

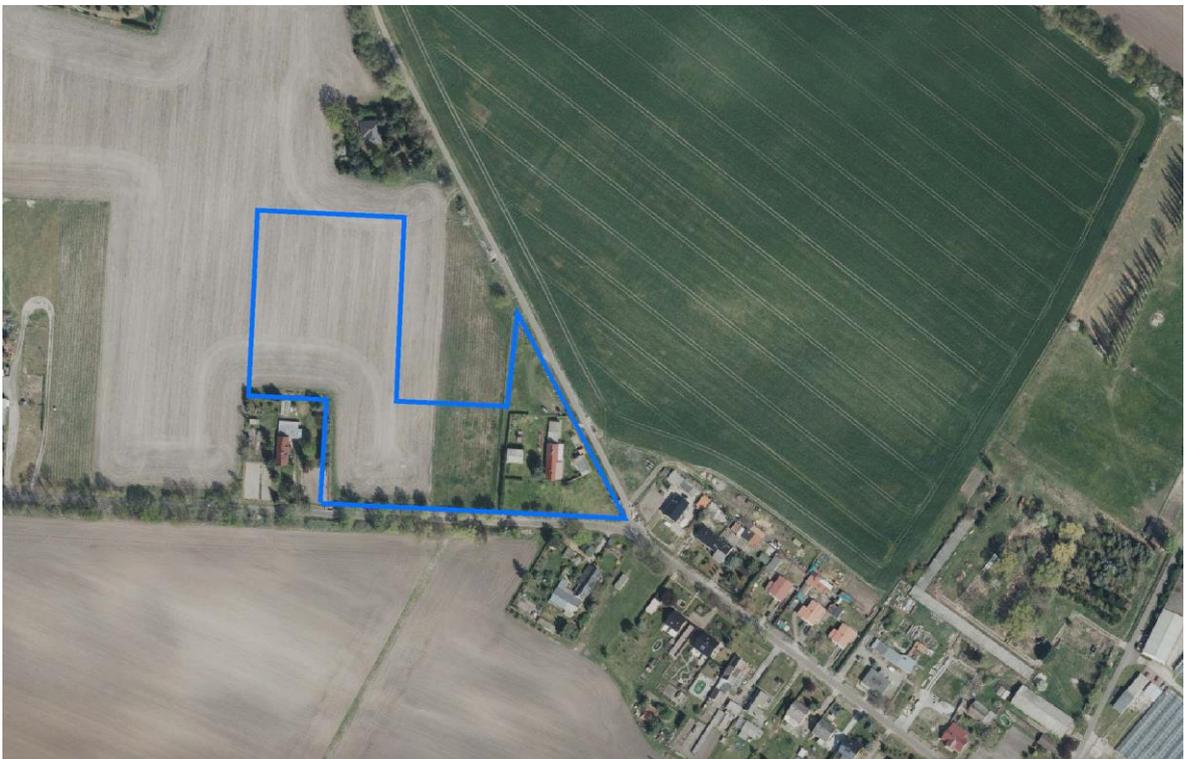
GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

BEBAUUNGSPLAN FELGENTREU NR. 03

„KEMNITZER STRAßE“

DER GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL



ENTWURF

STAND: FEBRUAR. 2021

VERFASSER:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

INHATSVERZEICHNIS

1 PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1 Veranlassung der Planung	4
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
2 AUSGANGSSITUATION	6
2.1 Bebauung und Nutzung	6
2.2 Erschliessung	6
2.3 Ver- und Entsorgung	7
2.4 Denkmalschutz	7
2.5 Eigentumsverhältnisse	7
2.6 Natur, Landschaft, Umwelt	7
3 PLANUNGSBEDINGUNGEN	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Landes und Regionalplanung	9
3.2.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	9
3.2.2 Regionalplan Havelland-Fläming	10
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen / Fachplanungen	11
4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG / PLANUNGSKONZEPT	12
4.1 Städtebauliches Konzept	12
5 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN	14
5.1 Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	14
5.2 Art der baulichen Nutzung	14
5.3 Mass der baulichen Nutzung	14
5.4 Größe der Baugrundstücke	14
5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.6 Nebenanlagen	15
5.7 Gestalterische Festsetzungen	15
5.8 Verkehrsflächen	16
5.9 Grünflächen	16
5.10 Flächen für Versorgungsanlagen	16
5.11 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
6 UMWELTBERICHT	17
6.1 Einleitung	17
6.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	17
6.1.2 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	17
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
6.2.1 Schutzgut Fläche und Boden	19
6.2.2 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	21
6.2.3 Schutzgut Wasser	22
6.2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene	22
6.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt)	23
6.2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	26

6.2.7	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung etc.).....	26
6.2.8	Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter	27
6.2.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	27
6.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.....	27
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	28
6.5	Zusätzliche Angaben.....	28
6.5.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	28
6.5.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschliesslich Ausgleichsmonitoring.	28
6.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	28
7	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	29
7.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	29
7.2	Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahmen.....	30
7.3	Ausgleichsbilanz	32
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	34
8.1	Flächenbilanz.....	34
8.2	Kosten und Finanzierung.....	34
9	VERFAHREN	35
10	RECHTSGRUNDLAGEN	35
ANLAGEN		36
11	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	36
12	BIOTOPTYPENKARTE	37
13	PFLANZLISTE	37

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes im Ortsteil Felgentreu (©GeoBasis-DE/LGB, 2021) M 1:12.500	4
Abbildung 2:	Abgrenzung des Plangebietes (©GeoBasis-DE/LGB, 2021)	5
Abbildung 3:	Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (©GeoBasis-DE/LGB, 2021).....	6
Abbildung 4:	Darstellung der Plangebietsgrenze (rot gestrichelt) auf dem rechtskräftigen FNP (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	11
Abbildung 5:	Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH), M 1:2.000	13
Abbildung 6:	Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)	21
Abbildung 7:	Wechselwirkung Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	27
Abbildung 8:	Ausgleichsflächen A 4 (© GeoBasis-DE/LGB 2021).....	31
Abbildung 9:	Biotoptypenkartierung.....	37

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 VERANLASSUNG DER PLANUNG

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihren Ortsteilen eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, so auch im Ortsteil Felgentreu. In diesem Zusammenhang lässt die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ein Baulückenkataster erarbeiten. Die darin ermittelten innerörtlichen Bauflächen stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung, da die Eigentümer einer Bebauung nicht zustimmen. Die noch vereinzelt innerhalb der Ortslage Felgentreu vorhandenen Baulücken stehen demnach gegenwärtig nicht als Bauland zur Verfügung. Aufgrund der steigenden Nachfrage soll künftig im Ortsteil Bauland zur Verfügung stellen. Für die Freiflächen zwischen den bestehenden Wohnhäusern entlang der Kemnitzer Straße gab es in jüngster Vergangenheit mehrere Bauvoranfragen bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Teltow-Fläming. Diese wurden abgelehnt, da es sich bei den straßenbegleitenden Freiflächen nicht um Baulücken, sondern um Außenbereichsflächen nach § 35 BauGB handelt. Daher hat die Gemeinde dem Antrag des Vorhabenträgers zur Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zugestimmt und mit dem Vorhabenträger einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ sollen der Bereich zwischen den Hausnummern 32 und 34 und nördlich der Hausnummer 34 verdichtet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ gemäß § 2 BauGB ist am 17.12.2019 durch die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal förmlich gefasst worden. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal geändert.

1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die Ortslage Felgentreu an.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Felgentreu (©GeoBasis-DE/LGB, 2021) M 1:12.500

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Flur 8 der Gemarkung Felgentreu und umfasst die Flurstücke 35/3, 35/4, 35/5, 35/6, 35/7, 35/8, 35/9, 35/10, 36/3, 36/4, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9, 36/10, 36/11, 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18 und teilweise 38/19. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches hat eine Größe von etwa 2,3 ha.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes (©GeoBasis-DE/LGB, 2021)

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um eine intensiv genutzte Ackerfläche, welche gänzlich unbebaut ist. Östlich sind Wohngebäude mit Nebengebäuden und Gartenland in das Plangebiet einbegriffen. Eine Teilfläche (Flurstücke 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18) umfasst Teile einer jüngeren Aufforstung.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an ein bebautes Grundstück. Die südliche Grenze des Plangebietes liegt an der Kemnitzer Straße und die östliche Grenze am Waldweg. Im Westen und Norden grenzt das Plangebiet an intensiv genutzte Ackerflächen bzw. jüngere Aufforstungsflächen.



Abbildung 3: Abgrenzung des Plangebietes auf dem Luftbild (©GeoBasis-DE/LGB, 2021)

2.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Kemnitzer Straße und im Osten an den Waldweg. Über diese Straßen soll das Plangebiet erschlossen werden. Die innere Erschließungsstraße sowie die medientechnische Erschließung des Plangebietes zur Versorgung mit Energie (Strom), Trinkwasser und das Telekommunikation muss hergestellt werden.

2.3 VER- UND ENTSORGUNG

Trinkwasser: In der Kemnitzer Straße sowie im Waldweg liegt die Trinkwasserversorgung an.

Abwasser: Im Bereich des B-Planes wird der Standort einer Klein-Kläranlage ausgewiesen, welche die Grundstücke abwassertechnisch erschließen soll.

Strom: Um das Gebiet des B-Planes elektrotechnisch erschließen zu können, erfolgt die Ausweisung eines Standortes für eine kompakte Trafostation an der östlichen Grenze des B-Plangebietes. Entlang der Kemnitzer Straße befindet sich eine Hochspannungsleitung.

Wärmeversorgung: Die Wärmeversorgung hat dezentral zu erfolgen. Hinsichtlich Erdwärme wird festgelegt: Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Löschwasserentnahmestellen: Für das Bauvorhaben wird entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W-405 die Bereitstellung einer Löschwassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für eine Dauer von zwei Stunden gefordert. Die Gesamtlöschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m zum Bauvorhaben zur Verfügung stehen. In der Kemnitzer Straße befindet sich ein Unterflurhydrant. Dieser liefert 48 m³/h. Der Löschwasser Grundschutz ist damit gesichert.

2.4 DENKMALSCHUTZ

Sowohl Bodendenkmale als auch Einzel- oder Kulturdenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich in Privateigentum. Große Teile der Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, der Agrarprodukte Frankenförde GmbH & Co. KG.

2.6 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Mit Umsetzung der hier zum Gegenstand gestellten Planung soll eine intensiv genutzte Ackerfläche in Bauland umgewandelt werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Durch Anbindung an den Ortskern von Felgentreu und den Lückenschluss zu einem Einzelgehöft in der Kemnitzer Straße wird die Ortslage Felgentreu nachverdichtet. Teile der Planung können als Innenentwicklung anerkannt werden.

Das nordwestliche Plangebiet befindet sich zum großen Teil im Eigentum der Agrarprodukte Frankenförde GmbH & Co. KG. Das Unternehmen bewirtschaftet eigens die Ackerflächen. Dabei sind die Ackerflächen nur als gering ertragsfähig einzustufen. Der Verlust der Ackerfläche ist damit für den Eigentümer vertretbar.

Innerhalb der Ortslage Felgentreu gibt es noch vereinzelt Baulücken, die sich in privatem Besitz befinden. Sie stehen dem Markt damit kurzfristig nicht zur Verfügung um der Nachfrage nach Bauland in

Felgentreu zu entsprechen. Leerstehende Gebäude, die die Nachfrage unter Umständen decken könnten, sind innerhalb der Ortslage nicht vorhanden.

3 PLANUNGSBEDINGUNGEN

3.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach zwingend erforderlich.

3.2 LANDES UND REGIONALPLANUNG

3.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal gehört nach den Festlegungen des LEP HR zum weiteren Metropolitanraum. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine zeichnerischen Festlegungen.

Bezogen auf das Plangebiet sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung festgelegt:

Z. 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das vorhandene Siedlungsgebiet von Felgentreu an. Der Ort hat sich in der Vergangenheit entlang verschiedener Achsen weiterentwickelt, so auch entlang der Kemnitzer Straße Richtung Westen bis hin zur Hausnummer 32. Im Bereich zwischen Gärtnerweg, Waldweg und Kemnitzer Straße bestehen etwa 10 größere und kleinere Höfe, die sich im Laufe der Zeit hier angesiedelt haben. Ausgehend vom historischen Ursprung des Ortes entlang der Felgentreuer Dorfstraße wird der Ort Richtung Westen erweitert und vereinnahmt einige Einzelgehöfte.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Z 5.6 LEP HR). In diesen Gemeinden ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (Wohn- und Mischgebiete bzw. -flächen) gemäß Z 5.5 LEP HR wie folgt möglich:

- Quantitativ unbegrenzt ist die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB).
- Neben diesen Möglichkeiten der Innenentwicklung stehen Potenziale für die Eigenentwicklung für einen Zeit-raum von 10 Jahren zur Verfügung (1 ha pro 1000 Einwohner)

Der Umfang der Eigenentwicklung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (Eigenentwicklungsoption) bemisst sich bei einer Einwohnerzahl von rund 6.700 (Stand 31.12.2018) auf 6,7 ha. Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind auch Wohnsiedlungsflächen aus Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplanes Berlin — Brandenburg (LEP B-B, am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden, und bisher weder erschlossen noch bebaut sind. Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bebauungsplänen festgesetzt und bekannt gemacht wurden, werden nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. Soweit Darstellungen aus Flächennutzungsplänen (FNP) während der Laufzeit des LEP B-B wirksam wurden, werden sie ebenfalls nicht auf die Eigenentwicklungsoption nach LEP HR angerechnet.

Teile des Plangebietes (etwa 1 ha) können aus raumordnerischer Sicht nach den Kriterien der Innenentwicklung betrachtet werden: Entlang der Kemnitzer Straße und des Waldweges wird der Ortskern

von Felgentreu unter Einbezug von Einzelgehöften erweitert. Die Tiefe der Grundstücke orientiert sich am Bestand.

Die Wohnsiedlungsfläche, welche über die neue Erschließungsstraße erreicht wird, ist auf die Eigenentwicklungsoption (etwa 1,3 ha) anzurechnen. Es verbleiben der Gemeinde Nuthe-Urstromtal 5,2 ha der Eigenentwicklungsoption für zukünftige Planungen für Wohnsiedlungsflächen im Geltungszeitraum des LEP HR.

Die gemeindliche Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit der Landesentwicklungsplanung. Daher ist die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland -Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung gleichfalls am 27. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Der Regionalplan Havelland -Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Ein verfestigtes Planungskonzept liegt jedoch noch nicht vor.

3.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche bzw. eine kleinere Teilfläche als Wohnbaufläche dar. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst.

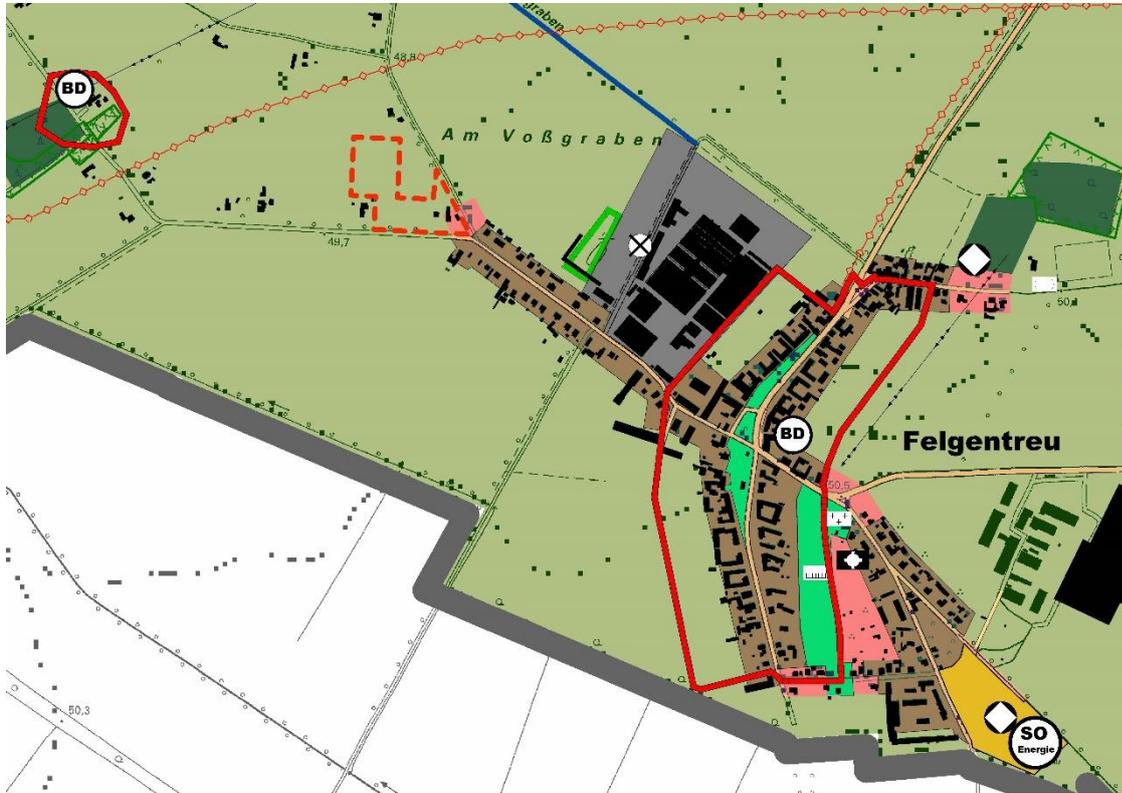


Abbildung 4: Darstellung der Plangeietsgrenze (rot gestrichelt) auf dem rechtskräftigen FNP (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

3.4 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN / FACHPLANUNGEN

Für das Plangebiet liegen keine weiteren städtebaulichen Planungen oder sonstige Fachplanungen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vor.

Baulandkataster der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal erarbeitet derzeit ein Baulandkataster. Mit einem Baulandkataster soll ein Instrument zur Aktivierung und Mobilisierung des in ihrem Gemeindegebiet vorhandenen Baulückenpotenzials geschaffen werden. Im Kataster der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden Grundstücke oder Grundstücksteile im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Bau GB erfasst, die sofort oder in absehbarer Zeit mit Wohngebäuden bebaubar sind.

Im Ortsteil Felgentreu wurden im Verfahren 12 geeignete Teilflächen ermittelt, die jedoch nicht in absehbarer Zeit zur Verfügung stehen. Drei Flächen werden zur Vorhaltung von Bauland für private Belange benannt.

Das Baulandkataster soll im II-III. Quartal 2021 veröffentlicht werden. Damit kommt die Gemeinde Nuthe-Urstromtal dem ergänzenden Ermittlungsgebot zur Prüfung noch vorhandener Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich nach. Derzeit ist absehbar, dass etwa 90 % der ermittelten Flächen für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal nicht in absehbarer Zeit bebaubar sind.

4 ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG / PLANUNGSKONZEPT

Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist, die Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet zu ermöglichen. Aufgrund der gemeindlichen Bedarfe sollen diese Flächen der Wohneigentumsbildung dienen. Die künftige Bebauung orientiert sich an der für diesen ländlichen Raum üblichen Bebauung in Form von Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern.

4.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von 12 bis 14 Einfamilienhäusern geplant, wobei auch Doppelhäuser zulässig sind. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kemnitzer Straße bzw. den Waldweg. Eine neu herzustellende Planstraße erschließt das Plangebiet im Inneren. Entlang der Kemnitzer Straße und dem Waldweg wird die Tiefe der vorhandenen Bebauung aufgenommen. Zum Schutz der Allee und der Oberleitung entlang der Kemnitzer Straße wird die Baugrenze zurückgesetzt. Zufahrten sind entsprechend zu regeln.

Die Planstraße umschließt im Inneren eine Fläche für eine Klein-Kläranlage sowie eine großzügige Grünfläche, die den Anwohnern der Siedlung als Gemeinschaftsfläche dienen soll. Die innere Erschließungsstraße (Planstraße) wird als Mischverkehrsfläche angelegt. Geplant ist eine 6,5 m breite Erschließungsstraße, wovon 5,5 m für die Mischverkehrsfläche zur Verfügung stehen und 1 Meter für die Verlegung der Medien und die Errichtung Beleuchtungselementen.

Übliche Grundstücksgrößen im hiesigen ländlichen Raum beginnen üblicherweise bei etwa 700 m². Die im städtebaulichen Entwurf eingezeichneten Grundstücke haben ungefähr eine Größe zwischen 700 m² und 1.400 m².

Der zu erwartende Zu- und Abgangsverkehr für die Baugrundstücke führt zu keinen maßgeblichen Erhöhungen auf den vorhandenen Straßen. Die Wohnnutzungen in der näheren Umgebung werden dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Für den ruhenden Verkehr sind keine gesonderten Flächen ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass auf den Baugrundstücken selbst die erforderlichen Stellplätze und Garagen errichtet werden. Die Anlage von öffentlichen Parkplätzen ist nicht erforderlich. Im Bedarfsfall erlaubt die Breite der Erschließungsstraße von 6,5 m im Zusammenhang mit der etwa 3 Meter in das Grundstück eingerückten Baugrenze die Anlage von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum.



Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH), M 1:2.000

5 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

5.1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER PLANINHALT

Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt ist die Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Inneren soll eine öffentliche Grünfläche / Gemeinschaftsfläche sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen.

5.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Zulässig sind all jene baulichen Anlagen, die vorwiegend dem Wohnen i.S. der Lebenshaltung und -gestaltung dienen und das Wohnen nicht stören. Zulässig sind demzufolge neben der Hauptnutzungsart „Wohngebäude“ weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten.

5.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeintrag mit 0,4 als Höchstgrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,2 (50 % der GRZ 0,4) überschritten werden.

Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung der erforderlichen Stellplätze auf diesen ermöglichen. Die Maße richten sich nach der vorgegebenen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet und lehnen sich - wie auch die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung - an die umgebende Bebauung sowie der Bebauung im Ortskern von Felgentreu an. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO). Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Mit der Begrenzung der Gebäude auf zwei Geschosse wird dem Schutz des Landschaftsbildes Rechnung getragen

5.4 GRÖÖE DER BAUGRUNDSTÜCKE

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Die Festsetzung des Mindestmaßes der Grundstücksgröße soll dem Erhalt der dörflichen Prägung mit einer lockeren Wohnbebauung mit dörflich großzügigem Gartenland unterstützen.

5.5 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Aufgrund der Marginalität des Plangebietes wird eine **offene Bauweise** gemäß §22 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Tiefe der Baugrenzen von 22,5 m im Zusammenhang mit dem bewussten Verzicht auf die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen soll eine hohe Flexibilität bei der Anordnung und Ausrichtung der Gebäude gewährleisten. Die Ausweisung der Baufenster berücksichtigt dabei den Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken. Der Abstand zur Planstraße von 3,00 m beruht auf dem Städtebaulichen Konzept.

Entlang der Kemnitzer Straße wird zum Schutz von Allee und Hochspannungsleitung die Baugrenze eingerückt. Sie orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10 % im Garten nicht überschreiten.

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine Vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

5.6 NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO (mit einer Höhe von mehr als 0,8 m) sind auf den zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitigen Baugrenzen gelegenen Teilflächen der Baugrundstücke unzulässig.

Die Festsetzung dient der Wahrung des Ortsbildes. Die Vorgärten sollen weitestgehend unbebaut bleiben, um so die einheitliche städtebauliche Struktur zu generieren.

5.7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Die nicht überbauten Flächen gem. § 9 Abs. 2 Bau GB sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10 % im Garten nicht überschreiten.

Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten- sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Innerhalb der Flächen dürfen Kies- und Schottermaterialien nur oberflächlich als Mulchmaterial verwendet werden. Eine Vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal als ländlich geprägte Kommune ist sehr daran interessiert, naturnahe Wohnanlagen zu schaffen. Dazu gehören auch die Privatgärten. Grundsätzlich wird angestrebt,

unbebaubare Flächen zu begrünen, um so Raum für Fauna und Flora zu schaffen. Im Rahmen der möglichen Versiegelungen sind Stellplätze und sonstige Flächen berücksichtigt.

5.8 VERKEHRSFLÄCHEN

In der Planzeichnung sind öffentliche Verkehrsflächen zeichnerisch festgesetzt. Es handelt sich um die Straßenverkehrsfläche der neu zu errichtenden Erschließungsstraße (Planstraße). Die Regelbreite der Straße beträgt etwa 6,5 m. Dabei ist die reine Verkehrsfläche etwa 5 m breit. Die Straße ist damit ausreichend breit, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug und ein PKW aneinander vorbeifahren können.

5.9 GRÜNFLÄCHEN

Die Grünfläche ist öffentlich mit Zweckbestimmung Parkanlage.

5.10 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Für die Wohnbebauung soll eine Kleinkläranlage entstehen. Hierzu wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Abwasser festgelegt.

5.11 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Zur Einbindung in die Landschaft ist das Anpflanzen von Sträuchern vorgesehen. Das Plangebiet umlaufend ist eine freiwachsende Hecke oder eine Feldhecke festgesetzt

Eine Fläche zum Schutz der Zauneidechsen wird festgesetzt.

Außerhalb des Plangebietes im direkten Zusammenhang werden Flächen zum Schutz der Feldlerche bestimmt (Flur 8, FlSt. 33 und 34).

6 UMWELTBERICHT

6.1 EINLEITUNG

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind.

6.1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Felgentreu Nr. 03 „Kemnitzer Straße“ sollen die Bereiche zwischen den Hausnummern 32 und 34 der Kemnitzer Straße und nördlich der Hausnummer 34 verdichtet und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Bei dem Vorhaben wird eine vorrangig als intensiv genutzte Ackerfläche in Wohnbauland umgewandelt.

Ziel der Planung und wesentlicher Planinhalt ist die Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet. Im Inneren soll eine öffentliche Grünfläche / Gemeinschaftsfläche sowie eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen entstehen.

6.1.2 FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming berücksichtigt.

Die Bearbeitung des Umweltberichts basiert im Wesentlichen auf folgend aufgeführten gesetzlichen Grundlagen:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).
- BNatSchG §§ 13 bis 17: Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich Ersatz; § 18: Verhältnis zum Baurecht; BNatSchG § 44: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- BBodSchG § 1 (§ 1a, Ab. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Baugesetzbuch

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die

sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen 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 auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotop von Belang.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und

Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vor-sorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Baumschutz

Seit dem 17.12.2013 ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutze der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile in Kraft. Als Besonderheit ist zu beachten, dass diese Verordnung nicht in den Innenbereichen der Gemeinden, im Geltungsbereich von Baumschutzsatzungen von Gemeinden gilt. Für diese Bereiche sowie für Bereiche von Bebauungsplänen verfügt die Gemeinde Nuthe-Urstromtal seit März 2014 über eine eigene Baumschutzsatzung.

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung

Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Ackerfläche dar.

6.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.2.1 SCHUTZGUT FLÄCHE UND BODEN

Ausgangssituation

Der Schutz landwirtschaftlicher Flächen wird bereits im BauGB festgelegt. Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuloten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der Bebauungsplan überplant etwa 2,3 ha intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und entsprechende Nebenanlagen. Durch die Inanspruchnahme von Ackerland wird die Bedeutung des Schutzgutes Fläche als mittel eingestuft.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuloten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Gemäß Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow Fläming befinden sich im Plangebiet überwiegend sandige Gleye, ein typischer Boden der Niederungen und Urstromtäler. Dieser ist überwiegend nährstoffarm, durchlässig und weist durch Entwässerung häufig nur noch reliktschen Charakter auf.

Die Bodenwertzahlen liegen bei 15 bis 20 Bodenpunkten und weisen somit eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft auf.

Die Natürlichkeit des Bodens ist als sehr gering einzuschätzen, da es sich um intensiv genutzte Ackerflächen handelt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand die Schutzgüter nicht ändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Für das Plangebiet liegt kein konkreter Plan für die Errichtung von Wohngebäuden vor. Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs daher pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,3 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt.

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²
Allgemeines Wohngebiet	20.468
davon bebaubar mit GRZ 0,3 (+50 % Überschreitung)	6.140 (3.070)
Verkehrsfläche	1.634
Versorgungsfläche	297
Grünfläche (öffentlich)	587
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	22.985

Bei Umsetzung der Planung werden maximal ca. 10.800 m² Boden versiegelt. Unter der Annahme, dass ein Teil der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 als wasserdurchlässige Überschreitung (Stellplätze, Zuwegungen etc.) erfolgen, sind für etwa 9.300 m² ein Ausgleich zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Soweit technisch möglich, sollen Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei minderer Bodenqualität 1:1

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von ca. 10.800 m² (GRZ + Straßenfläche). Ein Teil der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird als wasserdurchlässige Überschreitung (Stellplätze, Zuwegungen etc.) erfolgen, sodass man von einer Vollversiegelung von ca. 9.300 m² max. ausgehen sollte.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Anlage von Heckenstrukturen das Plangebiet in einer Breite von 5 m umlaufend
- Entwicklung von Heckenstrukturen in einer Breite von 5 m im selben Naturraum
- Umwandlung von Acker in Extensivgrünland
- Bepflanzung der Baugrundstücke

6.2.2 AUSWIRKUNGEN AUF NATURA 2000-GEBIETE

Europäische Schutzgebietsausweisungen liegen für das Gebiet und seine nähere Umgebung nicht vor.

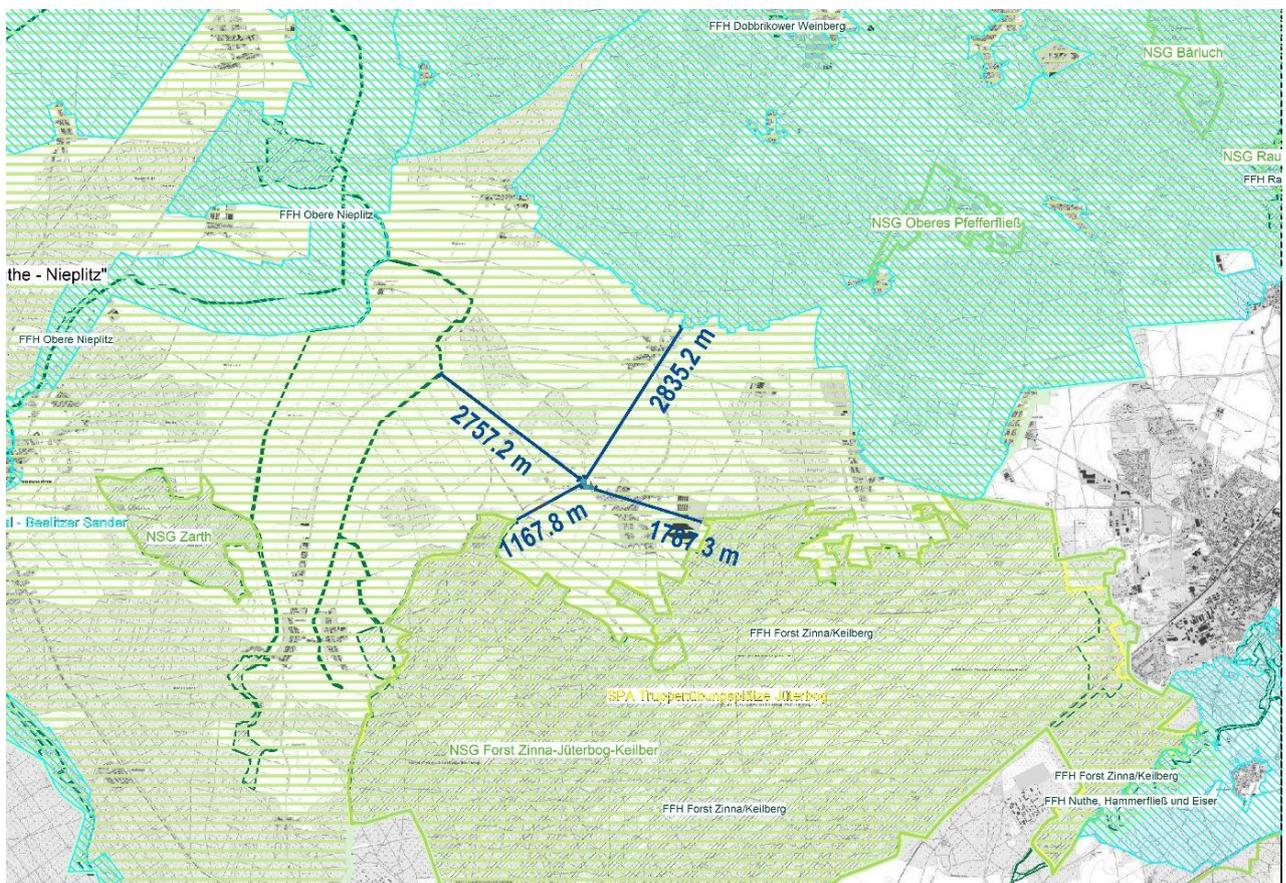


Abbildung 6: Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand der Natura 2000-Gebiete nicht ändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zu den Schutzgebieten wird sich der Umweltzustand der Natura 2000-Gebiete nicht ändern.

6.2.3 SCHUTZGUT WASSER

Ausgangssituation

Laut Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming weist das Plangebiet eine hohe Grundwassergefährdung mit einem Flurabstand von kleiner/gleich 2 m auf. Gleichzeitig ist im Plangebiet durch die intensive Ackernutzung mit potentiell Schad- und Nährstoffeintrag zu rechnen.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand des Schutzgutes nicht ändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingt: Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt: Im Plangebiet wird die Versickerungsfähigkeit beeinträchtigt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

6.2.4 SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE

Ausgangssituation

Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming ist das Plangebiet als sonstiges Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität dargestellt. Im Randbereich des Plangebietes befinden sich kleinflächige Siedlungen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen.

Dem Planungsgebiet wird hinsichtlich dem Schutzgut Klima und Lufthygiene eine mittlere Bedeutung zugemessen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand des Schutzgutes nicht ändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingt: Es kann zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt: Aufgrund der Marginalität des Plangebietes ist keine Beeinträchtigungen zu erwarten. (Der Umfang von zusätzlichem PKW-Verkehr oder durch Gartennutzung verursachte Immissionen kann aufgrund der Größe des Plangebietes und Vorprägung durch benachbarte Wohnbebauung vernachlässigt werden.)

6.2.5 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN (BIOLOGISCHE VIELFALT)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal (Feb. 2021) erstellt. Dabei wurde das Gelände des B-Plangebietes im Rahmen einer Potenzialeinschätzung vollständig untersucht. Dabei ist insbesondere auf potenzielle Habitate von Brutvögeln, mögliche wiederkehrend genutzte Neststandorte und Fledermausquartiere sowie potenziell geeignete Lebensraumstrukturen der Zauneidechse und weiterer geschützter Arten geachtet worden.

Ausgangssituation

Brutvögel

Im Bereich der dominierenden Ackerflächen im Westen des B-Plangebiets ist ein Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) nicht auszuschließen. Es handelt sich bei der Feldlerche um eine im Offenland noch verbreitete vorkommende Brutvogelart. Aufgrund von deutlich rückläufigen Bestandsdichten gilt die Art in Brandenburg als gefährdet (RYSILAVY et al. 2019).

Die Feldlerche besiedelt v. a. offene Acker- und Grünlandgebiete und meidet vertikale Strukturen, wie Gebäude oder höhere Gehölze. Es kann daher als wahrscheinlich eingeschätzt werden, dass sich Niststätten der Feldlerche v. a. im nördlichen Teil des geplanten B-Plangebietes befinden werden. Die Nähe der vorhandenen Einzelhausbebauung und der Baumbestände an der Kemnitzer Straße im Süden, dürfte dagegen gemieden werden.

Aufgrund der begrenzten Größe der besiedelbaren Habitate und der intensiven Ackernutzung kann von einer geringen Siedlungsdichte von ein bis zwei Revieren der Feldlerche ausgegangen werden.

Da die Ackerfläche keine wesentlichen Strukturierungen, z. B. mit Kleingehölzen, Brachen, Säumen o. ä. aufweist, wird ein Vorkommen weiterer anspruchsvollerer Offenland-arten der Feldflur, wie Schafstelze (*Motacilla flava*) oder Grauammer (*Emberiza calandra*), als wenig wahrscheinlich angesehen.

Die Erstaufforstungsfläche dürfte von einer vielfältigen Brutvogelfauna, insbesondere Gebüschbrütern, wie z. B. Amsel (*Turdus merula*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) oder Fitis (*Phylloscopus trochilus*), sowie von Arten halboffener Lebensräume, wie Goldammer (*Emberiza citrinella*) oder Stieglitz (*Carduelis carduelis*), besiedelt werden.

Innerhalb des ausgedehnten Gartenbereichs des Einzelhauses im Osten sind verbreitet vorkommende und nicht in ihrem Bestand bedrohte typische Brutvögel der Gärten zu erwarten.

Reptilien

Ein Vorkommen von Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*), kann für die Ackerbereiche im Westteil des B-Plangebietes mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Das Gebiet wird hier vollständig durch Intensiväcker eingenommen, die für die Art keinen Lebensraum darstellen. Auch Randstrukturen, z. B. Grassäume an der Kemnitzer Straße, sind aufgrund ihrer Lage, Struktur und Größe als kaum geeignet anzusehen. Gleiches gilt für den Gartenbereich des Einzelhauses im Osten.

Im Bereich der jüngeren Erstaufforstungsfläche kann aufgrund der lückigen Gehölzstruktur und strukturreichen Gras- und Hochstaudenbeständen ein Vorkommen der Zauneidechse oder weiterer geschützter Reptilienarten dagegen nicht ausgeschlossen werden.

Weitere besonders und streng geschützte Arten

Hinweise auf mögliche Vorkommen, Lebensräume oder Niststätten bzw. Quartiere weiterer besonders oder streng geschützter Arten haben sich im Rahmen der Untersuchung nicht ergeben.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand des Schutzgutes nicht ändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch die geplante Nutzungsänderung im Bereich der Ackerflächen im Westen von einem weitgehend vollständigen Lebensraumverlust auszugehen. In den Baugrenzen, die für Wohnbauflächen festgesetzt werden, ist mit Baumaßnahmen zu rechnen. Während der Bauzeiten sind im Bereich der Bauflächen sowie in angrenzenden Lebensräumen Störwirkungen zu erwarten.

Im östlichen Teil sind im Bereich der Aufforstungsfläche sowie der Einzelhausbebauung dagegen keine wesentlichen, durch die Aufstellung des B-Plans bedingten Nutzungsänderungen, zu erwarten.

Für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie für Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergibt sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG zulässige Vorhaben folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Brutvögel

Aufgrund der wahrscheinlichen Besiedlung des westlichen Teils des B-Plangebiets durch die Feldlerche (*Alauda arvensis*), muss während der Brutzeit von März bis Mitte August bei allen Maßnahmen, die im Bereich der Ackerfläche erfolgen, mit dem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren gerechnet werden.

Mögliche Brutvögel angrenzender Lebensräume sind als nicht besonders störungsempfindlich einzustufen. Es dürfte sich aufgrund der vorhandenen Lebensräume überwiegend um nicht gefährdete und noch verbreitet auftretende Arten handeln, so dass eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen entsprechender Arten nicht wahrscheinlich ist.

Für die in Brandenburg gefährdete Feldlerche muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Es sind daher Ausgleichsmaßnahmen, durch die eine kontinuierliche ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätte sichergestellt wird, in der Eingriffsumgebung vorzusehen.

Ist ein Ausgleich des Revierverschlusses nicht vor Beginn der Baumaßnahmen oder nicht vor Ort möglich, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zu prüfen. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Erhaltungszustand der Population nicht verschlechtert. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population der Feldlerche zu verhindern, sind kompensierende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die Erstaufforstungsfläche ist nicht als Baufläche im B-Plan vorgesehen und wird erhalten, so dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der hier wahrscheinlich vorkommenden Brutvogelarten nicht zu erwarten ist.

Im östlichen Teil des B-Plans ist bereits eine Einzelhausbebauung vorhanden. Im Falle einer zusätzlichen Bebauung sind Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung oder Tötung von Brutvogelarten, insbesondere Bauzeitenregelungen, vorzusehen.

Zauneidechse und weitere geschützte Arten

Aufgrund fehlender Habitats im Bereich der Ackerflächen im Westen ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) oder weiterer besonders oder streng geschützter Tierarten auszugehen.

Die Erstaufforstungsfläche mit potenziell geeigneten Habitats der Zauneidechse und weiterer geschützter Reptilienarten wird im B-Plan gesichert, so dass nicht von einer möglichen Betroffenheit der Arten auszugehen ist.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Bauzeitfreimachung im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten sind daher außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Die Brutzeit der Feldlerche erstreckt sich von März bis Mitte August.

Für die in Brandenburg gefährdete Feldlerche muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. des Erhaltungszustandes der Population durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. des Erhaltungszustandes der Population wären eine dauerhafte Neuanlage von günstigen Habitatstrukturen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Neuansiedlung der Feldlerche führen. Als besonders geeignet sind regelmäßig, aber außerhalb der Brutzeit umgebrochene Brachflächen, Blühstreifen oder spezielle „Lerchenfenster“ sowie außerhalb der Brutzeit gemähte Gras- und Staudensäume einzuschätzen.

Die Ausgleichsfläche muss sich in einem großflächig offenen, gehölzfreien Acker- oder Grünlandgebiet befinden, damit eine Ansiedlung der Feldlerche wahrscheinlich ist. Weiterhin sollte sie möglichst in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet liegen.

6.2.6 SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Ausgangssituation

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien Vielfalt, Natürlichkeit und Eigenart aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Ackerfläche als gering eingestuft.

Durch die Überplanung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird das bisherige Landschaftsbild überprägt. Eine bislang abgelegene und für die Öffentlichkeit kaum nutzbare Landwirtschaftsfläche wird durch eine neue Straße und Gebäude zu einem Einfamilienhausgebiet, das auf Grund seiner Lage vor dem Siedlungsrand sichtbar sein wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand des Schutzgutes nicht ändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingt: Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes.

Anlagenbedingt: Mit der Errichtung der Einfamilienhäuser geht eine technische Überprägung des Landschaftsbildes einher.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu minimieren und zu kompensieren, werden durch den Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen zur Kubatur und Gestaltung der Gebäude und zur Begrünung des Plangebiets festgesetzt. Sie integrieren das Vorhaben im Übergang zur Landschaft.

6.2.7 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM, IMMISSIONEN, ERHOLUNG ETC.)

Ausgangssituation

Die Erholungseignung des Plangebietes ist gegenwärtig bereits sehr eingeschränkt, da es sich bei dem Plangebiet um eine Intensivackerfläche handelt, die nicht als Erholungsfläche zur Verfügung steht.

Vom Gebiet selbst werden aufgrund der Nutzungsfestsetzungen keine Immissionen auf benachbarte Wohnbereiche zu erwarten sein.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand wird sich nicht verändern.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Baubedingt: Während der Baumaßnahme kommt es zu Lärm- und Staubbelastigungen die temporär sind.

Anlagenbedingt: Durch Flächenverluste/-beeinträchtigungen im direkten Wohnumfeld kann es zu Beeinträchtigungen von erholungsrelevanten Bereichen im weiteren Umfeld.

Zusätzlich kann es zu Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Abdrift von Düngemitteln und Pestiziden oder Gerüche durch Gülleausbringung) und auch höhere Lärmemissionen wie z.B. PKW- und Rasenmäherlärm kommen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine das Plangebiet umlaufende Heckenstruktur kann zur Minimierung der landwirtschaftlichen Immissionen (Staub, Abdrift von Düngemitteln und Pestiziden oder Gerüche durch Gülleausbringung) beitragen.

6.2.8 SCHUTZGUT KULTUR- UND ANDERE SACHGÜTER

Besonders schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Da keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und seinem Umfeld vorhanden sind, sind hier auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

6.2.9 WECHSELWIRKUNG ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Insgesamt bestehen vielfältige Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, da diese im Naturhaushalt und funktional in einem Wirkungsgefüge miteinander verbunden sind. Die Durchführung von Maßnahmen wirkt sich daher selten nur auf ein Schutzgut aus, sondern hat häufig zumindest mittelbar Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter. Allerdings sind sie weder für sich genommen noch in der gemeinsamen Betrachtung geeignet, Beeinträchtigungen der Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen zu bewirken.

Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengeneese	Einflussfaktor Bodengeneese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Abbildung 7: Wechselwirkung Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

6.3 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Das Vorhaben hat insgesamt geringen bis mittlere Umweltauswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich vertretbar sind.

6.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung eines Wohngebietes für den Ortsteil Felgentreu in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.

6.5 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.5.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Landschaftsplan Nuthe-Urstromtal
- Flächennutzungsplan Nuthe-Urstromtal
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Eine Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung erfolgte durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal (Feb. 2021) unter Verwendung folgender Methode: Am 01.10.2020 wurde das Gelände des B-Plangebietes im Rahmen einer Potenzialeinschätzung vollständig untersucht. Dabei ist insbesondere auf potenzielle Habitate von Brutvögeln, mögliche wiederkehrend genutzte Neststandorte und Fledermausquartiere sowie potenziell geeignete Lebensraumstrukturen der Zauneidechse und weiterer geschützter Arten geachtet worden.

6.5.2 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICHSMONITORING

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutzbehörde.

6.6 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Der Bebauungsplan „Kemnitzer Straße“ dient der Bereitstellung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Nuthe Urstromtal.

Die Baumaßnahmen verursachen Eingriffe, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt werden und für die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu bilanzieren sind.

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Biotop entstehen durch den Verlust von Lebensraum. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur-/ und Sachgüter im sind im Gebiet nicht bekannt.

7 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

7.1 ALLGEMEINE VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

Verminderung des Versiegelungsgrades der Bodenversiegelung

Soweit technisch möglich, sollen Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, z. B. als breittufiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse

Zum Schutz des Bodens ist vor und während der Bauarbeiten (Bodenaushub, Herstellen der Bodenplatte) schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

Der im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche anstehende Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen. Der abgeschobene humose Oberboden soll soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben. Aufgrund der Gewässernähe sind während der Bauarbeiten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen:

Beleuchtung der öffentlichen Straße nach Maßgabe der Licht Leitlinie vom 16. April 2014:

- 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.

7.2 VORHABENBEZOGENE AUSGLEICHSMABNAHMEN

A 1 Anlage von Heckenstrukturen

Im Plangebiet wird die Neuanlage einer Heckenstruktur in einer Breite von 5 m festgelegt. Die Heckenstruktur ist das Plangebiet umlaufend. Der Flächenansatz beträgt 3.000 m².

Die Maßnahme ist als multifunktional zu werten:

- Ausgleich des Bodenverlustes
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Aufwertung des Lebensraums verschiedener Arten
- Windschutz und damit Vermeidung von Staubentwicklungen
- Schutz vor landwirtschaftlichen Immissionen

A 2 multifunktionale Ausgleichsfläche (FlSt. 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18)

Auf den Flurstücken 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18 der Flur 8 erfolgt die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland (jüngere Aufforstungsfläche). Der Flächenansatz beträgt 2.800 m²

Die Fläche bildet das Rückzugshabitat für Zauneidechse und Brutvögel.

A 3 Bepflanzung Baugrundstücke

Auf den unbebauten Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes sind pro 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum zu pflanzen.

Die Arten der Pflanzliste im Anhang werden empfohlen.

A 4 Entwicklung/ Anlage von Heckenstrukturen in einer Breite von 5 m

Zum Ausgleich des Bodenverlustes werden die Entwicklung/ Anlage von Heckenstrukturen in einer Breite von 5m im gleichen Naturraum festgesetzt. Der Flächenansatz beträgt insgesamt 3.400 m².

Eine Heckenpflanzung erfolgt nördlich des Plangebietes entlang des Gärtnerweges in der Gemarkung Felgentreu auf dem Flurstück 22/1 der Flur 8. (Flächenansatz: 600 m²)

Eine Heckenpflanzung erfolgt das Betriebsgelände des Frankenförder Agrarbetriebes in der Zülichendorfer Landstraße 2 umlaufend. Der Ausgleich erfolgt damit in der Gemarkung Zülichendorf auf den Flurstücken 75 und 76 der Flur 3 und in der Gemarkung Frankenförde auf den Flurstücken 42, 43/1 und 44 der Flur 1. (Flächenansatz: 2.800 m²)

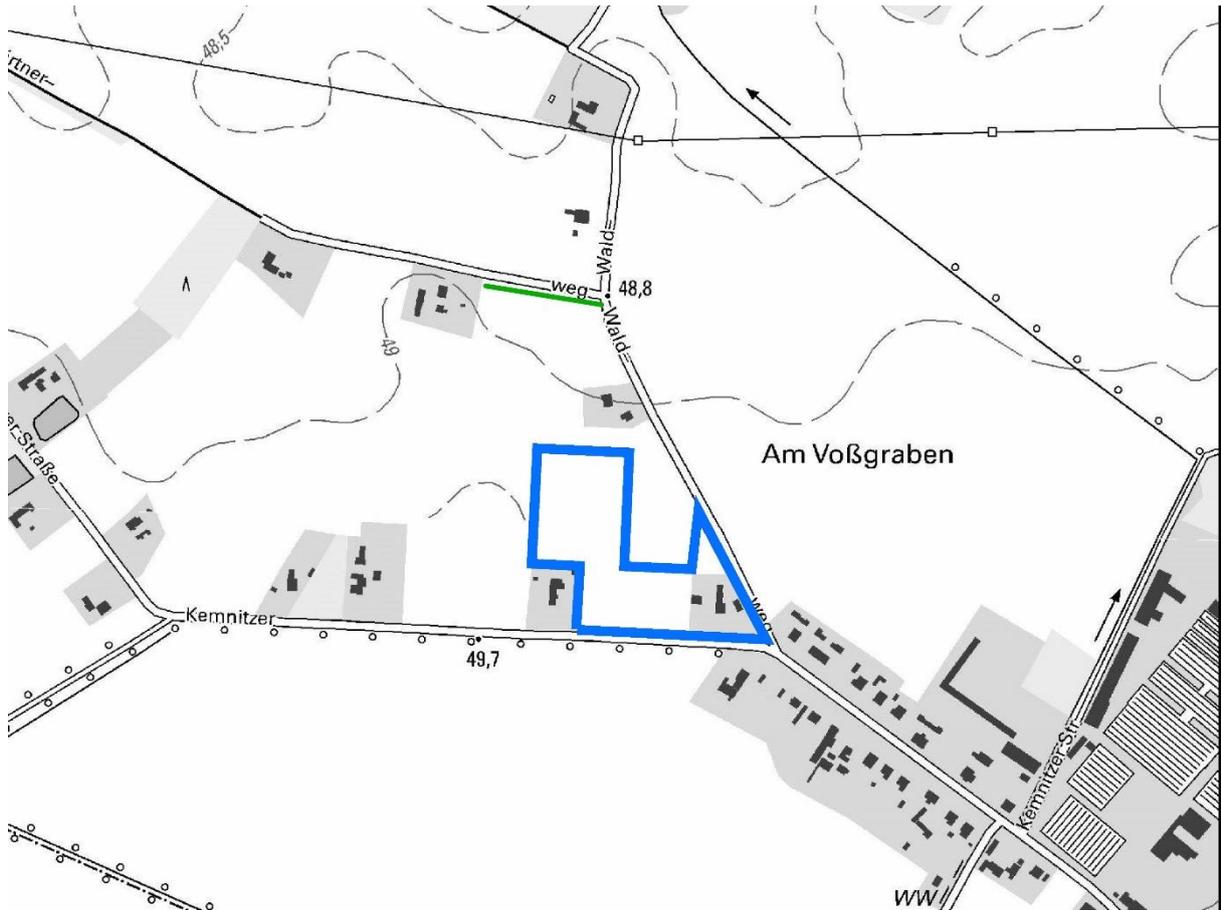


Abbildung 8: Ausgleichsflächen A 4 (© GeoBasis-DE/LGB 2021)

A 5 Maßnahmen des Artenschutzes

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzungen oder Tötungen von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten sind daher außerhalb der Brutzeit der Feldlerche, die sich von März bis Mitte August erstreckt, durchzuführen.

Für die in Brandenburg gefährdete Feldlerche muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. des Erhaltungszustandes der Population durch den mit dem B-Plan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert.

Geeignete Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der Funktion der Fortpflanzungsstätte bzw. des Erhaltungszustandes der Population wären eine dauerhafte Neuanlage von günstigen Habitatstrukturen, die mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Neuansiedlung der Feldlerche führen. Als besonders geeignet sind regelmäßig, aber außerhalb der Brutzeit umgebrochene Brachflächen, Blühstreifen oder spezielle „Lerchenfenster“ sowie außerhalb der Brutzeit gemähte Gras- und Staudensäume einzuschätzen. Die Ausgleichsfläche muss sich in einem großflächig offenen, gehölzfreien Acker- oder Grünlandgebiet befinden, damit eine Ansiedlung der Feldlerche wahrscheinlich ist. Weiterhin sollte sie in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet liegen.

Die Entwicklung von Blühstreifen oder speziellen „Lerchenfenstern“ wird auf den benachbarten Flurstücken 33 und 34 / Flur 8 festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme muss gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG mit Beginn des Vorhabens bereits wirksam sein. Eine Umsetzung ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen erfolgt sein.

Die Maßnahme A 1 bis A 5 sind geeignet, die Eingriffe in das Schutzgut Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Lebensgemeinschaften auszugleichen. Die Umsetzung ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

7.3 AUSGLEICHSBILANZ

Funktion	Eingriff	Minderungs-, Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen	Bilanzierung
Geologie und Boden	Durch Baumaßnahmen und damit einhergehende Versiegelung gehen Bodenschichten für den Naturhaushalt verloren. Die Versickerung und Filterung des Niederschlagswassers kann nicht in vollem Umfang erfolgen. Durch Inanspruchnahme von gewachsenem Boden kommt es zu Veränderungen der Oberflächenform, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges.	<u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> - Sparsamer Umgang mit Boden durch Vermeidung von Totalversiegelungen (Parkflächen wasserdurchlässig gestalten) - Schutz des Bodens vor Erosion sowie Verdichtung durch rasche ingenieurbio-logische Maßnahmen nach Bauabschluss in den einzelnen Bauabschnitten	Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei minderer Bodenqualität 1:1 Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von ca. 10.000 m ² (GRZ + Straßenfläche). Ein Teil der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 wird als wasserdurchlässige Überschreitung (Stellplätze, Zuwegungen etc.) erfolgen, sodass man von einer Vollversiegelung von ca. 9.300 m ² max. ausgehen sollte.

	Der Versiegelungsgrad wird nach Umsetzung der Planung zugenommen haben (10.8000 m ²).	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung des Baustellenverkehrs - Lagerung des Mutterbodens in unmittelbarer Nähe - Verstärkter Einsatz von Recyclingbaustoffen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> A 1 Anlage von Heckenstrukturen das Plangebiet in einer Breite von 5 m umlaufend A 2 multifunktionale Ausgleichsfläche (FSt. 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18) = Umwandlung von Acker in Extensivgrünland A 3 Bepflanzung Baugrundstücke A 4 Entwicklung/ Anlage von Heckenstrukturen in einer Breite von 5 m	A1: 3.000 m ² A 2: 2.800 m ² A 4: 3.400 m ² Es erfolgt ein Ausgleich.
Wasser	Die Versiegelung unterbindet die Grundwasserneubildung. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert. Durch die Errichtung der Gebäude erhöht sich die Verdunstungsfläche.	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung der Versickerung von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser - sparsame Versiegelung im Gebiet (GRZ 0,3) - Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze 	Die Eingriffe werden ausgeglichen.
Klima	Das Plangebiet hat aufgrund seiner Größe keinen Einfluss auf entstehende Kaltluft, erhöhen jedoch die Verdunstungsrate im Gebiet. Überbaute Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus. Durch Verbauung mindert sich die Windgeschwindigkeit und der Luftaustausch wird dezimiert.	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum (GRZ 0,3) - Beibehaltung oder Wiederherstellung der Vegetationsdecken - Begrünung der Freiflächen 	Die Eingriffe werden ausgeglichen.
Arten- und Biotopschutz	Bei Umsetzung der Planung gehen Habitate insbesondere der Feldlerche durch Umwandlung von Ackerfluren verloren. Im Plangebiet bestehen potenziell geeignete Habitate der Zauneidechse im Bereich der jüngeren Erstaufforstungsflächen (FSt. 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18).	<u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> <ul style="list-style-type: none"> - Alleenschutz durch Festlegung der Baulinie mit Abstand zur Bestandsallee <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> A 5 Entwicklung von Blühstreifen oder speziellen „Lerchenfenstern“ auf den benachbarten Flurstücken 33 und 34 / Flur 8 A 1 Anlage von Heckenstrukturen das Plangebiet in einer Breite von 5 m umlaufend	Die Eingriffe werden ausgeglichen.

		A 2 multifunktionale Ausgleichsfläche (FSt. 36/13, 36/14, 36/15, 36/16, 36/17, 36/18) = Sicherung Zaunechsenhabitat/ Brutvögel	
Landschaftsbild / Erholung	Die Bebauung stellt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.	<u>Vermeidungsmaßnahmen</u> Beschränkung der Bauhöhe Festsetzung lockerer Bebauung (GRZ 0,3) <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> A 1 Anlage von Heckenstrukturen das Plangebiet in einer Breite von 5 m umlaufend A 3 Bepflanzung Baugrundstücke	Die Eingriffe werden ausgeglichen.
Mensch	Die Bebauung stellt eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes dar.	<u>Minderungsmaßnahme</u> A 1 Anlage von Heckenstrukturen das Plangebiet in einer Breite von 5 m umlaufend	Die Eingriffe werden ausgeglichen.

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 FLÄCHENBILANZ

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der Nutzungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

	Größe	%
Plangebiet	22.985 m ²	100
Allgemeines Wohngebiet	20.468 m ²	89
Verkehrsfläche	1.633 m ²	7
Versorgungsfläche	297 m ²	1
Grünfläche	587 m ²	3

8.2 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Kosten für die Planung und Erschließung des Baugebietes werden vom Vorhabenträger getragen. Einzelheiten sind im städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Nuthe-Urstromtal geregelt.

Das Bauvorhaben soll zeitnah realisiert werden. Mit den Erschließungsarbeiten soll bereits im 4. Quartal 2021 begonnen werden.

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB werden durch den Bebauungsplan nicht begründet. Der Vorhabenträger ist zum großen Teil Eigentümer der Flächen im Plangebiet. Die Bildung neuer Grundstücke gemäß den Bestimmungen des Bebauungsplans wird vom Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Gemeinde Nuthe-Urstromtal veranlasst. Die für die Erschließung neu zu errichtenden

Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung öffentlich gewidmet und gehen in die Baulastträgerschaft der Gemeinde Nuthe-Urstromtal über.

9 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss _____ 17.12.2019

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB _____ 01.12.2020 bis 08.01.2021

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB _____ 01.12.2020 bis 08.01.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____

Änderung des Flächennutzungsplans

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erforderlich. Die Änderung erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren.

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057);
- BbgBO - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 44])
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- BbgNatSchAG - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz -) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Anlagen

11 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §4 Abs. 2 BauNVO zulässig. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Größe der Baugrundstücke

Im Allgemeinen Wohngebiet müssen Baugrundstücke eine Mindestgröße von 700 m² aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO). Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO).

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Arten der Pflanzliste werden empfohlen.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2, Nr. 2 WHG)

Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze sind zugelassen.

12 BIOTOPTYPENKARTE



Abbildung 9: Biotoptypenkartierung

13 PFLANZLISTE

Bäume:

Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Quercus robur	(Stiel-Eiche)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Tilia cordata	(Winter-Linde)
Ulmus-Hybride	(Ulmen-Hybride)

Obstbaum - Hochstamm