

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Plan und Recht GmbH

z.Hd. [REDACTED]

04/2022/[REDACTED]

Oderberger Straße 40

Potsdam, den 22.04.2024

10435 Berlin

tel.: [REDACTED]

Vorab per Mail: [beteiligung@planundrecht.de](mailto:beteiligung@planundrecht.de)

**Ergänzende Stellungnahme des NABU zum  
Bebauungsplan Nr. 4g Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße, Teupitz,  
Fl. 5, Flst. 236, Flst. 243tw. und Fl. 8, Flst. 317 (ca. 1ha) Rewe  
Stand April 2024**

Sehr geehrte Frau Stahnke,  
der Nabu bedankt sich für die Beteiligung und ergänzt die Stellungnahme des Landesbüros vom 16.04.2024 wie folgt:

Die Gemeinde verfügt weder über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch über ein städtebauliches Konzept, aus dem sich sowohl die Wohnbauplanungen als auch die hier in Rede stehende großflächige Einzelhandelseinrichtung herleiten lassen. Bevor die aktuellen B-Plan Verfahren fortgesetzt werden, sollte zuerst das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplans fortgeführt werden.

Dringende Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans liegen gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aus unserer Sicht nicht vor. Die Erforderlichkeit eines neuen Supermarktes sehen wir nur gegeben, wenn die derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren (insbesondere das geplante Wohngebiet „Wohnpark Teupitzer Höhe“ in der ehemaligen Landesanstalt) verwirklicht werden. Wird der B-Plan Wohnpark Teupitzer Höhe mit dem vorgesehenen Zuwachs von 1100 Einwohnern nicht rechtskräftig, muss davon ausgegangen werden, dass die geschaffene Konkurrenzsituation zu erheblichen Umsatzeinbußen anderer naheliegender Supermärkte führt (Netto, Aldi, Penny).

Die dargelegte Alternativenprüfung wird als unzureichend angesehen. Der einzige alternative Standort, welcher einer Prüfung unterzogen wurde, ist u.a. wegen mangelnder Verkehrserschließung verworfen worden, obwohl sich dort bereits der Netto –Markt und die Freiwillige Feuerwehr befinden.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Dahme-Heideseen.

Zweck des Naturparks gemäß der Erklärung zum Naturpark „Dahme-Heideseen“ vom 24. Juli 1998 ist insbesondere die Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart der eiszeitlich entstandenen und durch menschliche Nutzung geprägten Landschaft, u.a. den weiträumigen Waldgebieten und der reichgegliederten Kulturlandschaft sowie den weiträumig angelegten Siedlungsstrukturen mit Alleen. Auch dient der Naturpark der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung eines landschaftsübergreifenden Biotopverbundes.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere die Inanspruchnahme des Waldgebietes im Plangebiet abgelehnt. Das mit der der Planung beanspruchte Waldgebiet ist Teil des südwestlich des Ortes befindlichen Waldsaums. Eine Zerstörung des Waldgebietes würde die historisch gewachsene Kulturlandschaft erheblich beeinträchtigen und den Charakter von Teupitz als eingegrünter Ort gefährden. Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes 4f „Wohnpark Teupitzer Höhe“ für die Stadt Teupitz, Stand 27.10.2022 ist bereits eine Reduzierung des derzeitigen Waldcharakters in der unmittelbaren Umgebung zum B-Plangebiet „Nahversorgungsstandort Buchholzer Straße“ geplant.

Urbanes Grün steigert die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt. Großflächig versiegelte bzw. verbaute Flächen führen zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas. Stadtgrün reguliert die Temperatur, reinigt die Luft und wirkt sich damit positiv auf das Stadtklima und auf die Gesundheit aus. Es bietet Lebensraum für Flora und Fauna und unterstützt die biologische Vielfalt in der Stadt. Wir fordern daher auf die Inanspruchnahme der 0,27 ha Waldfläche zu verzichten.

Durch bestimmte Maßnahmen kann der Anteil der Flächenbefestigungen vermindert werden und die sommerliche Hitzewirkung reduziert. Hier wäre vor allem eine Reduzierung der Stellplatzanzahl zu nennen. Stattdessen sollten mehr Abstellmöglichkeiten für Fahrräder (auch mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder mit Anhängern und für Lastenfahrräder) sowie Grüninseln in Form von Staudenbeeten oder pflegeleichte Blühwiesen geschaffen werden. Besonders wichtig ist zudem die Bepflanzung der Stellflächen mit großkronigen Bäumen. Sie sind wichtige Schattenspenden und beeinflussen das Kleinklima positiv.

#### Hinweise zu den Festsetzungen:

TF 4 Zulässigkeit von Nebenanlagen und freistehenden Werbeanlagen innerhalb der Flächen für Stellplätze

- Gemäß § 32a Abs. 1 und Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) sind sowohl auf der Dachfläche als auch auf der Stellplatzfläche Photovoltaikanlagen zu installieren.

T6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist mindestens 1 Baum pro 4 Stellplätze vorzusehen.
- Hinsichtlich der Arten der Pflanzliste 1 (Bäume) ist auf die Robinie zu verzichten.
- Insbesondere im Bereich zur Buchholzer Straße sollten 15 großkronige Allee-bäume vorgesehen werden. Hierzu ist ein ausreichender Abstand zwischen dem geplanten REWE-Markt und der Straße zu gewährleisten. Eine stärkere Begrünung, als bislang vorgesehen, sollte mit weiteren Bäumen, auch an der südöstlichen B-Plan-Grenze erfolgen.

#### TF 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Die vorgesehene Befestigung der Stellplatzflächen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau wird begrüßt
- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vollständig innerhalb der Grünflächen im Plangebiet zu versickern
- Die Dachflächen sind zu begrünen (eine Nutzung der Dachflächen für Solaranlagen bei gleichzeitiger Dachbegrünung ist möglich)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh-, Fahr- und Stellplatzflächen vollflächig zu begrünen. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen sind unzulässig.
- Für die Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtkörper und –mittel zu verwenden. Nach dem Bundesamt für Naturschutz (BfN-Skript 543: „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“) sollten Lichtemissionen von Außenbeleuchtungen innerhalb und in der Nähe von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000 Kelvin, bestenfalls von maximal 2400 Kelvin aufweisen. Dafür eignen sich Leuchten mit einem Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil (z.B. LED-Leuchten mit der Lichtfarbe „amber“ oder Natriumdampf-Niederdrucklampen). Es ist auf eine Abschirmung der Leuchten zu achten, um eine Abstrahlung in die Horizontale zu vermeiden. Außerdem sind Lampen mit geschlossenem Gehäuse zu nutzen. Außerhalb der Nutzungszeiten ist die Beleuchtung entsprechend auf ein geringes Maß zu dimmen, vorzugsweise auch abzuschalten. Eine direkte Anstrahlung von potentiellen Habitatbäumen sowie angrenzenden Waldflächen durch künstliche Beleuchtungsanlagen ist auszuschließen. Andernfalls kann es zu einer erheblichen Störung von Fledermäusen oder Brutvögeln kommen und folglich zu einer Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG.
- In die Fassaden sind verschiedene Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (u.a. für Fledermäuse, Haussperlinge, Schwalben, Mauersegler) zu integrieren (z.B. als Einbau in die Fassadendämmung)

#### TF 10 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sollten in ihrer Dimension so gestaltet werden, dass sie den Ortsrandcharakter nicht beeinträchtigen. Die derzeit geplante Dimensionierung ist deutlich zu verringern, da sie den Ortsrandcharakter stört.

#### TF 12 Fassadengestaltung und Fensterrahme

- Kunststoffbeschichtete Fassadenverkleidungen sollten nicht zugelassen werden.

Für eine abschließende Stellungnahme bitten wir um Übersendung des Umweltberichtes inklusive eines Artenschutzfachbeitrags.

Mit freundlichen Grüßen