

## 4. Integration des Landschaftsplans

Das Verhältnis der Bauleitplanung zur Landschaftsplanung wird in dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg vom April 1997 geregelt.

Aufgabe der Landschaftsplanung ist gem. Brandenburgischen Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) die flächendeckende Darstellung und Begründung der Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und deren Verwirklichung. Die Inhalte des Landschaftsplanes sind in Plan- und sonstigen Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, der Landschaftsplan soll als Beurteilungsmaßstab für die Umweltverträglichkeit von Planungsentscheidungen angewandt werden.

Entsprechend dieser Vorgaben wurde parallel zum FNP-Entwurf der Landschaftsplanentwurf erarbeitet. Die folgenden Ausführungen basieren auf dem Entwurf des Landschaftsplans mit Stand Mai 2002.

Sofern Inhalten des Landschaftsplans im FNP nicht gefolgt wurde, wird dies gem. § 3 Satz 4 BbgNatSchG begründet.

### 4.1 Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Die aufgrund der Entwicklung neuer Siedlungsflächen des FNP bzw. durch Fachplanungen (z.B. Planfeststellung Bahnanlagen) zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Landschaftsplan bewertet. Der Landschaftsplan formulierte daraufhin Aussagen über Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Mit dem Entwurf des FNP werden nachhaltige und erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Neben den Eingriffen, die durch den FNP-Entwurf vorbereitet und durch Bebauungspläne festgesetzt werden, gibt es außerdem noch kommunale Eingriffe auf der Grundlage anderer Fachplanungsgesetze (BbgStrG, WHG u.a.).

Der FNP-Entwurf bereitet Eingriffe auf einer Fläche von ca. 65 ha vor. Dieses bedeutet einen Rückgang der Eingriffsfläche um mehr als ein Drittel in Folge der Reduzierung von Siedlungsflächen im Gegensatz zum Entwurf von 1996. Vor allem die im Landschaftsplan 1996 als nicht kompensierbare bzw. schwerwiegende Eingriffe mit hohem Kompensationsbedarf eingestuft Vorhaben, wie zum Beispiel die Bebauung nördlich der

Lichterfelder Allee im Landschaftsschutzgebiet, werden im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf nicht mehr dargestellt.

Außerdem gibt es mittlerweile für einen großen Teil der Flächen, auf denen Neuausweisungen, Verdichtungen und/oder Umwidmungen durch den FNP-Entwurf vorbereitet werden, rechtskräftige Bebauungspläne bzw. es befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung, die bereits Ausgleichsmaßnahmen vorsehen. Auch kommunale Straßenneubaumaßnahmen sind zum Teil umgesetzt (Südspange) bzw. es gibt für die Vorhaben einen landschaftspflegerischen Begleitplan (Ostspange). Für diese Bereiche wird davon ausgegangen, dass eine vollständige Eingriffskompensation bereits erfolgt bzw. vorgesehen ist.

Es verbleiben 17 Vorhaben, bei denen es sich durchweg um kompensierbare Eingriffe handelt. Die einzige Ausnahme stellt die Fortführung der S-Bahn über den S-Bahnhof Teltow-Stadt hinaus nach Westen in den Buschwiesen dar. Der Eingriff wird im Landschaftsplan aus naturschutzrechtlicher Sicht abgelehnt. Da es sich bei dem S-Bahnbau um eine übergeordnete, nicht kommunale Planung handelt, die nicht durch den FNP-Entwurf vorbereitet wird, wird der Eingriff nicht mehr im Rahmen der Eingriffsbewertung des Landschaftsplans dargestellt. Die Bewertung des Eingriffs muss im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgenommen werden.

Es handelt sich bei den 17 bilanzierten Vorhaben um weniger schwerwiegende Eingriffe, 10 Vorhaben haben dennoch (auf Grund der Flächeninanspruchnahme) einen umfangreichen Kompensationsbedarf. Sieben Eingriffe verursachen einen geringen bis mäßigen Kompensationsbedarf, wobei sechs von diesen Vorhaben auf vorbelasteten Flächen stattfinden und von daher wahrscheinlich an Ort und Stelle kompensiert werden können.

Auf Grundlage einer groben Einschätzung der Eingriffsintensität wird der ungefähre Kompensationsbedarf ermittelt. Er beträgt im Vergleich zu dem Kompensationsbedarf von 1996 nicht einmal mehr ein Viertel.

Bezüglich Ausgleich und Ersatz werden nicht nur Flächen für zukünftige Kompensationsmaßnahmen dargestellt, sondern auch die Flächen recherchiert, auf denen bereits Kompensationsmaßnahmen durchgeführt wurden bzw. auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und Vorhabengenehmigung geplant sind.

Im Landschaftsplanentwurf werden insgesamt etwa 280 ha Fläche als Fläche für zukünftige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Im Landschaftsplan werden darüber hinaus Flächen benannt, die für Ausgleichsmaßnahmen vordringlich herangezogen werden sollen.



## 4.2 Kompensationsmaßnahmen

Der Landschaftsplan bewertet das durch den FNP-Entwurf vorbereiteten Maß an Eingriffen als verträglich. Die Kompensationsbereiche des Landschaftsplans sind aber so dimensioniert, dass auch nicht kommunale Eingriffe (S-Bahnfortführung, Ausbau L40, Ausbau Teltowkanal) im Gemeindegebiet ausgeglichen werden können.

Die Kompensation wird vor allem für das Schutzgut „Biotop- und Artenschutz“, aber auch für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erreicht. Beeinträchtigungen in den Bereichen „Klima“ und „Wasser“ können durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, minimiert oder ausgeglichen werden. Die negativen Auswirkungen für das Schutzgut „Boden“, vor allem die zusätzliche Versiegelung kann nicht vollständig ausgeglichen werden, da ausreichende Entsiegelungspotenziale fehlen. In der Praxis werden meist Schutzgutübergreifende Kompensationsmaßnahmen durchgeführt, die neben der Aufwertung für den Biotop- und Artenschutz bspw. auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden haben (z.B. Anlage einer Gehölzfläche auf einer bisherigen Intensiv-Ackerfläche). Da es sich hierbei nicht um einen gleichartigen Ersatz handelt, muss die Ausgleichsfläche auf jeden Fall größer sein als die Eingriffsfläche.

Es werden insgesamt 18 konkrete Maßnahmen formuliert, die differenziert und flächenbezogen u.a. die Entsiegelung, Pflanzungen von Bäumen, Gehölzen oder Hecken, das Anlegen von naturnahen Parkanlagen, das Anlegen von Streuobstwiesen, die Entwicklung von artenreichen Laubmischwäldern mit Waldsaum, die Aufwertung von Gräben und Gewässern, die Renaturierung von Gräben, das Anlegen von Frischwiesen sowie das Herstellen von Wegeverbindungen vorsehen.

Noch nicht im Landschaftsplan dargestellt, aber im Ergebnis der Diskussion der kommunalen Gremien in den Landschaftsplan aufzunehmen ist eine Ausgleichsfläche (aufzuwertende Ackerfläche) zwischen Händelstraße und Industriegleis. Diese Fläche wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes bereits berücksichtigt.

### 4.3 Integration der Darstellungen des Landschaftsplanes

Die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung maßgeblichen Inhalte des Landschaftsplans wurden in den Entwurf des FNP integriert.

#### Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Obwohl die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen über das Maß der durch kommunale Planungen bedingten Ausgleichsmaßnahmen hinausgeht, werden die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen nahezu vollständig aus dem Landschaftsplan übernommen. Maßgeblich dafür ist die Absicht der Stadt, auch für erst mittel- bis langfristig vorgesehene Eingriffe anderer Planungsträger (bspw. Bahn) Ausgleichsflächen im Stadtgebiet zu sichern, damit der Ausgleich vor Ort stattfinden kann. In Abwägung der Belange der betroffenen Grundstückseigentümer der meist als Landwirtschaftsflächen genutzten Bereiche mit den genannten öffentlichen Belangen ist zugunsten dieser mittel- und langfristigen Flächenverfügbarkeitsvorsorge die Einschränkung für privilegierte Vorhaben auf diesen Außenbereichsflächen hinnehmbar. Eine geordnete Landwirtschaft wird auf diesen Flächen in der Regel weiterhin möglich sein.

In der fachbehördlichen Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Entwurf des Landschaftsplans wird insbesondere auf diejenigen Flächen kritisch eingegangen, bei denen es sich um ehemalige Rieselfelder handelt. Diese Flächen müssen zum Teil als gemäß § 29 Brandenburgisches Abfallgesetz als Altlastenverdachtsflächen gewertet werden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird dennoch aufrechterhalten, da zum einen bereits Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich auf solchen Flächen umgesetzt werden konnten, zum anderen qualifizierte Untersuchungen zur gesamten Rieselfeldfläche nicht vorliegen. Vor Inanspruchnahme solcher Flächen für Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch die Eignung bzw. die Belastung zu verifizieren. Auch insofern ist die den unmittelbaren Bedarf überschreitende Darstellung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zu rechtfertigen.

Nicht aus dem Landschaftsplan übernommen wird eine Fläche für Ausgleichsmaßnahmen südlich der L 40. Diese Fläche ist im Entwurf des Teilplans „Windenergienutzung“ des Regionalplans Havelland-Fläming (in Aufstellung) als „Eignungsgebiet Windenergienutzung“ vorgesehen. Die Stadt stellt für diesen Bereich einen Bebauungsplan auf, um in diesem Zusammenhang die Eignung und mögliche Anordnung von Windkraftanlagen zu überprüfen. Ohne entsprechende Prüfung wird Seitens der Stadt ein Widerspruch zur angestrebten Entwicklung der Landschaft der im Süden Teltows liegenden ehemaligen Rieselfelder als Natur- und Erholungsraum befürchtet. Die landschaftliche Eigenart der ehemaligen Rieselfelder kann mit der Errichtung von Windkraftanlagen ggf. gestört werden.



## Waldflächen

Folgende vom bisherigen Entwurf des Flächennutzungsplans abweichende Darstellungen werden aus dem Landschaftsplan übernommen:

- Eine zusätzliche Waldfläche wird aus dem Landschaftsplan übernommen (genehmigte Aufforstung im Südwesten Ruhlsdorfs, nördlich der L 40).
- Die geringere Waldflächenausweisung zwischen Schenkendorfer Weg und Industriebahn.
- Waldfläche südlich der S-Bahn gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zur S-Bahn.
- Waldfläche zwischen Hardenberg- und Rudolf-Virchowstraße.
- Eine kleine Waldfläche an der Heinrich-Schütz-Straße / Großbeerener Weg, die auch bei einer Nachverdichtung unbedingt erhalten bleiben sollte. Es handelt sich dabei um eine Waldfläche nach Landeswaldgesetz.

Folgende Darstellungen des Landschaftsplans werden nicht übernommen oder abweichend dargestellt:

- Eine Fläche südlich des Musikerviertels, südlich der Industriebahn wird nicht mehr als Waldfläche dargestellt, sondern als Fläche für die Landwirtschaft. Der Landschaftsplan stellt die Fläche als Wiesenfläche dar. Dies entspricht in den Kategorien des FNP der üblichen Darstellung für solche Flächen im Landschaftsraum.
- Eine Fläche südlich der Striewitzau wird aus den gleichen Gründen nicht mehr als Wald, sondern als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

## Öffentliche Spielplätze

Die größere Zahl von Spielflächen wird aus dem Landschaftsplan übernommen. Teilweise kommt es im Zuge der Generalisierung und zugunsten der Lesbarkeit des FNP-Entwurfes zu Standortverschiebungen.

Nicht dargestellt werden die Spielplatzfläche östlich der Jahnstraße sowie die Spielplatzfläche in der Waldfläche an der Rudolf-Virchow-Straße. Begründet wird dies mit der mangelnden Zuordnung dieser Spielplätze zu Wohnstandorten. Für den Spielplatz am westlichen Altstadtrand wird statt dessen ein Standort westlich der Jahnstraße dargestellt, im ehemaligen und künftigen Stadtpark (heute Wochenmarkt), der Spielplatz an der

Rudolf-Virchow-Straße wird nicht dargestellt, da er vis-a-vis eines Gewerbe- bzw. Industriegebietes innerhalb einer Waldfläche liegt, die gemäß Landschaftsplan-Entwurf in den FNP-Entwurf übernommen wurde.

### **Feld- und Grabengehölze / Alleen / Streuobstwiesen**

Die Feld- und Grabengehölze wurden schematisch in den FNP übernommen.

Auf die Darstellung von Alleen und Streuobstwiesen wurde zugunsten der Lesbarkeit des FNP-Entwurfes verzichtet.

### **Frischwiesen / Feuchtwiesen**

Die Darstellung von Frischwiesen und Feuchtwiesen erfolgt im FNP-Entwurf der üblichen Darstellung folgend als Fläche für die Landwirtschaft.

### **Grünflächen**

Der Waldstreifen westlich des ehem. GUS-Geländes an der Ruhlsdorfer Straße wird entsprechend dem Bebauungsplanentwurf als Grünfläche (Parkanlage) dargestellt. Im Landschaftsplan war die Fläche noch als Waldfläche dargestellt.

### **Empfehlung zur Ausweisung von geschützten Landschaftsbestandteilen**

Die Abgrenzungen der empfohlenen geschützten Landschaftsbestandteile wurden übernommen.

### **Naturdenkmale / Schutzgebiete**

Die vorhandenen Naturdenkmale und Landschaftsschutzgebiete wurden nachrichtlich übernommen.

### **§32 - Biotop**

Die im Landschaftsplan dargestellten § 32 - Biotop wurden vollständig übernommen.

### **Darstellungen des FNP innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“**

Bezüglich der Darstellungen des FNP innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ hat die Stadt Teltow die Prüfung auf Vereinbarkeit von Flächendarstellungen mit dem Schutzzweck des LSG „Parforceheide“ veranlasst, deren Ergebnis mit Stellung-



nahme des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung vom 20.10.1999 vorlag:

- Teilflächen der S-Bahnfreihaltetrasse  
Die Darstellung der S-Bahnfreihaltetrasse in Verlängerung der S-Bahnverbindung zwischen dem S-Bahnhof Teltow-Stadt in Richtung Stahnsdorf steht als lineares Infrastrukturelement nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen der Schutzgebietsverordnung des LSG „Parforceheide“.

Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 20.10.1999 zum Verhältnis Flächennutzungsplanung - Schutzgebietsverordnungen entstand eine neue Rechtslage. Auf der Grundlage dieses Urteils und dem ergänzenden Rundschreiben des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 07.07.2000 müssen Ausgliederungsbescheide für die betroffenen Flächen bereits mit dem Genehmigungsantrag des FNP vorliegen.

Der Landschaftsplan stellt die Freihaltetrasse der S-Bahn zwar dar, bezieht jedoch kritisch Stellung zu dieser Darstellung. An der Darstellung als Vermerk im FNP-Entwurf wird aus übergeordneten verkehrlichen Erwägungen festgehalten. Die im FNP dargestellte S-Bahn-Freihaltetrasse südlich der Mahlower Straße und der Potsdamer Straße bis zur Gemarkungsgrenze Stahnsdorf wird im Landschaftsplan als nicht kompensierbarer Eingriff eingestuft. Die Flächen liegen zum überwiegenden Teil im Landschaftsschutzgebiet „Parforceheide“. Die das Landschaftsschutzgebiet als lineares Infrastrukturelement querende Freihaltetrasse widerspricht jedoch gem. der Stellungnahme des MLUR nicht dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes.

Die Weiterführung der S-Bahn über Stahnsdorf nach Wannsee/Potsdam geht auf Planungen aus den 1930er Jahren zurück. Schon damals wurden z.B. Troglagen angelegt, die S-Bahnverbindung ist jedoch nie fertig gestellt worden.

Sollte auf der Grundlage entsprechender Beschlüsse der Weiterbau der S-Bahn vorbereitet werden, müssen für die Flächen Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden, in deren Rahmen auch qualifizierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlungen zu erstellen sind. Für mögliche Beeinträchtigungen von § 32-Biotopen sind aufgrund der übergeordneten Bedeutung für den ÖPNV bei der zuständigen Fachbehörde Ausnahmegenehmigungen gem. § 36 BbgNatSchG zu beantragen.

### **Wohnbaufläche Striewitzau südlich der Elbestraße**

Im Bereich der Striewitzau ist die Entwicklung eines familienfreundlichen Wohngebietes vorgesehen. Der gleichnamige Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern und eine öffentliche Grünanlage mit integriertem Spielplatz vor, im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden die Voraussetzungen zur Entwicklung dieses Ge-

bietes geprüft. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes generalisierend als Wohnbaufläche dar.

#### **Fläche nördlich der Altstadt (Baustoffproduktion)**

Der Landschaftsplan stellt diese Fläche als öffentliche Grünfläche / Parkanlage dar. An der Nichtdarstellung der Fläche im FNP-Entwurf wird jedoch festgehalten. Die Entwicklungsziele für diesen Bereich können erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

#### **Fläche der ehemaligen Aschedeponie (Ortsteil Ruhlsdorf)**

Der Landschaftsplan nimmt diese Fläche - wie der FNP-Entwurf - von der Darstellung aus, empfiehlt jedoch aus landschaftsplanerischer Sicht die Anlage einer Sukzessionsfläche. An der Nichtdarstellung der Fläche im FNP-Entwurf wird jedoch festgehalten. Die Entwicklungsziele für diesen Bereich können erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden.

#### **Sabersky Park**

Der Landschaftsplan stellt den Sabersky-Park großzügiger dar als bislang im FNP-Entwurf vorgesehen. Dieser großzügigeren Darstellung wird nicht gefolgt. Die Ausweitung der Flächen kann erst auf Grundlage eines gartendenkmalpflegerischen Konzeptes begründbar erfolgen. Die Darstellung im FNP-Entwurf bleibt unverändert.

#### **Ehemalige Betriebsfläche AGRO-Saarmund**

Der Darstellung des Landschaftsplans als Fläche für die Landwirtschaft wird im FNP-Entwurf gefolgt. Die Fläche war bislang von der Darstellung ausgenommen, da sich die Entwicklungsziele noch nicht abschließend bestimmen ließen. Die Bedenken gegen eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft bestehen nun nicht mehr.

#### **Alter Dorfkern Ruhlsdorf**

Der Landschaftsplan stellt den Bereich um die alte Dorfkirche und den ehemaligen Gutsark in Ruhlsdorf abweichend vom FNP-Entwurf dar, da es sich um einen kulturhistorisch wertvollen Bereich handelt, der im Zusammenhang mit dem alten Gutsteich unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten wieder hergestellt werden sollte. Die Ausweisung eines Mischgebietes wird aus landschaftsplanerischen Gründen abgelehnt. Im Übergangsbereich zu offenen Landschaft befindet sich zurzeit ein Pferdehof mit Pferdekoppeln, der aus landschaftsplanerischer Sicht erhaltungswürdig ist.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Mischbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht der Darstellung im früheren FNP Ruhlsdorf und ermöglicht sowohl eine Ent-



wicklung als MI als auch - in stärkerer Anlehnung an die derzeitige Nutzung - als Dorfgebiet.

### **Sondergebiet Sport (SO Sport) in Ruhlsdorf**

Der Landschaftsplan empfiehlt, die bisherige Darstellung der Fläche am südlichen Ortsrand von Ruhlsdorf zugunsten der Darstellung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport zu ändern. Im Landschaftsplan wird darüber hinaus vermutet, dass auf eine der beiden Flächen für Sport (davon eine derzeit als Grünfläche und eine derzeit als Sondergebiet Sport) sogar verzichtet werden kann.

Der Flächennutzungsplan folgt diesen Empfehlungen nicht. Die Sonderbaufläche Sport ermöglicht eine flexiblere Entwicklung des Areals insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Errichtung von Gebäuden. Mit der Darstellung der Sonderbaufläche Sport werden die Voraussetzungen einer wichtigen dezentralen Versorgungsfunktion gesichert.

Dies gilt besonders im Hinblick auf die gesamtstädtische Versorgung mit Sportflächen auch vor dem Hintergrund des Verzichts auf die Darstellung der zusätzlichen Sportflächen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II südlich der John-Schehr-Straße.