



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

**Entwurf**

**Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park  
an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Satzungsexemplar

**Februar 2023**

Stand: 03.02.2023

# **Stadt Teltow**

## **Landkreis Potsdam-Mittelmark**

### **Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“**

**Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB**

Ansprechpartner:

**Stadtverwaltung Teltow**  
Sachgebiet Stadtentwicklung  
Herr Jezischek  
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



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>1</b>
1.1	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES .....	2
1.2	ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG .....	4
<b>2</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
2.1	STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG .....	6
2.2	BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN .....	7
2.3	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG .....	8
2.4	VER- UND ENTSORGUNG .....	9
2.5	NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT .....	11
2.6	ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG .....	14
2.7	DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE .....	15
2.8	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	16
<b>3</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b> .....	<b>18</b>
3.1	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION .....	18
3.2	LANDES- UND REGIONALPLANUNG .....	20
3.3	LANDSCHAFTSPLAN STADT TELTOW .....	21
3.4	FACHPLANUNGEN .....	22
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>23</b>
4.1	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	23
<b>5</b>	<b>PLANINHALT</b> .....	<b>25</b>
5.1	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE „NATurnahe Parkanlage“ .....	25
5.2	VERKEHRSFLÄCHEN .....	32
5.2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	32
5.2.2	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ .....	33
5.3	MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT .....	33
5.4	ANPFLANZGEBOTE, ERHALTUNGSBINDUNGEN .....	35
5.5	IMMISSIONSSCHUTZ .....	36
5.6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	37
5.7	HINWEISE .....	38
5.8	FLÄCHENBILANZ .....	39
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>40</b>
6.1	AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN .....	40
6.2	VERKEHR .....	40
6.3	VER- UND ENTSORGUNG .....	40
6.4	IMMISSIONSSCHUTZ .....	40
6.5	BODENORDNENDE MAßNAHMEN .....	40
6.6	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	40
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>42</b>
7.1	EINLEITUNG .....	42
7.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ...	42
7.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne .....	43
7.1.3	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung .....	45
7.2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	46
7.2.1	Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung .....	46

7.2.2	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch .....	46
7.2.3	Schutzgut Boden .....	46
7.2.4	Schutzgut Wasser.....	48
7.2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	48
7.2.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt.....	49
7.2.7	Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung) .....	51
7.2.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	53
7.2.9	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	53
7.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	55
7.3	WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN.....	56
7.4	AUSWIRKUNGEN INFOLGE DER ART UND MENGE DER ERZEUGTEN ABFÄLLE UND IHRER BESEITIGUNG .....	56
7.5	GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	56
7.5.1	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	56
7.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	58
7.6	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	58
7.7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	59
7.7.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	59
7.7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	59
7.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS .....	59
7.9	REFERENZLISTE DER QUELLEN .....	60
<b>8</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>63</b>
<b>9</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>63</b>
<b>10</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>65</b>

---

# 1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat auf ihrer Sitzung am 4. Juli 2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ beschlossen (Beschluss Nr. 10/34/2018).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden gemäß Aufstellungsbeschluss die folgenden Ziele verfolgt:

- Entwicklung / Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche unter Berücksichtigung von Biotopverbundqualitäten und Grünverbindungsfunktionen
- Entwicklung der Erholungsnutzung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext mit der Gesamtentwicklung Seehofs und der Berücksichtigung der Baukultur und Gartenbaukultur und der erhaltenswerten Plätze, Flächen und Grünanlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Die Planungsabsicht für den Bebauungsplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow, der die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung für das ganze Stadtgebiet in den Grundzügen darstellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB als „Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Im Ergebnis einer frühzeitigen Beteiligung der unteren Forstbehörde handelt es sich bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Dennoch möchte die Stadt Teltow an ihrer Planungsabsicht festhalten und die Flächen zum dauerhaften Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes sowie zur Entwicklung und dauerhaften Sicherung der Erholungsfunktion mit einem Bebauungsplan planungsrechtlich als „Öffentliche Grünflächen“ mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sichern.

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht bei Festsetzung von Grünflächen in einem Bebauungsplan ein Entschädigungsanspruch der Eigentümer, soweit Vermögensnachteile entstehen sowie ein Anspruch auf Übernahme (§ 40 Abs. 2 BauGB), soweit ihnen das Behalten des Grundstücks wirtschaftlich unzumutbar ist.

Die Stadt Teltow ist bereit, die bislang in Privateigentum befindlichen Teilflächen zur Sicherung der Planungsziele von den Eigentümern zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen. Bei vergeblichen Bemühungen zum freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen beabsichtigt die Stadt Teltow gemäß § 88 BauGB in Verbindung mit § 85 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu beantragen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird der Bebauungsplan einer Umweltprüfung unterzogen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Mit der frühzeitigen Beteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Soweit sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, wurden sie gebeten, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

Zur Sicherung der Planung wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow vom 16. September 2020 für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ gelegene ehemalige Flurstück 333 (neu: Flurstück 365, 364), Flur 3, Gemarkung Teltow eine Veränderungssperre erlassen (Beschluss Nr. 16/08/2020). Die Veränderungssperre wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow vom 22. Juni 2022 um ein Jahr bis zum 30.09.2023 verlängert (Beschluss Nr. 10/22/2022).

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

*Anmerkung: Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 333 sowie die westlich angrenzenden Flurstücke 101 und 102 wurden nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens geteilt und mit einer neuen Flurstücknummer versehen. Die Flurstückangaben in der Entwurfsfassung der Planzeichnung und der Begründung wurden mit **Katasterstand vom 26.07.2022** aktualisiert. Einige zitierte Unterlagen beziehen sich jedoch auf die ursprünglichen Flurstücknummern.*

*Das Flurstück **333** wurde geteilt in die Flurstücke **365** und **364**. Die weiteren Änderungen der Flurstückbezeichnungen betreffen Flurstücke, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, jedoch an diesen angrenzen.*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes im Bereich des Siedlungsgebietes Seehof zwischen Lichterfelder Allee, Fritz-Reuter-Straße, Marienfelder Anger und Breitscheidstraße.

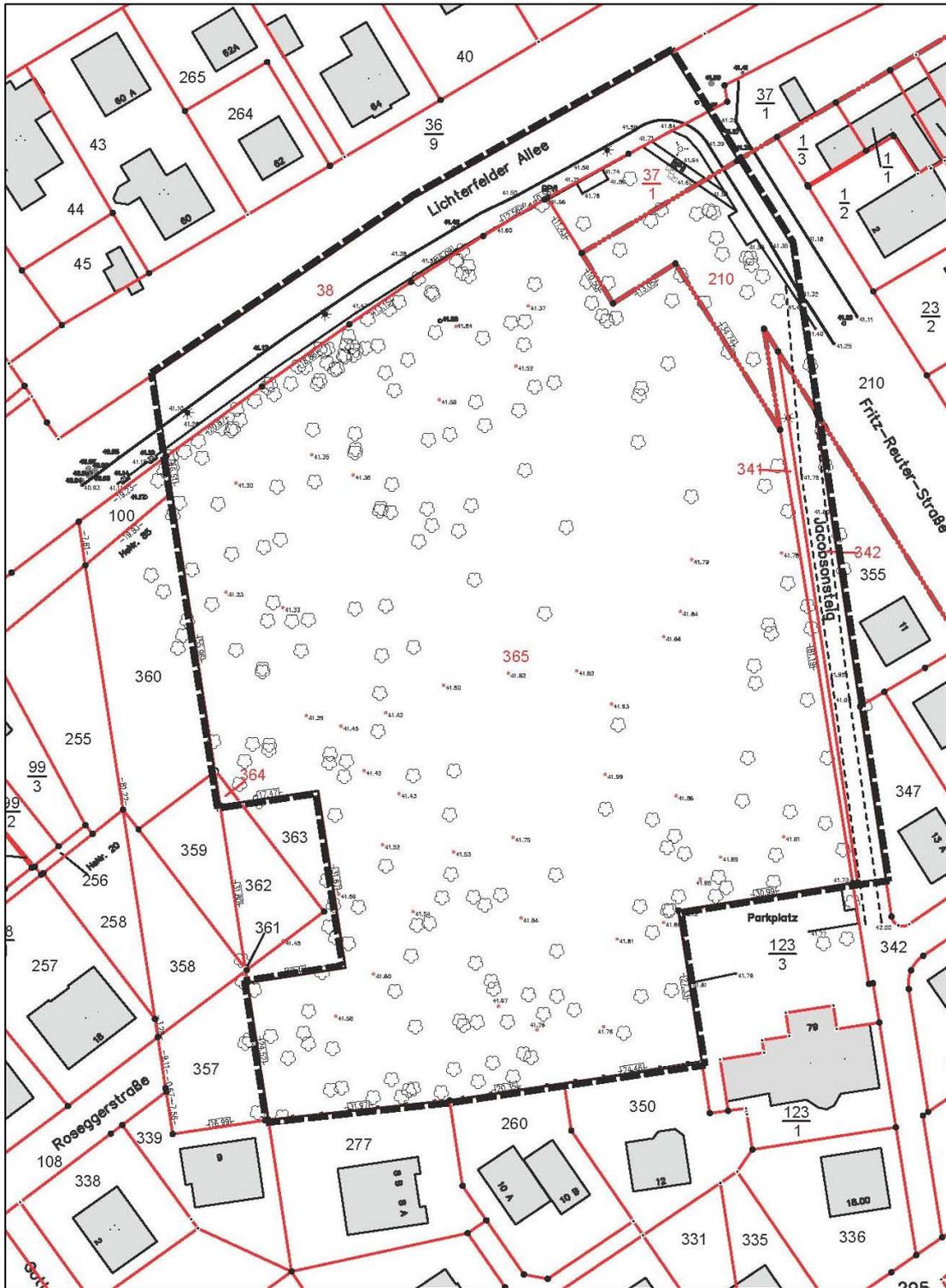
Der Geltungsbereich umfasst mit Katasterstand vom 26.07.2022 die bislang in Privateigentum befindlichen **Flurstücke 365, 364** und **341** der **Flur 3** in der **Gemarkung Teltow**.

Die im Eigentum der Stadt Teltow bzw. des Landes Brandenburg befindlichen Flurstücke **38, Flur 3** (Straßenflurstück Lichterfelder Allee), **37/1, Flur 3** (Straßenflurstück Lichterfelder Allee), **210, Flur 5** (Straßenflurstück Fritz-Reuter-Straße und **342, Flur 3** (Jacobsonsteig) in der **Gemarkung Teltow** werden zur Abgrenzung der geplanten Grünflächen gegenüber den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie zur Neuordnung der Flurstücksituation **teilweise in den Geltungsbereich einbezogen**.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straßenmitte der Lichterfelder Allee im Norden, die Straßenmitte der Fritz-Reuter-Straße und die östliche Begrenzung des Jacobsonsteigs im Osten, das Grundstück mit der Adresse Lichterfelder Allee 79 (Flurstück 123/3) und die Grundstücke Marienfelder Anger 8 A/B (Flurstück 277), 10 A/B (Flurstück 260) und 12 (Flurstück 350) im Süden sowie die Flurstücke 357, 363, 359, 360 und 100 im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ umfasst - einschließlich der einbezogenen Teilflächen der Straßenflurstücke - eine Fläche von insgesamt rund **1,65 ha**.

Die Eigentumsverhältnisse sind Kap. 2.8 der Begründung zu entnehmen.



**Abb. 1:** Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ (Katasterstand: 26.07.2022)

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ ist die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Öffentliche Grünfläche entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Teltow.

Aufgrund der von Seiten der unteren Forstbehörde festgestellten Waldeigenschaft der Flächen ist ein Erhalt des ortsbildprägenden Altbaumbestandes auf der Grundlage der Baumschutzsatzung derzeit nicht gewährleistet, da die Baumbestände der forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Rahmen der ordnungsgemäßen Forstwirtschaft unterliegen, die Holzerntemaßnahmen in einem festgelegten Rahmen und mit der Verpflichtung zur Wiederbewaldung zulässt.

Mit der Durchführung von Baumfällungen durch die Eigentümer ergibt sich zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Planungsabsicht der Stadt Teltow die Erforderlichkeit zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“.

Die 2011 von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege erfolgte Eintragung der Flächen als Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“ wurde im November 2017 aufgrund von Einsprüchen der Eigentümer in einem Vergleich zwischen dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und den Eigentümern wieder aufgehoben.

Die konkreten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die geplante Parkanlage werden in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt, dessen Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte von Seiten der Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücks 333 (neu: Flurstück 365 und 364) der Hinweis auf einen Aufschließungsvertrag vom 16. Mai 1932, auf dessen Grundlage davon auszugehen sei, dass es sich bei diesem Grundstück um Bauland handelt, für das eine Baugenehmigung unwiderruflich erteilt sei.

Nach Auffassung der Stadt Teltow als Plangeber liegt für das in Rede stehende Grundstück keine wirksame Baugenehmigung vor. So fehlt es an einer wirksamen Baugenehmigung aus neuerer Zeit. Auch der Aufschließungsvertrag stellt nach der Rechtsprechung keine Baugenehmigung dar. Mögliche Ansprüche aus dem Aufschließungsvertrag auf eine Baugenehmigung sind ferner nach der Rechtsprechung verjährt.

Schließlich fehlt es aber auch an einer Wohnsiedlungsgenehmigung wie für benachbarte Parzellen, da eine solche Genehmigung zwar für die entsprechenden bebaubaren Flächen gemäß Aufteilungsplan „Seehof Parzellierungsplan Zone 1A“ von 1934 vorliegt, das hier gegenständliche Flurstück 333 jedoch nicht vom Parzellierungsplan Zone 1A umfasst wird (vgl. VG Potsdam, Urteil vom 29.09.2016, Az. 4 K 305/15; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.03.2017, 2 N 63.16). Eine Baugenehmigung existiert somit nicht.

Wie in der Begründung in Kap. 3.1 dargelegt, befindet sich das Flurstück 333 (neu: Flurstück 365 und 364) und damit der weitaus überwiegende Teil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35

BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches. Die vorgesehene Bebauung ist hier ausschließlich über die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan möglich. Die Bauleitpläne sind gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Auf die Aufstellung von Bebauungsplänen besteht gemäß § 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Der Sicherung der bestehenden und von Bäumen bestandenen Freifläche als Grünfläche und Parkanlage wird auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Teltow gegenüber einer möglichen Bebauung der Flächen der Vorrang gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nicht.

Auch die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ werden nicht geändert. Planungsziel bleibt die planungsrechtliche Sicherung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtliche Sicherung einer Fußwegeverbindung zur Roseggerstraße im Südwesten der zukünftigen Parkanlage und die damit verbundene Erweiterung des Geltungsbereiches geprüft. Zur Berücksichtigung der Eigentümerbelange soll auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Innenbereichsqualität und somit auf die planungsrechtliche Sicherung einer Fußwegeverbindung durch die zukünftige Parkanlage zur Roseggerstraße verzichtet werden.

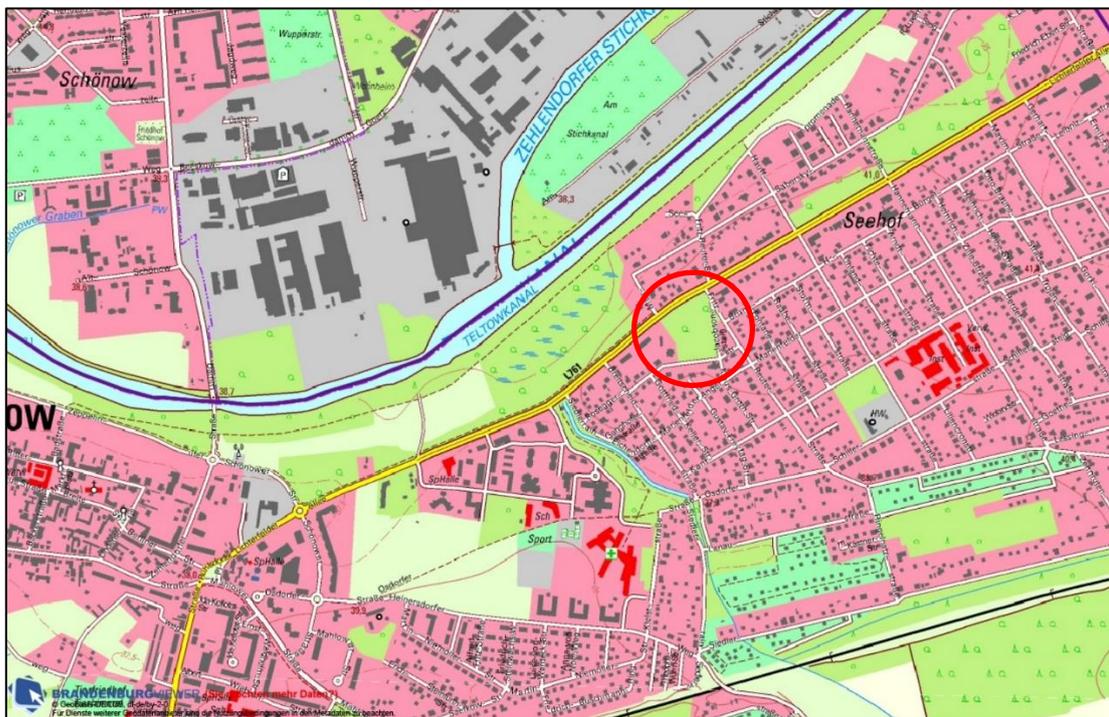
## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Stadträumliche Einbindung

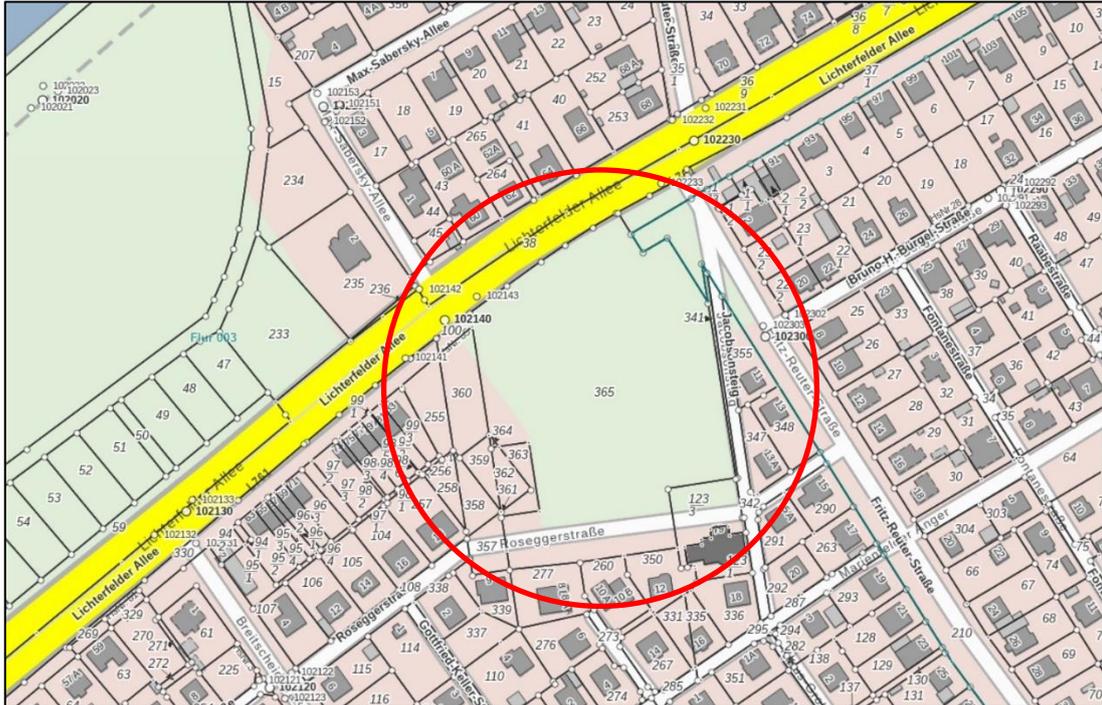
Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes Teltow im Bereich des Siedlungsgebietes Seehof, südlich der Lichterfelder Allee (vgl. Abb. 2). Das baumbestandene Areal ist ein Relikt der ehemaligen Gutsanlage Seehof. Das auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück befindliche und heute als Ärztehaus genutzte Gebäude (vgl. Abb. 3) ist ein Relikt des Gebäudeensembles der ehemaligen Gutsanlage.

Die westlich gelegenen Grundstücke entlang der Lichterfelder Allee sind von einer Reihenhausbauung geprägt (Lichterfelder Allee 63 – 83). Die sonstigen westlich, südlich und östlich gelegenen Grundstücke im Bereich Roseggerstraße, Gottfried-Keller-Straße, Marienfelder Anger und Fritz-Reuter-Straße sind von Einzelhausbauung geprägt. Die nördlich der Lichterfelder Allee gelegenen Grundstücke beiderseits der Max-Sabersky-Allee zwischen Lichterfelder Allee und Teltowkanal sind von villenartiger Einzelhausbauung geprägt. Die östlich angrenzenden Grundstücke zwischen Jacobsonsteig und Fritz-Reuter-Straße wurden aktuell mit Einzelhäusern bebaut.

Die Roseggerstraße ist entgegen der Darstellung in der Topografischen Karte im Bereich des Plangebietes unterbrochen. Die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke erfolgt von Süden über eine Stichstraße und private Grundstückszufahrten von der Straße „Marienfelder Anger“. Die Erschließung des Grundstücks mit der Adresse Lichterfelder Allee 79 erfolgt von Osten über die Fritz-Reuter-Straße.



**Abb. 2:** Übersichtskarte zur Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Teltow (DTK10: © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-de/by-2-0)



**Abb. 3:** Übersichtskarte zur Lage des Planungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang (WebAtlasDE BE/BB und Liegenschaftskataster: © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-de/by-2-0). Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der aktuelle amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich. Anmerkung: Die Roseggerstraße ist entgegen der Darstellung im WebAtlasDE BE/BB auf den Flurstücken 357 und 365 real nicht vorhanden.

## 2.2 Bebauung und Nutzung, Geländehöhen

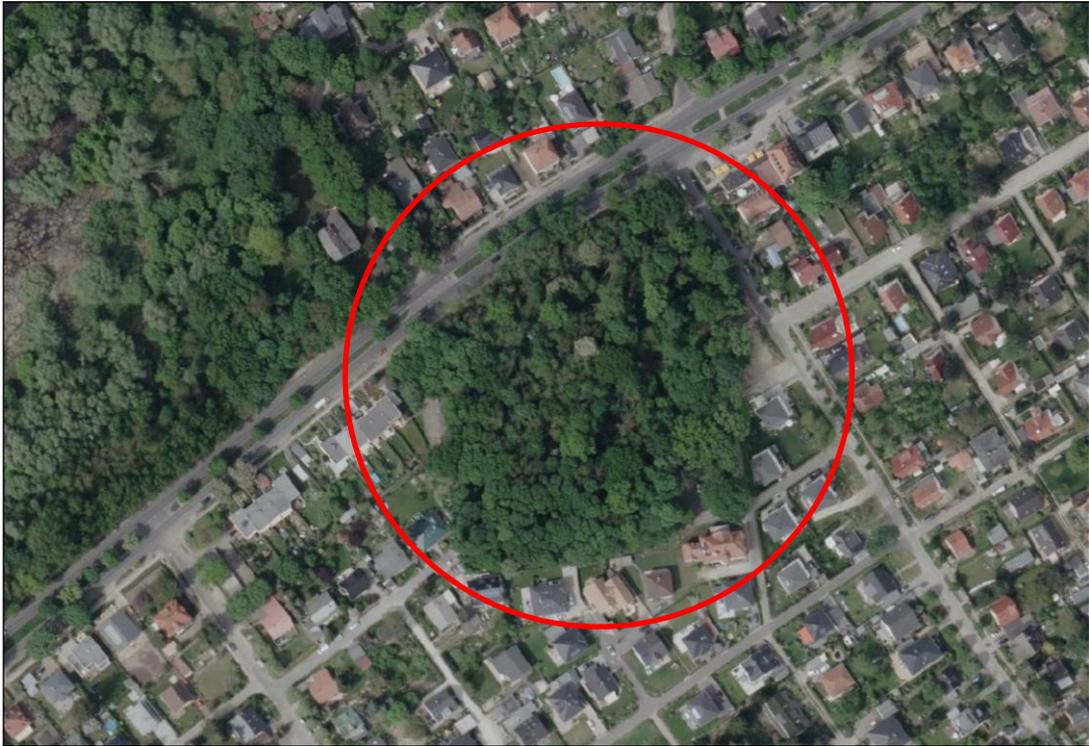
Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind unbebaut. Bei den Flächen handelt es sich gemäß Feststellung der Oberförsterei Potsdam als untere Forstbehörde weitgehend um **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes**. Dies betrifft das bisherige Flurstück 333 (neu: Flurstück 365 und 364) der Flur 3 sowie Teilflächen der teilweise im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke 37/1 der Flur 3 und 210 der Flur 5 (vgl. Anhang).

Der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Jacobsonsteig ist im Abschnitt zwischen Fritz-Reuter-Straße und Roseggerstraße unbefestigt. Die bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogene Fritz-Reuter-Straße ist auf der westlichen Seite zwischen Lichterfelder Allee und Jacobsonsteig, mit Ausnahme eines schmalen Gehweges, ebenfalls unbefestigt und mit Bäumen bestanden. Im Bereich der Anbindung der Fritz-Reuter-Straße an die Lichterfelder Allee befindet sich ein Fahrgastunterstand („Buswartehäuschen“).

Zwischen der westlich gelegenen Roseggerstraße und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine bislang unbebaute Fläche, die ebenfalls mit Bäumen bestanden ist (Flurstück 357).

Das Gelände ist weitgehend eben. Die Geländehöhen liegen gemäß Lageplan zwischen rund 41,3 m über NHN im nördlichen Teil und rund 41,9 m über NHN im südlichen und östlichen Teil des Geländes. Im Bereich Jacobsonsteig liegen die Höhen zwischen 41,4 m im nördlichen Abschnitt und 42,0 m über NHN im Süden.

Die Gehweghöhe auf der Südseite der Lichterfelder Allee liegt zwischen 41,2 m und 41,6 m über NHN, die Fahrbahnhöhe zwischen 41,1 m und 41,6 m über NHN.



**Abb. 4:** Luftbild (Befliegung 05.05.2018) zur Lage des Planungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2019, dl-de/by-2-0)

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) befindet sich das Plangebiet vollständig im **Beeinflussungsbereich des Erdgasspeichers 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 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 gemäß Stellungnahme 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.

### 2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet befindet sich an der **Lichterfelder Allee**, einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße für den in West-Ost-Richtung verlaufenden Verkehr, die als Landesstraße (OD L 761) klassifiziert ist.

Für den Straßenraum der Lichterfelder Allee bestehen langfristige Planungen zur Umgestaltung insbesondere zur Verbesserung der Radverkehrssituation. Der für die L 761 entsprechend der gesetzlichen Baulastabgrenzung zuständige Landesbetrieb Straßenwesen (LS) wurde frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten. Gemäß Stellungnahme bestehen seitens des LS für die L 761 Lichterfelder Allee

Planungsabsichten zur Umgestaltung des Verkehrsraums. Hierdurch soll insbesondere die Radverkehrssituation verbessert werden. Eine verfestigte Planung hierzu liegt noch nicht vor. Die im betreffenden Abschnitt vorhandenen Seitenanlagen wie getrennter Geh-Radweg und Bushaltestelle weisen hinsichtlich der Ausbaubreiten erhebliche Defizite auf. Für einen verkehrsgerechten Ausbau der Seitenanlagen wird von Seiten des Landesbetrieb Straßenwesen angeregt, im Bebauungsplan, längs der Landesstraße, eine 5 m breite Freihaltefläche für den späteren Ausbau der L 761 Lichterfelder Allee festzusetzen (siehe Kap. 5.2).

Die Lichterfelder Allee verfügt auf der Südseite über einen schmalen Geh- und Radweg. Die an die Lichterfelder Allee anbindende **Fritz-Reuter-Straße** verfügt auf der westlichen Seite über einen schmalen Gehweg.

Der **Jacobsonsteig** ist im Abschnitt zwischen Fritz-Reuter-Straße und Roseggerstraße unbefestigt und dient als straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lichterfelder Allee und den südlich gelegenen Wohngebieten. Das im Eigentum der Stadt Teltow befindliche Wegestück ist bislang nicht öffentlich gewidmet. Mit Umsetzung der Planung ist eine öffentliche Widmung des betreffenden Teilabschnittes vorgesehen (Flurstück 342 tlw., Flur 3).

Die südwestlich gelegene **Roseggerstraße** hat keine Anbindung an die östlich des Plangebietes verlaufenden Straßen.

Über die Haltestelle „Fritz-Reuter-Straße“ ist das Plangebiet eingebunden in das Busnetz der regiobus Potsdam Mittelmark GmbH bzw. der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). Die Buslinie 184 verkehrt zwischen S-Bahnhof Südkreuz bzw. S- und U-Bahnhof Tempelhof und Teltow, Warthestraße. Die Entfernung zur Teltower Altstadt beträgt rund 1,5 km.

## 2.4 Ver- und Entsorgung

Die im Stadtgebiet vertretenen Versorgungsunternehmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

Gemäß Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH befinden sich im Planungsbereich **Telekommunikationslinien** (TK-Linien) der Telekom (Anlage: Bestandspläne). Änderungen oder Errichtungen von TK-Linien sind jederzeit möglich. Zudem werden Hinweise für Tiefbauarbeiten gegeben (Anlage: Kabelschutzanweisung). Gemäß den beigefügten Lageplänen verlaufen TK-Linien im Straßenraum der Lichterfelder Allee (Südseite) und der Fritz-Reuter-Straße (Westseite).

Die Stadt Teltow liegt im Verbandsgebiet des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ (WAZV). Der WAZV ist Eigentümer der Trink- und Schmutzwasseranlagen der Stadt Teltow. Die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Satzungen und Vertragsbestimmungen des WAZV. Anlagenbetreiber ist die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH. Gemäß Stellungnahme der Mittelmärkischen Wasser- und Abwasser GmbH ist der geplante Bereich trink- und schmutzwassertechnisch erschlossen. Je nach künftigem Trinkwasserbedarf muss geprüft werden, ob die vorhandenen Trinkwasserleitungen ausreichend sind. Eventuell sind Auswechslungen von Trinkwasserleitungen erforderlich. Der Feuerlöschgrundbedarf muss ebenfalls neu geprüft und ermittelt werden. Seitens der **Brandschutzdienststelle** des Landkreises Potsdam-Mittelmark gibt es gemäß

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB keine Hinweise oder Anforderungen.

Gemäß den Lageplänen des WAZV verläuft ein **Schmutzwasserkanal DN 300** im Norden des bisherigen Flurstücks 333 (neu: Flurstück 365 und 364) parallel zur Lichterfelder Allee sowie ein **Schmutzwasserkanal DN 250** im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße (mittig). Eine **Trinkwasserleitung GG 300** verläuft im Straßenraum der Lichterfelder Allee (Südseite). Eine weitere **Trinkwasserleitung GG 150** verläuft im Straßenraum der Fritz-Reuter-Straße (Ostseite).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Grundbuch auf dem bisherigen Flurstück 333 (neu: Flurstück 365 und 364) ein **Schmutzwassersammelleitungsrecht** für den WAZV „Der Teltow“ eingetragen ist. Hier verläuft ein Schmutzwasserkanal.

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

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.

In Teltow wird gemäß Stellungnahme der MWA eine Trennkanalisation betrieben. **Niederschlagswasser** ist auf den Grundstücken zu versickern und darf nicht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Nuthe-Nieplitz werden gemäß Stellungnahme nicht berührt. Sollten während der Bauphase Einleitungen von Wasser in ein Gewässer erfolgen, ist vom Verband gesondert eine Stellungnahme einzuholen.

Gemäß Stellungnahme der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg befinden sich im Plangebiet und angrenzend Gasleitungen. Gemäß dem beigefügten Lageplan verläuft eine **Gasleitung mit 0,1 bis 1 bar** im Straßenraum der Lichterfelder Allee (Südseite) und der Fritz-Reuter-Straße (Ostseite). Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,5 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind in Abstimmung mit der NBB Schutzmaßnahmen festzulegen. Ein Mindestabstand von 1,5 m sollte jedoch in allen Fällen angestrebt werden. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind nur flach wurzelnde Bäume einzupflanzen, wobei gesichert werden muss, dass beim Herstellen der Pflanzgrube der senkrechte Abstand zwischen Sohle Pflanzgrube und Oberkante unserer Leitungen und Kabel mindestens 0,3 m beträgt. Weiter ist zwischen Rohrleitung/ Kabel und zu dem pflanzenden Baum eine PVC-Baumschutzplatte einzubringen. Der Umfang dieser Einbauten ist im Vorfeld protokollarisch festzuhalten. Beim Ausheben der Pflanzgrube ist darauf zu achten, dass

Leitungen/ Kabel nicht beschädigt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei notwendigen Reparaturen an der Leitung/ Kabel der jeweilige Baum zu Lasten des Verursachers der Pflanzung entfernt werden muss.

Anlagen und zurzeit laufenden Planungen der von der **GDMcom** vertretenen Anlagenbetreiber der Gasversorgung werden gemäß Stellungnahme nicht berührt.

Gemäß Stellungnahmen der **E.DIS Netz GmbH** befinden sich im Plangebiet Leitungen und Anlagen des Unternehmens. Aktuelle Planauskünfte können im Planauskunftsportal der E.DIS Netz GmbH anfordern. Eventuell notwendige Änderungen an den vorhandenen Anlagen sind rechtzeitig abzustimmen. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung des Anlagenbestandes bestehen keine Bedenken.

Die beigefügten **Lagepläne und Kabelschutzanweisungen** werden Bestandteil der Verfahrensakte und sind in der Stadtverwaltung Teltow einzusehen. Die im Geltungsbereich vorhandenen Leitungsrechte werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Von Seiten der APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark wird davon ausgegangen, dass keine **öffentliche Abfallentsorgung** auf dem Gelände erfolgen soll und damit keine Befahrung durch Entsorgungsfahrzeuge erforderlich ist. Gemäß Stellungnahme der unteren Abfallwirtschaftsbehörde stehen dem Bebauungsplan gegenwärtig keine abfallrechtlichen Belange 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 zu entsorgen. Die gesetzliche Pflicht zur Abfalltrennung gebietet 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.

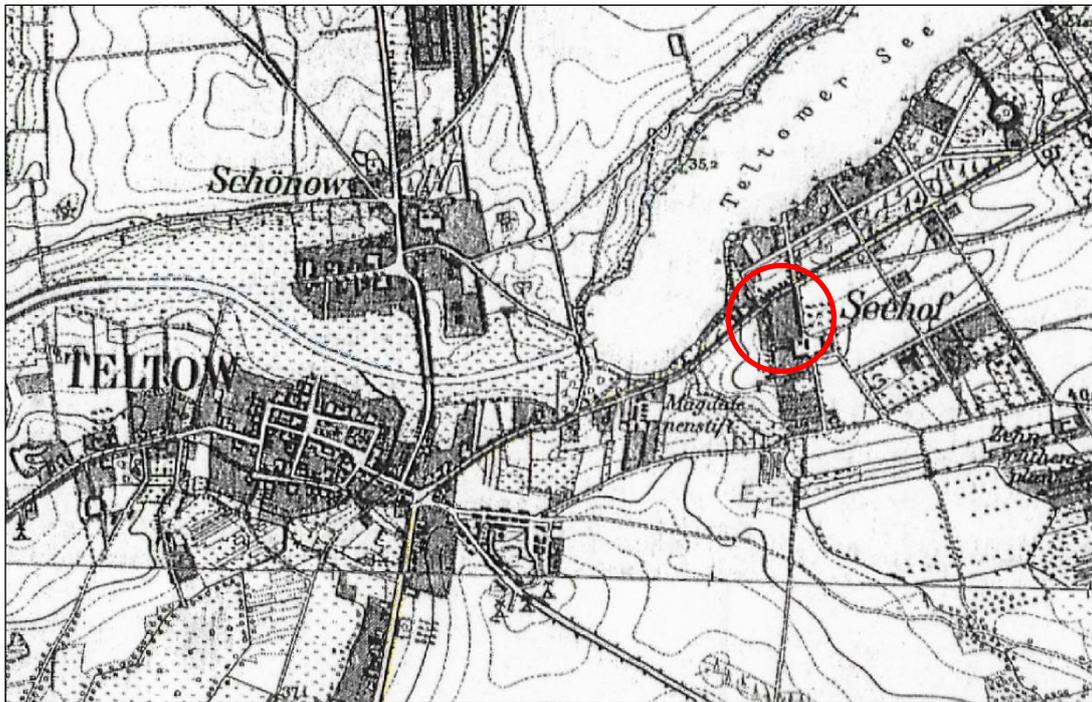
Die Interessen der **Fernwärme Teltow GmbH** werden gemäß Stellungnahme vom Bebauungsplan nicht tangiert.

## 2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Stadtgebiet von Teltow befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 und 55 m über NHN. Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zur Lichterfelder Allee, die zur Trassierung des Teltowkanals genutzte Niederungsrinne des Bäketal.

Das baumbestandene Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Relikt der ehemaligen Gutsanlage Seehof. Aktuell sind die Flächen gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde überwiegend als **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes** einzustufen. Den Flächen wurden im Rahmen der landesweiten Waldfunktionskartierung, die **Waldfunktionen** 3100 - lokaler Klimaschutzwald, 3200 - lokaler Immissionschutzwald, 3300 - Lärmschutzwald, 8102 - Erholungswald mit Intensitätsstufe 2 sowie 5400 - kleine Waldfläche in waldarmen Gebiet zugewiesen.

Die von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege 2011 erfolgte Eintragung der Flächen als Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“ wurde im Ergebnis eines Vergleiches zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Eigentümern wieder aufgehoben. Im Landschaftsplan der Stadt Teltow in der Fassung der Fortschreibung vom Mai 2002 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche und denkmalwürdige Parkanlage dargestellt.



**Abb. 5:** Ausschnitt aus der Karte Deutsches Reich 1902 - 1948, Darstellung vor Bau des Teltowkanals (© GeoBasis-DE/LGB 2019, dl-de/by-2-0)



**Abb. 6:** Ausschnitt aus dem Messtischblatt von 1907 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Quelle: Wikipedia Artikel Villengarten Sabersky)

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 westlich (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301). Die nördlich der Lichterfelder Allee gelegenen Niederungsflächen im Verlauf des Teltowkanals sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“.

Entlang des Jacobsonsteigs befinden sich die Relikte einer Lindenallee. Alleen sind gemäß § 17 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) gesetzlich geschützt.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Gemäß Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark befinden sich auf der Fläche zwei Ersatzbäume von einer Kompensationsmaßnahme aus dem Jahr 2013. Zu dieser Zeit wurde die Fläche nicht als Wald gemäß Landeswaldgesetz eingestuft. Mit der Waldumwandlung im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten diese Bäume ihren Status als Ersatzbaumpflanzung zurück und sind damit zu erhalten. Es handelt sich um zwei Hainbuchen mit Stammumfängen von 47 und 34 cm (vgl. Bestandplan zum GOP).

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist das Plangebiet von Bedeutung als möglicher Lebensraum für Kleinsäuger, Brutvögel, Insekten und Fledermäuse. Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes im Bebauungsplanverfahren erfolgte unter Berücksichtigung der von Altbaumbestand und Gehölzaufwuchs im Siedlungsbereich geprägten Biotopstrukturen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie eine Überprüfung des möglichen Vorkommens von Zauneidechsen, Amphibien und Holz bewohnenden Käfern mit mehreren Begehungen im Frühjahr und Sommer 2019 (Silke Jabczynski, Artenschutzsachverständige: Artenschutzfachbeitrag vom 29.10.2019). Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlingsarten und Kleinsäugetern konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, darunter 15 Vogelarten mit Nestern bzw. Bruthöhle oder Revier innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (vgl. Anhang). Mehrere Höhlenbäume werden von Vögeln als Brutplatz genutzt. Innerhalb des Baumbestandes wurden keine Fledermausquartiere oder Spuren von Fledermäusen ermittelt. Mehrere Höhlenbäume weisen ein hohes Quartierspotential für Fledermäuse auf. Fünf Fledermausarten nutzen das Plangebiet im Sommer als Jagdhabitat und bei Transferflügen.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilien wurde nicht festgestellt. Ein Vorkommen bzw. Besiedlungsspuren von Heldbock oder Eremit als streng geschützte Holz bewohnende Käfer wurden ebenfalls nicht festgestellt. Im Erfassungszeitraum wurden auch keine Amphibien festgestellt. Das nächstgelegene Gewässer ist der Teltowkanal nördlich der Lichterfelder Allee. Wanderungsbewegungen zwischen den Niederungsflächen entlang des Teltowkanals und den Flächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Für die Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb der festgestellten Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow.

Das Vorhaben befindet sich gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde außerhalb von festgesetzten, vorläufig sichergestellten oder fachbehördlich geplanten Wasserschutzgebieten und entsprechend § 74 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) außerhalb eines Gebietes in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

Weitere Ausführungen zu Umwelt, Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser wird im Laufe des Planverfahrens fortgeschrieben. In einem Grünordnungsplan werden zudem konkrete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgelegt, die in den Bebauungsplan übernommen werden können.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Bestandsdaten von Arten vor. Die Untere Naturschutzbehörde verfolgt darüber hinaus im Plangebiet gegenwärtig keine Naturschutzplanungen und bereitet auch keine Naturschutzmaßnahmen vor. Allerdings sollten die Kompensationsmaßnahmen, die im Wege von Einzelfall-Entscheidungen (Baugenehmigungen, Baumbeseitigungsgenehmigungen etc.) bestandskräftig vorliegen, berücksichtigt werden.

## **2.6 Altlasten, Kampfmittelbelastung**

Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt. Das nördliche Stadtgebiet von Teltow gilt großflächig als kampfmittelbelastetes Gebiet. Damit ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst wurden frühzeitig an der Planung beteiligt.

Entsprechend den Angaben des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark konnten für die Flurstücke des Geltungsbereiches des Bebauungsplans keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen / Altlasten ermittelt werden. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG jeder, der auf den Boden einwirkt, so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können; entsprechend sind § 6 BBodSchG i.V.m. § 12 BBodSchV zu beachten. Des Weiteren ist gemäß § 7 BBodSchG derjenige, der die Einrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

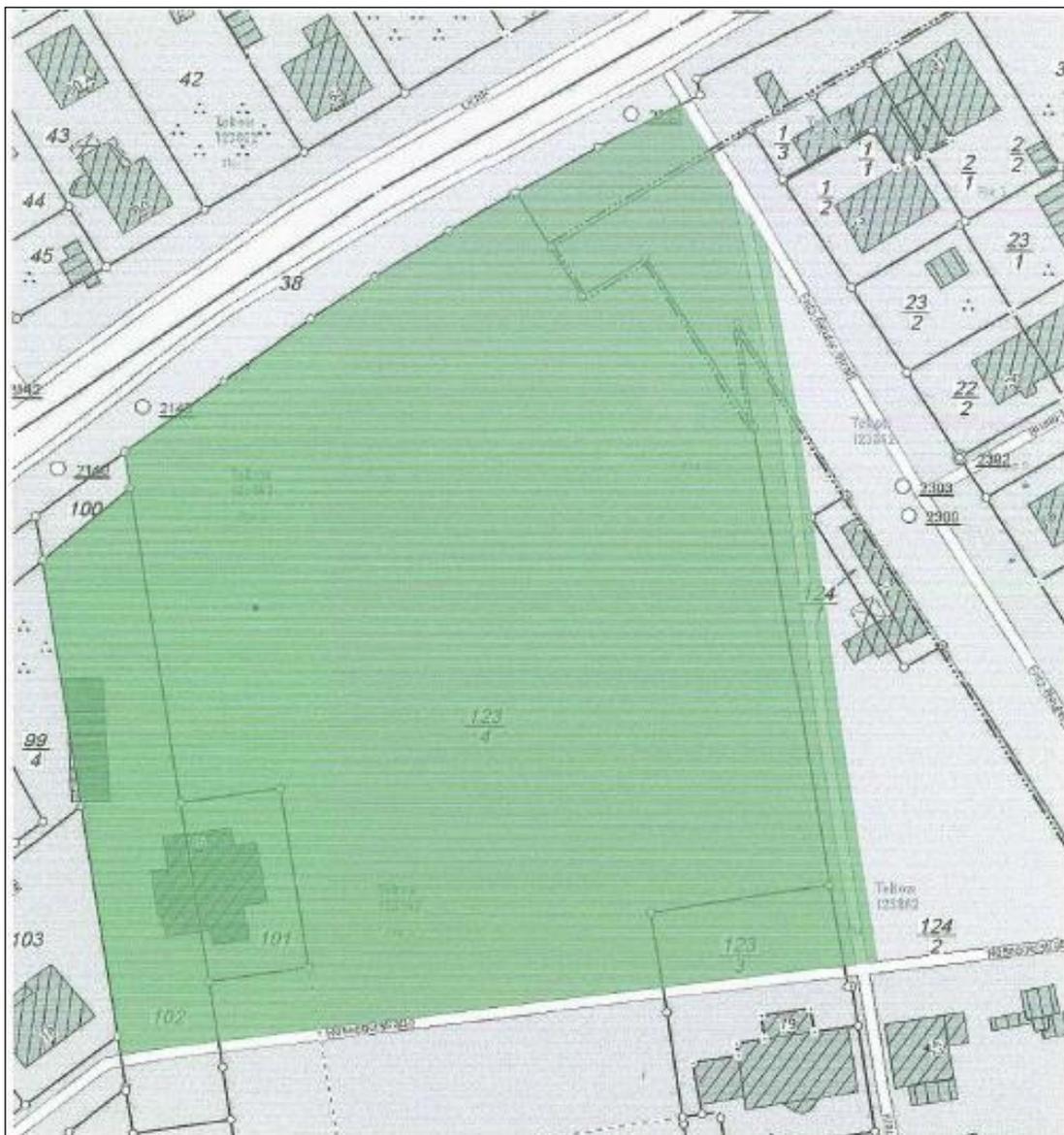
Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bestehen zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## 2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Die Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung Altstadt - Teltow und des denkmalgeschützten Altstadtbereichs.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum wurden frühzeitig an der Planung beteiligt.

Eine von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege 2011 erfolgte Eintragung der Flächen als Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“ wurde aufgrund von Einsprüchen der Eigentümer in einem Vergleich zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Eigentümern wieder aufgehoben. Das Denkmal wurde gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde mit Datum vom 09.08.2017 aus der Denkmalliste gelöscht. Die Abgrenzung der Denkmalbehörden für das aufgehobene Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“ ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



**Abb. 7:** Abgrenzung der Denkmalbehörden für das Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“. Die Eintragung als Gartendenkmal wurde mit Datum vom 09.08.2017 aufgehoben. *Anmerkung: Das Gebäude Lichterfelder Allee 85 (vermutlich „Villa Mammoth“) auf den bisherigen Flurstücken 101 und 102 ist nicht mehr vorhanden.*

Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt. Da bei Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird von Seiten der Denkmalschutzbehörden auf die Verpflichtungen nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz hingewiesen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

## 2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 365, 364 und 341 der Flur 3 in der Gemarkung Teltow (Katasterstand: 26.07.2022) befinden sich in **Privateigentum**.

Das teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 342 der Flur 3 (Jacobsonsteig) befindet sich im **Eigentum der Stadt Teltow**.

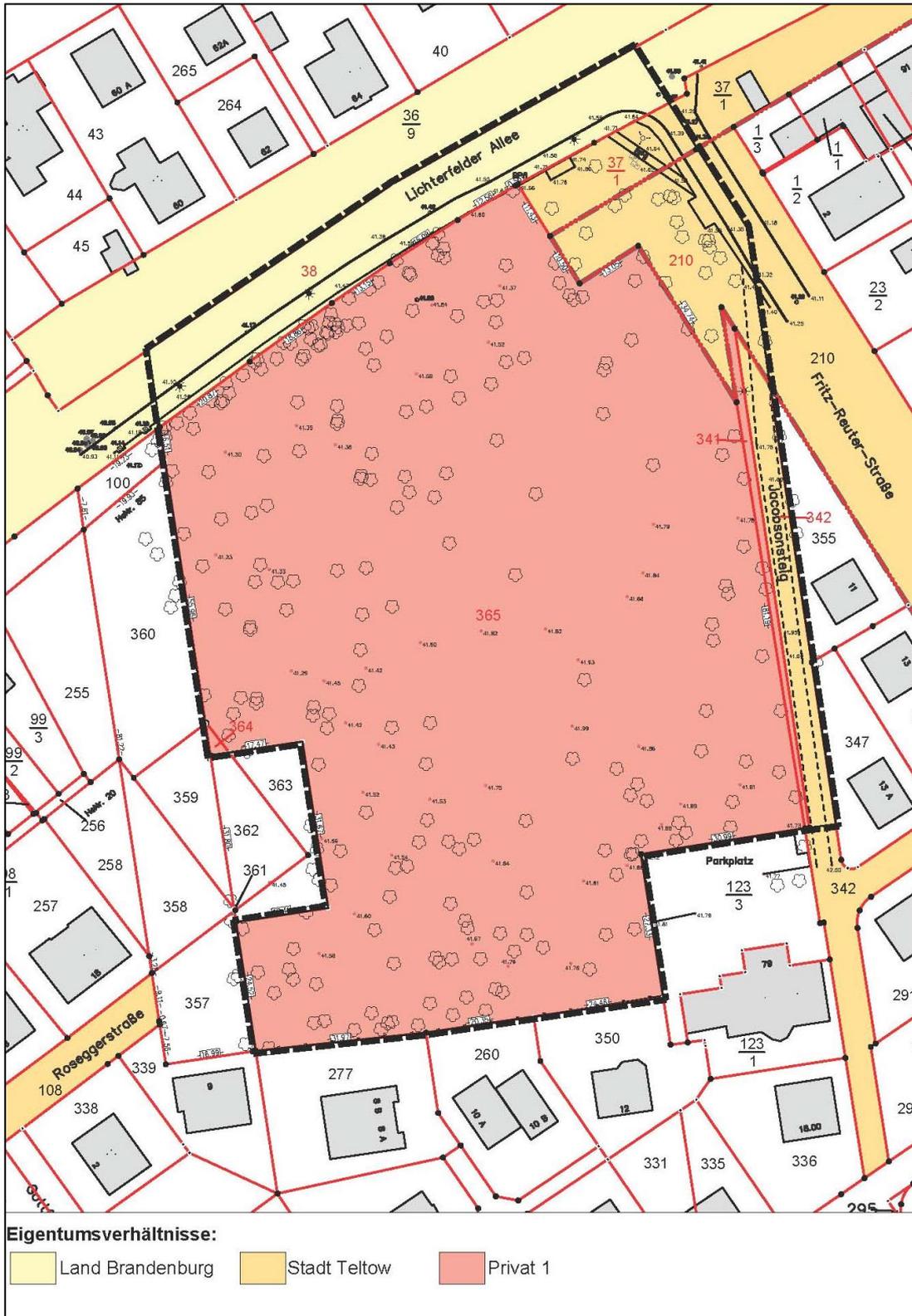
Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straßenflurstücke 210 (Fritz-Reuter-Straße) und 37/1 (Südseite Lichterfelder Allee) der Flur 5 befinden sich im **Eigentum der Stadt Teltow**.

Das Flurstück 38 der Flur 3 (Lichterfelder Allee, OD L 761) befindet sich im **Eigentum des Landes Brandenburg**.

Die westlich und südlich angrenzenden Flurstücke befinden sich in **Privateigentum**.

Das Flurstück der südwestlich des Plangebietes endenden Roseggerstraße (Flurstück 108, Flur 3) befindet sich im **Eigentum der Stadt Teltow**.

Die Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend sind auch der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.



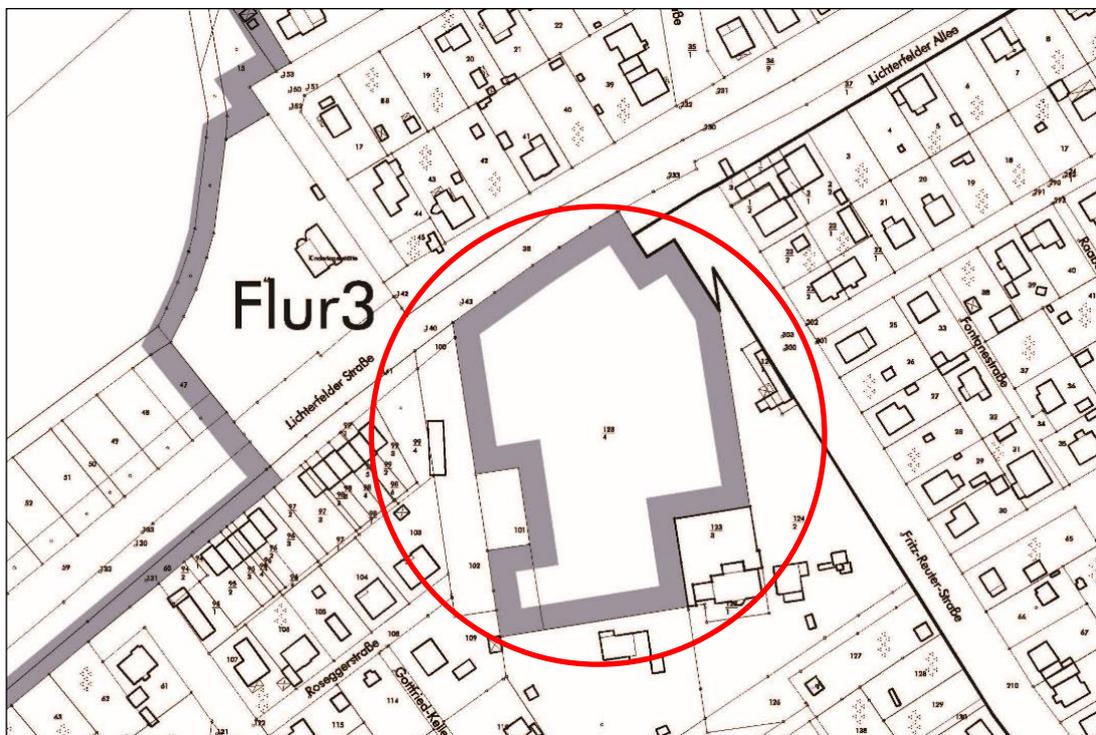
**Abb. 8:** Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend (Katasterstand: 26.7.2022)

## 3 Planungsbindungen

### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Stadt Teltow liegt eine **Klarstellungssatzung** („Innenbereichssatzung“) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB vor. Das bisherige **Flurstück 333** (neu: Flurstück 365 und 364) befindet sich danach planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Außenbereichslage des bisherigen Flurstücks 333 wurde von Seiten des Landkreises Potsdam-Mittelmark als höhe Verwaltungsbehörde bestätigt. Ein Bauantrag wurde mit Bescheid vom 11.01.2021 abgelehnt.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straßenflurstücke sind Bestandteil des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB.



**Abb. 9:** Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow vom August 2005

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte von Seiten der Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen bisherigen Flurstücks 333 der Hinweis auf einen Aufschließungsvertrag vom 16. Mai 1932, auf dessen Grundlage davon auszugehen sei, dass es sich bei diesem Grundstück um Bauland handelt, für das eine Baugenehmigung unwiderruflich erteilt sei.

Nach Auffassung der Stadt Teltow als Plangeber liegt für das in Rede stehende Grundstück keine wirksame Baugenehmigung vor. So fehlt es an einer wirksamen Baugenehmigung aus neuerer Zeit. Auch der Aufschließungsvertrag stellt nach der Rechtsprechung keine Baugenehmigung dar. Mögliche Ansprüche aus dem Aufschließungsvertrag auf eine Baugenehmigung sind ferner nach der Rechtsprechung verjährt. Schließlich fehlt es aber auch an einer Wohnsiedlungsgenehmigung wie für benachbarte Parzellen, da eine solche Genehmigung zwar für die entsprechenden bebaubaren Flächen gemäß Aufteilungsplan „Seehof Parzellierungsplan Zone 1A von

1934 vorliegt, das hier gegenständliche bisherige Flurstück 333 jedoch nicht vom Parzellierungsplan Zone 1A umfasst wird (vgl. VG Potsdam, Urteil vom 29.09.2016, Az. 4 K 305/15; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.03.2017, 2 N 63.16). Eine Baugenehmigung existiert somit nicht.

Gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde handelt es sich bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen bisherigen **Flurstück 333** (neu: Flurstück 365, 364) um **Wald im Sinne von § 2 des Landeswaldgesetzes**. Gemäß § 8 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Eine Bebauung der Flächen ist damit ohne Waldumwandlungsgenehmigung nicht zulässig.

Einer Nutzungsartenänderung nach § 8 LWaldG in (Wohn-) Bebauung wird von Seiten der Forstbehörde gemäß Stellungnahme vom 04.07.2022 zum Az.: LFB 15.03-7026-31/26/19-20/Tel nicht in Aussicht gestellt. Die Stadt Teltow weist gemäß Stellungnahme ein Bewaldungsprozent von 2 auf. Dieser örtlich äußerst geringe Waldanteil liegt gemäß Stellungnahme ganz erheblich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg. Des Weiteren weist der Wald gemäß Stellungnahme nicht kompensierbare Waldfunktionen aus, wo eine Nutzungsartenänderung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses am Walderhalt ausgeschlossen ist.

Einer Umwandlung des Waldbestandes in die Nutzungsform „Parkanlage“ stehen gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11.02.2020 (Az.: LFB 15.03-7026-31/26/19-20/Tel) dahingehend keine Einwendungen entgegen, insofern diese der Sicherung des bestehenden Baumbestandes dienen soll. Die formell erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung kann im Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der unteren Forstbehörde erfolgen oder in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren. Für die Waldumwandlung sind Ersatzaufforstungen im Flächenverhältnis von mindestens 1 : 1 erforderlich. Das konkrete Ausgleichsverhältnis wird durch die zuständige Forstbehörde einzelfallbezogen festgelegt und ist abhängig von der Wertigkeit des betroffenen Waldbestandes sowie den von Seiten der Forstbehörde formell zugewiesenen Waldfunktionen (vgl. Kap. 5.1).

Im **Flächennutzungsplan der Stadt Teltow** vom Februar 2004 - wirksam geworden am 01.07.2004 - sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt (vgl. Abb. 10). Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit gewährleistet.



**Abb. 10:** Ausschnitt aus der Abzeichnung der Flächennutzungspläne in der Region „Der Teltow“ vom 5.12.2013

### 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. 75 liegt gemäß Festlegungskarte 1 des LEP HR innerhalb des *Gestaltungsraums Siedlung* (Z 5.6 Absatz 1). Gemäß Be-

gründung zu Ziel 5.6 ist der Gestaltungsraum Siedlung nicht mit Bauflächen gleichzusetzen. Die Kommunen haben zur Binnendifferenzierung große Spielräume. Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist gleichwohl dem fachrechtlich gebotenen Freiraumerhalt oder Einschränkungen durch andere Planungen Rechnung zu tragen. Gemäß Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR zur Freiraumentwicklung soll der bestehende Freiraum in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht informiert und um **Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung** gebeten. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 6. März 2020 lässt die Planungsabsicht derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die Grundsätze der Raumordnung sind von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen von Seiten der Landesplanung keine Anforderungen.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 9. November 2022 (Gesch.-Z.: GL5.4-46152-011-0063/2020 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist die Planungsabsicht **an die Ziele der Raumordnung angepasst**.

Hingewiesen wird auf den Entwurf zum **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (RegPI H-F 3.0)**. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zu diesem Entwurf hat stattgefunden und endete am 09.06.2022. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt. Gemäß Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming vom 20. Oktober 2022 stehen der Planung keine regionalplanerischen Belange entgegen.

### 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 **Grünfläche „Parkanlage“** dargestellt und als „denkmalwürdig“ eingestuft. Die Lichterfelder Allee sowie die Fritz-Reuter-Straße sollen als Allee gesichert und entwickelt werden.

Anforderungen des Landschaftsplans an die Siedlungsentwicklung mit Relevanz für die vorliegende Planung sind Maßnahmen zur **Wohnumfeldverbesserung**. Im Detail soll dies in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

### 3.4 Fachplanungen

Fachplanungen, mit Relevanz für die den Bebauungsplan Nr. 75, sind insbesondere die Verkehrsplanungen zur Umgestaltung der Lichterfelder Allee. Konkreten Planungen zum Straßenumbau liegen nach derzeitigem Stand noch nicht vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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.

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen bestehen gemäß Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, für die L 761 Lichterfelder Allee Planungsabsichten zur Umgestaltung des Verkehrsraums. Hierdurch soll insbesondere die Radverkehrssituation verbessert werden. Eine verfestigte Planung hierzu liegt noch nicht vor. Die im betreffenden Abschnitt vorhandenen Seitenanlagen wie getrennter Geh-Radweg und Bushaltestelle weisen hinsichtlich der Ausbaubreiten erhebliche Defizite auf. Für einen verkehrsgerechten Ausbau der Seitenanlagen wird von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen angeregt im Bebauungsplan, längs der Landesstraße, eine 5 m breite Freihaltefläche für den späteren Ausbau der L 761 Lichterfelder Allee festzusetzen (siehe Kap. 5.2).

Gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 11.11.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist, entsprechend dem aktuellen Planungsstand, beabsichtigt auf der L 761 einen Radfahrstreifen auf den jeweiligen Richtungsfahrbahnen herzustellen. Hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ bestehen aus Sicht des Landesbetriebes Straßenwesen keine Bedenken.

Weitere Planungsabsichten wurden nicht mitgeteilt.

## 4 Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ dient gemäß Aufstellungsbeschluss der Entwicklung und Sicherung der Fläche als öffentliche Grünfläche unter Berücksichtigung von Biotopverbundqualitäten und Grünverbindungsfunktionen, der Entwicklung der Erholungsnutzung sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext mit der Gesamtentwicklung Seehofs und der Berücksichtigung der Baukultur und Gartenbaukultur und der erhaltenswerten Plätze, Flächen und Grünanlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht bei Festsetzung von Grünflächen in einem Bebauungsplan ein Entschädigungsanspruch der Eigentümer, soweit Vermögensnachteile entstehen sowie ein Anspruch auf Übernahme (§ 40 Abs. 2 BauGB), soweit ihnen das Behalten des Grundstücks wirtschaftlich unzumutbar ist. Die Stadt Teltow ist bereit, die bislang in Privateigentum befindlichen Teilflächen käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen. Bei vergeblichen Bemühungen zum freihändigen Erwerb zu angemessenen Bedingungen beabsichtigt die Stadt Teltow gemäß § 88 BauGB in Verbindung mit § 85 Absatz 1 Nr. 1 BauGB zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans eine Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs zu beantragen. Dies betrifft das bisherige Flurstück 333 (neu: Flurstücke 365, 364) und das Flurstück 341 der Flur 3 in der Gemarkung Teltow.

Die konkreten Pflege- und Entwicklungsziele wurden in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt und in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Abb. 11).

Zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans wurden die planungsrechtliche Sicherung einer Fußwegeverbindung zur Roseggerstraße im Südwesten der zukünftigen Parkanlage und die damit verbundene Erweiterung des Geltungsbereiches geprüft. Zur Berücksichtigung der Eigentümerbelange soll auf die Inanspruchnahme von Flächen mit Innenbereichsqualität und somit auf die planungsrechtliche Sicherung einer Fußwegeverbindung durch die Parkanlage zur Roseggerstraße verzichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, den Jacobsonsteig planungsrechtlich als straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lichterfelder Allee und den südlich gelegenen Wohngebieten zu sichern. Das betreffende Flurstück befindet sich in kommunalem Eigentum.

Zudem besteht die Möglichkeit, die Abgrenzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünfläche zu konkretisieren bzw. neu zu ordnen. Dies betrifft den Bereich der Anbindung der Fritz-Reuter-Straße an die Lichterfelder Allee. Die betreffenden Flurstücke befinden sich in kommunalem Eigentum. Die mit Bäumen bestandenen Teilflächen der Straßenflurstücke 37/1 der Flur 3 (Südseite Lichterfelder Allee) und 210 der Flur 5 (Fritz-Reuter-Straße) sollen mit Umsetzung der Planung der geplanten öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden.

Die als Ortsdurchfahrt im Zuge der L 761 klassifizierte Straßenverkehrsfläche der Lichterfelder Allee bleibt von der Planung unberührt. Die betreffenden Teilflächen werden gemäß § 9 Absatz 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da sie zu seinem Verständnis notwendig bzw. zweckmäßig sind.



**Abb. 11:** Ausschnitt aus dem Maßnahmenplan des Grünordnungsplans zum Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park“ (Stand: August 2022)

## 5 Planinhalt

### 5.1 Öffentliche Grünfläche „Naturnahe Parkanlage“

In Umsetzung der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow in seiner Funktion als vorbereitender Bauleitplan sollen die mit Bäumen bestandenen Flächen der ehemaligen Parkanlage („Sabersky-Park“) im Bebauungsplan unter Einbeziehung von Teilflächen der angrenzenden Straßenflurstücke planungsrechtlich als **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“** und damit für die Erholungsnutzung der Allgemeinheit gesichert werden.

Der Stadt als Plangeberin ist bewusst, dass sie mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Rahmen der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB andere wichtige öffentliche und private Belange zurückstellen muss, die sich jedoch nach Ausübung des planerischen Ermessens als weniger gewichtig erwiesen haben.

Die Stadt ist daher als Plangeberin zu dem Ergebnis gekommen, dass sie die öffentlichen Interessen an zusätzlicher Schaffung von Wohnraum und die privaten Interessen an einer Bebaubarkeit der Flächen zu Gunsten der öffentlichen Erholungsbelange und der Belange, die bestehende Grünstruktur zu erhalten, zurückstellen durfte. Hierzu im Einzelnen:

#### 5.1.1 Öffentliche Erholungsbelange

Die planungsrechtliche Sicherung der mit Bäumen bestandenen Freiflächen als öffentliche Parkanlage dient der **Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen**. Gemäß einer 2015 veröffentlichten Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verzeichnet die Stadt Teltow im Bereich der Mittelstädte den größten Einwohnerzuwachs bundesweit. So ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2000 bis 2022 um rund 66 % von 17.398 Einwohnern auf **28.895 Einwohner** (Stand: 30.06.2022) gestiegen.

Bereits im Landschaftsplan der Stadt Teltow vom Mai 2002 wurden die Flächen des Sabersky-Parks entsprechend der gemeindlichen Zielstellung zur Sicherung der Flächen als öffentliche Parkanlage bei der Ermittlung des wohnungsnahen Parkanlagenbestands berücksichtigt. Insgesamt wurden im Stadtgebiet einschließlich der Flächen des Sabersky-Parks rund **134.500 m<sup>2</sup>** Bestandsflächen ermittelt.

Der **Bedarf an wohnungsnahen Parkanlagen** beträgt bei 28.895 Einwohnern und einem bundesweit als Planungsgröße anerkannten Bedarfswert gemäß den Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag von 6 m<sup>2</sup> je Einwohner, **173.370 m<sup>2</sup>**.

Damit besteht ein **Defizit an wohnungsnahen Parkanlagen** im Stadtgebiet in Höhe von **38.870 m<sup>2</sup>**. Die bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Teltow vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist daher geboten. Die im Landschaftsplan der Stadt Teltow neu ausgewiesenen wohnungsnahen Parkanlagen stehen derzeit nicht bzw. noch nicht zur Verfügung.

Die Flächen haben zudem eine hohe Bedeutung als **fußläufige Grünverbindung** innerhalb des Siedlungsgebietes von Seehof zwischen dem Grünzug des Zehnrutengrabens im Süden und dem Grünzug entlang der Südseite des Teltowkanals mit der Seepromenade und dem „Mauerweg“ im Norden.

Mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ soll die Zielstellung für die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen festgelegt werden. Diese wird durch ergänzende Festsetzungen zum Erhalt des Altbaumbestandes sowie zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Erschließungsflächen untersetzt (vgl. Kap. 5.3 und 5.4). **Bauliche Anlagen** sind innerhalb von festgesetzten Grünflächen insoweit zulässig, als sie nach deren Zweckbestimmung zur normalen Ausstattung gehören.

### **5.1.2 Öffentliche Belange des Schutzes der bestehenden Grünstruktur**

Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Grünstruktur innerhalb des Siedlungsbandes entlang der Lichterfelder Allee dient entsprechend der zugrunde liegenden Planungsziele der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext mit der Gesamtentwicklung des Siedlungsgebietes von Seehof und der **Berücksichtigung von erhaltenswerten Plätzen, Flächen und Grünanlagen von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung** innerhalb des Stadtgebietes. Mit dem Erhalt der städtebaulichen Gestalt sowie der positiven Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes innerhalb des Siedlungsgebietes Seehof kommt die Stadt Teltow als Plangeberin ihrer Aufgabe zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung nach. Die vorhandenen Biotopverbundqualitäten und Grünverbindungsfunktionen der mit Bäumen bestandenen Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebietes Seehof werden gesichert und durch die geplante naturnahe Entwicklung der Flächen gestärkt.

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. In vorliegendem Fall dient die geplante Umwandlung von Wald in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ dem dauerhaften Erhalt des ortsbild- und erholungswirksamen Altbaumbestandes, der bei einer Bewirtschaftung der Flächen als Wald nicht gewährleistet wäre.

### **5.1.3 Öffentliche Belange der Schaffung von Wohnraum**

Die öffentlichen Belange der Schaffung von Wohnraum werden unter Berücksichtigung der dynamischen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung der vergangenen zwanzig Jahre in der Stadt Teltow einschließlich Seehof mit einem Bevölkerungszuwachs von über 60 % und einem Zuwachs von Siedlungs- und Verkehrsflächen um knapp 10 % im Zeitraum zwischen 2000 und 2020 (Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht 2020) gegenüber dem Schutz der bestehenden Grünstruktur und der Gewährleistung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen zurückgestellt (vgl. Kap. 5.1.5).

### **5.1.4 Private Interessen der Eigentümer**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben Eigentümervertreter geltend gemacht, dass die Eigentümer eine Bebaubarkeit der in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke wünschen und entsprechende Planungen betreiben. Bei der Ermittlung aller Belange im Rahmen der planerischen Abwägung nimmt die Stadt diese Interessen zur Kenntnis und stellt sie in die planerische Abwägung ein.

Bei der Ermittlung der privaten Eigentümerbelange und der Bewertung des Gewichts des Eigentumsgrundrechts der betroffenen Eigentümer im Rahmen der planerischen Abwägung hat die Stadt auch die bestehenden Baurechte der Eigentümer ermittelt.

Danach besteht gegenwärtig kein Bauplanungsrecht für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche im Innenbereich, so dass kein grundsätzlicher Bauanspruch nach § 34 BauGB besteht, sondern sich die bauliche Zulässigkeit weit restriktiver nach § 35 BauGB richtet.

Vorliegend scheidet eine Bebauung für eine hier zu Grunde legende – nicht privilegierte – Nutzung wie z.B. eine der Umgebung angemessene Wohnbebauung an § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1, 2 und Nr. 5 BauGB und dem ungenannten öffentlichen Belang des Planungserfordernisses nach § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Darstellungen des Flächennutzungsplans):
  - Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“
- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Darstellungen des Landschaftsplans):
  - Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“, denkmalwürdig;
  - Anforderung an die Siedlungsentwicklung: Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im bestehenden Siedlungsgebiet
- § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Belange Naturschutz, Erholungswert, Orts- und Landschaftsbild):
  - Erhalt von Freiflächen mit klimawirksamen Altbaumbestand innerhalb des Siedlungsgebietes
  - Erhalt der bisher den Waldflächen zugewiesenen Waldfunktionen: lokaler Klimaschutzwald, lokaler Immissionsschutzwald, Lärmschutzwald und Erholungswald durch Erhalt des Altbaumbestandes und naturnahe Gestaltung
  - Bodenschutz durch Erhalt von weitgehend unveränderten Böden
  - Erhalt von Freiraum und Minimierung des Flächenverbrauchs
  - Erhalt und Entwicklung der Erholungsfunktion
- § 35 Abs. 3 Satz 1 BauGB (ungenannter Belang des Planerfordernis):
  - Ferner steht auch der öffentliche Belang des Planungserfordernisses einer Bebauung entgegen. Eine solche Belang kann dem Bauvorhaben entgegenstehen, wenn es eines Bebauungsplans bedarf, um eine ausreichende städtebauliche Steuerung zu gewährleisten, die typischerweise vom Planersatzrecht nach § 34 BauGB, aber nicht durch § 35 BauGB gewährleistet werden kann. Hier besteht ein solcher Koordinierungsbedarf, weil es angesichts der Größe der Fläche einer Planung bedarf, wie etwa Baugebiete und Bebauungstiefen und wie die Erschließungsflächen angeordnet werden sollen, wenn tatsächlich eine Bebauung an § 35 BauGB realisiert werden sollte. Dieser Koordinierungsbedarf steht als Planungserfordernis und ungenannter öffentlicher Belang einem möglichen Bauvorhaben entgegen.

Ferner steht dem Vorhaben auch die Wald-Eigenschaft der Flächen entgegen. Die Forstbehörde hat einer Waldumwandlung zu Gunsten einer Wohnbebauung in Teltow als einer der waldärmsten Gemeinden im Land Brandenburg nicht zugestimmt. Die von den Eigentümern im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten Baurechte bestehen nach vertiefter Prüfung und Ermittlung somit nicht:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte von Seiten der Eigentümer des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen ehemaligen Flurstücks 333 (neu: Flurstück 365, 364) der Hinweis auf einen Aufschließungsvertrag vom 16. Mai 1932, auf dessen Grundlage davon auszugehen sei, dass es sich bei diesem Grundstück um Bauland handelt, für das eine Baugenehmigung unwiderruflich erteilt sei.

Nach Prüfung durch den Plangeber liegt für das in Rede stehende Grundstück keine wirksame Baugenehmigung vor. So fehlt es an einer wirksamen Baugenehmigung aus neuerer Zeit. Auch der Aufschließungsvertrag stellt nach der Rechtsprechung keine Baugenehmigung dar. Mögliche Ansprüche aus dem Aufschließungsvertrag auf eine Bebauung sind jedenfalls verjährt (so OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14.11.2012, Az. 2 B 5.11, Rn. 67).

Schließlich fehlt es aber auch an einer Wohnsiedlungsgenehmigung wie für benachbarte Parzellen, da eine solche Genehmigung zwar für die entsprechenden bebaubaren Flächen gemäß Aufteilungsplan „Seehof Parzellierungsplan Zone 1A“ von 1934 vorliegt. Allerdings wird das hier gegenständliche Flurstück 333 nicht vom Parzellierungsplan Zone 1A umfasst (vgl. VG Potsdam, Urteil vom 29.09.2016, Az. 4 K 305/15; OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.03.2017, 2 N 63.16). Eine Baugenehmigung aus älteren Planungsrechten aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg existiert somit nicht.

Bei der Ermittlung des Eigentumsgrundrechts der Eigentümer und ihren Interessen an einer Bebauung stellt die Stadt als Plangeberin in die planerische Abwägung ein, dass die Eigentümer zwar an einer Bebauung interessiert sind, sie aber gegenwärtig auf den planbetreffenden Flächen keinen Bebauungsplanspruch haben, um solche Interessen durchsetzen zu können. Damit wird ihnen durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch kein derzeit schon bestehender Bebauungsanspruch entzogen.

Schließlich wird in die Abwägung eingestellt, dass gegenwärtig auch keine bauliche Nutzung auf den Flächen erfolgt, die durch eine zukünftige Festsetzung als öffentliche Grünfläche beeinträchtigt werden könnte. Das Grundstück wird derzeit mit Blick auf die Waldeigenschaft allenfalls als Forstfläche oder private Grün- und Erholungsfläche genutzt, wenn nicht das Grundstück als gänzlich ungenutzte Fläche betrachtet werden kann.

Die Plangeberin stellt damit in ihre planerische Abwägung mit ein, dass keine gegenwärtig ausgeübte *bauliche* Nutzung durch die beabsichtigte Planung entzogen wird und damit auch keine Planentschädigungsansprüche nach § 42 Abs. 2 und 3 BauGB in Bezug auf bestehende *bauliche* Nutzungen bestehen.

Die Plangeberin ist sich ferner bewusst, dass sie mit der Planung Übernahme- und Entschädigungsansprüche auslöst. Sie stellt auch diese Rechtsfolgen in ihre planerische Abwägung ein:

So haben die Eigentümer im Fall des Inkrafttretens des Bebauungsplans Übernahmeansprüche bzw. Entschädigungsansprüche nach § 40 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 2

BauGB. Die Stadt Teltow ist hiernach bereit, die bislang in Privateigentum befindlichen Teilflächen käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen. Sie wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit den Eigentümern Verhandlungen zum freihändigen Erwerb der Flächen aufnehmen und hierfür die erforderlichen Haushaltsmittel in die Haushaltsplanung einstellen. In diesem Zusammenhang richtet sich der Entschädigungsanspruch oder die Kompensation im Fall der Enteignung des Eigentums zu Gunsten der Stadt nach § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 42 Abs. 3 BauGB, wonach eine Entschädigung nur für die *ausgeübte* Nutzung geleistet werden muss. Gegenwärtig werden die Flächen als Forst bzw. private Grünfläche genutzt und sind hieran gemessen zu entschädigen.

In der Ermittlung und Gewichtung der Eigentümer-Belange kommt die Stadt damit zu dem Ergebnis, dass eine bestehende bauliche Nutzung gegenwärtig nicht ausgeübt wird und dass ein Bauplanungsrecht für eine Bebauung nicht besteht. Die Flächen werden derzeit nur als Forstfläche oder private Grünfläche genutzt. Die Eigentümerbelange sind daher nur mit geringem bis mittlerem Gewicht in die Abwägung einzustellen.

### **5.1.5 Abwägung der in Konflikt stehenden Belange**

Die Ermittlung der einzelnen Belange hat ergeben, dass die Erholungsbelange bezogen auf die Flächen im Geltungsbereich mit hohem Gewicht in die planerische Abwägung einzustellen sind. Gleiches gilt auch für die Belange der Erhaltung der Grünstruktur und der Waldflächen, da Teltow eine der waldärmsten Gemeinden im Land Brandenburg ist. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sollen als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung als Wald genutzter Flächen muss besonders begründet werden. In vorliegendem Fall dient die geplante Umwandlung von Wald in eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ dem dauerhaften Erhalt des ortsbild- und erholungswirksamen Altbaumbestandes, der bei einer Bewirtschaftung der Flächen als Wald nicht gewährleistet wäre.

Demgegenüber sind die öffentlichen Belange an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum weniger gewichtig. Die Stadt realisiert bereits auf anderen – vor allem auf weitaus größeren und damit funktionaleren Flächen – Wohnbaupotentiale, um die Wohnraumversorgung der bestehenden und hinzuziehenden Wohnbevölkerung sicherzustellen. In der Abwägung der öffentlichen Erholungs- und Grünstruktur-Belange mit den Wohnbelangen hat die Plangeberin die Wohnbelange wegen des deutlich geringeren Gewichts zurückstellen dürfen.

Schließlich sind die für die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche streitenden Belange auch gewichtiger als die Eigentümerbelange, so dass die Eigentümerbelange zu Gunsten der Festsetzung zurückgestellt werden können.

Die Erholungsbelange haben hier wegen der Unterversorgung mit Erholungsflächen in der Stadt ein hohes Gewicht. Die betroffenen Flächen werden gegenwärtig baulich nicht genutzt und sind schon heute wegen der bestehenden Vegetation sehr gut geeignet für die Herstellung einer öffentlichen Grünfläche.

Dagegen stehen die weniger gewichtigen Eigentümerbelange zurück. Das Grundstück wird gegenwärtig nicht baulich genutzt. Es besteht zudem kein Bauplanungsrecht für eine Bebauung. Dabei ist im Rahmen der Abwägung zu sehen, dass zurückstehende Belange nicht einfach nur weggewogen werden dürfen, sondern in einen angemessenen Ausgleich mit den stärkeren Belangen zu setzen sind.

Dieses durch das Abwägungsgebot vorgegebene „Ausgleichsprogramm“ bei Überplanung von bislang privatnützigen Flächen durch Gemeinbedarfsfestsetzungen hält letztlich schon § 40 BauGB bereit. Grundsätzlich zeigt § 40 BauGB, dass eine Kommune durch das Instrument des Bebauungsplans private Flächen zu Gunsten einer Gemeinbedarfsnutzung überplanen darf, um auf dieser Grundlage für die entsprechenden Funktionen an die Flächen zu gelangen.

Die Stadt ist sich bewusst, dass sie nach § 40 BauGB eine angemessene Entschädigung für den Entzug der Flächen zahlen muss. Sie wird den Eigentümern zunächst Kaufvertragsverhandlungen anbieten, sollten diese scheitern, wird sie sich um die Enteignung der Flächen bemühen. Im Rahmen dessen findet der Ausgleich für die Überplanung der Flächen durch eine Entschädigung in Geld statt. Gemessen hieran können die Eigentümerbelange zu Gunsten der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zurückgestellt werden, weil den Eigentümern der entstehende Schaden kompensiert wird.

### **Waldumwandlungsgenehmigung**

Die auch für eine Umnutzung des bisherigen Waldflächen als öffentliche Grünfläche formell erforderliche **Waldumwandlung** soll durch einen eigenständigen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG **nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren** geregelt werden. Hierzu erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde für die vorgesehene Nutzung als naturnahe Parkanlage in Aussicht gestellt. Damit ist die spätere Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans gewährleistet.

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11. Februar 2020 (Az.: LFB 15.03-7026-31/26/19-20/Tel) stehen einer Umwandlung des Waldbestandes in die Nutzungsform "Parkanlage" dahingehend keine Einwendungen entgegen, insofern diese der Sicherung des bestehenden Baumbestandes dienen soll. Eine Genehmigung der Umnutzung des Waldbestandes für eine Bebauung wird von Seiten der unteren Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt.

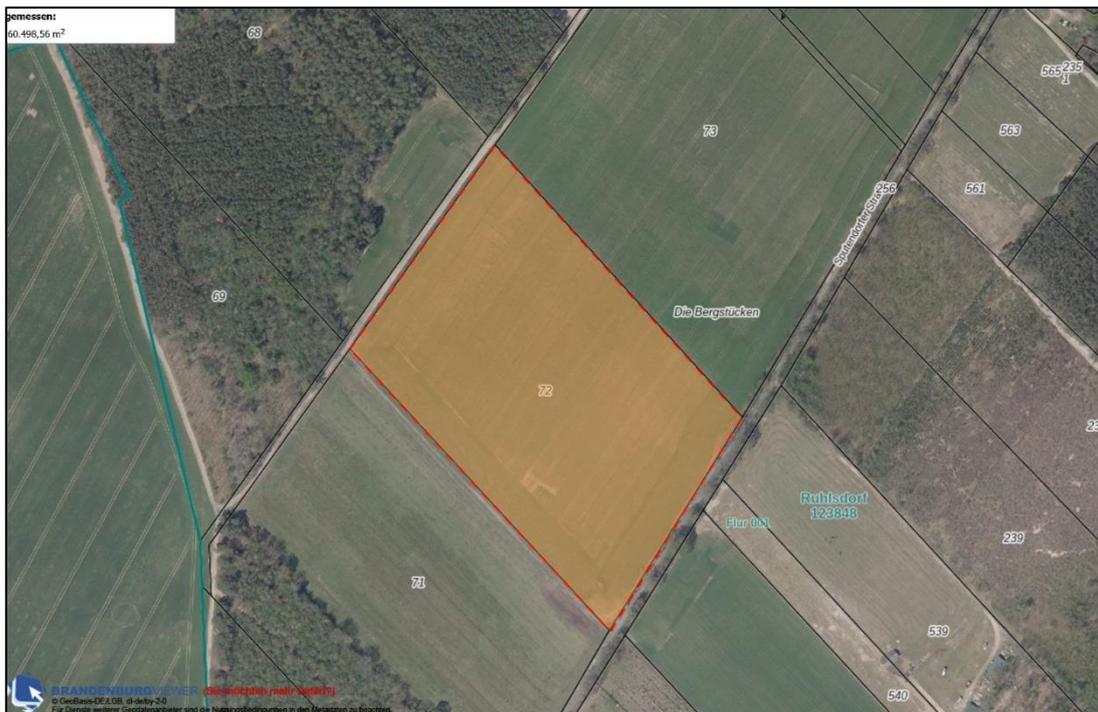
Ist in einem Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB, der die Anforderungen des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG (waldrechtliche Qualifikation) nicht erfüllt, eine vom Wald abweichende weitere baugenehmigungsfreie Nutzung (z. B. Grünfläche) als zulässig festgesetzt, so hat der Vorhabenträger gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde gesondert einen formgebundenen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8LWaldG bei der Oberförsterei Potsdam als untere Forstbehörde zu stellen, der von dort beschieden wird.

Im vorliegenden konkreten Einzelfall ist die Waldumwandlung in eine Grünfläche bzw. einen Erholungspark gemäß Schreiben der unteren Forstbehörde vom 20.04.2020 mit einem Faktor von **1 : 1,25** zu kompensieren.

Einige der der Waldfläche zugewiesenen Waldfunktionen können gemäß Schreiben der unteren Forstbehörde bei der Herleitung des Bewertungsfaktors unberücksichtigt bleiben, da davon auszugehen ist, dass die positiven Wirkungen dieser Waldfunktionen auch bei der Nutzungsart „Erholungspark“ mit einem entsprechend hohen Baumanteil weitgehend erhalten bleiben. Konkrete Festsetzungen zum Baumerhalt und hinsichtlich der weiteren und dauerhaften Entwicklung als Erholungspark sind im Bebauungsplan zu treffen.

Der flächige Verlust ist im Verhältnis von 1 : 1 (Grundkompensation) auszugleichen. Die Grundkompensation ist gemäß Schreiben der unteren Forstbehörde im Verhältnis von 1 : 1 durch eine Erstaufforstung im Stadtgebiet auszuführen. Dieses Erfordernis ist darin begründet, dass die Stadt Teltow mit lediglich 2 % Bewaldung ganz erheblich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg liegt und hier schon allein ein Versagungsgrund der begehrten Waldumwandlung nach § 8 Abs. 2 Satz 2 LWaldG vorliegt. Das über dem Verhältnis von 1 : 1 liegende Kompensationserfordernis von 0,25 kann gemäß Schreiben der unteren Forstbehörde über eine Erstaufforstung oder waldgestaltende Maßnahme ausgeglichen werden.

Die **Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen** können auf dem, im städtischen Eigentum befindlichen, **Flurstück 72** der **Flur 1** in der **Gemarkung Ruhlsdorf** erfolgen. Das Flurstück wird bislang landwirtschaftlich genutzt und umfasst insgesamt rund 60.500 m<sup>2</sup>. Die konkrete Ausgestaltung der Erstatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen ist Gegenstand der Waldumwandelungsgenehmigung, die in einem eigenen Antrag nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens geregelt werden soll.



**Abb.11:** Luftbild der vorgesehenen Erstatzaufforstungsfläche im Ortsteil Ruhlsdorf (Befliegung 09.05.2021) in Überlagerung mit der Liegenschaftskarte (DOP20c und Liegenschaftskarte: © GeoBasis-DE/LGB 2022, dl-de/by-2-0)

Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 17. Oktober 2022 (Gesch.Z.: LFB 15.03-7026-31/26/19/22/Tel) bestehen zur Planung keine Einwände. Die Einwendungen aus der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11. Februar 2020 wurden entsprechend übernommen und berücksichtigt.

Hinsichtlich der als forstrechtliche Kompensationsfläche vorgesehenen Erstatzaufforstungsfläche in der Gemarkung Ruhlsdorf, Flur 1, Flurstück 72 bedarf es gemäß Stellungnahme einer Erstatzaufforstungsgenehmigung nach § 9 LWaldG. Angeregt wird eine forstrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans, um ein nachgeordnetes Waldumwandelungsverfahren entbehrlich zu machen.

Eine abschließende Regelung im Bebauungsplanverfahren durch walddrechtliche Qualifizierung des Bebauungsplans ist aufgrund der Eigentümerstruktur gegenwärtig nicht möglich. Der Antrag auf Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG wird bei der Oberförsterei Potsdam als untere Forstbehörde daher erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans und vor Widmung der Flächen als öffentliche Grünanlage gestellt. Die Erstaufforstungsgenehmigung für die als forstrechtliche Kompensationsfläche vorgesehene Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Ruhlsdorf, Flur 1, Flurstück 72 wird durch die Stadtverwaltung beantragt.

## 5.2 Verkehrsflächen

### 5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die der allgemeinen Erschließung dienenden und aus Gründen der Planklarheit bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straßenverkehrsflächen der Lichterfelder Allee und der Fritz-Reuter-Straße, werden als **öffentliche Straßenverkehrsfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen (OD L 761) und durch eine **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen auch den Standort des vorhandenen Fahrgastunterstandes („Buswartehäuschen“).

Seitens des Landesbetriebes Straßenwesen bestehen für die L 761 Lichterfelder Allee gemäß Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 2020 Planungsabsichten zur Umgestaltung des Verkehrsraums. Hierdurch soll insbesondere die Radverkehrssituation verbessert werden. Eine verfestigte Planung hierzu liegt noch nicht vor. Die im betreffenden Abschnitt vorhandenen Seitenanlagen wie getrennter Geh-Radweg und Bushaltestelle weisen hinsichtlich der Ausbaubreiten erhebliche Defizite auf. Für einen verkehrsgerechten Ausbau der Seitenanlagen wird seitens des Landesbetriebes Straßenwesen angeregt im Bebauungsplan, längs der Landesstraße, eine 5 m breite Freihaltefläche für den späteren Ausbau der L 761 Lichterfelder Allee festzusetzen. Zum aktuellen Stand der Planung und möglichen Änderungen der Planungsabsichten erfolgte im Zuge der förmlichen Behördenbeteiligung eine erneute Beteiligung des Landesbetriebes Straßenwesen. Gemäß Stellungnahme ist, entsprechend dem aktuellen Planungsstand, beabsichtigt auf der L 761 einen Radfahrstreifen auf den jeweiligen Richtungsfahrbahnen herzustellen. Zum Bebauungsplan bestehen von Seiten des Landesbetriebes Straßenwesen keine Bedenken.

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.**

Teilflächen der kommunalen Straßenflurstücke 37/1, Flur 3 (Südseite Lichterfelder Allee) und 210, Flur 5 (Fritz-Reuter-Straße) im Bereich der Anbindung der Fritz-Reuter-Straße an die Lichterfelder Allee sind Bestandteil der mit Bäumen bestandenen Freiflächen und werden der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ zugeordnet.

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

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen des Jacobsonsteigs werden zur planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen straßenunabhängigen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lichterfelder Allee und den südlich gelegenen Wohngebieten als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** festgesetzt.

Für den betreffenden Teilabschnitt des Flurstücks 342, Flur 3, Gemarkung Teltow ist von Seiten der Stadt Teltow als zuständiger Straßenbaulastträger gemäß § 3 Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG eine Widmung für die Allgemeinheit als beschränkt öffentlicher Weg zugunsten von Fußgängern und Fahrradfahrern vorgesehen. Der Entwurf der entsprechenden Widmungsverfügung liegt mit Datum vom 06.12.2022 vor. Am Tag nach der Veröffentlichung tritt die Verfügung in Kraft.

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

Die konkreten Pflege- und Entwicklungsziele wurden in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt und die entsprechenden Maßnahmen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB bzw. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist der Grünordnungsplan in der vorliegenden Fassung als Abwägungsgrundlage der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zum Bebauungsplan geeignet (Erklärung gemäß § 5 Abs. 4 BbgNatSchAG).

Für die festgesetzte Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie die Erschließungswege und Erschließungsflächen in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ erfolgt durch textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Regelung zu wasser- und luftdurchlässigem Aufbau:

***TF 1.1** In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ sind Erschließungswege und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

***TF 1.2** Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

#### **Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgte im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie eine Überprüfung des möglichen Vorkommens von Zauneidechsen, Amphibien

und Holz bewohnenden Käfern mit mehreren Begehungen im Frühjahr und Sommer 2019 durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige (Dipl.-Geoökologin Silke Jabczynski: Artenschutzfachbeitrag Oktober 2019, vgl. Anhang). Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlingsarten und Kleinsäugetern konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, darunter 15 Vogelarten mit Nestern bzw. Bruthöhle oder Revier innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Mehrere Höhlenbäume werden von Vögeln als Brutplatz genutzt.

Innerhalb des Baumbestandes wurden keine Fledermausquartiere oder Spuren von Fledermäusen ermittelt. Mehrere Höhlenbäume weisen ein hohes Quartierspotential für Fledermäuse auf. Fünf Fledermausarten nutzen das Plangebiet im Sommer als Jagdhabitat und bei Transferflügen.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilien wurde nicht festgestellt. Ein Vorkommen bzw. Besiedlungsspuren von Heldbock oder Eremit als streng geschützte Holz bewohnende Käfer wurden ebenfalls nicht festgestellt. Im Erfassungszeitraum wurden auch keine Amphibien festgestellt.

Die Ergebnisse der faunistischen Kartierungen sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung fließen als Pflege- und Entwicklungsziele in den Bebauungsplan ein.

### **Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln**

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung auf die **Maßgaben der Brandenburgischen Licht-Leitlinie** vom 16. April 2014 (ABI./14, [Nr. 21], S.691), die für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche zu beachten sind:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (das heißt Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden)
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen,

Hierzu erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

### **Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark verweist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass Erstaufforstungen unter folgenden Bedingungen auf Kompensationserfordernisse infolge Bodenfunktionsbeeinträchtigungen angerechnet werden können:

- Es besteht keine gesetzliche oder sonstige rechtsverbindliche Verpflichtung zur Erstaufforstung.
- Die Erstaufforstung dient der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Darstellungen der Landschaftsplanung.
- In Schutzgebieten und geschützten Biotopen werden die Schutzvorschriften eingehalten.

- Die forstlichen Maßnahmen entsprechen mindestens der Waldbaurichtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg.
- Es wird auf Dauer ein Wald begründet, dessen Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Standortbedingungen entspricht. Gebietsfremde Arten werden nicht eingebracht.
- Die Maßnahmen sind rechtlich und tatsächlich dauerhaft gesichert.

Maßnahmen des ökologischen Waldumbaus können unter folgenden Bedingungen auf Kompensationserfordernisse infolge beeinträchtigter Bodenfunktionen angerechnet werden:

- Es besteht keine gesetzliche oder sonstige rechtsverbindliche Verpflichtung zur forstlichen Maßnahmendurchführung.
- Die Maßnahme des ökologischen Waldumbaus dient der Umsetzung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß den Darstellungen der Landschaftsplanung.
- Die Maßnahmenfläche ist hinsichtlich seiner Bodenfunktionsausprägung in erheblichem Umfang aufwertungsfähig und aufwertungsbedürftig.
- In Schutzgebieten und geschützten Biotopen werden die Schutzvorschriften eingehalten.
- Die forstlichen Maßnahmen sind der Waldbaurichtlinie 2004 „Grüner Ordner“ der Landesforstverwaltung Brandenburg entlehnt.
- Mit der Maßnahme des ökologischen Waldumbaus wird auf Dauer ein Wald begründet, dessen Artenzusammensetzung der potenziell natürlichen Vegetation unter Berücksichtigung der aktuellen örtlichen Standortbedingungen entspricht. Gebietsfremde Arten werden nicht eingebracht.
- Die Maßnahmen sind rechtlich und tatsächlich dauerhaft gesichert.
- Der Kompensationsfaktor beträgt mindestens 1:8 (Verhältnis zwischen vollversiegelten Böden allgemeiner Funktionsausprägung zur Maßnahmenfläche des ökologischen Waldumbaus).

Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch die Befestigung von Flächen werden unter Berücksichtigung der vorgegebenen naturnahen Ausprägung der geplanten Parkanlage nur in sehr geringem Umfang erfolgen. Die Waldumwandlung und die daraus resultierende Ersatzaufforstung erfolgt für den in Rede stehenden Bebauungsplan aus rein formalen Gründen aufgrund des Rechtskreiswechsels. Daher geht die Stadt als Plangeberin davon aus, dass die Ersatzaufforstungsmaßnahmen im vorliegenden Fall als Ausgleich für mögliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen anerkannt werden können, obwohl diese aufgrund einer rechtsverbindlichen Verpflichtung erfolgt.

## **5.4 Anpflanzgebote, Erhaltungsbindungen**

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 75 für die Flächen des ehemaligen „Sabersky-Parks“ ist ein Erhalt des Altbaumbestandes. Mit der geplanten Festsetzung der Flächen als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ und dem Erwerb der Flächen durch die Stadt Teltow zur entsprechenden Widmung als Öffentliche Grünfläche ist grundsätzlich kein Bedarf zur Festsetzung von Erhaltungsbindungen oder Anpflanzgeboten gegeben.

Zur Klarstellung der Planungsziele sowie zur Berücksichtigung einer diesbezüglichen Forderung der unteren Forstbehörde im Hinblick auf das Kompensationserfordernis der formal erforderlichen Waldumwandlung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

die textliche Festsetzung einer Erhaltungsbindung zum dauerhaften Erhalt des vorhandenen Altbaumbestandes:

**TF 2.1** *Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturahe Parkanlage“ mit Inkrafttreten des Bebauungsplans vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Beseitigung eines Baumes zur Gefahrenabwehr sowie im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.*

Um die Habitatstrukturen der Parkfläche zu verbessern sind für die Bepflanzung der naturnahen Parkanlage gebietseigene Gehölze zu verwenden (vgl. GOP). Auch bei dem sonstigen Pflanz- und Saatgut muss es sich um gebietseigenes Pflanzmaterial aus gesicherten Herkünften handeln. Die Verwendung solchen Materials dient der dauerhaften Erhaltung der heimischen Artenvielfalt, auch in besiedelten Bereichen.

Gemäß Mitteilung der unteren Naturschutzbehörde befinden sich auf der Fläche zwei Ersatzbäume von einer Kompensationsmaßnahme aus dem Jahr 2013. Zu dieser Zeit wurde die Fläche nicht als Wald gemäß Landeswaldgesetz eingestuft. Mit der erforderlichen Waldumwandlung im Zuge der Umsetzung der Planung erhalten diese Bäume ihren Status als Ersatzbaumpflanzung zurück und sind damit zu erhalten. Es handelt es sich um zwei Hainbuchen mit Stammumfängen von 47 und 34 cm.

## 5.5 Immissionsschutz

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich im Einwirkungsbereich einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung und entsprechendem Durchgangsverkehr (Lichterfelder Allee - OD L 761). Die **Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für Parkanlagen** liegen bei 55 dB(A) tags und nachts.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) als zuständige Immissionsschutzbehörde wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Belange an der Planung beteiligt und um eine Bewertung gebeten.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt können im Bereich der öffentliche Verkehrsflächen bei üblicher Nutzung Emissionen in Form von Lärm, Staub und Luftschadstoffen ausgehen, die grundsätzlich dazu geeignet wären, die Nachbarschaft unzulässig zu beeinträchtigen. Auf Grund der baulichen Situation (keine Straßenschlucht, offene Bebauung und damit freie Durchlüftung) sowie der Straßenkategorie der Fritz-Reuter-Straße als Gemeindestraße können allerdings unzulässige Emissionen in Form von Staub und Luftschadstoffen für die angrenzenden Nutzungen ausgeschlossen werden.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt ist hinsichtlich des Lärms die Bushaltestelle Fritz-Reuter-Straße von Belang. Bei drei Bushaltes je Stunde im Tagzeitraum sowie üblicherweise 5 Busfahrten im Nachtzeitraum gemäß aktuellem Fahrplan und einem Abstand zum nächstgelegenen angrenzenden Wohngebäude von 17 m ist davon auszugehen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tagzeit und Nachtzeit eingehalten sind.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt werden durch den üblichen Straßenverkehr auf dem zum Plangebiet gehörenden Teilstück der Fritz-Reuter-Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Tag-

und Nachtzeitraum leicht überschritten. Auf Grund des baulichen Schallschutzes der angrenzenden Wohngebäude (Annahme: Fenster Schallschutzklasse 3, Wände massiv und biegesteif) sind jedoch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Damit kommt es durch Emissionen vom Plangebiet zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt wirken auf das Plangebiet insbesondere Immissionen durch Verkehr, hier maßgeblich durch den Verkehr auf der L 761 (Lichterfelder Allee). Auf Grund der vorherrschenden Bauweise können auch hier unzumutbare Belästigungen durch Stäube und Luftschadstoffe ausgeschlossen werden. Gemäß Stellungnahme werden allerdings die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen durch den Fahrzeugverkehr im Tag- und Nachtzeitraum [Orientierungswert tags und nachts von jeweils 55 dB(A)] deutlich überschritten. Passive Maßnahmen zur Minderung des Lärms scheiden auf Grund der Art des Plangebietes (Parkanlage) aus. Ob und inwieweit aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden als auf Grund der räumlichen Situation einzig verbleibenden Möglichkeit realisiert werden, unterliegt gemäß Stellungnahme der Abwägung.

Zusammenfassend wird hinsichtlich der vertretenden Belange des Immissionsschutzes von Seiten des Landesamtes für Umwelt grundsätzlich zugestimmt. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet sind allerdings Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

Die grundsätzliche Zustimmung zu den Belangen des Immissionsschutzes sowie die weiteren Hinweise der Immissionsschutzbehörde wurden zur Kenntnis genommen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Neuplanung von Straßenverkehrsflächen. Wie in der Begründung dargelegt, erfolgt die Einbeziehung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus Gründen der Planklarheit sowie zur Neuordnung der Grundstückssituation.

Die von Seiten der Immissionsschutzbehörde ermittelte deutliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen durch den Fahrzeugverkehr auf der Lichterfelder Allee (L 761) wurde in die Abwägung eingestellt. Auf die Planung von Schallschutzwänden entlang der Lichterfelder Allee soll aus Gründen des Ortsbildes sowie zur Gewährleistung des Luftaustausches verzichtet werden.

## **5.6 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Landesstraße 761 (OD)**

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Teilflächen der als Landesstraße (L 761) klassifizierten Lichterfelder Allee werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwassersammelleitungsrecht)**

Auf dem Flurstück 333 (neu: Flurstück 365, 364), Flur 3, Gemarkung Teltow besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwassersammelleitungsrecht) für den Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“, Kleinmachnow (Leistungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 27.04.2012, Az. AnLRB-01-12, Landkreis Potsdam-Mittelmark in Belzig). Der Schmutzwassersammelkanal DN 300 verläuft im Norden des Flurstücks 365, parallel zur Lichterfelder Allee.

### **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht nebst Einwirkungsbeschränkungen)**

Auf dem Flurstück 341, Flur 3, Gemarkung Teltow besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht nebst Einwirkungsbeschränkung) für die EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, Potsdam (Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung vom 24.02.2010, Az. 09.53-1224, Land Brandenburg, Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe in Cottbus).

## **5.7 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 (vgl. Anhang). Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 17.10.2022 im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Gesch.Z.: LFB 15.03-7026-31/26/19/22/Tel) stehen einer Umwandlung des Waldbestandes in die Nutzungsform "Parkanlage" dahingehend keine Einwendungen entgegen, insofern diese der Sicherung des bestehenden Baumbestandes dienen soll. Die formell erforderliche **Waldumwandlung** wird durch einen eigenständigen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren geregelt.

### **Geschützte Allee gemäß § 17 BbgNatSchAG i.V.m. § 29 BNatSchG**

Die Linden beiderseits des Jacobsonsteigs (Flurstück 342, Flur 3) sind Bestandteil einer nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 BNatSchG geschützten Allee. Alleien dürfen nicht beseitigt, zerstört, beschädigt oder sonst erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

### **Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen von Brutvögeln der europäischen Vogelarten und von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermäuse) bekannt. Für diese Tierarten gelten die Zugriffs- und Störungsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich von Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser besonders geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) erforderlich werden.

### **Kampfmittelbelastung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. 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.

## Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten mit Inkrafttreten des Bebauungsplans und Bescheid über die forstrechtliche Genehmigung der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 Landeswaldgesetz, die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung).

## Brandenburgische Licht-Leitlinie

Für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche sind die Hinweise der Brandenburgischen Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), Kap. 7: Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - insbesondere auf Vögel und Insekten - und Vorschläge zu deren Minderung, zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (d.h. Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen

## 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.

## 5.8 Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe	Flächenanteil
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“	14.027 m <sup>2</sup>	85,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	545 m <sup>2</sup>	3,3 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	446 m <sup>2</sup>	2,7 %
Nachrichtliche Übernahme: Öffentliche Straßenverkehrsfläche - OD L 761	1.334 m <sup>2</sup>	8,2 %
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>16.352 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **6 Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Mit Umsetzung der Planung sollen die bislang ungenutzten bzw. für Holzerntemaßnahmen im Rahmen einer forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung genutzten Flächen einer öffentlichen Nutzung als Parkanlage zugeführt werden. Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht bei Festsetzung von Grünflächen in einem Bebauungsplan ein Entschädigungsanspruch der Eigentümer, soweit Vermögensnachteile entstehen sowie ein Anspruch auf Übernahme (§ 40 Abs. 2 BauGB), soweit ihnen das Behalten des Grundstücks wirtschaftlich unzumutbar ist. Mit Widmung der Flächen als Öffentliche Grünflächen ist eine formelle Waldumwandlung erforderlich (vgl. Kap. 5.7).

### **6.2 Verkehr**

Mit Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf die verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes zu erwarten. Die straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Jacobsonsteigs wird mit Umsetzung der Planung planungsrechtlich gesichert. Für den betreffenden Teilabschnitt des Flurstücks 342, Flur 3, Gemarkung Teltow ist von Seiten der Stadt Teltow als zuständiger Straßenbaulastträger gemäß § 3 Abs. 5 Nr. 2 BbgStrG eine Widmung für die Allgemeinheit als beschränkt öffentlicher Weg zugunsten von Fußgängern und Fahrradfahrern vorgesehen. Der Entwurf der entsprechenden Widmungsverfügung liegt mit Datum vom 06.12.2022 vor. Am Tag nach der Veröffentlichung tritt die Verfügung in Kraft.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Auswirkungen der Planung auf das örtliche und überörtliche Versorgungsnetz sind nicht erkennbar. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt.

### **6.4 Immissionsschutz**

Mit der Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Parkanlage keine erheblichen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Situation im Umfeld und innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die Nachbarschaft von Wohnnutzungen und Öffentlichen Grünanlagen gilt grundsätzlich als verträglich. Eine Errichtung von Bolzplätzen für Jugendliche, Skateboardanlagen oder Grillplätzen, die gegebenenfalls zu Immissionsbelastungen führen können, sind nicht Gegenstand der Planung.

### **6.5 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB können im Planvollzug erfolgen.

### **6.6 Kosten und Finanzierung**

Die Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren werden von Seiten der Stadt Teltow übernommen.

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht bei Festsetzung von Grünflächen in einem Bebauungsplan ein Entschädigungsanspruch der Eigentümer, soweit Vermögensnachteile entstehen sowie ein Anspruch auf Übernahme (§ 40 Abs. 2 BauGB), soweit ihnen das Behalten des Grundstücks wirtschaftlich unzumutbar ist. Die Stadt Teltow ist bereit, die bislang in Privateigentum befindlichen Teilflächen käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen. Die hierfür anfallenden Kosten sind Gegenstand von Kaufverhandlungen. Im Falle eines Scheiterns von Kaufverhandlungen fallen Kosten für eine mögliche Enteignung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches an.

Der Bodenrichtwert für die als forstwirtschaftliche Fläche (F) eingestuften Flächen beträgt mit Stichtag 01.01.2022 gemäß Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark 0,29 Euro je Quadratmeter.

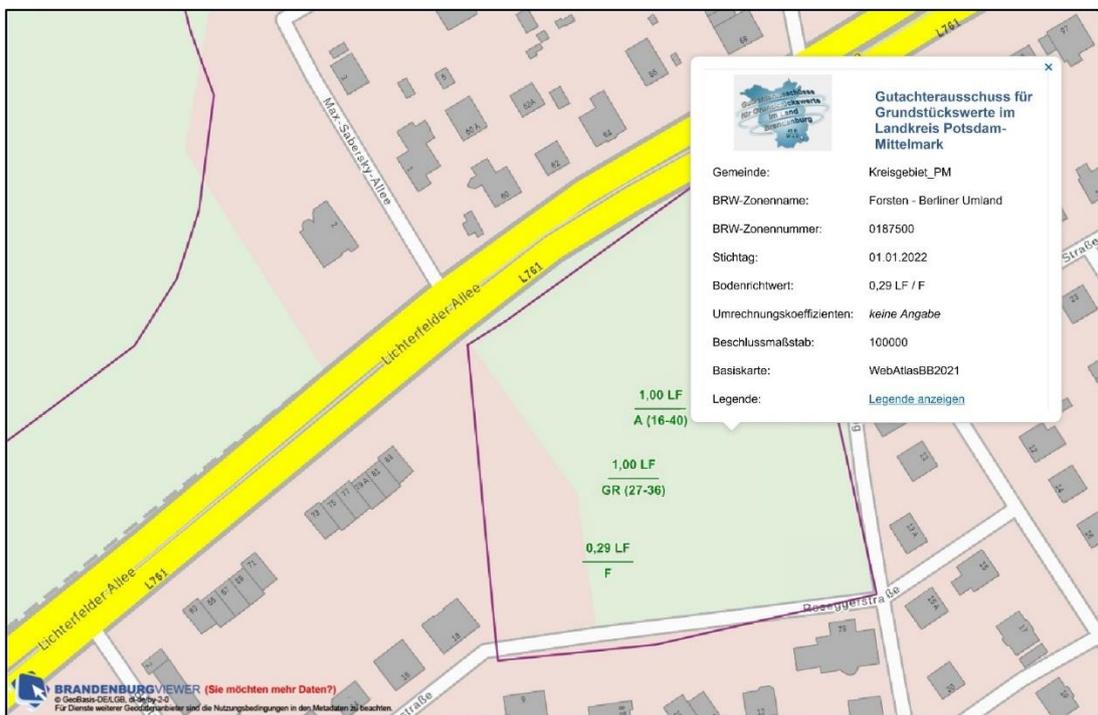


Abb.: Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 (© GeoBasis-DE/LGB 2019, dl-de/by-2-0)

Weitere Kosten fallen für die mit Umsetzung der Planung und Umwidmung der Flächen in eine öffentliche Grünfläche formell erforderlichen Ersatzaufforstungsmaßnahmen an. Die Kosten umfassen die Bereitstellung geeigneter Flächen, die Pflanzmaßnahmen, die erforderlichen Schutzeinrichtungen sowie die langjährige Entwicklungspflege. Bei Inanspruchnahme eines auf Ersatzaufforstungsmaßnahmen spezialisierten Dienstleisters ist mit Kosten in Höhe von rund 4,00 Euro netto pro Quadratmeter Ersatzaufforstungsfläche zu rechnen. Bei einer Größe der umzuwandelnden Waldflächen von rund 14.000 m<sup>2</sup> und einem Kompensationsfaktor von 1 : 1,25 ist somit mit Kosten in Höhe von rund 70.000 Euro netto zu rechnen.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Einleitung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ erfolgt im Regelverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB regelt den Inhalt des Umweltberichtes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Stadt Teltow legt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung soll sich auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Planes angemessenerweise verlangt werden kann.

Grundlage für die Beurteilung der Auswirkungen des Bebauungsplans bilden die fachgesetzlichen Ziele und Pläne.

Der Umweltbericht mit einer schutzgutbezogenen Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie einer schutzgutbezogenen Prognose zur Entwicklung Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erarbeitet und im weiteren Planverfahren fortgeschrieben.

Zur Vorentwurfsfassung vom Januar 2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Sofern bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange umweltrelevante Gutachten bzw. Untersuchungen mit Relevanz für die Änderung vorliegen, wurden diese darum gebeten, diese Unterlagen zur Verfügung zu stellen.

Gemäß den Vorschriften zur Durchführung einer Umweltprüfung ergeben sich Beschränkungen im Hinblick auf die Ermittlungspflichten dahingehend, dass nur Umweltauswirkungen zu prüfen sind, die die genannten Schutzgüter voraussichtlich **erheblich** beeinträchtigen.

Bestandteil der Umweltprüfung ist die Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Zudem erfolgen eine Einschätzung zu mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf die nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) und eine Prüfung der möglichen Betroffenheit der europäisch geschützten Arten im Hinblick auf die die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG.

Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgte im Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie eine Überprüfung des möglichen Vorkommens von Zauneidechsen, Amphibien und Holz bewohnenden Käfern durch eine anerkannte Artenschutzsachverständige (vgl. Anhang).

Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ ist die planungsrechtliche Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen als **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“** unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und Berücksichtigung von Biotopverbundqualitäten und Grünbindungsfunktionen, der Entwicklung der Erholungsnutzung sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Kontext mit der Gesamtentwicklung des Siedlungsgebietes Seehof und der Berücksichtigung der Baukultur und Gartenbaukultur und

der erhaltenswerten Plätze, Flächen und Grünanlagen von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung.

Vorgesehen ist die Festsetzung als **Öffentliche Grünfläche** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „**Naturnahe Parkanlage**“. Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden zur Klarstellung sowie zum Teil auch zur Neuordnung in den Geltungsbereich einbezogen und als **Öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen (Landesstraße 761). Eine vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung wird als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** festgesetzt.

Die Größe der festgesetzten öffentlichen Grünfläche beträgt rund **14.000 m<sup>2</sup>** (1,40 ha). Die Größe der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ beträgt rund 450 m<sup>2</sup>.

Zur Minimierung der Versiegelung sind Wege in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Für die im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ vorhandenen Altbäume erfolgt eine Festsetzung zum dauerhaften Erhalt.

Bei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange stehen einer Umwandlung des Waldbestandes in die Nutzungsform "Parkanlage" dahingehend keine Einwendungen entgegen, insofern diese der Sicherung des bestehenden Baumbestandes dienen soll.

Die formell erforderliche Waldumwandlung soll durch einen eigenständigen Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß § 8 LWaldG nach Abschluss des Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Mit Widmung der Flächen als Öffentliche Grünfläche ist eine formelle Waldumwandlung erforderlich.

### **7.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne**

Neben den Vorschriften des Baugesetzbuches mit den umweltbezogenen Zielsetzungen der §§ 1 Abs. 7 und 1a BauGB existieren eine Reihe weiterer für die Bauleitplanung relevanter Fachgesetze, Verordnungen und Richtlinien mit umweltschützendem Charakter sowie übergeordnete Planungen mit Zielaussagen zum Umweltschutz, die als Grundlage und Bewertungsmaßstäbe für die Ermittlung der Umweltauswirkungen der Planung heranzuziehen sind. Dies sind vor allem die Ziele

- des Bundes- bzw. Landesnaturschutzgesetzes (BNatSchG; BbgNatSchAG),
- des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Landeswassergesetzes (BbgWG), der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL),
- des Bundes- bzw. Landesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG, LImSchG Brandenburg) mit den entsprechenden Richtlinien und Verwaltungsvorschriften (BImSchV, DIN 18005, TA Lärm, TA Luft),
- des Landeswaldgesetzes (LWaldG Brandenburg) sowie
- des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Bei den Fachplanungen sind insbesondere die Zielaussagen des **Landschaftsplans der Stadt Teltow** (2002) in der Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen. Zudem sind die Zielaussagen des **Landschaftsprogramms Brandenburg** (2001 mit Fortschreibungen von 2016 und 2018) sowie des **Landschaftsrahmenplans für den Landkreis Potsdam-Mittelmark** (2006) zu berücksichtigen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine naturschutzfachlichen Gutachten, Untersuchungen oder Bestandsdaten von Arten vor. Die untere Naturschutzbehörde verfolgt gemäß ihrer Stellungnahme im

Plangebiet gegenwärtig keine Naturschutzplanungen und bereitet auch keine Naturschutzmaßnahmen vor.

### **Naturschutz und Landschaftspflege**

Im **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in § 1 Abs. 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, d.h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder, soweit dies nicht möglich ist, auszugleichen (§§ 14 bis 17 BNatSchG). Gemäß § 18 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Anstelle von Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB (Städtebaulicher Vertrag) oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

In Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht wie z. B. in Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten oder Natura 2000-Gebieten (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete - SPA-Gebiete) haben gebietsbezogene, umweltfachliche Ziele Vorrang von Nutzungsansprüchen, die diesen Zielen entgegenstehen können. § 30 BNatSchG regelt den Schutz bestimmter Biotope wie z. B. natürliche und naturnahe Bereiche von Gewässern, Moore, Sümpfe und Röhrichte, Trockenrasen sowie Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, die eine besondere Bedeutung haben. § 44 Abs. 1 BNatSchG regelt in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG die Zugriffsverbote für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Europäische Artenschutzverordnung, FFH-Richtlinie, Europäische Vogelschutz-Richtlinie).

Das **Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** regelt die landesrechtlichen Verfahrensvorschriften und ergänzt das Bundesnaturschutzgesetz zu Vorschriften des Landesrechts, sofern das Bundesnaturschutzgesetz eine solche Regelung zulässt. § 17 BbgNatSchAG regelt den Schutz von Alleen. § 18 BbgNatSchAG regelt den Schutz weiterer Biotope wie Feuchtwiesen, Lesesteinhaufen, Streuobstbestände, Moorwälder, Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

### **Bodenschutz**

Für das Schutzgut Boden sind die Ziele in den §§ 1 und 2 **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** benannt. Danach sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sind einschließlich hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen zu sanieren. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktionen als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind soweit wie möglich zu vermeiden. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird der sparsame Umgang mit dem Boden gefordert. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen genutzt werden und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden (§ 1a BauGB).

### **Gewässerschutz**

Das **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** und das **Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG)** regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung. Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im besonderen Fokus stehen hierbei der Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme und des Grundwassers einschließlich was-

sergebundener Landökosysteme. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Gewässer sind zu unterlassen. Stoffeinträge sind zu reduzieren. Es besteht ein Verschlechterungsverbot.

### **Immissionsschutz**

Das **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** ist im Rahmen der Bauleitplanung vor allem in Verbindung mit der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) sowie den einschlägigen Regelungen der Technischen Ausführung (TA) Lärm, der TA Luft, der DIN 18005 (Lärmschutz im Städtebau) und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu beachten. Die in den Verordnungen präzisierten Zielsetzungen des BImSchG dienen dem vorbeugenden Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, Wassers und der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Kriterien für die Beurteilung der Luftqualität sind europaweit festgelegt. Für bestimmte Schadstoffe, wie Schwefeldioxid, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol, Kohlenmonoxid und Ozon existieren Grenzwerte. In Deutschland sind die 39. BImSchV sowie die TA Luft zu beachten.

### **Wald**

Gemäß **Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)** ist Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind auszugleichen.

*Mit Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Widmung der Flächen als öffentliche Grünfläche ist gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde aus formalen Gründen eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Die dauerhafte Sicherung des Baumbestandes sowie der Erholungsfunktion entspricht den Zielstellungen des Bebauungsplanes.*

### **Denkmalschutz**

Denkmale sind gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Dem Schutz unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

### **Landschaftsplan der 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 Grünfläche „Parkanlage“ dargestellt und als „denkmalwürdig“ eingestuft. Die Lichterfelder Allee sowie die Fritz-Reuter-Straße sollen als Allee gesichert und entwickelt werden. Anforderungen des Landschaftsplans an die Siedlungsentwicklung mit Relevanz für die vorliegende Planung sind Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung. Im Detail soll dies in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

*Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ folgt den Darstellungen aus dem Landschaftsplan. Die schutzgutbezogenen Bestandsdarstellungen und -bewertungen sind der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen zu entnehmen.*

#### **7.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen wie dem Landschaftsprogramm Brandenburg, dem Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark und dem Landschaftsplan der Stadt Teltow, die im Umweltbericht und der zugehörigen Referenzliste aufgeführten Unterlagen und Gutachten.

Die im Zuge der Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom Januar 2020 eingegangenen umweltrelevanten Hinweise wurden in die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen eingearbeitet.

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Im vorliegenden Fall konnte auch auf den zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplan zurückgegriffen werden.

## **7.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **7.2.1 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des nächstgelegenen Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301) sind unter Berücksichtigung der Entfernung von rund 4.000 m nicht zu erwarten.

### **7.2.2 Auswirkungen auf den Flächenverbrauch**

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die dauerhafte Sicherung einer baumbestandenen Freifläche in einem Umfang von rund 14.000 m<sup>2</sup> mit den damit verbundenen positiven Umweltauswirkungen. Die in den Geltungsbereich zur Klarstellung und Neuordnung einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind zu einem Großteil bereits befestigt. Teilflächen der kommunalen Straßenflurstücke 37/1 und 210 (Fritz-Reuter-Straße) in einem Umfang von rund 600 m<sup>2</sup> werden mit Umsetzung der Planung der festgesetzten Grünfläche zugeordnet und damit dauerhaft als Vegetationsflächen gesichert. Die bestehende, jedoch bislang unbefestigte Fußwegeverbindung im Zuge des Jacobsonsteigs wird in einem Umfang von rund 450 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und mit Umsetzung der Planung entsprechend den Anforderungen befestigt. Die damit verbundene Versiegelung von Boden ist Gegenstand der Umweltprüfung zur Entwicklung des Umweltzustandes für das Schutzgut Boden (vgl. Kap. 7.2.3).

### **7.2.3 Schutzgut Boden**

#### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte mit einer mittleren Höhe zwischen 40 und 55 m über NHN. Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zur Lichterfelder Allee, die zur Trassierung des Teltowkanals genutzte Niederungsrinne des Bäketales.

Gemäß Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet im nördlichen Bereich über Regosolen, Lockersyroseme und Pararendzinen. Dies sind die typischen Bodenarten in Siedlungsbereichen im Landkreis. Das Ausgangssubstrat dieser drei Bodentypen ist Flugsand und anthropogen abgelagerte Substrate. Alle drei Bodentypen haben eine geringe Wasserspeicherkapazität und Nährstoffverfügbarkeit sowie eine geringe Ertragsfähigkeit. Der vorhergehende Bodentyp im südlichen Bereich sind die Fahlerden. Hier bildet Sand oder Lehmsand über Lehm das Ausgangssubstrat. Der Oberboden hat eine geringe und der Unterboden eine hohe Nährstoff- und Pufferkapazität. Besondere Böden kommen im Plangebiet und angrenzende nicht vor (LRP, 2006).

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der einbezogenen Straßenverkehrsflächen - unversiegelt und war nach derzeitigem Kenntnisstand auch zu einem früheren Zeitpunkt nicht bebaut. Nutzungsbedingte Vorbelastungen sind nicht auszuschließen. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind gemäß Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark nicht bekannt.

Die unversiegelten und über einen langen Zeitraum von einem geschlossenen Baumbestand überschirmten Böden haben eine hohe Bedeutung für die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt.

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind zu einem Großteil bereits befestigt. Teilflächen der kommunalen Straßenflurstücke 37/1 und 210 (Fritz-Reuter-Straße) sind unversiegelt und Bestandteil der baumbestandenen Freiflächen.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit den damit unvermeidbar verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die dauerhafte Sicherung einer baumbestandenen Freifläche als öffentliche Parkanlage. Die hohe Bedeutung der Böden für die Puffer- und Filterfunktion und die Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt bleibt erhalten.

Im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen kommt es bau- und anlagebedingt gegebenenfalls zu einem dauerhaften Verlust bzw. einer Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen ist von der Anlage befestigter Erschließungswege sowie von Aufenthaltsbereichen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität auszugehen. Der Anteil der Erschließungsflächen beträgt bei öffentlichen Grünflächen in der Regel maximal 15 bis 20 %. Unter Berücksichtigung der naturnahen Ausprägung sowie der bisherigen Waldeigenschaft der Flächen ist von einer behutsamen Erschließung mit geringem Versiegelungsanteil und niedrigem Versiegelungsgrad als Vorgabe für die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen auszugehen. Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung wurde von einer Befestigung von maximal 10 % der Parkfläche ausgegangen. Dies entspricht einer Fläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> mit möglichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens.

Für den als Fuß- und Radweg festgesetzten Jacobsonsteig wurde eine Neuversiegelung des bisher unbefestigten Weges in Höhe von maximal 446 m<sup>2</sup> ermittelt, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens.

Für die festgesetzten Straßenverkehrsflächen wurde eine Neuversiegelung im Zuge der möglichen Neuordnung der kommunalen Verkehrsflächen von maximal 280 m<sup>2</sup> ermittelt, mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens.

Mögliche Versiegelungen im Zuge der Ausbauplanungen für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße (Lichterfelder Allee) sind im Rahmen der Fachplanung zu bilanzieren und auszugleichen.

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie der Erschließungswege und Aufenthaltsflächen innerhalb der Parkanlage. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Vorgaben für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche sollen zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung nicht erfolgen. Nach der Rechtsprechung ist der Begriff "Parkanlage" im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB dahin auszulegen, dass eine im Übrigen unbebaute begrünte Fläche lediglich nach gartenbaulichen, ökologischen, landschaftsästhetischen oder ähnlichen Gesichtspunkten gestaltet sein muss (Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 23.10.2001, Aktenzeichen: 10a D 192/98.NE).

Als Ausgleich für die unvermeidbare Versiegelung bzw. Befestigung von Flächen sind die mit der formellen Waldumwandlung in einem Umfang von rund 17.000 m<sup>2</sup> erforderlichen Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die Bodenfunktionen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden** zu erwarten.

#### 7.2.4 Schutzgut Wasser

##### Ausgangssituation (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde außerhalb von festgesetzten, vorläufig sichergestellten oder fachbehördlich geplanten Wasserschutzgebieten und entsprechend § 74 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) außerhalb eines Gebietes in dem ein Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit) zu erwarten ist.

Die Grundwasserflurabstände liegen im Plangebiet bei weniger als 5 m. Die Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung wird im Landschaftsplan mit mittel bewertet. Die Grundwassergefährdung gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wird im Landschaftsplan als mittel eingestuft.

Die vegetationsgeprägten und von Bäumen bestandenen Flächen haben eine hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt. Die Versickerung entspricht naturnahen Verhältnissen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

##### Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit den damit unvermeidbar verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

##### Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die dauerhafte Sicherung einer baumbestandenen Freifläche als öffentliche Parkanlage. Die hohe Bedeutung der Flächen für den Wasserhaushalt bleibt erhalten.

Mit Umsetzung der Planung ist von einer Versiegelung bzw. Befestigung von maximal 10 % der Flächen auszugehen. Damit verbunden ist ein Verlust von versickerungsfähigem Boden mit der damit grundsätzlich verbundenen verminderten Grundwasserneubildungsrate.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch bau- oder betriebsbedingte direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter nicht zu erwarten.

##### Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden im Bebauungsplan durch eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie der Erschließungswege und Aufenthaltsflächen innerhalb der Parkanlage mit der damit verbundenen flächenhaften Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vermieden bzw. minimiert.

Mit Umsetzung der Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser** zu erwarten.

#### 7.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

##### Ausgangssituation (Basisszenario)

Die vegetationsgeprägten und von Laubbäumen bestandenen Flächen haben eine sehr hohe Bedeutung für den Luftaustausch und die stadtklimatischen Verhältnisse. Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes von Seehof und entlang der Landesstraße kommt den baumbestandenen Flächen eine sehr hohe stadtklimatische Entlastungsfunktion zu.

Unter Berücksichtigung des geringen Versiegelungsanteils und des Großbaumbestandes ist das Plangebiet den bioklimatisch entlasteten Bereichen zuzuordnen. Vorbelastungen durch Luftschadstoffe bestehen durch die Emissionen des Fahrzeugverkehrs auf der stark befahrenen Landesstraße 761 (Lichterfelder Allee).

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit den damit unvermeidbar verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ist von einer Versiegelung bzw. Befestigung von maximal 10 % der Flächen auszugehen. Damit verbunden ist ein Verlust von klimawirksamer Vegetationsflächen. Der vorhandene Altbaumbestand wird dauerhaft gesichert.

Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeintrag mit einer wesentlichen Veränderung der Luftqualität sind nicht zu erwarten.

#### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Unter Berücksichtigung des dauerhaften Erhalts der Flächen als klimawirksame Freiflächen sowie des Altbaumbestandes sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Lufthygiene** zu erwarten.

### **7.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt**

#### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

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 westlich (FFH-Gebiet Teltowkanal-Aue, DE 3645-301). Die nördlich der Lichterfelder Allee gelegenen Niederungsflächen im Verlauf des Teltowkanals sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“.

Die Flächen im Plangebiet sind - mit Ausnahme der einbezogenen Straßenverkehrsflächen – vegetationsgeprägt und von älteren Laubbäumen bestanden. Auf der Grundlage der Biotoptypenkartierung Brandenburg sind die Flächen dem Biotoptyp *08380 Laubholzforste sonstiger Laubholzarten* zuzuordnen. Die Relikte der Lindenallee entlang des Jacobsonsteigs sind dem Biotoptyp *07141 Lindenallee, lückig mit heimischen Baumarten* zuzuordnen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Alleen sind gemäß § 17 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) gesetzlich geschützt.

Bei dem überwiegenden Teil der Flächen handelt es sich gemäß Feststellung der Oberförsterei Potsdam als untere Forstbehörde um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (vgl. Anhang).

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktion für Tiere ist das Plangebiet von Bedeutung als möglicher Lebensraum für Kleinsäuger, Brutvögel, Insekten und Fledermäuse. Als Grundlage für die Auseinandersetzung mit den Belangen des besonderen Artenschutzes im Bebauungsverfahren erfolgte unter Berücksichtigung der von Altbaumbestand und Gehölzaufwuchs im Siedlungsbereich geprägten Biotopstrukturen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark eine Kartierung von Brutvögeln und Fledermäusen sowie eine Überprüfung des möglichen Vorkommens von Zauneidechsen, Amphibien und Holz bewohnenden Käfern mit mehreren Begehungen im Frühjahr und Sommer 2019 (Silke Jabczynski, Artenschutzsachverständige, Artenschutzfachbeitrag vom 29.10.2019)

Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlingsarten und Kleinsäugern konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, darunter 15 Vogelarten mit Nestern bzw. Bruthöhle oder Revier innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (vgl. Anhang). Mehrere Höhlenbäume werden von Vögeln als Brutplatz genutzt.

Innerhalb des Baumbestandes wurden keine Fledermausquartiere oder Spuren von Fledermäusen ermittelt. Mehrere Höhlenbäume weisen ein hohes Quartierspotential für Fledermäuse auf. Fünf Fledermausarten nutzen das Plangebiet im Sommer als Jagdhabitat und bei Transferflügen.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilien wurde nicht festgestellt. Ein Vorkommen bzw. Besiedlungsspuren von Heldbock oder Eremit als streng geschützte Holz bewohnende Käfer wurden ebenfalls nicht festgestellt. Im Erfassungszeitraum wurden auch keine Amphibien festgestellt. Das nächstgelegene Gewässer ist der Teltowkanal nördlich der Lichterfelder Allee. Wanderungsbewegungen zwischen den Niederungsflächen entlang des Teltowkanals und den Flächen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Für die Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb der festgestellten Waldflächen im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Teltow.

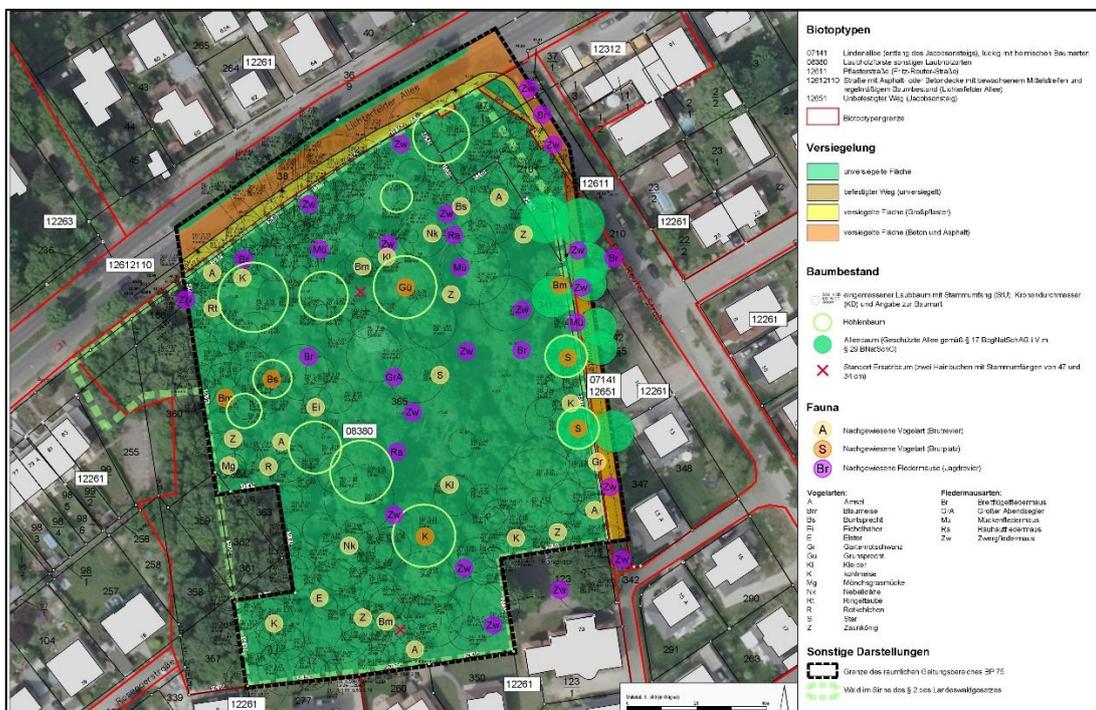


Abb. 10: Bestandsplan zum Grünordnungsplan (Stand: April 2021)

**Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit den damit unvermeidbar verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

**Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung ist von einer Versiegelung bzw. Befestigung von maximal 10 % der Flächen auszugehen. Damit verbunden ist ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen. Die baubedingten Vegetationsverluste werden nach Abschluss der Bau-

maßnahmen durch Wiederbegrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Der vorhandene Altbaumbestand wird dauerhaft gesichert. Damit werden auch alle Nester bzw. Bruthöhlen oder Reviere der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Brutvögel sowie potentielle Lebensstätten von Fledermäusen erhalten.

Mögliche Vegetationsverluste im Zuge der Ausbauplanungen für den straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entlang der Landesstraße (Lichterfelder Allee) sind im Rahmen der Fachplanung zu bilanzieren und auszugleichen.

### **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der vorhandene Altbaumbestand wird dauerhaft gesichert. Damit werden auch alle Lebensstätten oder Reviere der innerhalb des Plangebietes vorkommenden Brutvögel sowie mögliche Lebensstätten von Fledermäusen erhalten.

Um die Habitatstrukturen der Parkfläche zu verbessern sind für die Bepflanzung der naturnahen Parkanlage gebietseigene Gehölze zu verwenden (vgl. GOP). Auch bei dem sonstigen Pflanz- und Saatgut muss es sich um gebietseigenes Pflanzmaterial aus gesicherten Herkünften handeln. Die Verwendung solchen Materials dient der dauerhaften Erhaltung der heimischen Artenvielfalt, auch in besiedelten Bereichen.

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse sowie auch von Insekten sind für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche die Hinweise der Brandenburgischen Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691), Kap. 7: Hinweise über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere und Vorschläge zu deren Minderung, zu beachten:

- Vermeidung heller weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft,
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen (d.h. Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden),
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe; Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen)
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen

Als Ausgleich für den unvermeidbaren Verlust von Vegetationsflächen durch die Befestigung von Wegen sind die mit der formellen Waldumwandlung in einem Umfang von rund 17.000 m<sup>2</sup> erforderlichen Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** zu erwarten.

### **7.2.7 Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzrechtliche Prüfung)**

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 neue Fassung (2017) 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 n.F. 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 nicht gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG n.F. 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.

Jagdhabitats sowie Flugrouten und Wanderkorridore von Zugvögeln sind keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG.

Im Untersuchungsgebiet wurden 22 Vogelarten nachgewiesen, darunter 15 Vogelarten mit Nestern bzw. Bruthöhle oder Revier innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (vgl. Anhang). Mehrere Höhlenbäume werden von Vögeln als Brutplatz genutzt.

Innerhalb des Baumbestandes wurden keine Fledermausquartiere oder Spuren von Fledermäusen ermittelt. Mehrere Höhlenbäume weisen ein hohes Quartierspotential für Fledermäuse auf. Fünf Fledermausarten nutzen das Plangebiet im Sommer als Jagdhabitat und bei Transferflügen.

Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder anderen Reptilien wurde nicht festgestellt. Ein Vorkommen bzw. Besiedlungsspuren von Heldbock oder Eremit als streng geschützte Holz bewohnende Käfer wurden ebenfalls nicht festgestellt. Im Erfassungszeitraum wurden auch keine Amphibien festgestellt. Wanderungsbewegungen zwischen den Niederungsflächen entlang des Teltowkanals und den Flächen im Plangebiet sind nicht bekannt. Ein Vorkommen von europäisch geschützten Schmetterlingsarten und Kleinsäugern konnte im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Der vorhandene Altbaumbestand wird mit Umsetzung der Planung dauerhaft gesichert. Damit werden auch alle Nester bzw. Bruthöhlen oder Reviere der innerhalb des Plangebietes vorkommenden und europäisch geschützten Brutvögel sowie mögliche Lebensstätten von Fledermäusen erhalten.

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die vorkommenden Brutvögel und Fledermäuse sind für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche die Hinweise der Brandenburgischen Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 zu beachten (vgl. Kap. 2.7.6).

Mit Umsetzung der Planung sind nach derzeitigem Stand keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Sollten im Vorfeld von Baumaßnahmen einschließlich Maßnahmen zur Vegetationsbeseitigung Fortpflanzungs- und Ruhestätten der europäisch geschützten Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Baumaßnahmen unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der unteren Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben. Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen

bzw. die Erteilung von Ausnahmen von den Verboten des besonderen Artenschutzes erforderlich werden.

### 7.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

#### Ausgangssituation (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum der Teltowhochfläche, einer ebenen bis flachwelligen und zum Teil von Niederungsrinnen durchzogenen Grundmoränenplatte. Nördlich des Plangebietes verläuft parallel zur Lichterfelder Allee, die zur Trassierung des Teltowkanals genutzte Niederungsrinne des Bäketal.

Das baumbestandene Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Relikt der ehemaligen Gutsanlage Seehof. Aktuell sind die Flächen gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen.

Die mit Altbäumen bestandene Fläche des ehemaligen Sabersky-Parks hat eine hohe Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Teltow.

#### Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit den damit unvermeidbar verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

#### Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung erfolgt die dauerhafte Sicherung der baumbestandenen Freifläche als öffentliche Parkanlage. Die hohe Bedeutung der Flächen für das Orts- und Landschaftsbild innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Teltow bleibt damit erhalten.

#### Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der vorhandene Altbaumbestand wird dauerhaft gesichert. Die Befestigung der Erschließungsflächen wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Regelungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind mit Umsetzung der Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

### 7.2.9 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

#### Ausgangssituation (Basisszenario)

##### Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Landesstraße 761 Lichterfelder Allee. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 durch den Fahrzeugverkehr im Tag- und Nachtzeitraum [Orientierungswert tags und nachts jeweils 55 dB(A)] deutlich überschritten. Passive Maßnahmen zur Minderung des Lärms scheiden auf Grund der Art des Plangebietes (Parkanlage) aus. Ob und inwieweit aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden als auf Grund der räumlichen Situation einzig verbleibenden Möglichkeit realisiert werden, unterliegt der Abwägung.

Zusammenfassend kann Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes grundsätzlich zugestimmt werden. Auf Grund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1 im Plangebiet sind allerdings Schallschutzmaßnahmen zu prüfen.

### **Schadstoffe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Landesstraße 761 Lichterfelder Allee. Grundsätzlich können Emissionen in Form von Staub und Luftschadstoffen dazu geeignet sein, die Nachbarschaft unzulässig zu beeinträchtigen. Untersuchungen zur Schadstoffbelastung sind nicht bekannt. Ein Untersuchungsbedarf ist unter Berücksichtigung der baulichen Situation (keine Straßenschlucht, offene Bebauung und damit freie Durchlüftung) nicht erkennbar.

### **Erholung**

Aufgrund der von Seiten der Forstbehörde festgestellten Waldeigenschaft der Flächen besteht für die Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes ein allgemeines Betretungsrecht. Gemäß § 15 LWaldG ist zum Zwecke der Erholung das Betreten des Waldes jedermann gestattet, soweit dem nicht Interessen der Allgemeinheit entgegenstehen. Auf Wegen sind das Radfahren und das Fahren mit Krankenfahrstühlen gestattet. Hunde dürfen nur angeleint mitgeführt werden. Wer von den Benutzungsrechten Gebrauch macht, handelt gemäß § 14 LWaldG auf eigene Gefahr.

Das Sperren von Wald ist gemäß § 18 LWaldG nur im öffentlichen Interesse zulässig, wenn wichtige Gründe, insbesondere des Wald- und Forstschutzes einschließlich der Ziele des Naturschutzes, der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung oder des Schutzes der Waldbesucher vorliegen. Sperren von Wald ist jede Einzäunung, Beschilderung oder Errichtung sonstiger Hindernisse, die geeignet ist, das allgemeine Waldbetretungsrecht nach § 15 einzuschränken oder zu erschweren. Sperren von Wald bedarf der Genehmigung durch die untere Forstbehörde. Einer Genehmigung bedarf es nicht, wenn die Sperrung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erlaubt ist.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Waldbetretungsrechtes haben die Flächen bereits eine Bedeutung für die Erholung der örtlichen Bevölkerung und werden insbesondere als straßenunabhängige, fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Siedlungsgebiet südlich der Lichterfelder Allee und dem nördlich gelegenen Erholungsraum entlang des Teltowkanals genutzt.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben mit den damit gegebenenfalls verbundenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **Lärm**

Mit der Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Parkanlage keine erheblichen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Situation im Umfeld und innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Die Nachbarschaft von Wohnnutzungen und Öffentlichen Grünanlagen gilt grundsätzlich als verträglich. Eine Errichtung von Bolzplätzen für Jugendliche, Skateboardanlagen oder Grillplätzen, die gegebenenfalls zu Immissionsbelastungen führen können, sind nicht Gegenstand der Planung.

Unzulässige Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung aufgrund von Lärmemissionen des Straßenverkehrs können gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt auf Grund der baulichen Situation (keine Straßenschlucht, offene Bebauung und damit freie Durchlüftung) ausgeschlossen werden.

### **Schadstoffe**

Unzulässige Beeinträchtigungen der geplanten Nutzung aufgrund von Emissionen des Straßenverkehrs in Form von Staub und Luftschadstoffen können gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt auf Grund der baulichen Situation (keine Straßenschlucht, offene Bebauung und damit freie Durchlüftung) ausgeschlossen werden.

## **Erholung**

Mit Umsetzung der Planung wird die Erholungsfunktion der Flächen gestärkt.

## **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung sind **keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit** zu erwarten. Auf die Planung von Schallschutzwänden entlang der Lichterfelder Allee soll aus Gründen des Ortsbildes sowie zur Gewährleistung des Luftaustausches verzichtet werden.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion sind mit der dauerhaften Sicherung und Entwicklung der Flächen als öffentliche Parkanlage **positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch** verbunden.

### **7.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **Ausgangssituation (Basisszenario)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Das baumbestandene Areal im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Relikt der ehemaligen Gutsanlage Seehof. Aktuell sind die Flächen gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes einzustufen.

Die von Seiten des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege 2011 erfolgte Eintragung der Flächen als Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“ wurde im Ergebnis eines Vergleiches zwischen dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und den Eigentümern wieder aufgehoben. Im Landschaftsplan der Stadt Teltow in der Fassung der Fortschreibung vom Mai 2002 sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünfläche und denkmalwürdige Parkanlage dargestellt.

Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Waldeigenschaft der Flächen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes weiterbestehen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben wäre weiterhin nach § 35 BauGB zu beurteilen („Außenbereich“). Eine Bebauung wäre danach grundsätzlich nicht zulässig.

#### **Prognose: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bodendenkmale sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen. Baudenkmale und ihre Umgebung werden von der Planung nicht berührt.

Mit Umsetzung der Planung erfolgt eine Widmung der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ als öffentliche Grünfläche. Für die damit formal verbundene Umwandlung von Wald erfolgt die Durchführung von Waldersatzmaßnahmen. Diese umfassen regelmäßig auch einen flächenhaften Ausgleich durch Ersatzaufforstungen sowie durch Aufwertungsmaßnahmen.

## **Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung sind **keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter** zu erwarten. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg (BbgDSchG): Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen.

Für die mit Umsetzung der Planung verbundene Umwandlung von Wald erfolgt auf der Grundlage der erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigung die Durchführung von Waldersatz-

maßnahmen nach den Bestimmungen des Landeswaldgesetzes. Diese umfassen als Mindestanforderung in der Regel einen flächenhaften Ausgleich durch Ersatzaufforstungen im Flächenverhältnis 1 : 1 sowie durch Aufwertungsmaßnahmen. Konkrete Festlegungen erfolgen im nachgelagerten Waldumwandelungs-genehmigungsverfahren.

### 7.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen. Unter Wechselwirkungen werden dabei die in der Umwelt ablaufenden Prozesse verstanden. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgefüge sind bei der Umweltprüfung und der Beurteilung möglicher Eingriffsfolgen mit zu betrachten um Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können. Spezifische Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht erkennbar.

### 7.4 Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung

Mit Umsetzung der Planung ist mit dem Anfall von Abfällen durch die Nutzer der öffentlichen Grünfläche zu rechnen. Über das mögliche Aufstellen von Müllsammelbehältern wird im Zuge der konkreten Grünflächengestaltung zu entscheiden sein. Unter Beachtung des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) vom 24.02.2012, nachdem Abfälle, die nicht vermieden werden können, getrennt zu halten und zu entsorgen sind, sind mit Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen infolge der Art und Menge der erzeugten Abfälle zu erwarten.

### 7.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

#### 7.5.1 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich der Eingriffsregelung stellen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB eine Anforderung an die Abwägung dar. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor einer planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt die dauerhafte Sicherung einer baumbestandenen Freifläche in einem Umfang von rund 14.000 m<sup>2</sup> als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit den damit verbundenen positiven Umweltauswirkungen. Der Altbaumbestand wird dauerhaft gesichert. Die in den Geltungsbereich zur Klarstellung und Neuordnung einbezogenen Straßenverkehrsflächen sind zu einem Großteil bereits befestigt.

Im Bereich der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ ist mit Umsetzung der Planung von der Anlage von Erschließungswegen auszugehen, mit der damit verbundenen Befestigung und dem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen. Bei einer Beschränkung der Erschließungswege und der befestigten Aufenthaltsbereiche auf maximal 10 % der Parkfläche ist von einer dauerhaften Befestigung von maximal **1.400 m<sup>2</sup>** bisheriger Vegetationsflächen auszugehen mit den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Auch im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ ist von einer dauerhaften Befestigung von Teilflächen entsprechend den nachfolgend zu konkretisierenden Anforderungen auszugehen (maximal **446 m<sup>2</sup>**).

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf Teilflächen der kommunalen Straßenflurstücke 37/1 und 210 (Fritz-Reuter-Straße) in einem Umfang von rund 280 m<sup>2</sup> eine bauliche Inanspruchnahme von bisherigen Vegetationsflächen möglich. Hierzu liegen jedoch keine konkreten Planungen vor. Für die vorhandenen Bäume gelten die Bestimmungen der kommunalen Baumschutzsatzung.

Teilflächen der bisherigen Straßenflurstücke in einem Umfang von rund **600 m<sup>2</sup>** werden der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ zugeordnet und damit dauerhaft als Vegetationsflächen gesichert.

Eine **Eingriffsbilanzierung** ist dem zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) zu entnehmen. Die Zusammenfassung ist dem nachfolgenden Auszug aus dem Textteil des Grünordnungsplans zu entnehmen.

Eingriff			Kompensationsbedarf	Landschaftspflegerische Maßnahmen				
Nr.	Beeinträchtigung	Fläche		Nr.	Art der Maßnahme	Umfang	Ziel	Erreichen des Ziels
<b>Schutzgut Boden</b>								
K1	<b>Dauerhaften Verlust bzw. Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Versiegelung bzw. Befestigung.</b>	Bislang unversiegelte Teilflächen der festgesetzten Verkehrsflächen maximal 280 m <sup>2</sup>	Entsiegelung im Verhältnis 1:1  Pflanzung im Verhältnis 1:2	A1	<b>Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes</b>	560 m <sup>2</sup>	Verbesserung der Bodenfunktionen	ausgeglichen
K2	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Befestigung im Bereich der Grünflächen durch Erschließungswege sowie von Aufenthaltsbereiche	Neuversiegelung als Teilversiegelung von maximal 10 % der Parkfläche entspricht circa 1.400 m <sup>2</sup>	Entsiegelung im Verhältnis 1:1  Pflanzung im Verhältnis 1:2	M1	Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Erschließungswege sowie von Aufenthaltsbereichen.	max. 1.400 m <sup>2</sup>	Erhalt der Bodenfunktionen	vermindert
				A1	Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes	max. 1.400 m <sup>2</sup>	Verbesserung der Bodenfunktionen	ausgeglichen
K3	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Anlage eines Fuß- und Radweges entlang des Jacobsonsteigs	Neuversiegelung als Teilversiegelung von 446 m <sup>2</sup>	Entsiegelung im Verhältnis 1:1  Pflanzung im Verhältnis 1:2	M1	Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau des Fuß- und Radweges	446 m <sup>2</sup>	Erhalt der Bodenfunktionen	vermindert
				A1	Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes	446 m <sup>2</sup>	Verbesserung der Bodenfunktionen	ausgeglichen
K4	Beanspruchung des Bodens während der Bauausführung durch die Einrichtung der Baustelleneinrichtungsfäche oder durch das Befahren der Fläche mit Baufahrzeugen	nicht quantifiziert		M2	<b>Vor-Kopf-Bauweise</b>	nicht quantifiziert	Erhalt der Bodenfunktionen	vermindert
				M3	Baustelleneinrichtung außerhalb der Parkanlage	nicht quantifiziert	Erhalt der Bodenfunktionen	vermieden
				M4	Nach Abschluss der Baumaßnahme sind bauzeitlich beanspruchten Flächen wieder in ihren ursprünglichen Zustand zu versetzen.	nicht quantifiziert	Vermeidung von Beeinträchtigung	vermieden
				M5	Eintrag von Schadstoffen ist vollständig zu vermeiden.	nicht quantifiziert	Vermeidung von Beeinträchtigung	vermieden
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>								
K5	Baubedingte Staubbildung			M6	Staubmindernde Maßnahmen: Einsatz von emissionsarmen und gering staubfrei setzenden Arbeitsgeräten und die Staubbindung durch Feuchthalten des Materials.	nicht quantifiziert	Vermeidung von Beeinträchtigung	vermieden
<b>Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften</b>								
K6	Verlust von Vegetationsfläche und Bäumen	Bislang unversiegelte Teilflächen der festgesetzten Verkehrsflächen (ca. 241 m <sup>2</sup> )	Ersatzpflanzung 1:2,5	A1	Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes	603 m <sup>2</sup>		ausgeglichen
K7	Verlust von Vegetationsfläche und Bäumen	Im Bereich der Erschließungswege und Aufenthaltsflächen (max. 1.400 m <sup>2</sup> )	Ersatzpflanzung 1:2,5	A1	Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes	3.500 m <sup>2</sup>		ausgeglichen
				M7	Erhalt von Höhlenbäumen	12 Stück	Erhalt Biotopqualität	vermieden

Eingriff			Kompensationsbedarf	Landschaftspflegerische Maßnahmen				
Nr.	Beeinträchtigung	Fläche		Nr.	Art der Maßnahme	Umfang	Ziel	Erreichen des Ziels
				M8	Fällarbeiten nur außerhalb der Vegetationsperiode		Vermeidung von Beeinträchtigungen	vermieden
				M9	Schutz der Gehölze in der Bauphase		Vermeidung von Beeinträchtigungen	vermieden
				M10	Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	nicht quantifiziert	Verbesserung Biotopqualität	ausgeglichen/ erhalten
				M11	Anpflanzung fehlender Bäume der Lindenallee	nicht quantifiziert	Erhalt der Lindenallee	ausgeglichen/ erhalten
K8	Beeinträchtigung der Fauna durch Lichtemissionen	Im Bereich der Erschließungswege und Aufenthaltsflächen		M12	Abstrahlung weniger als 70° zur Vertikalen.		Verminderung von Beeinträchtigungen	vermindert
				M13	Verwendung von Natriumdampf-Niederdrucklampen		Verminderung von Beeinträchtigungen	vermindert
				M14	Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten.		Verminderung von Beeinträchtigungen	vermindert
				M15	Betriebsdauer begrenzen		Verminderung von Beeinträchtigungen	vermindert

### 7.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie der Erschließungsflächen innerhalb der Parkanlage. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Vorgaben für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche sollen zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität bei der Umsetzung der Planung nicht erfolgen.

Zur Vermeidung und Minderung schädlicher Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf die vorkommenden Tiere sind für die Beleuchtung der öffentlichen Bereiche die Hinweise der Brandenburgischen Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 zu beachten.

Für die mit der wasser- und luftdurchlässigen Befestigung von Erschließungswegen verbleibenden, unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie den dauerhaften Verlust an Vegetationsflächen ist ein **naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich**.

Unter Berücksichtigung der mit Umsetzung der Planung weit überwiegenden positiven Wirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft soll der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die vorzusehenden **Ersatzwaldpflanzungen** mit den damit verbundenen positiven Wirkungen auf die Schutzgüter erfolgen.

Im Ergebnis der Vorabstimmungen mit den Forstbehörden sind Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen in einem Umfang von rund **17.375 m<sup>2</sup>** vorzusehen. Durch Ersatzaufforstungs- und Waldumbaumaßnahmen in dieser Größenordnung können die unvermeidbaren Eingriffe in die Schutzgüter als vollständig ausgeglichen angesehen werden.

### 7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Qualifizierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Freiflächen als öffentliche Parkanlage entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und damit dem gemeindlichen Planungswillen für die städtebauliche Entwicklung der Flächen.

Geprüft wurde eine planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b) BauGB, entsprechend dem derzeitigen Status der Flächen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Mit dieser Festsetzung wäre ein dauerhafter Erhalt des

Baumbestandes jedoch nicht gewährleistet und es wären keine Gestaltungsmaßnahmen als Parkanlage möglich.

Im Hinblick auf das bestehende Bebauungsinteresse der Eigentümer und eine mögliche Ausweisung der Flächen als Wohngebiet, wurde der Sicherung der bestehenden und von Bäumen bestandenen Freifläche als Grünfläche und Parkanlage auf der Grundlage der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Teltow gegenüber einer möglichen Bebauung der Flächen der Vorrang gegeben. Eine zur Festsetzung eines Baugebietes erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans entspricht nicht den Planungszielen der Stadt Teltow. Planungsziel bleibt die planungsrechtliche Sicherung der Flächen als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

## 7.7 Zusätzliche Angaben

### 7.7.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bilden neben den fachgesetzlichen Zielen und Plänen, die Bestandskartierung und -bewertung sowie die Ermittlung der mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Eingriffsermittlung und -bewertung sowie die Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV) vom April 2009.

Die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden in der Bebauungsplanung auf der Grundlage der im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg (MIR) erarbeiteten Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung vom Januar 2009 behandelt.

Im vorliegenden Fall wurde auf die Ergebnisse der zum Bebauungsplan durchgeführten faunistischen Untersuchungen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergaben sich nicht.

### 7.7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Für die Durchführung der Umweltüberwachung ergeben sich nach derzeitigem Stand keine Hinweise. Erhebliche Umweltauswirkungen wegen fehlenden Vollzugs können durch die Trägerschaft der Stadt Teltow für alle vorgesehenen Maßnahmen ausgeschlossen werden.

## 7.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Planungsziel des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ ist die planungsrechtliche Sicherung der im Geltungsbereich gelegenen Flächen als **öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“** unter Erhalt und dauerhafter Sicherung des vorhandenen Altbaumbestandes. Die Größe der festgesetzten öffentlichen Grünfläche beträgt rund **14.000 m<sup>2</sup>**.

Die angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden zur Klarstellung bzw. Neuordnung in den Geltungsbereich einbezogen und als **Öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt bzw. nachrichtlich übernommen. Eine vorhandene Fuß- und Radwegeverbindung wird als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“** dauerhaft gesichert. Die Größe der festgesetzten Verkehrsfläche beträgt rund **450 m<sup>2</sup>**.

Bei Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich gemäß Feststellung der unteren Forstbehörde um **Wald im Sinne des § 2 des Landeswaldgesetzes**. Gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde stehen einer Umwandlung des Waldbestandes in die Nutzungsform "Parkanlage" dahingehend keine Einwendungen entgegen, insofern diese der Sicherung des bestehenden Baumbestandes dienen soll. Mit Widmung der Flächen als Öffentliche Grünfläche ist eine formelle Waldumwandlung erforderlich.

Mit Umsetzung der Planung ist **kein zusätzlicher Flächenverbrauch** verbunden.

Für das **Schutzgut Boden** resultiert aus den Festsetzungen des Bebauungsplans eine maximale Neuversiegelung mit den damit verbundenen **Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit** des Bodens von rund 1.400 m<sup>2</sup> für Erschließungsflächen innerhalb der Parkanlage, rund 465 m<sup>2</sup> für den Fuß- und Radweg sowie rund 280 m<sup>2</sup> im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Zur Minimierung der mit einer Versiegelung von Flächen verbundenen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens erfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau des Fuß- und Radweges sowie der Erschließungswege und -flächen.

Für das **Schutzgut Wasser** resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das **Schutzgut Klima und Luft** resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit der dauerhaften Sicherung der Flächen als Parkanlage und dem Erhalt des Altbaumbestandes sind positive Wirkungen verbunden.

Für das **Schutzgutes Orts- und Landschaftsbildes** resultieren aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen. Mit der dauerhaften Sicherung der Flächen als Parkanlage und dem Erhalt des Altbaumbestandes sind positive Wirkungen verbunden.

Für das **Schutzgut Mensch** und seine Gesundheit sowie die Erholung resultieren aus dem Bebauungsplan positive Wirkungen.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** resultieren aus dem Bebauungsplan keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Spezifische **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern, die zu Summationswirkungen hinsichtlich der Umweltauswirkungen führen können, sind nicht erkennbar.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ sind **keine erheblichen Umweltauswirkungen** verbunden.

## 7.9 Referenzliste der Quellen

**Flächennutzungsplan der Stadt Teltow** vom Februar 2004

**Landschaftsplan der Stadt Teltow** vom Mai 2002

**Lärmkartierung Teltow** 2017

**Klarstellungssatzung der Stadt Teltow** vom August 2005

**Mathias Kaden**, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur: Objektbezogener Lageplan 01.08.2019 mit Stand der Katasterunterlagen vom 15.05.2019 und örtlicher Aufnahme vom 11.06.2019; Aktualisierung der Katasterunterlagen vom 26.07.2022

**Silke Jabczynski, Artenschutzsachverständige**: Artenschutzfachbeitrag vom 29.10.2019

**Abgrenzung der Waldfläche** gemäß Anlage zur Stellungnahme der Oberförsterei Potsdam als untere Forstbehörde vom 20.08.2019 (Az.: LFB 15.03-7026-31/26/19-20/Tel)

**Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark** 2006

**Landschaftsprogramm Brandenburg** 2001 mit Fortschreibungen von 2016 und 2018

**Landesvermessungsamt:** Brandenburgviewer (bb-viewer.geobasis-bb.de)

**Landesamt für Umwelt (LfU):** Naturschutzfachdaten, Gewässerinformationen (osiris.aed-synergis.de)

**DIN 18005** – Schallschutz im Städtebau

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen, Stand: 9. März 2011

**Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, April 2009

**Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg:** Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung, Stand: 13.01.2009

**Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg:** Städtebauliche Lärmfibel, Stand: 30.01.2001

**Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Erlass zum Vollzug des § 44 Abs. 3 BNatSchG vom Januar 2011 mit Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten in der Fassung vom 21. Oktober 2010

**Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:** Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 (ABI./14, [Nr. 21], S.691),

### **Gesetze und Rechtsvorschriften**

**Baugesetzbuch (BauGB)**

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)**

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)**

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)**

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG)**

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**

**Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)**

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)**

**Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

**Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)**

**Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)**

**Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)**

**Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Tech-  
nische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft)**

## 8 Verfahren

04.07.2018	Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow
18.07.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Teltow
29.01.2020	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden
11.02.2020	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung
05.02.2020	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Teltow Ausgabe 01/2020
20.02. – (20.03.2020)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Öffentliche Auslegung vorzeitig beendet aufgrund Pandemiebedingter Schließung des Rathauses
24.06. – 08.07.2020	Nachbeteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
07.10.2022	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
13.10. – 15.11.2022	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
	Abwägungs- und Satzungsbeschluss
	Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Bekanntmachung im Amtsblatt Teltow

## 9 Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 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 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

## 10 Anhang

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen von Boden, Natur und Landschaft**

#### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 1.1 In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ sind Erschließungswege und Aufenthaltsflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 1.2 Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### **2. Erhaltungsbindungen für Bäume gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**

- 2.1 Die in der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“ mit in Kraft treten des Bebauungsplans vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, sind dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für die Beseitigung eines Baumes zur Gefahrenabwehr sowie im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht.

#### **Sonstige Festsetzungen**

- 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes



Abgrenzung der Waldflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 20.08.2019 *Anmerkung: Die Flurstücke 333, 101 und 102 wurden zwischenzeitlich geteilt und mit einer neuen Flurstücksbezeichnung versehen.*

## **Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park“ - Bestands- und Maßnahmenplan**