Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Vorentwurf

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

Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Exemplar zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: Januar 2020

Stand: 27.01.2020

Stand: 27.01.2020

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 + Partner GbR

LandschaftsArchitektur · Stadtplanung
Umweltplanung · Vergabemanagement
BDLA, SRL, DGGL

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

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

Stand: 27.01.2020

Stand: 27.01.2020

Inhaltsverzeichnis

1 EINFÜHRUNG 1

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES 2
1.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG 3

2 AUSGANGSSITUATION 4

2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG 4
2.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG, GELÄNDEHÖHEN 5
2.3 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 6
2.4 VER- UND ENTSORGUNG 7
2.5 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT 7
2.6 ALTLASTEN, KAMPFMITTELBELASTUNG 9
2.7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 9
2.8 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 10

3 PLANUNGSBINDUNGEN 11

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION 11
3.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG 12
3.3 LANDSCHAFTSPLAN STADT TELTOW 13
3.4 FACHPLANUNGEN 13

4 PLANUNGSKONZEPT 14

4.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 14

5 PLANINHALT 16

5.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE „PARKANLAGE“ 16
5.2 VERKEHRSFLÄCHEN 16
5.2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen 16
5.2.2 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ 17
5.3 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 17
5.4 ANPFLANZGEBOTE, ERHALTUNGSBINDUNGEN 18
5.5 IMMISSIONSSCHUTZ 18
5.6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 18
5.7 HINWEISE 18
5.8 FLÄCHENBILANZ 19

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 20

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF AUSGEÜBTE NUTZUNGEN 20
6.2 VERKEHR 20
6.3 VER- UND ENTSORGUNG 20
6.4 IMMISSIONSSCHUTZ 20
6.5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN 20
6.6 KOSTEN UND FINANZIERUNG 20

7 UMWELTBERICHT 22

8 VERFAHREN 23

9 RECHTSGRUNDLAGEN 23

10 ANHANG 24

1 Einführung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Teltow hat auf ihrer Sitzung am 04.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacbsonsteig“ beschlossen.

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 als verbindlicher Bauleitplan entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Teltow als vorbereitender Bauleitplan, 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“ dargestellt mit Zweckbestimmung „Parkanlage“.

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 Übernahmeanspruch der Eigentümer sowie ein Anspruch auf Entschädigung, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Die Stadt Teltow ist bereit, das Grundstück zu einem angemessenen Preis käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ vom November 2019 dient der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

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. Der Umweltbericht wird im laufenden Aufstellungsverfahren fortgeschrieben.

Mit der frühzeitigen Beteiligung werden 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, werden sie gebeten, diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

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 die **Flurstücke 330** und **341** der **Flur 3** in der **Gemarkung Teltow**. Die folgenden Flurstücke werden zur Abgrenzung der geplanten Grünflächen gegenüber den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sowie zur Neuordnung der Flurstücksituation teilweise in den Geltungsbereich einbezogen:

- **Flurstück 38 tw**., **Flur 3** (Straßenflurstück Lichterfelder Allee),
- **Flurstück 37/1 tw**., **Flur 3** (Straßenflurstück Lichterfelder Allee),
- **Flurstück 210 tw**., **Flur 5** (Straßenflurstück Fritz-Reuter-Straße,
- **Flurstück 342 tw**., **Flur 3** (Jacobsonsteig)

Der Geltungsbereich wird somit 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), 12 (Flurstück 350) und Roseggerstraße 9 Flurstück 339) im Süden sowie die Flurstücke 100, 101 und 102 im Westen.

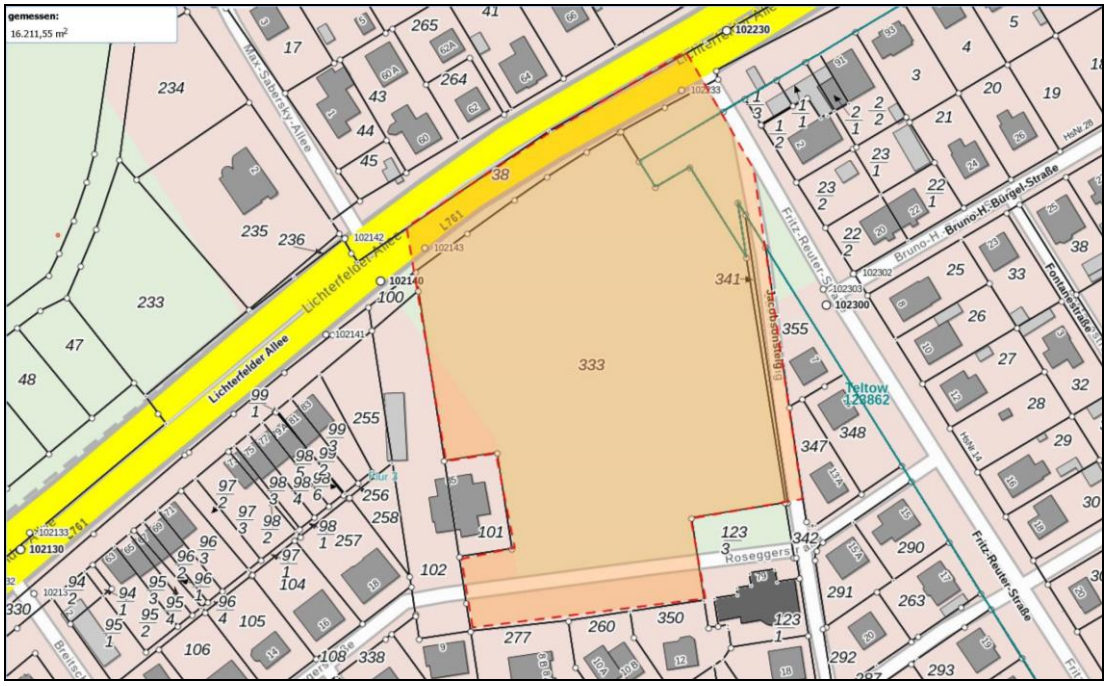

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig“ der Stadt Teltow (Kartengrundlage: WebAtlasDE in Überlagerung mit der Liegenschaftskarte: © GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17); *Anmerkung: Das Gebäude Lichterfelder Allee 85 auf den Flurstücken 101 und 102 ist nicht mehr vorhanden.*

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 genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der vorhergehenden Abbildung zu entnehmen.

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 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 sollen in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt werden, dessen Regelungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollen.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

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

Die westlich gelegenen Grundstücke entlang der Lichterfelder Allee sind von einer Reihenhausbebauung geprägt (Licherfelder 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 Einzelhausbebauung geprägt. Die nördlich der Lichterfelder Allee gelegenen Grundstücke beiderseits der Max-Sabersky-Allee zwischen Lichterfelder Allee und Teltowkanal sind von villenartiger Einzelhausbebauung geprägt.

Die östlich angrenzenden Grundstücke zwischen Jacobsonsteig und Fritz-Reuter-Straße wurden aktuell mit Einzelhäusern bebaut. Ein in der Liegenschaftskarte auf den Flurstücken 101 und 100 (Lichterfelder Allee 85) verzeichnetes Gebäude (vermutlich „Villa Mamroth“) westlich des Plangebietes ist nicht mehr vorhanden.

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 postalischen Adresse Lichterfelder Allee 79 erfolgt von Osten über die Fritz-Reuter-Straße.

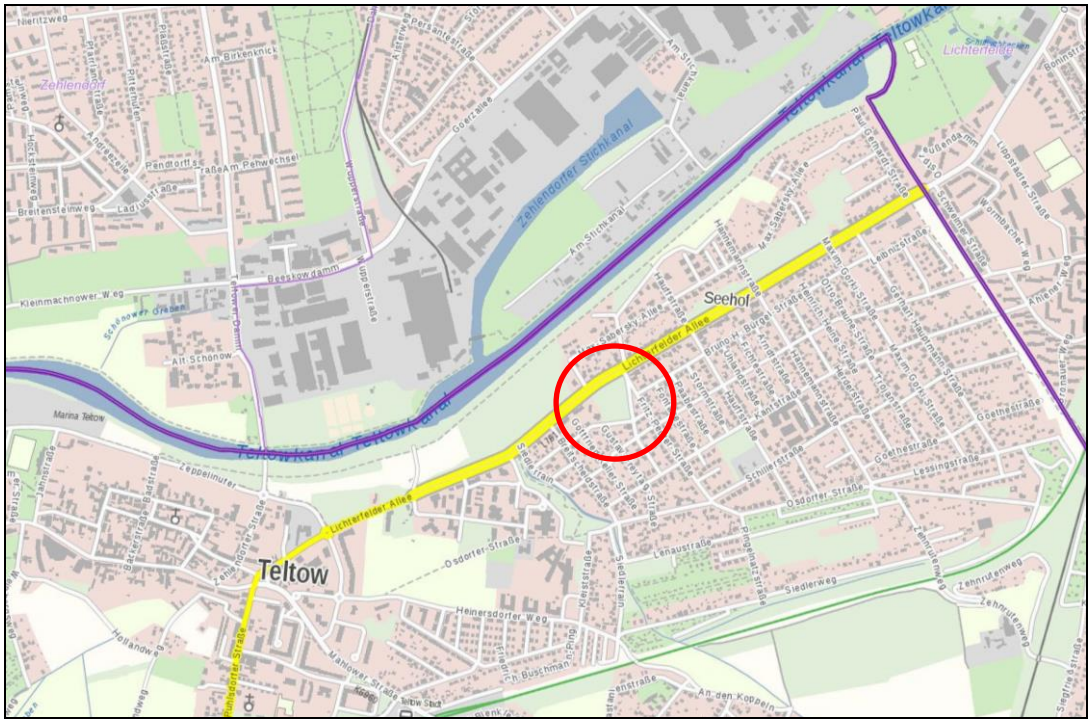

Abb. 2: Übersichtskarte zur Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet Teltow (WebAtlas-DE: © GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17)

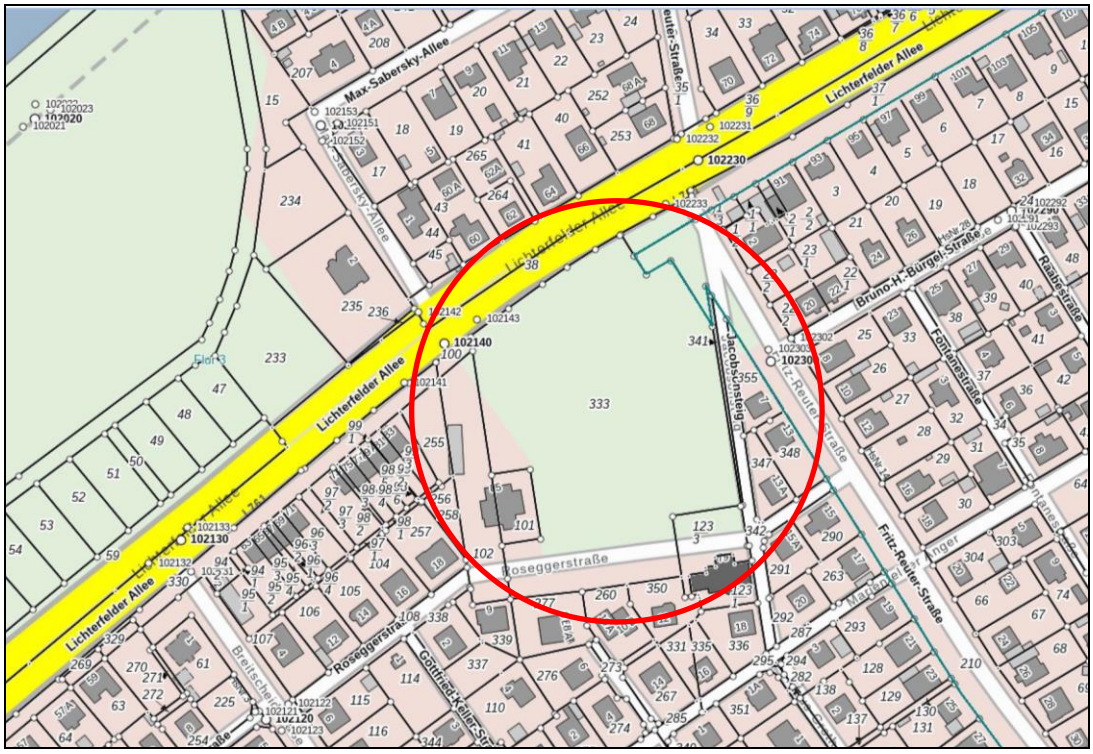

Abb. 3: Übersichtskarte zur Lage des Planungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang (WebAtlasDE in Überlagerung mit dem Liegenschaftskataster: © GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17). *Hinweis: Die Darstellung basiert auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters und ist kein amtlicher Nachweis. Der aktuelle amtliche Nachweis ist bei der zuständigen Stelle erhältlich. Anmerkung: Das Gebäude Lichterfelder Allee 85 auf den Flurstücken 101 und 102 ist nicht mehr 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 um **Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes** (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.

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. 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. Im Bereich Jacobsonsteig liegen die Höhen zwischen 41,4 m im nördlichen Abschnitt und 42,0 m über NHN im Süden.

Abb. 4: Luftbild (Befliegung 05.05.2018) zur Lage des Planungsgebietes im städtebaulichen Zusammenhang (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17)

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 Landesbetrieb Straßenwesen wird frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

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

Die südwestlich gelegene Roseggerstraße hat keine Anbindung an das Plangebiet. Zwischen dem Straßenflurstück und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich das Flurstück 102, das dem Innenbereich zugeordnet und damit nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist.

Über die Haltestelle „Fritz-Reuter-Straße“ ist das Plangebiet eingebunden in das Busnetz der Havelbus Verkehrsgesellschaft (HVG) 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 werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung beteiligt und um Auskunft zum Anlagen- und Leitungsbestand gebeten.

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 Bäketals.

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.

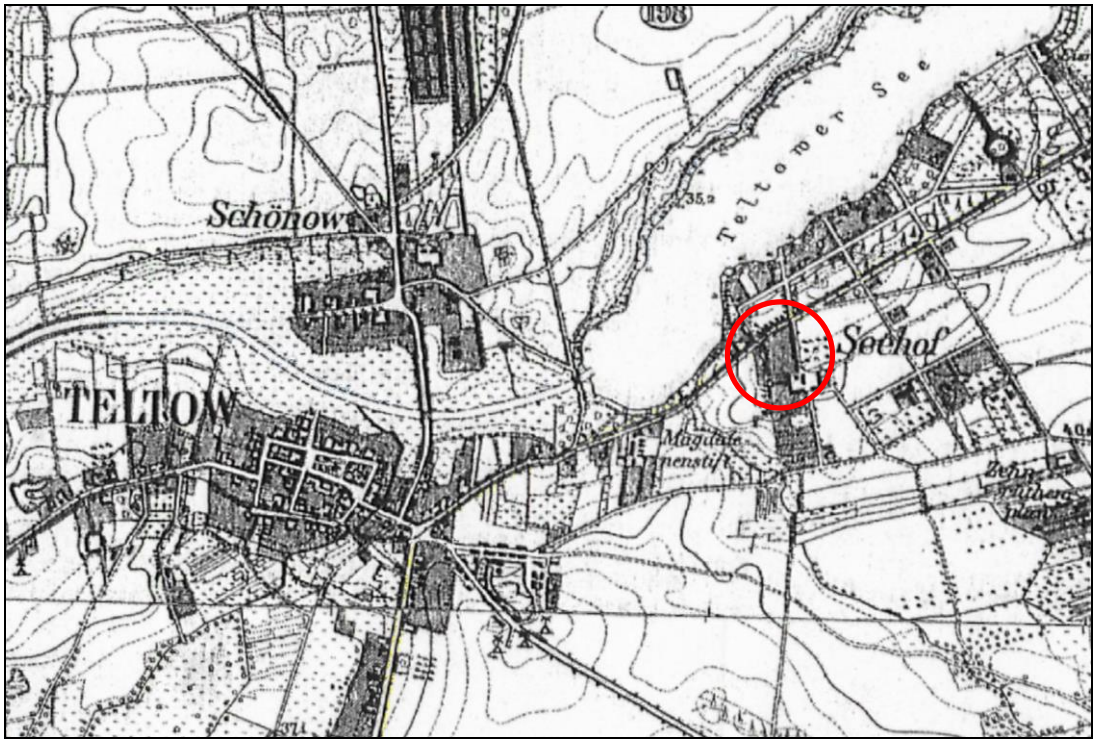

Abb. 5: Ausschnitt aus der Karte Deutsches Reich 1902 - 1948 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes, Darstellung vor Bau des Teltowkanals (© GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17)

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 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 Ausführungsgesetzt zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) gesetzlich geschützt.

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

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. 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. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. 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.

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

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.

Eine 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.

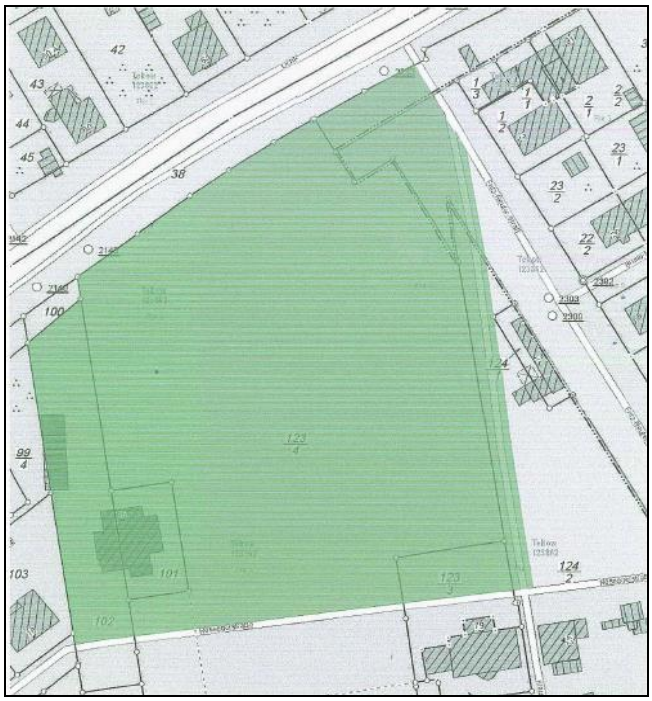

Abb. 6: Abgrenzung der Denkmalbehörden für das Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“. Die Eintragung als Gartendenkmal wurde 2011 aufgehoben. *Anmerkung: Das Gebäude Lichterfelder Allee 85 auf den Flurstücken 101 und 102 ist nicht mehr vorhanden.*

Ein Vorhandensein von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark sowie das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum werden frühzeitig an der Planung beteiligt. Es gelten die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 333 und 341 der Flur 3 in der Gemarkung Teltow befinden sich in Privateigentum. Die westlich angrenzenden Flurstücke 100, 101 und 102 befinden sich ebenfalls in Privateigentum. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Flurstück 342, Flur 3 (Jacobsonsteig) befindet sich im Eigentum der Stadt Teltow.

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straßenflurstücke 210, Flur 5 (Fritz-Reuter-Straße) und 37/1, Flur 5 (Südseite Lichterfelder Allee) befinden sich im Eigentum der Stadt Teltow. Das Flurstück 38, Flur 3 (Lichterfelder Allee, OD L 761) befindet sich im Eigentum des Landes Brandenburg.

Das Flurstück der südwestlich gelegenen Roseggerstraße (Flurstück 108, Flur 3) befindet sich im Eigentum der Stadt Teltow.

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 heutige Flurstücke 333 befindet sich danach planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Straßenflurstücke sind Bestandteil des Innenbereichs gemäß § 34 BauGB.

Die westlich angrenzenden Flurstücke 101 und 102 befinden sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

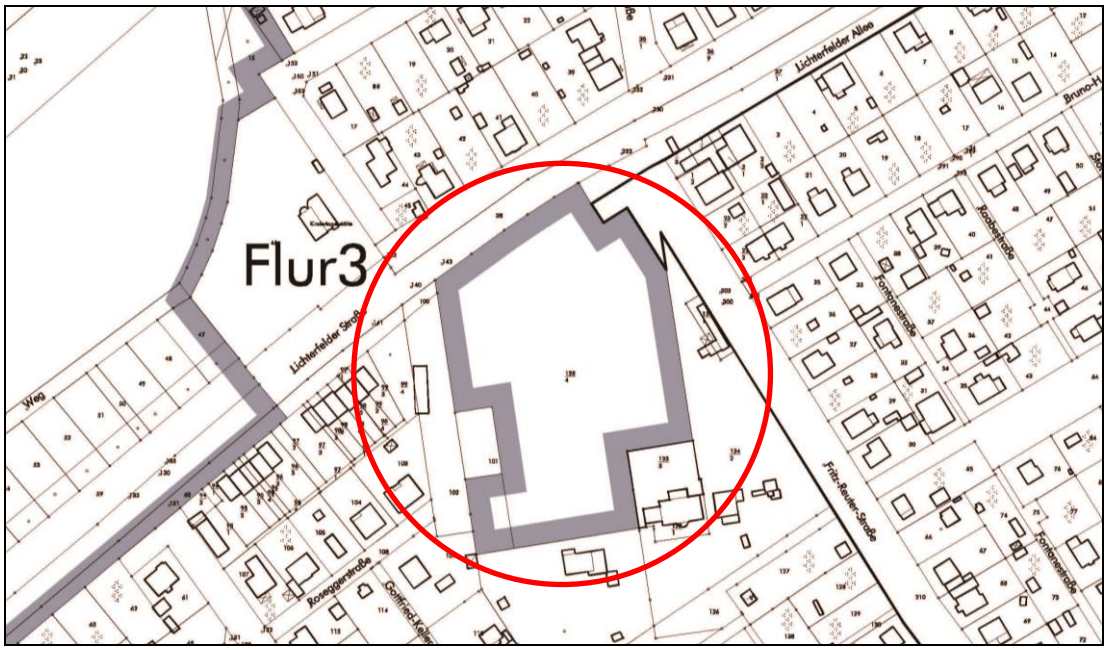

Abb. 7: Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung der Stadt Teltow vom August 2005

Gemäß Mitteilung der unteren Forstbehörde handelt es sich bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstück 333 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. Die formell erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung kann in einem Bebauungsplanverfahren unter Beteiligung der unteren Forstbehörde erfolgen oder in einem eigenständigen Genehmigungsverfahren. Für die Waldumwandlung sind in der Regel Ersatzaufforstungen im Flächenverhältnis von mindestens 1 : 1 erforderlich. Das Ausgleichsverhältnis wird durch die zuständige Forstbehörde festgelegt und ist abhängig von der Wertigkeit des betroffenen Waldbestandes sowie den von Seiten der Forstbehörde formell zugewiesenen Waldfunktionen.

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. Die gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan ist damit gewährleistet.

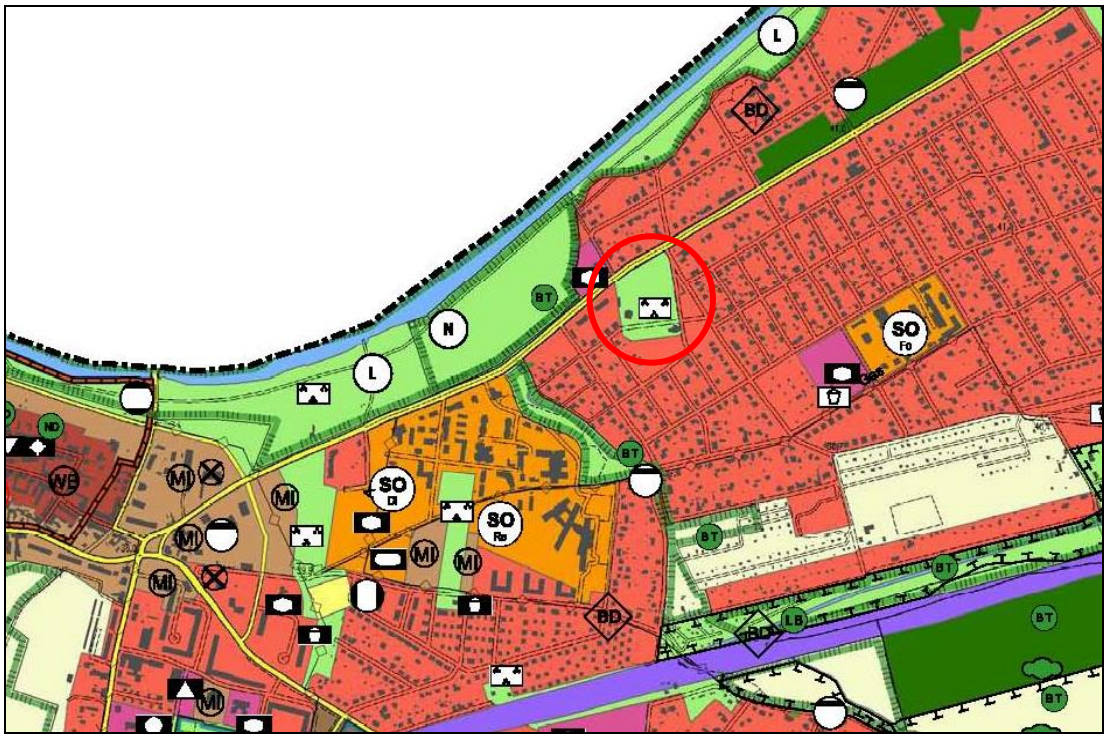

Abb. 5: Ausschnitt aus der Abzeichnung der Flächennutzungspläne in der Region „Der Teltow“ vom 5.12.2013

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 Begründung 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 wird 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-

Der **Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“** wurde mit Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt.

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 Kenntnisstand noch nicht vor.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die vorliegende Planung berührt werden kann, werden 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.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacbsonsteig“ dient gemäß Aufstellungsbschluss 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 Übernahmeanspruch der Eigentümer sowie ein Anspruch auf Entschädigung, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Die Stadt Teltow ist bereit, das Grundstück zu einem angemessenen Preis käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen.

Die konkreten Pflege- und Entwicklungsziele sollen in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt und die entsprechenden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Planverfahren wird die Möglichkeit einer Anbindung der geplanten öffentlichen Grünfläche an die südwestlich gelegene Roseggerstraße in Form einer fußläufigen Wegeverbindung geprüft. Hierfür wäre im weiteren Planverfahren eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um eine Teilfläche des westlich angrenzenden Flurstücks 102 erforderlich. Für eine 3 m breite Anbindung ist die Inanspruchnahme einer rund 50 m² umfassenden Teilfläche des Flurstücks 102, Flur 3 erforderlich (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abb. 6: Arbeitskarte zur möglichen Anbindung der geplanten Grünfläche an die Roseggerstraße mit Erweiterung des Geltungsbereichs um eine Teilfläche des Flurstücks 102

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans besteht die Möglichkeit, den Jacobsonsteig planungsrechtlich als straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Lichtenrader Allee und den südlich gelegenen Wohngebieten zu sichern.

Zudem besteht die Möglichkeit, die Abgrenzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der geplanten öffentlichen Grünfläche zu konkretisieren bzw. neu zu ordnen. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Anbindung der Fritz-Reuter-Straße an die Lichterfelder Allee:

Teile der in kommunalem Eigentum befindlichen 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 bestanden Freiflächen und sollen diesen mit Umsetzung der Planung 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.

5 Planinhalt

5.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“

Die mit Bäumen bestandenen Flächen der ehemaligen Parkanlage („Sabersky-Park“) sollen im Bebauungsplan unter Einbeziehung von Teilflächen der angrenzenden Straßenflurstücke planungsrechtlich als **Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“** gesichert werden.

Bereits im Landschaftsplan der Stadt Teltow mit Stand vom Mai 2002 wurde der „Sabersky-Park“ in den wohnungsnahen Parkanlagenbestand eingerechnet. Insgesamt wurden im Stadtgebiet einschließlich der Flächen des Sabersky-Parks rund 134.500 m² Bestandsflächen ermittelt. Die im Landschaftsplan neu ausgewiesenen wohnungsnahmen Parkanlagen stehen derzeit nicht bzw. noch nicht zur Verfügung.

Der Bedarf an wohnungsnahen Parkanlagen beträgt bei rund 27.000 Einwohnern und einem Bedarfswert gemäß den Empfehlungen der Ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim Deutschen Städtetag von 6 m² je Einwohner, derzeit rund 162.000 m². Damit besteht aktuell ein Defizit an wohnungsnahen Parkanlagen im Stadtgebiet in Höhe von rund 27.500 m².

Die bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der Flächen als Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist daher geboten.

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht bei Festsetzung von Grünflächen in einem Bebauungsplan ein Übernahmeanspruch der Eigentümer sowie ein Anspruch auf Entschädigung, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Die Stadt Teltow ist bereit, das Grundstück zu einem angemessenen Preis käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen.

Die formell erforderliche **Waldumwandlung** soll im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Hierzu erfolgt eine frühzeitige Beteiligung der unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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 Lichtenrader 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“).

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 bestanden Freiflächen und werden der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „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 Lichtenrader Allee und den südlich gelegenen Wohngebieten als **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“** festgesetzt.

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

Die konkreten Pflege- und Entwicklungsziele sollen in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt und die entsprechenden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 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. 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 die Entwurfsfassung des Bebauungsplans ein.

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 „Parkanlage“ und dem Erwerb der Flächen durch die Stadt Teltow zur entsprechenden Widmung als Öffentliche Grünfläche ist nach derzeitigem Stand der Planung kein Bedarf zur Festsetzung von Erhaltungsbindungen oder Anpflanzgeboten erkennbar.

Die konkreten Pflege- und Entwicklungsziele sollen in einem eigenständigen Grünordnungsplan festgelegt und die entsprechenden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

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 Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Planverfahren behandelt.

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 wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Belange frühzeitig an der Planung beteiligt und um eine Bewertung gebeten.

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.

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 Landeswald-

gesetzes (vgl. Anhang). Die formell erforderliche **Waldumwandlung** soll im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Die untere Forstbehörde wird frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Kampfmittelbelastung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst wird frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nach derzeitigem Stand nicht berührt. Eine Eintragung der Flächen als Gartendenkmal „Villengarten der ehemaligen Villa Sabersky“ wurde im November 2017 in einem Vergleich zwischen dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und den Eigentümern aufgehoben. Die zuständigen Denkmalschutzbehörden werden frühzeitig an der Planung beteiligt und um Auskunft gebeten.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten mit Inkrafttreten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes und anderer Gehölze der Stadt Teltow (Baumschutzsatzung).

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 m²	85,8 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	545 m²	3,3 %
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	446 m²	2,7 %
Nachrichtliche Übernahme: Öffentliche Straßenverkehrsfläche - OD L 761	1.334 m²	8,2 %
Plangebiet gesamt	16.352 m²	**100 %**

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 Übernahmeanspruch der Eigentümer sowie ein Anspruch auf Entschädigung, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen.

Mit Widmung der Flächen als Öffentliche Grünflächen ist nach derzeitigem Stand eine formelle Waldumwandlung erforderlich.

6.2 Verkehr

Mit Umsetzung der Planung sind nach derzeitigem Stand 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.

6.3 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen der Planung auf das örtliche und überörtliche Versorgungsnetz sind nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Die im Stadtgebiet vertretenen und möglicherweise von der Planung berührten Versorgungsträger werden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 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 den vorliegenden Bebauungsplan werden von Seiten der Stadt Teltow übernommen.

Gemäß § 40 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht bei Festsetzung von Grünflächen in einem Bebauungsplan ein Übernahmeanspruch der Eigentümer sowie ein Anspruch auf Entschädigung, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Die Stadt Teltow ist bereit, das Grundstück zu einem angemessenen Preis käuflich zu erwerben und dem Planungsziel entsprechend als Öffentliche Grünfläche zu widmen.

7 Umweltbericht

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 Prüfmethoden 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 werden 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, werden 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.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind unter Berücksichtigung der Entfernung von rund 4.000 m nicht zu erwarten.

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).

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
……	Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung
……	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Teltow
……	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
……	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Nachbargemeinden

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21 November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)

10 Anhang

Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes

Abgrenzung der Waldflächen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 75 gemäß Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 20.08.2019

Hinweis zur Planunterlage

Als Planunterlage dient der amtliche Lageplan, erstellt vom öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Herrn Dipl.-Ing. Mathias Kaden, Ruhlsdorfer Straße 77 in 14513 Teltow vom 01.08.2019. Stand der Katasterunterlagen und Eigentümerangaben: 15.05.2019. Stand der örtlichen Aufnahme: 11.06.2019

Amtliches Bezugssystem: ETRS89
Höhensystem: DHHN2016

Zur verbesserten Übersicht wurde die Planzeichnung zusätzlich mit einem digitalen Orthofoto (DOP 20) hinterlegt (DOP20c: © GeoBasis-DE/LGB 2019, GB-W 19/17).

Maßstab: 1 : 500 (im Original)
0 20 40m

Legende zur Planunterlage

- Kennzeichnung der Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 77 Flurstücksnummer
- abgemerkter Grenzpunkt
- nicht abgemarkter Grenzpunkt
- 42,74 Geländehöhe in m NHN im DHHN2016
- Gebäude
- eingemessener Baum
- Zaun
- Nutzungsgrenze
- 43,09 Schieber
- 40,99 Einlauf
- 40,98 Kanalabdeckung
- Lampe mit Stahlmast
- WH Wohnhaus
- III Geschosse

Legende

Maßnahmen Baumbestand

- Erhalt von markanten **Altbäumen**
- **Höhlenbäume** und **Brutplätze**
- Erhalt der **Baumreihe** auf dem Mittelstreifen der Lichterfelder Allee
- Erhalt und Entwicklung der **Allee** entlang des Jacobsonsteigs

Maßnahmen zur Anbindung

- Neuordnung des Fuß- und Radweges entlang der **Lichterfelder Allee**
- Erhalt und Erneuerung des **Jacobsonsteigs** als Fuß- und Radweg sowie Einbindung in das vorhandene Fuß- und Radwegekonzept
- Sicherung einer Anbindung und Verknüpfung des ehemaligen Sabersky-Parks mit der **Roseggerstraße**
- Qualifizierung des öffentlichen Straßenraumes der **Fritz-Reuter- Straße** durch Pflanzungen und weitere Maßnahmen

Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches BP 75

Übersichtslageplan o. M. (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, 2019, GB-W 19/17)

Stadt Teltow
Landkreis Potsdam-Mittelmark

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 75 "Ehemaliger Sabersky-Park an der Lichterfelder Allee / Jacobsonsteig"

Bestands- und Maßnahmenplan

Stand: November 2019

Maßstab: 1 : 500 (im Original 831 x 420 mm)

Projekt 993