser textlichen Festsetzung geregelten Nutzungen unzulässig.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

In einem Umfang von insgesamt **157 m²** handelt es sich bei den festgesetzten Straßenverkehrsflächen gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde in Zusammenhang mit dem außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Waldgebiet um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Für diese Flächen ist mit Umsetzung der Planung eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich (vgl. Kap.5.8). Aufgrund der Lage der Flächen in Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow ist bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart zudem eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark erforderlich. Die untere Forstbehörde und die untere Wasserbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen befinden sich vollständig innerhalb der **Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow** (vgl. Kap. 5.7). Gemäß **§ 3 Nr. 40** der Schutzgebietsverordnung sind in Zone III bei der Errichtung oder Erweiterung von Straßen die mit Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 8. Januar 2003 (ABl. S. 62) im Land Brandenburg eingeführten Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten, Ausgabe 2002 (RistWag) zu beachten.

5.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Der im Geltungsbereich der Änderung befindliche Teilabschnitt des an die Holunderstraße anbindenden und in das nördlich angrenzende Wohngebiet führenden Fuß- und Radweges (Flurstück 346 teilweise) wird entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

5.2.3 Private Straßenverkehrsflächen

Die an die Holunderstraße anbindende Stichstraße nach Süden (Flurstück 385) wird zur planungsrechtlichen Sicherung der verkehrlichen Erschließung des südlich gelegenen Grundstücks (Flurstück 423) mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das südlich angrenzende und mit verschiedenen Hallen aus der militärischen Vornutzung bebaute Grundstück ist derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

5.2.4 Straßenverkehrsflächen L 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße

Die Straßenverkehrsflächen der als Landesstraße (L 794) klassifizierten Ruhlsdorfer Straße einschließlich der im Zuge der Ausbaumaßnahmen vorgenommenen Erweiterungsflächen für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (vgl. Kap. 5.7).

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 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.

Zur Aufrechterhaltung des Grundgerüstes der Abwägung werden die im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Anpflanzgebote und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen in modifizierter Form in den Änderungsbebauungsplan übernommen oder gegebenenfalls durch externe Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt für das bisherige Baugebiet „GEe“ eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,8 auf 0,6 für das vorgesehene Mischgebiet. Der Umfang der in den Baugebieten zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen und damit der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden bleibt davon, unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO, unberührt. Danach können weiterhin bis zu 80 % der Baugebietsflächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Im Bereich des bislang als Gewerbegebiet „GEe“ und mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans als Wohngebiet „WA“ festgesetzten Baugebietes reduziert sich die zulässige „Gesamt-GRZ“ auf einer Fläche von rund 1.500 m² von bislang 0,8 auf 0,6 mit der damit verbundenen Reduzierung der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen und der damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden um rund 300 m².

Im Bereich der bislang als Gewerbegebiet „GEe“ und mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen ist unter Berücksichtigung der zur Versickerung erforderlichen Grünbankette von einer gleichbleibenden Versiegelung in Höhe von rund 80 % der Flächen auszugehen.

Im Bereich der bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen ist in einem Umfang von rund 75 m² von einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen auszugehen.

Insgesamt ist die mit der Bebauungsplanänderung zugelassene Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Eingriffen in das Schutzgut Boden damit annähernd gleichbleibend bzw. geringfügig reduziert.

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

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Gemäß textlicher Festsetzung V.1 des Ursprungsbebauungsplans sind in den Flächen „die naturnahen und mehrschichtigen Gehölzbestände zu erhalten und der Entwicklung zu überlassen. Nichtheimische Arten und Ablagerungen sind zu entfernen“. Die textliche Festsetzung wird in den Änderungsbebauungsplan in modifizierter Form übernommen:

TF: In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die naturnahen und mehrschichtigen Gehölzbestände zu erhalten und zu entwickeln. Ablagerungen sind zu entfernen.

Die bislang durch textliche Festsetzung geregelte Entfernung von „nichtheimischen Arten“ ist in der vorgesehenen Entwicklung grundsätzlich enthalten.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Bei den Flächen handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde in einem Umfang von rund **550 m²** um Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz. Für diese Flächen ist mit Umsetzung der Planung eine Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich, auch wenn es sich lediglich um eine formelle Umwandlung handelt und die vorhandenen Gehölzbestände erhalten und entwickelt werden sollen. Eine mit der Änderung des Bebauungsplans alternativ mögliche Festsetzung der Fläche als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB ist nicht vorgesehen.

Die untere Forstbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie im Rahmen der Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß

Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 13.01.2021 und 15.10.2021 wird der Planung in der vorgelegten Form zugestimmt. (vgl. Kap.5.8). Aufgrund der Lage der Flächen in Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow, ist auch bei der formellen Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart ggf. eine Befreiung von den Verboten der Schutzgebietsverordnung durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark erforderlich. Die untere Wasserbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Es wurden keine Einwendungen vorgebracht.

Mit Umsetzung der durch Nebenzeichnung zugelassenen Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes ist perspektivisch ein dauerhafter Verlust von rund **100 m²** Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes verbunden. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz bleibt von der entsprechenden Reduzierung der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Reduzierung der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen unberührt.

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

Zum Schutz des Naturhaushaltes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in modifizierter Form die Übernahme einer textlichen Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen aus dem Ursprungsbebauungsplan:

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

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

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kap. 6.4.1) 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 nachfolgend benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren als Funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) bzw. Bestandserhaltende 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.

2. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind **Baumfällungen** im Gebiet außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

3. Vor **Baufeldfreimachung** im Bereich der westlichen Hälfte des Flurstücks 387 einschließlich der **Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen** sind die vorhandenen **Zauneidechsen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln**. Vorab ist der unteren Naturschutzbehörde ein detailliertes Umsiedlungskonzept vorzulegen. Die Beseitigung der Lebensstätten sowie das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen bedarf einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

   Die Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen ist **nur während der Aktivitätsphase der vorkommenden Wildbienen** zulässig (im Sommerhalbjahr, jedoch vor der erneuten Eiablage in den Bruthöhlen). Die Beseitigung der Lebensstätten bedarf einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Der Verlust der Lebensstätte ist durch das Aufstellen oder Anbringen einer Nisthilfe („Insektenhotel“) an geeigneten Standorten in südlicher Ausrichtung zu kompensieren.

4. Im Falle einer **Beseitigung der Brutreviere von Höhlenbrütern** ist die Anbringung von Höhlenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand erforderlich.

   Dies betrifft aktuell zwei Brutreviere des Stars an der südlichen Grenze des Flurstücks 387 sowie ein Brutrevier der Kohlmeise an der westlichen Grenze des Flurstücks 523.

5. Im Falle einer **Beseitigung der Brutreviere von Nischen- und Höhlenbrütern** ist die Anbringung von Höhlenbrüter-, Mauersegler- und Nischenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand (Haussperling) erforderlich.

   Dies betrifft aktuell ein Brutrevier der Bachstelze im Osten des Flurstücks 523, ein Brutrevier des Feldsperlings an der nördlichen Grenze des Flurstücks 523 sowie zwei Brutplätze des Haussperlings an Bestandsgebäuden nördlich der Holunderstraße (Flurstücke 354 und 358).

6. Im Falle einer **Beseitigung von Brutrevieren von Frei- und Bodenbrütern** ist die Neupflanzung von Gehölzen erforderlich.

   Dies betrifft aktuell ein Brutrevier des Bluthänflings auf dem bereits bebauten Flurstück 360, ein Brutrevier des Grünfinks an der südlichen Grenze des Flurstücks 387, ein Brutrevier der Klappergrasmücke auf dem bereits bebauten Flurstück 355, ein Brutrevier der Nebelkrähe an der südlichen Grenze des Flurstücks 387, ein Brutrevier des Stieglitz an der nördlichen Grenze des Flurstücks 523 sowie ein Brutrevier des Rotkehlchens an der westlichen Grenze des Flurstücks 523.

Die Bauzeitenregelungen, das Abfangen und die Umsiedelung von Zauneidechsen sowie das Aufhängen von Nistkästen und Nisthilfen („Insektenhotels“) 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.

5.4 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen

Mit Ausnahme der für das bisherige Baugebiet „MI 1“ zeichnerisch festgesetzten Anpflanzgebote werden die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Anpflanzgebote zur Begrünung von Stellplatzanlagen sowie zur Fassadenbegrünung in modifizierter Form in den Änderungsbebauungsplan übernommen. Auch die zugehörigen **Pflanzlisten** werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

TF: Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Laubbaum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 6 m².

TF: Fassaden größer 20 m² ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

Für das bislang festgesetzte Baugebiet „MI 1“ erfolgt im Ursprungsbebauungsplan die zeichnerische Festsetzung von Anpflanzgeboten für flächige Gehölzpflanzungen auf einer Fläche von insgesamt rund 2.250 m². Von diesen Flächen mit Anpflanzgeboten sind gemäß textlicher Festsetzung VI.3 mindestens 1.350 m² mit Strauchpflanzungen und mindestens 90 Bäumen zu begrünen. Die Flächen mit Anpflanzgebot dienen gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan dem Ausgleich von Eingriffen in Umwelt, Natur und Landschaft.

Das bisherige Baugebiet „MI 1“ wurde zwischenzeitlich vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Die Ausgleichsverpflichtungen wurden gemäß städtebaulichem Vertrag vom Vorhabenträger im Grundstückskaufvertrag verbindlich auf die jeweiligen Erwerber übertragen. Auf die Festsetzung der Anpflanzgebote kann daher verzichtet werden.

Als städtebauliche Maßnahme gemäß § 1 Abs. 5 Satz2 BauGB zur Anpassung an den Klimawandel wird für den Änderungsbereich eine textliche Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung von flach geneigten Dächern mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m² neu eingefügt:

TF: Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

Eine extensive Dachbegrünung ist gekennzeichnet durch einen geringen Substrataufbau und die Verwendung von niedrigwüchsigen Pflanzen, die sich weitgehend selbst erhalten und auch ohne bzw. geringe Pflege weiterentwickeln. Neben der Vermeidung von Aufheizeffekten dient die Dachbegrünung auch einer Rückhaltung und zeitverzögerten Ableitung bzw. Verdunstung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers. Die Pflanzenauswahl zur extensiven Dachbegrünung ist hinreichend bestimmt. Eine Pflanzliste ist daher nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Eine extensive Dachbegrünung steht einer möglichen Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien durch Photovoltaikanlagen nicht entgegen. Der

Wirkungsgrad der Photovoltaikanlagen wird bei hohen Temperaturen durch die temperaturausgleichende Wirkung der Dachbegrünung unterstützt. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Dachflächen gelten gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO bauordnungsrechtlich als baulich untergeordnete Nebenanlagen und bedürfen keiner gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan.

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 – mit Ausnahme der Bäume im Bereich der festgestellten Flächen mit Waldeigenschaft - die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow vom März 2011.

5.5 Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgen Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenständen, zu Dachformen und Dachfarben in den allgemeinen Wohngebieten sowie zur Fassadengestaltung als örtliche Bauvorschriften.

Die für die allgemeinen Wohngebiete getroffenen Regelungen zu Dachformen, Dachfarben und zur Fassadengestaltung werden für das neu festgesetzte Allgemeine Wohngebiet übernommen. Für die bereits errichteten Wohngebäude waren bislang die Regelungen für Mischgebiete zu berücksichtigen.

TF: In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis zu 45° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig.

TF: Dachziegel sind aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001 – 2004, 2008 – 3004, 3099, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002 – 8007, 8024 – 8028.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Fassadengestaltung in den Mischgebieten werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen:

TF: Im Mischgebiet sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbetonplatten nicht zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Regelungen zur Gestaltung von Mülltonnenstände werden ebenfalls in den Änderungsbebauungsplan übernommen:

TF: Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

5.6 Immissionsschutz

Gemäß Lärmkartierung 2017 des Landesamtes für Umwelt werden im Bereich der straßenseitigen Fassade des südlich, in einem Abstand von rund 15 m zur Straßenmitte, gelegenen Gebäudes Ruhlsdorfer Straße 101, Beurteilungspegel von 70 - 75 dB(A) für den Gesamttag (L_{DEN}) und 60 - 65 dB(A) nachts (L_{night}) erreicht. Im Bereich der straßenseitigen Fassade des weiter zurückversetzt in einem Abstand von rund 30 m zur Straßenmitte gelegenen Gebäudes Ruhlsdorfer Straße 103 werden 65

- 70 dB(A) für den Gesamttag und 55 - 60 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von **60 dB(A) tags** und **50 dB(A) nachts** werden damit im Nahbereich entlang der Ruhlsdorfer Straße erheblich überschritten.

Auf den westlich angrenzenden Flächen werden 55 - 60 dB(A) für den Gesamttag und 45 – 50 dB(A) nachts erreicht. Damit werden ab einem Abstand von rund 30 m von der Ruhlsdorfer Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Die im Geltungsbereich gelegenen Wohngrundstücke Holunderstraße 1 bis 7 befinden sich außerhalb der im Rahmen der Lärmkartierung ermittelten Pegelbereiche. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts können damit in diesem Bereich eingehalten werden.

Gemäß Lärmkartierung 2017 werden bis auf Höhe der straßenseitigen Fassade des in einem Abstand von rund 30 m zur Ruhlsdorfer Straße gelegenen Gebäudes Ruhlsdorfer Straße 103 Werte erreicht, bei deren Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt werden sollen. Das sind Werte oberhalb der Richtwerte von 65 dB(A) für den Gesamttag (L_{DEN}) bzw. 55 dB(A) für die Nacht (L_{night}).

Im Lärmaktionsplan der Stadt Teltow (Fortschreibung 2017 / 2018) sind für den betreffenden Abschnitt der Ruhlsdorfer Straße keine Geschwindigkeitsbegrenzungen auf 30 km/h vorgesehen.

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wird eine textliche Festsetzung zum Immissionsschutz aufgenommen. Eine „Öffnungsklausel“ ermöglicht eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplanverfahren angenommen wird:

TF: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Mischgebiet entlang der Ruhlsdorfer Straße bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w.ge,) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

$R'w,ges = L_a – K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Fassaden zu erwarten:

15 m von der Fahrbahnmitte (straßenseitige Baugrenze)	**max. 70,3 dB(A)**
20 m von der Fahrbahnmitte	**max. 68,3 dB(A)**
25 m von der Fahrbahnmitte	**max. 66,6 dB(A)**
30 m von der Fahrbahnmitte	**max. 65,3 dB(A)**
35 m von der Fahrbahnmitte	**max. 64,2 dB(A)**

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Ruhldorfer Straße sind bis zu einem Abstand von 57 m von der Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße, die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, soweit nicht durch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen (z. B. Kastenfenster) der erforderliche Innenschallpegel bei ausreichender Belüftung erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Die Abschätzung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ erfolgte anhand des dB-Rechners (www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html) auf der Grundlage der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) aus der Straßenverkehrszählung 2015, einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h und einer Immissionshöhe von 3 m über Fahrstreifen. Da die Differenz zwischen Tages- und Nachtwert über 10 dB liegt, wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Tagesbeurteilungspegel angesetzt und nicht der um 10 dB erhöhte Nachtwert.

Die Regelung zur Grundrissorientierung und Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen berücksichtigt Bereiche mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A).

Durch die an der Ruhlsdorfer Straße nach derzeitigem Stand vorgesehene Errichtung eines Parkhauses werden die rückwärtig gelegenen Grundstücksteile zukünftig vom Verkehrslärm der Ruhlsdorfer Straße abgeschirmt sein.

Zudem gehen sowohl die Straßenverkehrsprognose 2025 als auch die am 20. April 2020 eingeführte Straßenverkehrsprognose 2030 zukünftig unter Berücksichtigung von geplanten Netzergänzungen bzw. Netzveränderungen von geringeren durchschnittlichen Verkehrsstärken an Werktagen aus (10.000 Kfz bzw. 5.000 Kfz).

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 12.01.2021 mit Überarbeitung vom 04.02.2021 kann dem Vorhaben hinsichtlich der zu vertretenen Belange des Immissionsschutzes zu gestimmt werden. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird durch die geänderte Planung gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt erfüllt. Vom Plangebiet gehen danach bei üblicher Nutzung im Bereich des allgemeinen Wohngebiets keine Emissionen aus, die dazu geeignet sind, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. In dem als Mischgebiet ausgewiesenen Teilbereich können in Abhängigkeit von der tatsächlich realisierten Nutzung Emissionen durch Lärm, Licht und Gerüchen verursacht werden, die in angrenzenden Gebieten zu Konflikten führen. Im Rahmen des B-Plan-Verfahrens können diese möglichen Emissionen nicht gefasst werden und sind im Rahmen konkreter Bauanträge zu untersuchen. Es ist aber erkennbar, dass eine plangemäße Nutzung möglich ist, ohne in angrenzenden Bereichen zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Auf das Plangebiet können gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt insbesondere Lärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe einwirken. Mögliche Geruchsimmissionen durch das südwestlich gelegene Klärwerk Stahnsdorf werden auf Grund des Abstandes sowie der Lage des Klärwerks zum Plangebiet für insoweit nicht relevant gehalten, dass es möglicherweise zwar zu zeitweiligen Geruchsbelästigungen kommen kann, eine Überschreitung der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie des LAI (GIRL-LAI) für Wohngebiete jedoch ebenso ausgeschlossen ist. Ebenso sind durch gewerbliche Lärmemittenten verursachte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 auf Grund der konkreten örtlichen Gegebenheiten auszuschließen.

In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt keine bekannten Anlagen, welche den Anforderungen der 12. BImSchV (Störfallverordnung) unterliegen. Damit erübrigen sich weitergehende Ausführungen zu diesem Thema.

Angeregt wurde von Seiten des Landesamtes für Umwelt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung V.10 zum Immissionsschutz dahingehend, dass im Einwirkungsbereich der Ruhlsdorfer Straße - neben einer Ausstattung schallgedämmten Lüftungsanlagen – auch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Kastenfenster möglich sind, soweit der erforderliche Innenschallpegel bei ausreichender Belüftung erreicht wird. Der Anregung wurde mit der vorliegenden Entwurfsfassung gefolgt und die textliche Festsetzung entsprechend ergänzt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Landesstraße 794, OD Teltow, Ruhlsdorfer Straße

Die Straßenverkehrsflächen der als Landesstraße (L 794) klassifizierten Ruhlsdorfer Straße einschließlich der im Zuge der Ausbaumaßnahmen vorgenommenen Erweiterungsflächen für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Wasserschutzgebiet Teltow

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans befindet sich vollständig innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Teltow. Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Teltow vom 2. Dezember 2008, GVBl.II/08, Nr. 33, S. 498).

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Katasterstand 03.03.2021)

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow *(neu: Flurstück 556, 557)* besteht eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (PKW-Stellplatz – nebst Zu- und Abfahrtduldung) für den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Bauaufsichtsbehörde.

Grunddienstbarkeiten (Katasterstand 03.03.2021)

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow *(neu: Flurstück 556, 557)* besteht eine Grunddienstbarkeit (PKW-Stellplatz – nebst Zufahrtsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 431.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow *(neu: Flurstück 556, 557)* besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 48 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 428.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow *(neu: Flurstück 556, 557)* besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 46 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 429.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow *(neu: Flurstück 556, 557)* besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 70 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 430.

Für das Flurstück 387 Flur 14 Gemarkung Teltow *(neu: Flurstück 556, 557)* besteht eine Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht für 29 PKW nebst Zu- und Abfahrt) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Teltow Flur 14 Flurstück 432.

5.8 Hinweise

Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes

Bei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes (Flurstück *523* teilweise, Flur 14, Gemarkung Teltow). Die dauerhafte Umwandlung der Flächen in eine andere Nutzungsart bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam, Heinrich-Mann-Allee 93a, 14478 Potsdam) und ist mit Auflagen zur Durchführung von Ersatzaufforstungsmaßnahmen und / oder einer Walderhaltungsabgabe verbunden.

Besonderer Artenschutz (§ 44 Nr. 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 sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren als Funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) bzw. Bestandserhaltende 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.

2. Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind **Baumfällungen** im Gebiet außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

3. Vor **Baufeldfreimachung** im Bereich der westlichen Hälfte des Flurstücks 387 einschließlich der **Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen** sind die vorhandenen **Zauneidechsen abzufangen und in ein geeignetes Ersatzhabitat umzusiedeln**. Vorab ist der unteren Naturschutzbehörde ein detailliertes Umsiedlungskonzept vorzulegen. Die Beseitigung der Lebensstätten sowie das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen bedarf einer Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde.

   Die Beseitigung der vorhandenen Aufschüttungen ist **nur während der Aktivitätsphase der vorkommenden Wildbienen** zulässig (im Sommerhalbjahr, jedoch vor der erneuten Eiablage in den Bruthöhlen). Die Beseitigung der Lebensstätten bedarf einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde. Der Verlust der Lebensstätte ist durch das Aufstellen oder Anbringen von Nisthilfen

(„Insektenhotels“) an geeigneten Standorten in südlicher Ausrichtung zu kompensieren.

4. Im Falle einer **Beseitigung der Brutreviere von Höhlenbrütern** ist die Anbringung von Höhlenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand erforderlich.

5. Im Falle einer **Beseitigung der Brutreviere von Nischen- und Höhlenbrütern** ist die Anbringung von Höhlenbrüter-, Mauersegler- und Nischenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand (Haussperling) erforderlich.

6. Im Falle einer **Beseitigung von Brutrevieren von Frei- und Bodenbrütern** ist die Neupflanzung von Gehölzen erforderlich.

7. Sollten vor Umsetzung der Planung **weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten** festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark 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

Das Stadtgebiet von Teltow gehört zu den potentiell kampfmittelbelasteten Gebieten. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Sanierte Altlast – ALKAT-Nr. 0338699413-9430

Die Flächen im Änderungsbereich sind Teilbereich einer vormals militärisch genutzten Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark als **sanierte Altlast** unter der **ALKAT-Nr. 0338699413-9430 (WGT-Liegenschaft Ruhlsdorfer Garnison)** registriert ist. Punktuelle Bodenverunreinigungen können nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten sind deshalb folgende Überwachungsmaßnahmen durchzuführen:

- Anthropogene Bodenaufschüttungen sind grundsätzlich auf ihren Schadstoffgehalt zu prüfen.

- Bei organoleptischen Auffälligkeiten des Bodenaushubs (Abfälle, auffälliger Geruch oder Verfärbungen) sind die Arbeiten einzustellen, die Untere Bodenschutzbehörde ist umgehend zu informieren.

- Die Versickerung von Niederschlagswasser hat schadlos zu erfolgen. Im Bereich von Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) sind die anthropogenen Aufschüttungen vollständig zu entfernen.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der 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 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche sowie Bäume mit geringerem Stammumfang, wenn diese als Ausgleichsmaßnahme bzw. Ersatzbäume gepflanzt worden sind. Auf Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes, Obstbäume (mit Ausnahme von Walnuss, Baumhasel, Edeleberesche und Esskastanie) sowie auf Fichten, Kiefern, Pappeln und Baumweiden findet die Baumschutzsatzung der Stadt Teltow keine Anwendung. 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.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Stadt Teltow vom 24.06.2015, in Kraft getretenen am 22.02.2016.

Kinderspielplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Kinderspielplatzsatzung vom 14.03.2007, in Kraft getreten im August 2007.

Fernwärmesatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Bestimmungen der Fernwärmesatzung der Stadt Teltow in der Fassung der Änderung vom 28.05.2020, in Kraft getretenen am 15.06.2020.

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

Nutzungsart	Größe (m²)	Flächenanteil (%)
Allgemeines Wohngebiet, neu	1.444	6,1
Allgemeines Wohngebiet, Bestand	5.330	22,4
Mischgebiet	12.105	50,9
SPE-Fläche, *davon Trasse zum Anschluss BP Nr. 65*	972 *(92)*	4,1
Öffentliche Straßenverkehrsfläche *einschließlich Trasse zum Anschluss des Bebauungsplangebietes Nr. 65*	3.114 *(3.206)*	13,1
Private Straßenverkehrsfläche	358	1,5
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	31	0,1
Nachrichtliche Übernahme OD L 794	416	1,8
Plangebiet gesamt	**23.771**	**100,00 %**

5.10 Regelungen im städtebaulichen Vertrag

Zu Planungsinhalten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können bzw. die im Bebauungsplan festgesetzt werden können, aber flankierend durch Vertrag geregelt werden müssen, erfolgen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Teltow als Plangeber und der Vorhabenträgerin:

Im Aufstellungsverfahren erfolgte auf der Grundlage des Baulandmodells für die Stadt Teltow eine Bedarfsermittlung und Kostenschätzung zu den der Stadt Teltow entstehenden Kosten für Kindertageseinrichtungen (Kita- und Hortplätze). Mit dem Vorhabenträger wurde die Kostentragung im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Weitere Regelungen umfassen die Herstellung und Übernahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die Sicherstellung der leitungsgebundenen Erschließung, die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen, die Sicherstellung der Artenschutzmaßnahmen, die Waldumwandlung sowie Dienstbarkeiten.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ ist die bisherige Nutzung von Flächen als Lagerflächen für Erdhaushub im Rahmen der zugelassenen gewerblichen Nutzung nicht mehr zulässig. Damit verbunden sind positive Wirkungen für die nördlich angrenzenden Wohnnutzungen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf Antrag der Grundstückseigentümer der bisher als Lagerflächen genutzten Flächen. Daher sind mit der Aufhebung einer zulässigen Nutzung keine Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB gegeben.

Die im Änderungsbereich bereits vorhandenen Wohnnutzungen werden durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gestärkt. Innerhalb der vorhandenen und bislang in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO gelegenen Wohngebäude sind keine Nutzungen bekannt, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO nicht zulässig sind.

Die vorhandene Privatstraße (Flurstück 385) wird als private Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die vorgesehene Verlängerung der Holunderstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert. Die für die Trassierung erforderlichen Flächen sind nach Fertigstellung der Straßenverkehrsflächen der Stadt Teltow zu übergeben. Hierzu erfolgen Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag (vgl. Kap. 5.10).

Die vorhandene und auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen errichteten Stellplatzanlage ist auch innerhalb eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zulässig. Auch die Erweiterung der Stellplatzkapazitäten in Form eines Parkhauses ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen zulässig. Die durch Dienstbarkeiten gesicherten Stellplätze für die nördlich gelegenen Wohn- und Geschäftsgebäude Ruhlsdorfer Straße 89 A, 89 B, 91 A, 91 B, 95 a, 95 B, 97 A und 97 B sowie für das bislang nicht bebaute Flurstück 430 (neu: 567) sind dauerhaft nachzuweisen.

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.

6.2 Verkehr

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 sind gegenüber den bisher zugelassenen Nutzungen als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet keine höheren Verkehrsmengen zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Anbindung der Holunderstraße an die Ruhlsdorfer Straße (L 794) unter Berücksichtigung der zukünftig aus dem vorliegenden Bebauungsplangebiet sowie dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen wurde mit einem Verkehrsgutachten überprüft (Verkehrstechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 43, W&K Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Infrastruktur mbH, Stand: 28.08.2020).

Gemäß Stellungnahme der Straßenverkehrsbehörde Teltow vom 14.12.2020 bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplans in der eingereichten Form seitens der

Straßenverkehrsbehörde keine Einwände. Insbesondere aufgrund des vorgelegten verkehrstechnischen Gutachtens vom 28.08.2020 kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplante Maßnahme kaum spürbar auf die Verkehrsabläufe auswirkt. Auch seitens des Landesbetriebes Straßenwesen als Träger der Baulast für die L 794 bestehen gemäß Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung keine Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplanes.

6.3 Ver- und Entsorgung

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

Von Seiten der Fernwärme Teltow GmbH bestehen Planungsabsichten zur Erweiterung des Fernwärmenetzes der Stadt Teltow. Die seitens des Unternehmens gemäß Stellungnahme vom 13.01.2021 im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestehenden Überlegungen zur Aufstellung eines Heizcontainers als dezentralem Wärmeerzeuger auf Flächen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans haben sich gemäß Rücksprache vom 15.09.2021 erübrigt.

6.4 Auswirkungen auf den Bedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 der Stadt Teltow werden im Geltungsbereich der Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von rund 100 zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen. Damit verbunden sind zusätzliche Bedarfe an Kita- und Schulplätzen. Im Aufstellungsverfahren erfolgte auf der Grundlage des Baulandmodells für die Stadt Teltow eine Berechnung des Bedarfs an Plätzen für die Kinderbetreuung (Kita- und Hortplätze).

Ermittelt wurde ein Bedarf an **17 Plätzen für die Kinderbetreuung in Kindertageseinrichtungen** und **15 Plätzen für die Kinderbetreuung in Hort-Einrichtungen**. Der sich ergebende dem geplanten Vorhaben zurechenbare Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen lässt sich in der Stadt Teltow in vorhandenen Kindertageseinrichtungen und Hort-Einrichtungen nicht decken.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im städtebaulichen Vertrag, auf einer in der Anlage gekennzeichneten Fläche eine **Kindertageseinrichtung für mindestens 17 Plätze** sowie eine **Horteinrichtung mit mindestens 15 Plätzen** nach den gesetzlichen Vorgaben im Land Brandenburg und den Richtlinien Teltows einschließlich den erforderlichen Spielfreiflächen mit einer Mindestgröße von 352 qm und Außenanlagen (insgesamt für Kita und Hort) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Der Vorhabenträger wird zur Realisierung der Kindertageseinrichtung und der Hort-Einrichtung innerhalb von 8 Monaten nach Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebau-

ungsplans Nr. 43 den notwendigen Bauantrag stellen bzw. die Bauvorlagen im Bauanzeigeverfahren nach § 62 BbgBO einreichen und innerhalb von 8 Monaten nach Vollziehbarkeit der Baugenehmigung oder der Zulässigkeit der Bauausführung nach § 62 Abs. 3 BbgBO mit der Baumaßnahme beginnen. Die mängelfreie Herstellung und Inbetriebnahme der Kindertageseinrichtung und der Hort-Einrichtung ist spätestens bei Bezugsfähigkeit von 50 % der Wohnungen, die auf den Flurstücken 523 und 558 geplant sind, gegenüber Teltow nachzuweisen. Der Vorhabenträger wird die Kindertageseinrichtung sowie die Hort-Einrichtung einem geeigneten Träger zum ortsüblichen Mietzins für Kindertagesstätten oder vergleichbare soziale Einrichtungen überlassen.

Der Bedarf an Grundschulplätzen wird von der Stadt Teltow selbst gedeckt. Damit werden die sozialen Belange mit Blick auf eine ausreichende Versorgung der (zukünftigen) Wohnbevölkerung im Plangebiet durch Einrichtungen der Kindertagesbetreuung, der Hortbetreuung und mit Grundschulplätzen angemessen berücksichtigt und damit ordnungsgemäß abgewogen.

6.5 Umwelt, Natur und Landschaft

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 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 Umweltberichts 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.

Zur Aufrechterhaltung des Grundgerüstes der Abwägung werden die im Ursprungsbebauungsplan als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehenen Anpflanzgebote und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen in modifizierter Form in den Änderungsbebauungsplan übernommen oder durch externe Ausgleichsmaßnahmen ersetzt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kap. 6.4.1) können die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG durch geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. Bestandserhaltende Maßnahmen abgewendet werden.

Schutzgut Boden

Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind durch die vormals militärische Nutzung der Flächen vorbelastet. Die Flächen werden von Seiten des Landkreises als Altlastenverdachtsflächen eingestuft. Die grundsätzliche Eignung der Flächen für eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans wurden im Aufstellungsverfahren zum Ursprungsbebauungsplan überprüft (vgl. Kap. 2.7).

Auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans bestehen Bauplanungsrechte für eine Überbauung bzw. Versiegelung von bis zu 80 % der

Flächen, mit Ausnahme der randlich festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die zugelassene Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden insgesamt geringfügig reduziert:

Mit der Änderung des Bebauungsplans erfolgt für das bisherige Baugebiet „GEe“ eine Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von bislang 0,8 auf 0,6 für das vorgesehene Mischgebiet. Der Umfang der in den Baugebieten zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen und damit der zulässigen Eingriffe in das Schutzgut Boden bleibt davon, unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO, unberührt. Danach können weiterhin bis zu 80 % der Baugebietsflächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Im Bereich des bislang als Gewerbegebiet „GEe“ und mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans als Wohngebiet „WA“ festgesetzten Baugebietes reduziert sich die zulässige „Gesamt-GRZ“ auf einer Fläche von rund 1.500 m² von bislang 0,8 auf 0,6 mit der damit verbundenen Reduzierung der zulässigen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen und der damit verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden um rund 300 m².

Im Bereich der bislang als Gewerbegebiet „GEe“ und mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen ist unter Berücksichtigung der zur Versickerung erforderlichen Grünbankette von einer gleichbleibenden Versiegelung in Höhe von rund 80 % der Flächen auszugehen.
Im Bereich der bislang als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen ist in einem Umfang von rund 75 m² von einer zusätzlichen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen auszugehen.

Schutzgut Wasser

Unter Berücksichtigung der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Reduzierung der zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen sowie der Festsetzung von Nutzungsarten mit geringerem Gefährdungspotential als bislang vorgesehen, sind mit Umsetzung der Planung gegenüber der bisherigen Planung keine höheren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser verbunden.

Mit der Änderung erfolgt zudem auf der Grundlage des Rundschreibens des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) vom 11. Oktober 2011 zur Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung, eine verbindliche Regelung zur grundstücksbezogenen Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Unter Berücksichtigung der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Reduzierung der zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen mit den damit verbundenen Aufheizeffekten und Verlusten von klimawirksamen Vegetationsflächen sowie der Festsetzung von Nutzungsarten mit geringeren zu erwartenden Emissionen als bislang zulässig, sind mit Umsetzung der Planung gegenüber der bisherigen Planung keine höheren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.

Die im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Klimaschutz wie die Vermeidung von Asphaltierung und Betonierung von Erschließungsflächen, die Beschattung von Stellplatzanlagen durch Laubbäume sowie die Minderung von Aufheizeffekten durch Fassadenbegrünung werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Unter Berücksichtigung der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Reduzierung der zugelassenen Bebauungsdichte sowie der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen sind mit Umsetzung der Planung gegenüber der bisherigen Planung keine höheren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Unter Berücksichtigung der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundenen Reduzierung der zugelassenen Überbauung bzw. Versiegelung von Flächen mit dem damit verbundenen dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen sind mit Umsetzung der Planung gegenüber der bisherigen Planung keine höheren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Arten und Biotope verbunden.

Zur Abwendung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit den Bestimmungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren als Funktionserhaltende Maßnahmen bzw. Bestandserhaltende Maßnahmen erforderlich.

Die Gehölzbestände im Bereich der Flächen mit Waldeigenschaft im Sinne des Landeswaldgesetzes werden weitestgehend gesichert. Für die formal erforderliche Waldumwandlung erfolgt die Durchführung von Ersatzpflanzungen nach den Bestimmungen des Landeswaldrechte.

6.5.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mit Umsetzung der Planung auf der Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 werden im Ergebnis der durchgeführten faunistischen Untersuchungen die Belange des besonderen Artenschutzes berührt (vgl. Artenschutzfachliche Erfassungsergebnisse für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße - südlich der Buschwiesen“ der Stadt Teltow; Artenschutzsachverständige Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski, 20.10.2020).

Teilflächen im Plangebiet sind im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen in ihrer derzeitigen Ausprägung von Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, Zauneidechsen und Wildbienen sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse.

Brutvögel

Im Geltungsbereich der Änderung wurden insgesamt 13 Brutreviere von 11 Brutvogelarten erfasst. Südlich und westlich angrenzend wurden 13 weitere Brutreviere erfasst (vgl. Abb. 11). Insgesamt wurden 31 Vogelarten als Brutvogel oder Nahrungsgast erfasst. Bei den nachgewiesenen Brutvogelarten handelt es sich mit Ausnahme des Bluthänflings um häufige Vogelarten im Land Brandenburg. Der Bluthänfling ist

in der aktuellen Roten Liste von Brandenburg in der Kategorie 3 (gefährdet) aufgeführt. Die sonstigen Arten sind nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste des Landes Brandenburg aufgeführt.

Der Feldsperling steht in der Roten Liste des Landes Brandenburg auf der Vorwarnliste. Damit sind die Bestände dieser Arten noch nicht gefährdet, mittelfristig ist eine Einstufung in die Gefährdungskategorien anzunehmen, wenn die Faktoren, die zum Rückgang der Bestände führen, nicht verändert werden. Star und Bluthänfling werden in der aktuellen Roten Liste von Deutschland in der Kategorie 3 (gefährdet) aufgeführt. Haus- und Feldsperling sind in der Vorwarnliste aufgeführt.

Fledermäuse

Innerhalb des Baumbestandes wurden keine Fledermausquartiere oder Spuren von Fledermäusen ermittelt. Im Bebauungsplangebiet wurden auch keine Höhlungen oder andere geeignete Strukturen für eine Quartiernutzung am Baumbestand ermittelt. Zwergfledermaus, Mückenfledermaus und Großer Abendsegler nutzen das Gebiet als Jagdhabitat und für Transferflüge. Insgesamt hat das strukturarme Bebauungsplangebiet eine geringe Bedeutung für die Fledermausfauna.

Die ermittelten Fledermausarten stehen nicht in einer Gefährdungskategorie der Roten Liste von Deutschland. Der Große Abendsegler ist in der Vorwarnliste aufgeführt, bei der Mückenfledermaus ist die Datenlage für eine Einstufung unzureichend. Die Bestände der Zwergfledermaus sind deutschlandweit ungefährdet.

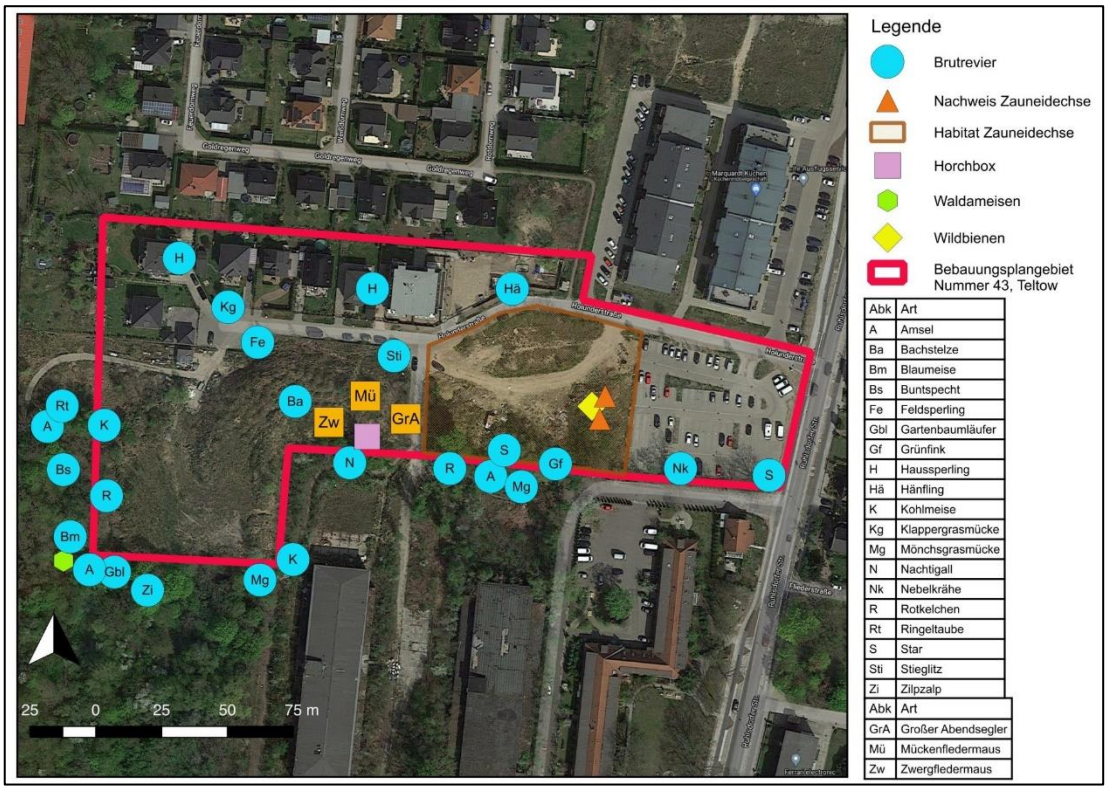

Abb. 11: Artenschutzfachliche Erfassungsergebnisse 2020 (Quelle: Artenschutzgutachten der Artenschutzsachverständigen Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski vom 20.10.2020)

Reptilien

Im Plangebiet wurde aus der Artengruppe Reptilien die streng geschützte Zauneidechse nachgewiesen. Weitere Reptilienarten wurden nicht festgestellt. Bei zwei Begehungen im Frühjahr 2020 wurde im Bereich der Sandablagerungen westlich des Parkplatzes jeweils ein adultes Exemplar der Zauneidechse festgestellt. Die Teilfläche des Bebauungsplangebietes zwischen Holunderstraße, Parkplatz und der Zufahrtstraße auf das südlich gelegene Gelände ist durch offene und halboffene Sandflächen sowie Ablagerungen (Holz- und Steinhaufen) gekennzeichnet und bietet geeignete Lebensraumbedingungen für die Reptilien. Die Fläche ist teilweise mit Gehölzen bestanden. Die abwechslungsreiche Strukturierung weist ein hohes Lebensraumpotenzial für Zauneidechsen auf.

Bei späteren Begehungen im Sommer 2020 konnten keine Tiere mehr erfasst werden. Die Gründe könnten auf das Vorhandensein von Prädatoren (vor allem Hauskatzen) und die Zunahme der Vegetation im Jahresverlauf in Verbindung mit einer erhöhten Verschattung im Nachweisbereich zurück zu führen sein. Aufgrund der geringen Anzahl von Nachweisen ist von einer kleinen, isolierten Population der Zauneidechse auszugehen.

Wildbienen

An einer halbüberwachsenen Sandablagerung westlich des Parkplatzes und innerhalb des Habitates der Zauneidechsen wurden mehrere Brutröhren von Wildbienen ermittelt. Wildbienen und ihre Lebensstätten unterliegen dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz.

Waldameisen

Südwestlich, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, wurde im Rahmen der Begehungen ein Nest der Gattung Formica ermittelt werden. Das Nest stellt eine ganzjährig geschützte Lebensstätte im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz dar.

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 nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten nicht erhalten bleibt. Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen oder von Bestandserhaltenden Maßnahmen gewährleistet werden.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Abs. 1 Nr. 1 liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Ein Verstoß gegen das Verbot der Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Bei den **europäischen Vogelarten** ist in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitate sowie Flugrouten oder Wanderkorridore sind keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Wirkfaktoren, die zur Beschädigung oder zum Verlust einer Lebensstätte von 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.

Von den im Änderungsbereich nachgewiesenen Brutvogelarten sind Star und Kohlmeise Höhlenbrüter. Bachstelze, Feldsperling und Haussperling sind Nischen- und Höhlenbrüter. Bluthänfling, Grünfink, Klappergrasmücke, Nebelkrähe und Stieglitz sind Freibrüter. Rotkehlchen sind Bodenbrüter.

Zur Vermeidung von Störungen von Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit sowie zum Schutz ihrer Entwicklungsformen (Gelege) und ihrer Fortpflanzungsstätte sind die Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten (1. März – 30. September eines Jahres), das heißt im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres durchzuführen (Bauzeitenregelung).

Zur Vermeidung der Tötung von Gehölz- und Höhlenbrütern oder die Zerstörung ihrer Entwicklungsformen sind Baumfällungen im Gebiet außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten durchzuführen.

Im Falle einer Beseitigung der Brutreviere von Höhlenbrütern ist die Anbringung von Höhlenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand erforderlich. Dies betrifft zwei Brutreviere des Stars an der südlichen Grenze des Flurstücks 387 sowie ein Brutrevier der Kohlmeise an der westlichen Grenze des Flurstücks 523.

Im Falle einer Beseitigung der Brutreviere von Nischen- und Höhlenbrütern ist die Anbringung von Höhlenbrüter-, Mauersegler- und Nischenbrüterkästen am zu erhaltenden Baumbestand bzw. am Gebäudebestand (Haussperling) erforderlich. Dies betrifft ein Brutrevier der Bachstelze im Osten des Flurstücks 523, ein Brutrevier des Feldsperlings an der nördlichen Grenze des Flurstücks 523 sowie zwei Brutplätze des Haussperlings an Bestandsgebäuden nördlich der Holunderstraße (Flurstücke 354 und 358).

Im Falle einer Beseitigung von Brutrevieren von Frei- und Bodenbrütern ist die Neupflanzung von Gehölzen erforderlich. Dies betrifft ein Brutrevier des Bluthänflings auf dem bereits bebauten Flurstück 360, ein Brutrevier des Grünfinks an der südlichen Grenze des Flurstücks 387, ein Brutrevier der Klappergrasmücke auf dem bereits bebauten Flurstück 355, ein Brutrevier der Nebelkrähe an der südlichen Grenze des Flurstücks 387, ein Brutrevier des Stieglitz an der nördlichen Grenze des Flurstücks 523 sowie ein Brutrevier des Rotkehlchens an der westlichen Grenze des Flurstücks 523.

Fortpflanzungs- und Ruhestätte von **Zauneidechsen** ist das gesamte bewohnte Habitat. Zauneidechsen sind sehr ortstreu und haben eine geringe Wanderfreudigkeit. Die Tiere entfernen sich im Durchschnitt lebenslang nicht weiter als 30 Meter von ihrem Schlupfort. Baumaßnahmen während der Aktivitätszeit von März bis Oktober können zu einer Tötung von Individuen sowie zu einer Zerstörung von Entwicklungsformen (Gelege) führen. Baumaßnahmen während der Überwinterungszeit von August bis März können zu einer Tötung von Individuen führen.
Im Vorfeld der Baufeldfreimachung einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung ist die vorhandene Zauneidechsenpopulation abzufangen und in geeignete Ersatzhabitate umzusetzen. Der Zielstandort muss für die Eidechsen gut geeignet sein. Dazu gehören vor allem ein ausreichendes Nahrungsangebot und abwechslungsreiche Vegetationsstrukturen. Die Flächengröße entspricht mindestens dem ursprünglichen Lebensraum. Das Ersatzhabitat muss gut vernetzt und nachhaltig gesichert sein. Das Ersatzhabitat sollte noch nicht von Zauneidechsen besiedelt sein. Die Möglichkeiten zur Einrichtung von Ersatzhabitaten umfassen eine Flächenaufwertung oder eine zeitaufwendigere Neuentwicklung von Zielhabitaten z. B. auf ehemaligen Ackerflächen. Vorab ist der unteren Naturschutzbehörde ein **detailliertes Umsiedlungskonzept** vorzulegen. Die Beseitigung der Lebensstätten sowie das Abfangen und Umsiedeln der Zaumeidechsen bedarf einer **Ausnahmegenehmigung** der unteren Naturschutzbehörde.

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.

Bei einer Beseitigung der ermittelten Lebensstätten von **Wildbienen** ist im Vorfeld eine Genehmigung von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Der Verlust der Lebensstätten ist durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Unter anderem können Insektenhotels als Nisthilfe an geeigneten Standorten mit südlicher Ausrichtung aufgestellt oder angebracht werden. Die Beseitigung der Lebensstätten ist nur während der Aktivitätsphase der Wildbienen (abhängig von der Art im Sommerhalbjahr) zulässig und soll vor der erneuten Eiablage in den Brutröhren erfolgen.

Die ermittelte Lebensstätte von **Waldameisen** ist von der Umsetzung der Planung nicht unmittelbar betroffen. Bei einer geplanten Bebauung im nahen Umfeld des Neststandortes, der eine erhebliche Beeinträchtigung der Tiere und ihrer Futterbäume bedeutet, sind die Ameisen an geeignete Standorte umzusiedeln. Im Vorfeld ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Umsiedlung ist ausschließlich von einem anerkannten Experten durchzuführen.

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 vorstehend benannten Vermeidungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Schaffung von Ersatzquartieren als Funktionserhaltende Maßnahmen (FCS-Maßnahmen) bzw. Bestandserhaltende Maßnahmen erforderlich.

Sollten vor Umsetzung der Planung **weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäisch geschützter Tierarten** festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark 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 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 sowie in der Begründung im Kap. 5.8 Hinweise.

6.6 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.

6.7 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB sind nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen. Die Grundstücksparzellierung einschließlich der Bildung der Flurstücke für die neu vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgt im Planvollzug.

6.8 Kosten und Finanzierung

Die Planungskosten, die Kosten für die zusätzliche Erschließung des Plangebietes sowie die Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die gegebenenfalls erforderlichen Ersatzbaumpflanzungen und die forstrechtlichen Ersatzaufforstungen und -zahlungen werden auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Grundstückseigentümer übernommen.

7 Verfahren

28.11.2018	Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße“ – südlich der Buschwiesen“ der Stadt Teltow
15.06.2020	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB
14.12.2020	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, zugleich Anfrage nach den Zielen der Raumordnung sowie Beteiligung der Nachbargemeinden
07.10.2021 – 08.11.2021	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, zugleich Benachrichtigung der gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße“ – südlich der Buschwiesen“ mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Teltow

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. November 2018 (GVBI. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021

Baumschutzsatzung der Stadt Teltow
Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (BaumSchS)

Stellplatzsatzung der Stadt Teltow
Satzung über die Zahl der erforderlichen notwendigen Stellplätze sowie über die Geldbeträge für die Ablösung notwendiger Stellplätze

Kinderspielplatzsatzung der Stadt Teltow

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

9 Anhang

Der Bebauungsplan Nr. 43 „Westliche Ruhlsdorfer Straße – südlich der Buschwiesen“ der Stadt Teltow, festgesetzt durch Satzung vom 17.05.2006 und in Kraft getreten am 29.06.2006 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:

I. Art der baulichen Nutzung

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

2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung

3. Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Höhe von 44,5 m über NHN im Höhenbezugssystem DHHN 2016.

III. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die naturnahen und mehrschichtigen Gehölzbestände zu erhalten und zu entwickeln. Ablagerungen sind zu entfernen.

5. 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.

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

IV. Anpflanzgebote

7. Stellplatzanlagen sind mit mindestens einem Laubbaum je 4 Stellplätze gemäß Pflanzliste 2 zu begrünen. Vorhandene Bäume innerhalb der Stellplatzanlagen können angerechnet werden. Die Größe der Pflanzfläche beträgt jeweils mindestens 6 m².

8. Fassaden größer 20 m² ohne Fassadenöffnungen sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind selbstklimmende Pflanzenarten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

9. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.

V. Immissionsschutz

10. Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen im Mischgebiet entlang der Ruhlsdorfer Straße bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w.ge,) aufweisen. Die nach der Norm DIN 4109-1; 2018 Schallschutz im Hochbau - Teil 1: "Mindestanforderungen" und Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung

$R'w,ges = L_a – K_{Raumart}$
mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume
35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 41 09-2; 2018 Schallschutz im Hochbau -Teil 2: "Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Folgende maßgebliche Außenlärmpegel sind maximal an den der Ruhlsdorfer Straße zugewandten Fassaden zu erwarten:

15 m von der Fahrbahnmitte (straßenseitige Baugrenze)	max. 70,3 dB(A)
20 m von der Fahrbahnmitte	max. 68,3 dB(A)
25 m von der Fahrbahnmitte	max. 66,6 dB(A)
30 m von der Fahrbahnmitte	max. 65,3 dB(A)
35 m von der Fahrbahnmitte	max. 64,2 dB(A)

Bei Wohnungen mit Fenstern zur Ruhlsdorfer Straße sind bis zu einem Abstand von 57 m von der Straßenbegrenzungslinie der Ruhlsdorfer Straße, die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, soweit nicht durch gleichwertige Schallschutzmaßnahmen (z. B Kastenfenster) der erforderliche Innenschallpegel bei ausreichender Belüftung erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Bauschalldämmmaße sowie ein Verzicht auf die Ausstattung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen**.**

VI. Sonstige Festsetzungen

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

12. Auf der Fläche ABCDEFA in der Planzeichnung sind die in der Planzeichnung (Hauptzeichnung) zeichnerisch festgesetzten Nutzungen bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ der Stadt Teltow (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012) zulässig. Auf der Fläche ABCDEFA in der Planzeichnung sind die in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Nutzungen ab Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 65 „Wohngebiet südöstlich des Schenkendorfer Wegs“ der Stadt Teltow (Aufstellungsbeschluss vom 28.11.2012) zulässig und die in Satz 1 dieser textlichen Festsetzung geregelten Nutzungen unzulässig.

C Die für den Änderungsbereich relevanten Örtlichen Bauvorschriften werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen:

VII. Örtliche Bauvorschriften

13. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung bis zu 45° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zulässig.

14. Dachziegel sind aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Tönen zu verwenden. Die genannten Töne müssen der folgenden RAL-Farbskala entsprechen: 2001 – 2004, 2008 – 3004, 3099, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002 – 8007, 8024 – 8028.

15. Mülltonnenstände sind durch Sichtschutzwände oder Pergolen zu umbauen.

16. Im Mischgebiet sind Fassadenmaterialien wie Kunststoff, spiegelnde Materialien, Beton und Waschbetonplatten nicht zulässig. Für untergeordnete oder gliedernde Fassadenelemente sind auch andere Materialien, nicht jedoch Materialien mit spiegelnder Oberfläche zulässig.

D Die für den Änderungsbereich relevanten Pflanzlisten werden in den Änderungsbebauungsplan übernommen:

Pflanzliste 2

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

Pflanzliste 3

Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättriger Wein
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappiger Wein