



Landkreis Potsdam-Mittelmark · Niemöllerstraße 1 · 14806 Bad Belzig

Teltow 1 - Ruhlsdorfer Straße
Immobilien GmbH
Herrn Dr. Mario Weißkopf
Lassenstraße 11 - 15
14193 Berlin

DER LANDRAT

Dezernat Bauen, Umwelt und Kataster
Fachdienst Umwelt, Denkmal und Recht
Untere Wasserbehörde

Postanschrift:

Postfach 11 38, 14801 Bad Belzig

Besucheranschrift:

Am Teltowkanal 7, 14513 Teltow

Ihr Kontakt beim Landkreis:

Frau Driesner

Telefon: 03328 318-296

wasser@potsdam-mittelmark.de

Datum: 23.06.2025

Unser Zeichen: 34982-25-85

Anlass: Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG, Anl. 1, 13.3.2
Grundstück: Teltow, Ruhlsdorfer Str. 60
Teltow, Hollandweg (Teilstück)
Gemarkung: Teltow, Flur 12, Flurstücke 565/5, 566/2, 566/3
Teltow, Flur 12, Flurstück 290 (Reinfiltrationsfläche)

Sehr geehrter Herr Dr. Weißkopf,

nachfolgend erhalten Sie die Bewertung der allgemeinen Vorprüfung nach dem UVPG:

1. Beschreibung des Vorhabens:

Die Teltow 1 – Ruhlsdorfer Straße Immobilien GmbH beantragte die Entnahme von Grundwasser zur Grundwasserabsenkung (GWA) für das Bauvorhaben „Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage. Die beantragte Gesamtentnahmemenge beläuft sich auf 660.000 m³. Die Grundwasserabsenkung ist ab Beginn auf max. 365 Tage befristet. Das geförderte Grundwasser wird mittels Infiltrationslanzen auf einer Fläche von 430 m² reinfiltriert.

2. Prüfung der Zuständigkeit:

Das Entnehmen bzw. Zutagefördern von Grundwasser und das Einleiten von Stoffen in Gewässer (Wiedereinleitung) stellen erlaubnispflichtige Benutzungen eines Gewässers gemäß § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar.

Die Zuständigkeit zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis liegt bei der unteren Wasserbehörde (§ 126 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)). Nach § 124 Abs. 2 BbgWG ist der Landkreis die untere Wasserbehörde. Das Vorhaben befindet sich auf dem Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Somit ist die örtliche, sachliche und instanzielle Zuständigkeit des Landkreises Potsdam-Mittelmark gegeben.

Kontaktieren Sie uns:
Telefon: 033841 91-0
Fax: 033841 91-218
kontakt@potsdam-mittelmark.de

Besuchen Sie uns auf:
potsdam-mittelmark.de

Landkreis Potsdam-Mittelmark
IBAN: DE93 1605 0000 3502 2213 23
Mittelbrandenburgische Sparkasse
Steuer-ID: DE18 11 61 118



3. UVP-Vorprüfung:

Nach Anlage 1 Punkt 13.3.2 Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist beim Entnehmen, Zutagefördern oder Zutageleiten von Grundwasser oder Einleiten von Oberflächenwasser zum Zwecke der Grundwasseranreicherung, jeweils mit einem jährlichen Volumen an Wasser von 100.000 m³ bis weniger als 10 Mio m³ eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vorgesehen.

Die Notwendigkeit der allgemeinen Vorprüfung ergibt sich aus der beantragten Grundwasserentnahme in Höhe von 660.000 m³/a.

4. Entscheidungsrelevante Unterlagen:

- Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis (mit den dazugehörigen Unterlagen) innerhalb des Bauverfahrens mit dem Aktenzeichen 01651-24-20
- Unterlagen für die UVP-Vorprüfung als allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles vom 24.07.2024
- Unterlagen für die ergänzende UVP-Vorprüfung im Bereich der Infiltrationsfläche als Ergänzung zur UVP-VP vom 24.07.2024 (vom 12.06.2025)
- Stellungnahmen der UNB und UBB zum Bauvorhaben
- Stellungnahme des WBV Nuthe-Nieplitz vom 07.10.2024
- Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Der Teltow“ vom 15.10.2024
- Stellungnahme der MWA GmbH zur Reinfiltration vom 17.03.2025
- Nachgereichte Unterlagen - Wasserhaltungs- und Reinfiltrationskonzept (Posteingang 12.06.2025)
- Wasserkörpersteckbrief Grundwasserkörper 3. Bewirtschaftungszeitraum der EU-Wasserrahmenrichtlinie (2022 – 2027), Wasserkörper DEGB_DEBE_HAV_UH_1

5. Bewertung der Unterlagen

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass keine negativen Auswirkungen auf den Wasser- und Naturhaushalt zu erwarten sind. Es wird jedoch angemerkt, dass hierin weder auf weitere Grundwasserentnahmen in der Region noch auf den Grundwasserkörpersteckbrief eingegangen wird, der zu berücksichtigen ist.

Die Grundwasserentnahme erfolgt über eine Kombination aus Spülfiltern und Horizontaldrainagen in drei Bauabschnitten.

Das Baugebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Teltow, in der Schutzzone III, aber weder in einem Landschafts- noch in einem Naturschutzgebiet.

Durch die Durchführung der GWA ist keine Gefährdung an den vorhandenen Vegetationsbeständen zu erwarten.



Es ist geplant, auf einer Fläche von ca. 2.500 m² einen maximal 100 m langen und maximal 40 m breiten Baukörper mit 5 Obergeschossen zu errichten, der eine als Tiefgarage nutzbare Unterkellerung mit Doppelparkerbuchten erhält. Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt in 3 Teilabschnitten.

Die Geländeoberfläche liegt im Mittel bei ca. NHN +40,1 m bis NHN +40,6 m. Der bauzeitliche Bemessungswasserstand liegt bei NHN +36,5 m. Das Absenkziel beträgt bei allen Doppelparkerbuchten NHN +33,7 m, was einer Absenkhöhe vom 2,8 m entspricht.

Die Grundwasserentnahme erfolgt aus dem 1. Grundwasserleiter, der nicht durchteuft wird.

Die Reichweite des Absenktrichters wurde mit einem Radius von 266 m ermittelt.

Die Reinfiltration erfolgt in den 2. Grundwasserleiter.

Der geplante Standort der GWA befindet sich im Grundwasserkörper Havel BE (DEGB_DEBE_HAV_UH_1). Der dazugehörige Steckbrief bewertet sowohl den mengenmäßigen als auch den chemischen Zustand bzgl. der Erreichung der Umweltziele. Der mengenmäßige Zustand wird als gut angesehen. Der chemische Zustand (gesamt) wird mit schlecht bewertet und der voraussichtliche Zeitpunkt der Zielerreichung „guter chemischer Zustand“ wird erst nach 2045 erwartet.

Die Qualität des Grundwassers in den Außenpegeln sowie die Förderqualität werden durch ein akkreditiertes chemisches Labor turnusmäßig geprüft. Er Turnus ist in der wasserrechtlichen Erlaubnis festgelegt. Das Förderwasser wird auf Grund einer möglichen AOX-Belastung durchgängig durch einen Aktivkohlefilter geleitet. Ein zweiter Aktivkohlefilter wird für eine mögliche Überschreitung der Werte bereitstehen.

Die eingereichten Unterlagen wurden durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark geprüft. Die Vorprüfung berücksichtigt die Bewertung des genutzten Grundwasserkörpers. Die maximal beantragte Fördermenge bildet die Basis für die Vorprüfung.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass keine negativen Auswirkungen durch die geplante Grundwasserabsenkung sowie die Widereinleitung des geförderten Grundwassers in den Grundwasserleiter mittels Reinfiltration auf den Wasser- und Naturhaushalt zu erwarten sind.

Die eingereichten Unterlagen wurden durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark geprüft. Die Vorprüfung berücksichtigt behördenseits die Bewertung des genutzten Grundwasserkörpers sowie weitere erteilte wasserrechtlichen Erlaubnisse mit Grundwasserentnahmen in der Region. Die maximal beantragte Fördermenge bildet die Basis sowohl für die Vorprüfung als auch für die Modellierung eines Einzugsgebietes.



Beim Bauantragsverfahren, speziell der Grundwasserabsenkung im Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Teltow wurde auch der Wasser- und Abwasserzweckverband „Der Teltow“ sowie der Betreiber der wasserwirtschaftlichen Anlagen, die MWA GmbH beteiligt. Die Zustimmungen liegen vor.

6. Ergebnis der UVP-Vorprüfung:

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ergab in Bezug auf die eingereichten Unterlagen keine Anhaltspunkte, dass bei antragsgemäßer Durchführung der Entnahme von Grundwasser sowie die Reinfiltration des geförderten Grundwassers erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu befürchten sind.

Jedoch müssen der Wasserhaushalt, weitere Grundwasserentnahmen und die klimatische Entwicklung berücksichtigt werden. Auf die Durchführung der UVP-Pflicht wird zunächst verzichtet, da die wasserrechtliche Erlaubnis unter Vorbehalt widerrufen und befristet sowie mit Auflagen für ein Monitoring erteilt werden kann.

Zur Berücksichtigung der Entscheidungsfindung dienen die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung der Anlage 2 des UVPG, die durch die unter Punkt 3 aufgeführten entscheidungsrelevanten Unterlagen berücksichtigt wurden.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wurde festgestellt, dass für das oben genannte Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Entscheidung ist gemäß § 5 Absatz 3 UVPG nicht selbstständig anfechtbar.

Freundliche Grüße

Im Auftrag

Driesner