

# **Gemeinde Nuthe-Urstromtal**

Landkreis Teltow-Fläming



## **Bebauungsplan Nr. 06 „An den Obstgärten“ OT Woltersdorf**

### **Begründung**

## **Impressum**

### Verfahrensträger

Gemeinde Nuthe-Urstromtal  
Frankenfelder Straße 10  
14947 Nuthe-Urstromtal OT Ruhlsdorf

Ansprechpartnerin  
Frau Schmidt

Tel. 03371 686-19  
Fax 03329 646-43  
D.Schmidt@nuthe-urstromtal.de

### Fachplanung

Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen  
Architekten + Stadtplaner  
Motzstr. 59  
10777 Berlin

Ansprechpartner  
Herr Lahr-Eigen

Tel. 030 36412790  
Fax 030-31004213  
architekt.lahr-eigen@gmx.de

(städtebaulicher Teil)

Dipl.-Ing. Angelika Jahn  
Planungsbüro Garten und Landschaft  
Heidelberger Str. 65/66  
12435 Berlin

Ansprechpartnerin  
Frau Jahn

Tel. 030 53017703  
gartenundlandschaft@t-online.de

(Umweltbericht)

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I - Städtebauliche Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung</b> .....	<b>1</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	1
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3 Verfahrensablauf.....	1
<b>2 Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>2</b>
2.1 Planungsgegenstand.....	2
2.2 Planungsnotwendigkeit.....	3
2.3 Planungsziele.....	3
<b>3 Örtliche Verhältnisse</b> .....	<b>4</b>
3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet.....	4
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	6
<b>4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots</b> .....	<b>6</b>
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	6
4.2 Flächennutzungsplan.....	10
4.3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen.....	12
<b>5 Planungskonzept, begleitende Gutachten und Fachplanungen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Planungskonzept.....	13
5.2 Begleitende Gutachten und Fachplanungen.....	20
<b>6 Planinhalt des Bebauungsplans</b> .....	<b>20</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.4 Bauweise, Mindestgrößen der Baugrundstücke und zulässige Wohnungsanzahl.....	25
6.5 Stellplätze und Garagen.....	27
6.6 Nebenanlagen.....	28
6.7 Baugestalterische Festsetzungen.....	28
6.8 Verkehrsflächen.....	30
6.9 Flächen für Versorgungsanlagen.....	30
6.10 Grünordnerische Festsetzungen.....	31
6.11 Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange.....	34
<b>7 Flächenbilanz</b> .....	<b>38</b>
<b>8 Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>38</b>
8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts.....	38
8.2 Auswirkungen auf die Umwelt.....	39
8.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	40
8.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes.....	41
8.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse.....	41
8.6 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal.....	41
8.7 Bodenordnende Maßnahmen.....	42

---

<b>9</b>	<b>Hinweise zur Umsetzung der Planung.....</b>	<b>42</b>
9.1	Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB).....	42
9.2	Hinweise aus dem förmlichen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB).....	49
<b>Teil II – Umweltbericht.....</b>		<b>51</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>51</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	51
1.2	Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen.....	54
1.3	Datengrundlage der Umweltprüfung.....	59
1.4	Methodik der Umweltprüfung.....	59
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>60</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes.....	60
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	67
2.3	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen.....	86
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	98
2.5	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.....	99
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>99</b>
3.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	99
3.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen.....	99
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	99
<b>Teil III – Anhang.....</b>		<b>101</b>
Anlage 1	Städtebauliches Konzept / Planungskonzept	
Anlage 2	Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich	
Anlage 3	Tabellen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	
Anlage 4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; IDAS Planungsgesell- schaft mbH; Luckenwalde, 1. Dezember 2021]	
Anlage 5	Artenschutzmaßnahmen „Feldlerche & Heidelerche; IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde, 04.08.2022	
Anlage 6	Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]	

## **Teil I - Städtebauliche Planung**

### **1 Grundlagen der Verfahrensdurchführung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

Der Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der am nordöstlichen Rand des Ortsteils Woltersdorf gelegene Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 334 sowie das Flurstück 336 der Flur 4, Gemarkung Woltersdorf mit einer Gesamtfläche von etwa 29.690 m<sup>2</sup> (ca. 2,97 ha).

Die Flurstücke 334 und 336 sind durch zwischenzeitlich vollzogene Teilungen der - im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan noch entsprechend benannten - ehemaligen Flurstücken 163/2 und 232 hervorgegangen.

#### **1.3 Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal hatte bereits in der Gemeindevertretersitzung am 26.03.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 03 „An der Berliner Chaussee“ gefasst. Die damaligen Eigentümer des vormaligen Flurstücks 232 wollten mit dem Bebauungsplan Planungsrecht für die Entwicklung von Baugrundstücken schaffen. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde das Projekt jedoch nicht fortgeführt und die Fläche verkauft.

Die neue Eigentümerin will nun mit einem geänderten Konzept die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Nuthe-Urstromtal nach der am 04.05.2021 erfolgten Vorstellung und Erörterung des Planungskonzepts im Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt in der Gemeindevertretersitzung am 08.06.2021 den Aufstellungsbeschluss für den

Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 03 „An der Berliner Chaussee“ aufgehoben und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 06 „An den Obstgärten“ gefasst.

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal am 22.03.2022 der Vorentwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 26. Januar 2022] zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt werden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 04.04. bis einschließlich 06.05.2022 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 08.03.2022 Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans gegeben.

Nach Abschluss der Beteiligungsschritte wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und auf dieser Grundlage der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. August 2022) wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal am 11.10.2022 beschlossen und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 08.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 21.10.2022 Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans gegeben.

Nach Abschluss der Beteiligungsschritte wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat sich keine Notwendigkeit von Planänderungen ergeben, welche die Grundzüge der Planung betreffen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten.

Davon ausgehend wurden die Abwägungsempfehlungen zu den gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen und die abschließende Fassung des Bebauungsplans (Planungsstand 31. Januar 2023) ausgearbeitet.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss soll auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal am 21.03.2023 gefasst werden.

Nach Beschlussfassung tritt der Bebauungsplan mit der öffentlichen Bekanntmachung sodann in Kraft.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

### **2.1 Planungsgegenstand**

Da im Ortsteil Woltersdorf eine große Baulandnachfrage besteht, die aufgrund nicht ausreichend verfügbarer Grundstücksflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs (Innenentwicklung) gedeckt werden kann, sollen unter Berücksichtigung der gemäß Ziel 5.5 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion) bestehenden Möglichkeiten für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Zeitraum bis 2029 (10 Jahre nach Inkrafttreten des LEP HR) durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Einfamilienhausgebietes geschaffen werden.

Gegenstand der Planung sind im Rahmen dessen auch die Sicherung der notwendigen Flächen für die Verkehrs- und Medienschließung sowie die Berücksichtigung der Erfordernis-

se zur Minimierung und zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen unvermeidbaren Umweltauswirkungen.

## 2.2 Planungsnotwendigkeit

Gemäß § 1, Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal dieser Forderung durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen, in welchem das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche dargestellt ist [siehe Kapitel 4.2].

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Bebauungsplangebiet bislang keine planungsrechtlichen Regelungen. Das Gebiet grenzt lediglich im Westen entlang der Neuen Straße an die im Zusammenhang bebauten Teile der Ortslage Woltersdorf an, ist selbst jedoch unbebaut und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Es ist dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Um das geplante Vorhaben zu ermöglichen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich, in welchem der Standort als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt und grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden sollen.

Der Bebauungsplan wird als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Die Planaufstellung erfolgt im Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB.

Im Rahmen des Planverfahrens ist entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Bebauungsplanbegründung [siehe Teil II].

Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen ergeben, zu berücksichtigen.

Da das Plangebiet im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt, besteht keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplans. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens kann der Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten [siehe Kapitel 4.2].

## 2.3 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen folgende wesentliche Planungsziele umgesetzt werden:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern;
- Sicherung der notwendigen Flächen für die Verkehrs- und medientechnische Erschließung;
- Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sowie zur Begrünung und Einbindung des Plangebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Zum Planvorhaben liegt ein städtebauliches Konzept / Planungskonzept vor, in welchem die Umsetzung dieser Ziele veranschaulicht wird [siehe Kapitel 5.1 und Teil III, Anlage 1]. Des Weiteren wurden bereits in Verbindung mit der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplans ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, sowie ingenieurtechnische

Vorplanungen zur Dimensionierung der Verkehrsflächen und zur medientechnischen Erschließung erstellt [siehe Kapitel 5.2]. Auf dieser Grundlage ergaben sich insbesondere folgende, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu regelnde Planinhalte:

- Festsetzung von etwa 2,5 ha als Allgemeine Wohngebiete (WA);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Regelung der Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten;
- Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die interne Verkehrserschließung und die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt (grünordnerische Festsetzungen; ggf. Artenschutzmaßnahmen).

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurden die Ziele der Planung zu folgenden Inhalten präzisiert:

- Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen am nördlichen Rand des Plangebietes (einheitliche Regelung der Geschossanzahl, Dachform und Firstausrichtung);
- Sicherung einer Fläche für die Errichtung einer neuen Trafostation;
- Bestimmung erforderlicher Artenschutz- und externer Ausgleichsmaßnahmen.

### **3 Örtliche Verhältnisse**

#### **3.1 Bestandsangaben zum Plangebiet**

##### Räumliche Einordnung

Woltersdorf liegt nah an der nördlichen Stadtgrenze der Kreisstadt Luckenwalde (Landkreis Teltow-Fläming) und ist der größte und einwohnerreichste Ortsteil der weit ausgedehnten, insgesamt 21 Ortsteile umfassenden Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

Woltersdorf ist über die zwischen Luckenwalde und Berlin autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B 101 an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Ort befindet sich zudem eine Bahnstation (RE 3 Berlin - Wittenberg) und es bestehen regelmäßige Busverbindungen u.a. nach Luckenwalde, Potsdam und Zossen.

Das Bebauungsplangebiet selbst befindet sich im Nordosten von Woltersdorf auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Im Westen grenzt das Plangebiet an die Neue Straße (bebaute Ortslage). Der südliche Teil der Neuen Straße ist durch eine zusammenhängende, straßenbegleitende Bebauung aus überwiegend zweigeschossigen Gebäuden geprägt. Im nördlichen Teil wird die Bebauung durch einige Baulücken unterbrochen und wirkt weniger einheitlich.

Die Neue Straße mündet im Norden in die Berliner Chaussee (K 7216), die westlich durch die Ortsmitte von Woltersdorf nach Luckenwalde führt und östlich den Zubringer zur etwa 1 km entfernten B 101 bildet.

Etwa 150 m östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Vereinssportplatz mit Großspielfeld.

Im Süden schließt sich ein Waldgebiet an, welches überwiegend im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide“ liegt.





Übersichtsplan – unmaßstäblich [Quelle: BrandenburgViewer, Download vom 17.11.2021]

### Bestandssituation im Plangebiet

Das Bebauungsplangebiet ist bisher unbebaut und unerschlossen. Es befindet sich auf dem Teil einer Ackerfläche, die in den Jahren 2020 und 2021 brach lag und im Jahr 2022 zum Maisanbau genutzt worden ist.

Der Ackerrand entlang der westlich angrenzenden Neuen Straße, die die derzeitige Grenze der dörflichen Bebauung markiert, ist schmal und aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege unbedeutend.

Im Süden grenzt unmittelbar an das Plangebiet der Waldrandbereich eines Kiefernforstes an. Dieser Waldrandbereich ist als ungestufter Waldsaum, bestehend aus Gras- und Krautbewuchs mit einzelnen Birken und Pappeln, ausgebildet.

Die Flächen, die sich nördlich und östlich an das Plangebiet anschließen, gehören zum übrigen Teil der Ackerfläche.

Die Fläche des Plangebietes ist gehölzlos, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der während der Vegetations- und Fortpflanzungsphase 2021 erfolgten Erfassungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Bebauungsplan [siehe Teil III, Anlage 4] wurden im Plangebiet ein Brutrevier der Feldlerche und ein Brutrevier der Heidelerche nachgewiesen. Ringeltaube, Mistel- und Singdrossel, Bachstelze und Haussperling nutzen die Fläche nur zur Nahrungssuche.

Waldsaum und sonstige Randbereiche stellen potentielle Lebensräume für die streng geschützte Zauneidechse dar. Bei Begehungen konnten jedoch keine Nachweise erbracht werden.

Das Plangebiet besitzt keine Quartierstrukturen für eine Besiedlung durch Fledermäuse und das Vorkommen von Amphibien. Aufgrund der Strukturarmut und des Fehlens wichtiger Lebensraumelemente ist ein Besiedlungspotenzial für sonstige Reptilien auszuschließen.

## Erschließung

Das Plangebiet ist noch nicht verkehrs- und medientechnisch erschlossen.

Im Rahmen der ingenieurtechnischen Vorplanungen zu den Verkehrsflächen und zur medientechnischen Erschließung im Plangebiet [siehe Kapitel 5.2] wurden bei den zuständigen Versorgungsträgern Anfragen zum Leitungsbestand und zu Anschlusskapazitäten im Umfeld des Plangebietes gestellt.

Gemäß Leitungsauskunft der Nuthe Wasser und Abwasser GmbH (NUWAB) befinden sich im westlichen Seitenbereich der Neuen Straße eine Trinkwasserversorgungsleitung sowie ein Abwasserkanal im Freigefälle. Auf der Südseite der Berliner Chaussee (Abschnitt östlich der Neuen Straße) verläuft lediglich eine Trinkwasserhausanschlussleitung. Eine Regenwasserkanalisation ist im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Die E.DIS Netz GmbH hat mitgeteilt, dass sich im östlichen Seitenbereich der Neuen Straße eine Strom-Niederspannungsleitung mit Anschlüssen der an der Neuen Straße bebauten Grundstücke befindet. Auf der Nordseite der Berliner Chaussee sowie entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 334 verlaufen Strom-Mittelspannungsleitungen. In den Bestandsplänen der E:DIS Netz GmbH ist außerdem auf der Südseite der Berliner Chaussee eine Telekommunikationsleitung eingetragen.

Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG hat mitgeteilt, dass im westlichen Seitenbereich der Neuen Straße sowie auf der Nordseite der Berliner Chaussee Erdgas-Leitungen (0,1 bis 1 bar) verlaufen. An die Leitung in der Neuen Straße ist die Mehrzahl der anliegenden Grundstücke angeschlossen, jedoch nicht alle.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mitgeteilt, dass sich im westlichen Seitenbereich der Neuen Straße eine oberirdische Kabeltrasse (mit Hausanschlüssen) und auf der Südseite der Berliner Chaussee eine unterirdisch verlegte Kabelrohrtrasse befinden.

Weitere Versorgungsanlagen sind im Umfeld des Plangebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplans und der förmlichen Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans wurden die zuständigen Versorgungsträger nochmals um Stellungnahme gebeten. Daraus haben sich keine zusätzlichen Informationen zu bestehenden Versorgungsanlagen ergeben. Die Stellungnahmen enthalten jedoch zum Teil umfangreiche Hinweise für den Neuanschluss des Plangebietes an die Versorgungsnetze [siehe Kapitel 9].

## **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 334 und 336 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf befinden sich im privaten Eigentum der Vorhabenträgerin für den Bebauungsplan.

# **4 Berücksichtigung des Anpassungs- und Entwicklungsgebots**

## **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Für die fünf Regionen Brandenburgs konkretisieren außerdem Regionalpläne die Festlegungen der Landesplanung.

Im Hinblick auf die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Nutzungen [siehe Kapitel 2.3, 5.1 und 6.1] sind folgende Inhalte der Raumordnungspläne in die Planung einzustellen:

### **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nahräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben.

Gemäß § 6 Abs. 1 LEPro 2007 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, sollen gemäß § 6 Abs. 2 LEPro 2007 vermieden werden. Gemäß § 6 Abs. 4 LEPro 2007 sollen Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen im Verbund entwickelt werden.

### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung trifft der aus dem LEPro 2007 abgeleitete LEP HR als Rechtsverordnung der Landesregierungen Berlin und Brandenburg mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Die Verordnung vom 29.04.2019 über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35).

In der Festlegungskarte des LEP HR werden im Bereich der Ortslage Woltersdorf keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das bestehende Siedlungsgebiet und das nördöstlich angrenzende Bebauungsplangebiet sind weder Bestandteil des „Gestaltungsraum Sied-

lung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR noch der Flächen „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Im Norden und Süden reichen die als „Freiraumverbund“ dargestellten Flächen jedoch bis nah an die Ortslage heran.

Der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden im Rahmen der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung keine Funktionen zugewiesen. Die Funktionen der Grundversorgung sollen jedoch in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 LEP HR), d.h. auch außerhalb Zentraler Orte.

Auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele bezogen [siehe Kapitel 2.3 und 5.1] sind insbesondere folgende Festlegungen des der LEP HR von Belang:

- Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. [Grundsatz 5.1 (1) LEP HR]
- Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. [Grundsatz 5.1 (2) LEP HR]
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. [Ziel 5.2 (1) LEP HR]
- In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha pro 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. [Ziel 5.5 LEP HR]
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. [Grundsatz 6.1 (1) LEP HR, § 5 Abs. 2 LEPro 2007]

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung erstmalig zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Schreiben vom 05.04.2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung daraufhin mitgeteilt, dass die Planungsabsicht hinsichtlich der Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR noch nicht hinreichend zu beurteilen sei. Dies beruhe insbesondere auf der Tatsache, dass die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Nuthe-Urstromtal durch im Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 dargestellte, nicht bebaute bzw. erschlossene Wohnsiedlungsflächen vollständig / mehrfach übertroffen wird und der wirksame FNP somit hinsichtlich der Wohnsiedlungsentwicklung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei.

Im Rahmen eines sodann am 25.04.2022 mit der Gemeinde Nuthe-Urstromtal geführten Abstimmungsgesprächs hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigt, dass für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal insgesamt eine Eigenentwicklungsoption für 6,7 ha Wohnbauflächen innerhalb von 10 Jahren nach Inkrafttreten des LEP HR bestehen würde. Davon seien bereits 1,3 ha durch den Bebauungsplan „Kernitzer Straße“ Im Ortsteil Felgentreu in Anspruch genommen. Hinzu kämen nun die etwa 2,5 ha geplanten Wohnbauflächen (Bauge-

bierte WA 1 bis WA 8), die durch den vorliegenden Bebauungsplan „An den Obstgärten“ im Ortsteil Woltersdorf entwickelt werden sollen. Es würden somit noch etwa 2,9 ha für weitere Wohnbauflächenentwicklungen im Gemeindegebiet Nuthe-Urstromtal. Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde hinsichtlich der Wohnbauflächenausweisungen an die Ziele der Raumordnung anzupassen sei [siehe Kapitel 4.2].

Im Rahmen des gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführten Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplans (Planungsstand: 22. August 2022) hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.12.2022 erneut Stellung genommen. Es wurde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht im Hinblick auf die Inanspruchnahme von 2,5 ha Wohnbauflächenentwicklung - Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) - an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Die Stellungnahme enthält dazu folgende Erläuterungen:

*„Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal keine „Alt-Pläne“ (d.h. vor dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15.05.2009 festgesetzt) auf die Eigenentwicklungsoption für Wohnsiedlungsflächen anzurechnen. Der Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 06 „An den Obstgärten“ nimmt, zusammen mit dem Bebauungsplan Felgentreu Nr. 03 „Kemnitzer Straße“, mit Inkraftsetzung 3,8 ha der 6,7 ha umfassenden Eigenentwicklungsoption der Gemeinde in Anspruch. Weitere seit Inkrafttreten des LEP HR bekanntgemachte bzw. noch laufende Planverfahren können im Rahmen der Innenentwicklung umgesetzt werden (BP Nr. 02 „Zum Bahnhof“ in Jänickendorf, BP Nr. 03 „Lüdersdorfer Straße“ in Schöneweide, eBP Nr. 04 „Bahnhofstraße“ in Woltersdorf), sodass – bei alleiniger Betrachtung der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung - auch für die vorliegende Planung nicht von einem Widerspruch zu Ziel 5.5 LEP HR auszugehen ist.“*

In der Stellungnahme wird des Weiteren auf die erforderliche Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde an die Ziele der Raumordnung hingewiesen, auch wenn der wirksame Flächennutzungsplan nicht aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanvorhabens geändert werden müsse [siehe Kapitel 4.2].

## **Regionalplanung**

### Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Landkreis Teltow-Fläming gehört zur Region Havelland-Fläming, für welche der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 aufgestellt worden ist. Dieser ist jedoch auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Vor diesem Hintergrund hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll 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.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3

RegBkPIG durchzuführen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Festlegungskarte zum Regionalplanentwurf wird lediglich die bestehende Ortslage Woltersdorf als Vorbehaltsgebiet Siedlung [G 1.1] dargestellt. Für das Bebauungsplangebiet selbst enthält die Festlegungskarte keinerlei Darstellungen.

Obwohl das Bebauungsplangebiet nicht als Teil des Vorbehaltsgebietes Siedlung dargestellt ist, entspricht die durch den Bebauungsplan vorbereitete Entwicklung eines Wohngebietes den Zielstellungen des Regionalplanentwurfs, wonach für die Siedlungsentwicklung solche Flächen herausgestellt werden sollen, die unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind, das Siedlungsprinzip der „kurzen Wege“ unterstützen, die Auslastung und Sicherung bestehender Infrastruktureinrichtungen stärken, Distanzen zwischen Wohnort, Arbeitsplatz, Nahversorgung und Dienstleistungen gering halten und dadurch zur Ressourcenschonung, Verkehrsvermeidung und Luftreinhaltung beitragen.

#### Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"

Bereits mit Bescheid der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 23. November 2020 genehmigt und mit Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft getreten ist der Sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte".

Im Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" erfolgte für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal keine Zuweisung als Grundfunktionaler Schwerpunkt.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte gemäß dem Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurden in den Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 [siehe oben] nachrichtlich übernommen.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Regionalen Planungsgemeinschaft zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Schreiben vom 28.03.2022 hat die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass das Plangebiet in der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans teilweise als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt ist. Nach Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans kommt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht zu. Für den östlichen Teil des Plangebiets sind im Entwurf des Regionalplans keine Festlegungen vorgesehen. Es bestehe daher Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung.

In der Stellungnahme vom 21.11.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans hat die regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass die Stellungnahme vom 28.03.2022 weiterhin Gültigkeit behält. Damit steht das Bebauungsplanvorhaben weiterhin in Übereinstimmung mit den Belangen der Regionalplanung.

## **4.2 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der im Jahr 1998 beschlossen und genehmigt worden ist.

Auf Grundlage von § 5 BauGB stellt der Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans „An den Obstgärten“ als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt, durch welche die Siedlungsfläche der Ortslage Woltersdorf im Nordosten zu Lasten der dort bisher erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung über den Bestand hinaus erweitert wird [siehe Abbildung folgende Seite]. Aufgrund der beschränkten Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen i.V.m. Ziel 5.5 LEP HR [siehe Kapitel 4.1] füllt das Bebauungsplangebiet die im FNP dargestellte Wohnbauflächenerweiterung nicht vollständig aus. In Richtung Berliner Chaussee verbleibt somit ein Teil der im FNP dargestellten Wohnbaufläche für eine erst im Rahmen künftiger Festlegungen der Landesplanung mögliche Fortsetzung der Siedlungsentwicklung.

Da im Bebauungsplan die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten vorgesehen ist [siehe Kapitel 2.3, 5.1 und 6.1] und das Plangebiet im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche liegt, kann der Bebauungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 unter Vorbehalt der Zuwendung von Fördermitteln einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Der zurzeit wirksame FNP 1998 entspricht in vielen Teilen nicht mehr den Zielen der Landesplanung, was seit geraumer Zeit zu Schwierigkeiten in der Ortsentwicklung und in einigen Baugenehmigungsverfahren führt.

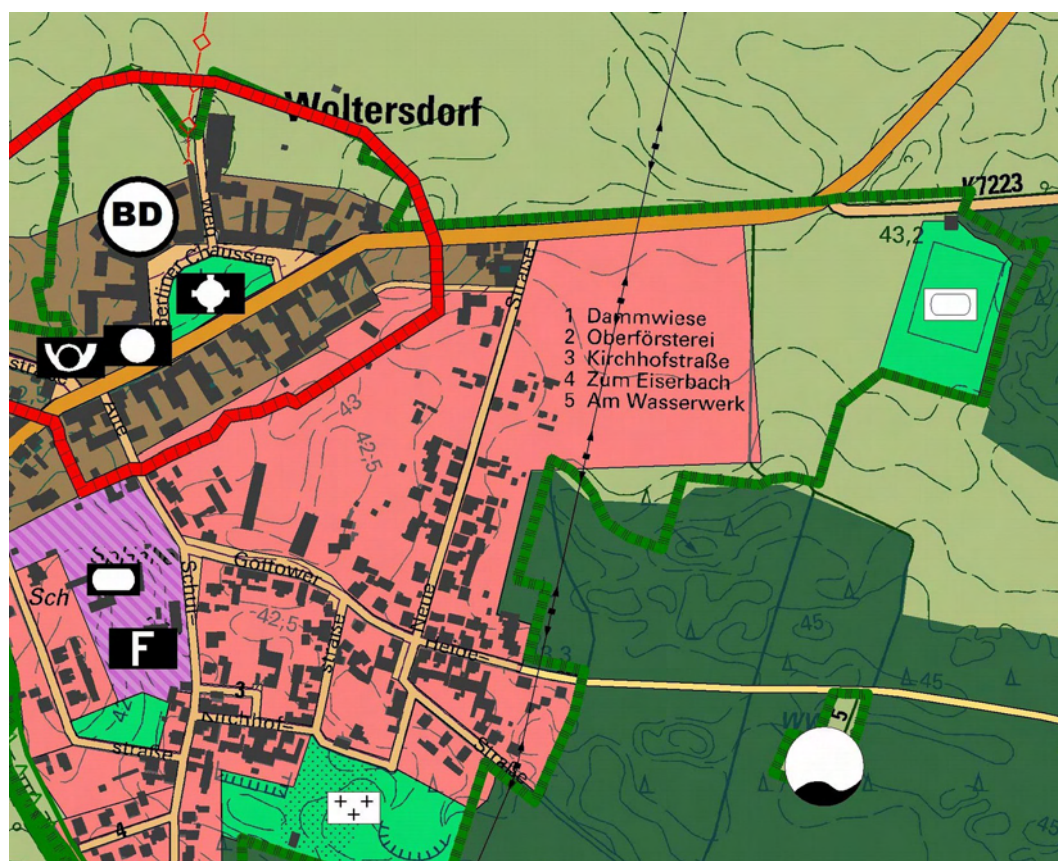
Die Anpassung der FNP-Darstellungen an die Ziele der Raumordnung hat die für die Belange der Raumordnung zuständige Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg auch im Rahmen ihrer Stellungnahme vom 05.04.2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans „An den Obstgärten“ unter Verweis darauf gefordert, dass durch die Darstellungen im gegenwärtigen Flächennutzungsplan die gemäß Ziel 5.5 LEP HR wahrnehmbare Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Nuthe-Urstromtal durch im Flächennutzungsplan (FNP) von 1998 dargestellte, nicht bebaute bzw. erschlossene Wohnsiedlungsflächen vollständig / mehrfach übertroffen werde und der wirksame FNP somit hinsichtlich der Wohnsiedlungsentwicklung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst sei [siehe auch Kapitel 4.1].

Die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des FNP stand bei Vorlage des Entwurfs zum Bebauungsplan (Planungsstand: 22. August 2022) noch unter dem Vorbehalt der Bewilligung der zu diesem Zweck beantragten Fördermittel. Zwischenzeitlich ist die Bewilligung der Fördermittel für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Zuwendungsbescheid vom 01.09.2022 erfolgt. Die Auftragsvergabe und Aufnahme der Planungstätigkeit zur FNP-Änderung soll im März 2023 erfolgen. Der Abschluss des Verfahrens wird bis Ende 2025 angestrebt.

Die derzeitige Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes und die Änderungen des Flächennutzungsplanes in den Bereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne steht der Änderung des Gesamt-Flächennutzungsplanes nicht entgegen, die Daten fließen in die Erarbeitung ein.

Bis zum Abschluss des Änderungsverfahrens bleiben die bisherigen FNP-Darstellungen wirksam.





FNP Gemeinde Nuthe-Urstromtal - Ausschnitt, unmaßstäblich [Quelle: Gemeinde Nuthe-Urstromtal]

Erst mit der wirksamen Bekanntmachung der Genehmigung über die eingeleitete FNP-Änderung verliert der bisherige FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal seine Wirksamkeit. Demgemäß ist die bislang im wirksamen FNP insgesamt dargestellte Wohnsiedlungsentwicklung bis zu diesem Zeitpunkt nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Von einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung könnte frühestens ausgegangen werden, wenn im Verfahren zur FNP-Änderung in materieller Hinsicht Planreife i. S. von § 33 BauGB erreicht worden ist.

Unabhängig davon hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Stellungnahme vom 08.12.2022 bestätigt, dass bei alleiniger Betrachtung der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 06 „An den Obstgärten“ nicht von einem Widerspruch zu Ziel 5.5 LEP HR auszugehen ist [siehe Kapitel 4.1].

### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Bindungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 25. März 2014,
- Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/08),
- Satzung der Stadt Luckenwalde über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und deren Benutzung (Wasserversorgungssatzung) für das Gebiet der Stadt Luckenwalde und das Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/10).



Die Satzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sonstige Bindungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, bestehen nicht. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder -zonen nach anderen rechtlichen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz).

An das Plangebiet schließt südlich ein Waldgebiet an - Waldfläche im Sinne LWaldG (Landeswaldgesetz) -, welches überwiegend im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide“ liegt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten oder denkmalwerten Gebäude.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Bei Erdarbeiten können jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, woraus sich nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) Verpflichtungen zum Umgang mit Funden ergeben [weitere Hinweise siehe Kapitel 9].

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten [weitere Hinweise siehe Kapitel 9].

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und Kampfmitteln vor.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

## **5 Planungskonzept, begleitende Gutachten und Fachplanungen**

### **5.1 Planungskonzept**

Bereits vor Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplans in der Gemeindevertretersitzung am 08.06.2021 erfolgte am 04.05.2021 im Ausschuss für Bauen, Planung und Umwelt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal die Vorstellung und Erörterung des städtebaulichen Konzepts für das Planvorhaben. In Vorbereitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurde das Konzept lediglich noch geometrisch an die zwischenzeitlich erstellte Vermessungsunterlage angepasst. Aus den Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans sowie zum Entwurf des Bebauungsplans ergab sich kein wesentlicher Änderungsbedarf. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan wurde das Planungskonzept nur noch geringfügig überarbeitet.

#### Städtebauliche Konzeption

Wie bereits in Kapitel 2.1 beschrieben, sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geschaffen werden.



Planungskonzept Bebauungsplan Nr. 06 „An den Obstgärten“, unmaßstäblich  
[Quelle: Dipl.-Ing. Georg Lahr-Eigen, Architekten + Stadtplaner, Berlin]

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist im Ortsteil Woltersdorf aufgrund der Lagequalitäten (z.B. Verkehrsanbindung, Schulstandort und Nähe zur Kreisstadt Luckenwalde) hoch. Gesucht werden mehrheitlich Grundstücke mit Größen von 600 m<sup>2</sup> bis 800 m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung der gemäß Ziel 5.5 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion) bestehenden Möglichkeiten für die Neuausweisung von Wohnbauflächen im Zeitraum bis 2029 ergibt sich, dass im Plangebiet maximal 2,5 ha Wohnbauland ausgewiesen werden sollen [siehe Kapitel 4.1].

Das geplante Wohngebiet muss außerdem innerhalb der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbaufläche liegen, um den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können [siehe Kapitel 4.2], Daraus ergibt sich die maximal mögliche Ausdehnung des Plangebietes nach Osten.

Innerhalb der durch den FNP vorgegebenen Fläche ist insbesondere der südliche Teilbereich wegen seiner Nähe zum angrenzenden Waldgebiet und des Abstandes zur Berliner Chaussee für eine Wohnnutzung besonders geeignet.

Von diesen Voraussetzungen ausgehend sieht das städtebauliche Konzept eine von der Neuen Straße aus durch das gesamte Gebiet nach Osten führende Haupterschließung vor, welche nach Süden durch einen untergeordneten Ringschluss ergänzt wird.

Um die Auftaktsituation an der Gebietszufahrt funktional und räumlich hervorzuheben, soll an der Neuen Straße eine etwas dichtere Bebauung als auf den anschließenden Einfamilienhausgrundstücken ermöglicht werden. Sofern eine entsprechende Nachfrage besteht, sollen in diesem Bereich auch größere Einzelhäuser oder Doppelhäuser entstehen können. Außer Wohnnutzungen kämen in diesem Bereich eventuell auch andere gebietsverträgliche Nutzungen in Betracht (kleiner Laden, Dienstleistungsbetrieb, Büro, Sozialstation o.ä.).

Daran anschließend soll auf der nördlichen Seite der Haupterschließung eine Bebauungsreihe mit Einfamilienhäusern entstehen, die aus Gründen ihrer Wirkung in den Landschaftsraum (neue Siedlungskante) nach einheitlichen Festsetzung zu Geschosshöhe, Dachform und Firstausrichtung gestaltet werden sollen.

Die Grundstücke am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes sollen über eine Größe von mindestens 600 m<sup>2</sup> verfügen.

Großzügig durchgrünte Grundstücke mit einer Größe von mehr als 700 m<sup>2</sup> sollen vorrangig an der südlichen Plangebietsgrenze entstehen.

Im Teilgebiet innerhalb des Ringschlusses sollen auch einige kleinere Grundstücke ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen, um auch weniger finanzstarken Interessenten Möglichkeiten zum Grundstückserwerb bieten zu können.

Erfolgt die Parzellierung und Bebauung so, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, wäre im gesamten Gebiet die Errichtung von etwa 33 Einfamilienhäusern und 4 Doppelhäusern (oder stattdessen größeren Einzelhäusern) möglich. Besteht mehrheitlich ein Bedarf an deutlich größeren Grundstücken, reduziert sich die Gesamtzahl der Gebäude.

Flächen, auf denen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, werden nicht vorgesehen. Ein dies städtebaulich rechtfertigender Bedarf an sozial gefördertem Wohnraum zur Deckung von in der Gemeinde bestehender Nachfrage ist nicht in hinreichender Größenordnung nachweisbar. Gleichwohl wird mit dem Planungskonzept die Errichtung von gefördertem Wohnungsbau nicht grundsätzlich ausgeschlossen. So wäre zum Beispiel im Bereich der an der Neuen Straße etwas dichter geplanten Bebauung die Errichtung größerer Einzelhäuser mit geförderten Mietwohnungen möglich.

#### Verkehrerschließung

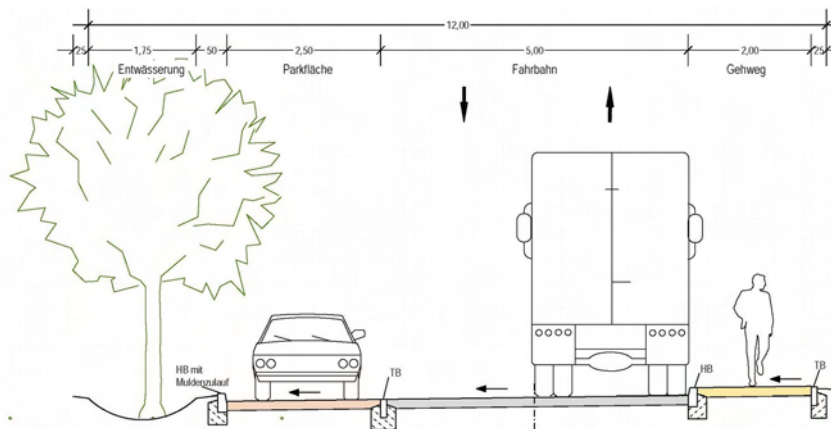
Entsprechend der bereits vorliegenden ingenieurtechnischen Vorplanung zur Erschließung des Gebietes [siehe Kapitel 2.3 und 5.2] soll die durch das Gebiet führende Hauptachse über eine Breite von 12,25 m verfügen. Im Bereich des südlichen Ringschlusses soll die Breite der Verkehrsfläche 8,25 m betragen.

Gemäß Vorplanung sind die in den Abbildungen dargestellten Querschnitte [siehe folgende Seite] vorgesehen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist jedoch noch kein verbindlicher Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzungen. Im Bebauungsplan werden nur die Verkehrsflächen unter Angabe ihrer jeweiligen Gesamtbreite festgesetzt. Im Rahmen der künftigen Ausführungsplanung sind somit auch noch Änderungen der Querschnittsaufteilung möglich.

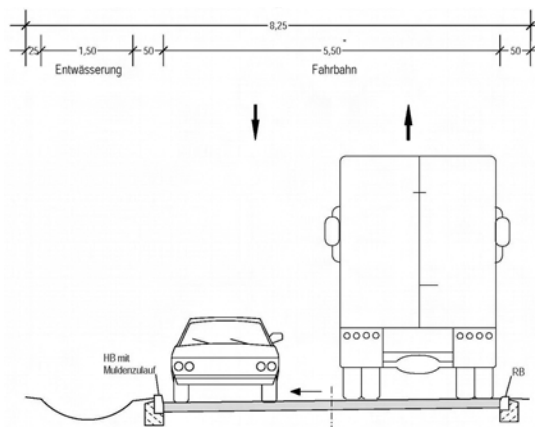
Die 12,25 m breite Hauptachse soll über einen einseitigen Gehweg, eine Fahrbahn mit einseitigem Parkstreifen (Längsparker) sowie angrenzender Regenwassermulde verfügen. Im Bereich des 8,25 m breiten Ringschlusses ist hingegen keine Trennung von Gehweg und Fahrbahn vorgesehen.

Eine lichte Breite des Gehweges in der Hauptachse von 1,50 m (zzgl. Sicherheitsabstand von 50 cm zur Fahrbahn und 25 cm zu den Grundstückseinfriedungen) wird aufgrund der Erschließungsfunktion der Straße und deren Lage für ausreichend gehalten. Der Fußgängerverkehr wird sich ausschließlich auf Bewegungen der Anwohner zu bzw. von ihren Grundstücken beschränken. Es ist kein Durchgangsverkehr zu erwarten. Auch Aufenthalte auf dem Gehweg, wie zum Beispiel vor Geschäften, sind in den Wohngebieten nicht zu erwarten.

Die Anlage eines Gehweges im Bereich des südlichen Ringschlusses wäre zwar möglich, ist aufgrund des nochmals wesentlich geringeren Fußgängeraufkommens als in der Hauptachse aus verkehrsplanerischer Sicht jedoch nicht erforderlich. Es handelt sich dort um eine untergeordnete Anliegerstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr. Der Ringschluss kann daher gemäß RASSt06, Kapitel 5.2.1, Bild 25 als Wohnweg mit Mischverkehr ausgebildet werden.



Querschnitt Hauptachse – unmaßstäblich [Quelle: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. J. Geppert; Potsdam]



Querschnitt Ringschluss (unmaßstäblich)  
 [Quelle: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. J. Geppert; Potsdam]

In beiden Verkehrsflächen ergibt sich die Dimensionierung der seitlichen Regenwassermulden unter Berücksichtigung der im vorliegenden Baugrundgutachten [siehe Kapitel 2.3 und 5.2] ermittelten Versickerungsfähigkeit des Bodens.

Die im Bereich der Hauptachse geplanten Baumpflanzungen können anstatt im Muldenbereich gegebenenfalls auch im Bereich der angrenzenden Stellplatzfläche vorgenommen werden. Sollten die Baumpflanzungen im Bereich der Mulden beibehalten werden, sind die ver-

bleibenden Muldenflächen immer noch ausreichend dimensioniert, um das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufnehmen zu können.

Die Stellplätze im Bereich der Hauptachse sollen vorrangig dem vorübergehenden Abstellen von Fahrzeugen dienen, zum Beispiel von Besuchern, Handwerkern o.ä.. Stellplätze für Fahrzeuge der Anwohner und auch Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken herzustellen. Obwohl die Gemeinde Nuthe-Urstromtal nicht über eine Stellplatzsatzung verfügt, die die Anzahl herzustellender Kfz- und Fahrradstellplätze regelt, kann davon ausgegangen werden, dass in Einfamilienhausgebieten, in denen die Häuser in offener Bauweise errichtet werden müssen, die Grundstücke für die Unterbringung von Kfz- und Fahrradstellplätzen ausreichend groß sind. Eine maßgebliche Beanspruchung des öffentlichen Straßenraums durch abgestellte Anwohnerfahrzeuge ist daher nicht zu befürchten.

Nördlich der Hauptachse sollen zwei – wie im Bereich des südlichen Ringschlusses – 8,25 m breite Flächen von den Grundstücksparzellierungen ausgenommen werden. Die Stiche in Richtung Norden bereiten die gemäß Darstellung im Flächennutzungsplan mögliche künftige Erweiterung des Gebietes vor. Dazu soll zu gegebenem Zeitpunkt ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden. Die beiden Stiche könnten dann zu einem nördlichen Ringschluss verbunden werden. Erst dann wird ein vollständiger Straßenausbau wie im Bereich des südlichen Ringschlusses erforderlich. Bis dahin dienen die beiden nördlichen Stiche nur als Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken und sollen vorläufig nur zu diesem Zweck befestigt werden.

Das Erschließungskonzept sieht außerdem im südlichen Bereich noch zwei 4,50 m breite Wegeflächen vor, die jeweils der Erschließung eines Grundstücks dienen, aber für die Bewohner des Gebietes auch den Zugang in den angrenzenden Landschafts- und Erholungsraum ermöglichen sollen.

#### Ver- und Entsorgung

Entsprechend der bereits vorliegenden ingenieurtechnischen Vorplanung zur Erschließung des Gebietes [siehe Kapitel 2.3 und 5.2] sollen die Leitungen und Anlagen zur medientechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes im Bereich der geplanten Verkehrsflächen hergestellt und im Bereich der Neuen Straße an die vorhandenen Netze angebunden werden.

Seitens des mit der Planung beauftragten Ingenieurbüros wurden bei den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bereits frühzeitig Anfragen zum Leitungsbestand in der Umgebung des Plangebiets sowie zu nutzbaren Kapazitätsreserven oder anderenfalls notwendigen Netzerweiterungen gestellt [siehe Kapitel 3.1].

Auch im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans wurde den Ver- und Entsorgungsunternehmen Gelegenheit gegeben, zur Planung Stellung zu nehmen. Daraus haben sich keine zusätzlichen Informationen zu bestehenden Versorgungsanlagen ergeben. Die Stellungnahmen enthalten jedoch zum Teil umfangreiche Hinweise für den Neuanschluss des Plangebietes an die Versorgungsnetze. So hat die für die Stromversorgung zuständige E.DIS AG mitgeteilt, dass für die Versorgung des Gebietes die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich ist, welche möglichst in Nähe des westlichen Abzweigs des Ringschlusses errichtet werden sollte und eine Fläche von etwa 6 x 8 Meter erfordert. In weiteren Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass im Straßenraum ausreichend dimensionierte Trassen für die erforderlichen Leitungsverlegungen (Trink- und Abwasser, Strom, Telekommunikation sowie - falls beabsichtigt - Erdgas) freigehalten werden müssen und Mindestabstände zu Straßenbaumpflanzungen zu wahren sind.

Die ingenieurtechnische Planung zur Erschließung des Gebietes wurde daraufhin im westlichen Bereich des Ringschlusses um die geforderte Fläche für die zur Stromversorgung des

Plangebietes benötigte Trafostation ergänzt [siehe Abbildung: Planungskonzept sowie Teil III – Anhang, Anlage 1]. Die Überprüfung der Breiten und Abstände der Leitungstrassen hat ergeben, dass die bisher vorgesehenen Breiten der Verkehrsflächen ausreichend sind, um alle benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum unterbringen zu können.

#### Landschaftsplanerische Einbindung

Bei der Planung und Errichtung von neuen Wohnbauflächen auf bisherigen unbebauten Flächen ist die Einbindung in den Landschaftsraum von besonderer Bedeutung. Zum einen ist die optische Einbindung hinsichtlich der Gestaltung eines neuen Landschaftsbildes wichtig. Zum anderen sind die sich infolge der Bebauung ergebenden Beeinträchtigungen des beanspruchten Landschaftsraumes aus Sicht des Natur- und Artenschutzes möglichst zu verhindern, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Innerhalb des Plangebietes sollen Straßenbaumpflanzungen im Bereich der Haupteinschließung sowie Festsetzungen zu Bepflanzungen auf den Grundstücken zur Durchgrünung des Gebietes beitragen. Auch die geplanten Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen sollen eine durchgrünte Siedlungsstruktur fördern und an den Plangebietsrändern zu einem aufgelockerten Übergang in den Landschaftsraum führen.

An der südlichen Plangebietsgrenze sollen innerhalb einer festgesetzten Maßnahmefläche anzulegende Bepflanzungen den anschließenden Waldrandbereich vor Beeinträchtigungen schützen.

Auf einem Streifen entlang der Berliner Chaussee und an der Grenze des Flurstücks 334 zum östlich gelegenen Sportplatzgelände sollen frei wachsende Hecken das Plangebiet abschirmen und in den Landschaftsraum einbinden. Diese außerhalb des Plangebiets vorgesehene Maßnahme ist wirkungsvoller als nur relativ schmale und weniger hohe Heckenpflanzungen unmittelbar auf den Grundstücken und kann ihre Funktion auch dann noch erfüllen, wenn künftig eine Erweiterung der Bebauung ermöglicht werden sollte. Da sich das gesamte Flurstück 334 im Eigentum der Vorhabenträgerin befindet, kann die Umsetzung der Maßnahme im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan gesichert werden.

Die bis an die Außengrenzen des Plangebietes führenden Straßen- und Wegeflächen sollen Siedlungs- und Landschaftsraum verknüpfen und den künftigen Bewohnern einen direkten Zugang insbesondere in das südlich angrenzende Waldgebiet (Erholungsraum) ermöglichen.

#### Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der Planung ist der Verlust von ca. 2,97 ha bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche verbunden.

Das Kreisentwicklungsamt des Landkreises Teltow-Fläming hat in seiner Stellungnahme vom 13.12.2022 zum Entwurf des Bebauungsplans diesbezüglich auf § 1a Abs. 2 BauGB verwiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Deshalb sollen u. a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze der Norm unterliegen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Notwendigkeit der Umwandlung u. a. landwirtschaftlicher genutzter Flächen soll begründet werden. Die von § 1 Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderte Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen sei bislang nicht hinreichend ersichtlich. Verlangt wird durch dieses ergänzende Ermittlungsgebot, dass die Gemeinde besonders prüft, wie es mit den noch vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich und damit mit den Möglichkei-

ten der Innenentwicklung bei ihr steht. Die Vorschrift konkretisiert die vorzunehmenden Ermittlungen, indem sie ‚insbesondere‘ auf ‚Brachflächen, Gebäudeleerstand, und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten‘ hinweist. Im Hinblick auf die Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 7 BauGB wird hier ein Nachbearbeitungsbedarf für die Begründung gesehen. Dabei sollte u. a. auch auf Aussagen aus dem Baulückenkataster, über das die Gemeinde Nuthe-Urstromtal verfügt, eingegangen werden.

Bezogen auf das in der Stellungnahme festgestellte Abwägungserfordernis wird wie folgt begründet:

Die Beeinträchtigung agrarstruktureller Belange infolge des Flächenentzugs des Bebauungsplangebietes aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist unbestritten. Am Planvorhaben wird dennoch unverändert festgehalten.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits frühzeitig mit der künftigen Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt und in diesem Rahmen die Ausweisung der vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen gegeneinander abgewogen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen im bisherigen Außenbereich, einschließlich der Berücksichtigung der möglichen Innenentwicklung sowie der Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen.

Es ist daher weder ein Erfordernis erkennbar, noch wäre es angemessen, im Rahmen der Aufstellung eines aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbaren Einzelvorhabens erneut eine Gesamtbetrachtung im Verhältnis zu anderen Standorten oder Entwicklungsmöglichkeiten vorzunehmen. Dies entspräche nicht der Planungshierarchie von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung.

Auch die Tatsache, dass der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan geändert und im Rahmen dessen die Wohnbauflächendarstellungen an die Ziele der Raumordnung angepasst werden sollen, führt zu keinen anderen Erfordernissen, da die raumordnerische Vereinbarkeit des Bebauungsplanvorhabens mit Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 08.12.2022 bereits bestätigt worden ist. Im Rahmen der vorgesehenen FNP-Änderung besteht somit keine Notwendigkeit, die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche zu ändern.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass der aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbare Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmten Entwicklung des Gemeindegebietes steht, und zwar auch in Bezug auf die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen. Ein gesonderter Begründungsbedarf zur Flächeninanspruchnahme oder gar eine Veranlassung für eine vom Flächennutzungsplan abweichende Abwägungsentscheidung besteht daher nicht.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das Landwirtschaftsamt, SG Agrarstruktur des Landkreises im Rahmen seiner Stellungnahme vom 17.03.2022 zum Vorentwurf mitgeteilt hat, dass zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen. Auch wenn in der zuletzt am 11.11.2022 abgegebenen Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes zum Entwurf des Bebauungsplans festgestellt wurde, dass durch die im Plangebiet vorgesehenen Bauvorhaben Beeinträchtigungen der agrarstrukturellen Belange durch den unwiederbringlichen Flächenentzug aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehen, wird der geplanten Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Abwägung weiterhin der Vorrang eingeräumt.



Dafür spricht sowohl die Lage und Eignung des Bebauungsplangebiets in direktem Anschluss an den Siedlungsbereich, die verhältnismäßig geringe Größe und Bewirtschaftungsintensität der von Berliner Chaussee, Sportplatz, Wald und Neuer Straße allseitig umschlossenen Landwirtschaftsfläche sowie die Tatsache, dass die Vorhabenträgerin selbst ein Landwirtschaftsunternehmen ist.

Zudem kann die im Ortsteil Woltersdorf bestehende Baulandnachfrage nicht durch ausreichend verfügbare Grundstücksflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs (Innenentwicklung) gedeckt werden. Aus dem Baulückenkataster der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist zwar ersichtlich, dass im Innenbereich noch einzelne, verstreut liegende Grundstücksflächen vorhanden sind, die für eine Wohnbebauung grundsätzlich geeignet erscheinen, sich diese aber überwiegend im Privateigentum verschiedener Personen befinden und eine Veräußerung zum Zwecke der Bebauung durch Dritte nicht beabsichtigt ist.

## 5.2 Begleitende Gutachten und Fachplanungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende, bereits in Vorbereitung des Planvorhabens bzw. zum Vorentwurf des Bebauungsplans erarbeitete Gutachten und Fachplanungen zugrunde:

- Geotechnischer Bericht (Baugrundgutachten) für die Baumaßnahme Woltersdorf Baugebiet; IBB Ingenieurbüro Bauer GmbH; Cottbus, den 30. August 2021,
- Vorplanung zur Erschließung des Projektes „An den Obstgärten“ in Woltersdorf; Ingenieurbüro Dipl.-Ing. J. Geppert; Potsdam, 09/2021,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; IDAS Planungsgesellschaft mbH; Luckenwalde, 1. Dezember 2021].

Zur Beurteilung der Ausgangslage im Plangebiet erfolgte zudem eine Biotopkartierung [siehe Teil III, Anlage 2]. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang beigefügt [siehe Teil III, Anlage 4].

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden des Weiteren die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen für die von der Planung betroffenen Vogelarten Feldlerche und Heidelerche ermittelt [Bericht Artenschutzmaßnahmen „Feldlerche & Heidelerche; IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde, 04.08.2022]. Der Bericht ist der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang ebenfalls beigefügt [siehe Teil III, Anlage 5].

Auf inhaltliche Einzelaspekte der Gutachten und Fachplanungen wird in Zusammenhang mit den Erläuterungen der Bebauungsplanfestsetzungen in den Kapiteln 6.1 bis 6.9 der Begründung eingegangen. Die Auswirkungen der unter Berücksichtigung der Gutachten im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden in den Kapiteln 8.1 bis 8.7 der Begründung zusammenfassend dargestellt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung werden im Umweltbericht [siehe Teil II] ausführlich beschrieben.

## 6 Planinhalt des Bebauungsplans

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden acht Teilflächen als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 8) festgesetzt. In den Baugebieten werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Mindestgrößen der Baugrundstücke und zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden,



- Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen,
- Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung,
- grünordnerischen Maßnahmen.

Des Weiteren werden die Flächen für die Verkehrserschließung durch die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung: Elektrizität) gesichert. Die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen wird durch Festsetzungen zu Straßenbaumpflanzungen und zur Regenwasserversickerung vervollständigt.

## **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden auf Grundlage von § 4 BauNVO etwa 23.990 m<sup>2</sup> (ca. 2,4 ha) als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Bedingt durch die Struktur der Verkehrserschließung [siehe Kapitel 5.1 und 6.7] gliedern sich die Allgemeinen Wohngebiete in die Baugebiete WA 1 bis WA 8. Innerhalb der Baugebiete werden zum Teil unterschiedliche Festsetzungen zur Beschränkung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen getroffen.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. In Allgemeinen Wohngebieten sind neben Wohngebäuden (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) allgemein zulässig. Gemäß § 4 Abs. 3 können in Allgemeinen Wohngebieten außerdem ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.

Im Bebauungsplan kann auf der Grundlage von § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO die Zulässigkeit der o.g. Nutzungen eingeschränkt werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Von diesen Möglichkeiten wird im vorliegenden Bebauungsplan wie folgt Gebrauch gemacht:

### Ausschluss von Nutzungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2

Durch die Textfestsetzung 1.1 wird geregelt, dass in den Baugebieten WA 1 und WA 2 die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

Die Baugebiete WA 1 und WA 2 sind aufgrund ihrer geringen Größe für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht geeignet. Die erforderliche Flächeninanspruchnahme durch diese Nutzungen würde regelmäßig dazu führen, dass insgesamt der für Allgemeine Wohngebiete typische Anteil an Wohnnutzungen nicht gewahrt werden könnte. Die Zulässigkeit ist allein schon aus diesem Grund auszuschließen. Für eine Tankstelle wäre die Lage und Verkehrsanbindung der Baugebiete WA 1 und WA 2 zudem auch aus städtebaulichen Gründen ungeeignet.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist im Hinblick auf die gesamtörtliche Entwicklung vertretbar, da im übrigen Gemeindegebiet geeignete Standorte für die Ansiedlung dieser Nutzungen vorhanden sind, sofern ein Bedarf besteht.

### Ausschluss von Nutzungen in den Baugebieten WA 3 bis WA 8

Im Unterschied zu den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß Textfestsetzung 1.2 in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 alle Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Außer Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind somit auch Betriebe

des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Sofern ein Bedarf besteht, sollen diese Nutzungen in die am Wohngebietszugang günstiger gelegenen Baugebiete WA 1 und WA 2 gelenkt werden, wohingegen die daran anschließenden Baugebiete WA 3 bis WA 8 in höherem Maße der Wohnnutzung in ruhigerer Lage dienen sollen.

#### Gebietsverträglichkeit der zulässigen Nutzungen

Bei allen nicht vom Ausschluss der Textfestsetzungen 1.1 und 1.2 betroffenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sie sich städtebaulich einfügen, sofern ihr Anteil den Wohnnutzungen deutlich untergeordnet bleibt. Es handelt sich um weitere das Wohnen ergänzende und nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation sowie der Daseinsfür- und -vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Unter Berücksichtigung auch der Nutzungsstruktur in der Umgebung und der städtebaulichen Eignung des Plangebietes können diese zur Belebung des Gebietes und Steigerung der Wohnqualität beitragen, ohne die Dominanz der Wohnnutzungen zu gefährden und störende Wirkungen zu entfalten. Insbesondere auf den Flächen der an die Neue Straße angrenzenden Baugebiete WA 1 und WA 2 sowie der Baugebiete WA 3 bis WA 7, die unmittelbar an die Haupterschließungsstraße anschließen, kann die Ansiedlung derartiger Nutzungen – auch unter dem Gesichtspunkt einer langfristigen städtebaulichen Weiterentwicklung angrenzender Flächen – in Betracht gezogen werden. In welchem Umfang von diesen Nutzungsmöglichkeiten Gebrauch gemacht werden wird, wird vom künftigen Bedarf und entsprechenden Ansiedlungsbegehren abhängen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 insbesondere durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse - jeweils als Höchstmaß - geregelt [siehe Planzeichnung].

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt in den Baugebieten WA 1 und WA 2 maximal 0,4 sowie in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 maximal 0,3.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Anteil der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen der Hauptnutzung bebaut werden darf.

Die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 etwas höhere GRZ als in den übrigen Baugebieten soll zwischen der zum Teil hohen Bebauungsdichte auf kleineren Bestandsgrundstücken im umliegenden alten Siedlungsbestand und den stärker zum Landschaftsraum orientierten neuen Baugebietsflächen vermitteln und in den Baugebieten WA 1 und WA 2 ermöglichen, vorrangig dort auch Nutzungen mit einem höheren Gebäudeflächenbedarf anzusiedeln, als er im Verhältnis zwischen Gebäude- und Freiflächen bei reinen Wohnnutzungen üblich ist. Dies ist zum Beispiel bei der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie häufig auch bei Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie einem ausnahmsweise zulässigen Betrieb des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb oder einer Anlage für die Verwaltung überwiegend der Fall, deren Zulässigkeit in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nicht ausgeschlossen ist [siehe Kapitel 6.1] und bei entsprechendem Bedarf vorrangig dort angesiedelt werden sollen.

In den insbesondere für Wohnnutzungen geeigneten Baugebieten WA 3 bis WA 8 ist hingegen eine GRZ von 0,3 ausreichend, um selbst auf kleineren Grundstücken ein Wohngebäude mit ausreichend großer Grundfläche errichten zu können.

Bei einer GRZ von 0,3 kann auf einem mindestens 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück [siehe Kapitel 6.4] ein Wohngebäude mit einer Grundfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> errichtet werden. Dies würde bereits bei einer nur eingeschossigen Bungalowform den Bau eines kleinen Einfamilienhauses mit etwa 110-120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermöglichen. In zweigeschossiger Bauweise könnte sich je nach Dachform ein Einfamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben. Da Einfamilienhäuser nur selten über größere Flächen verfügen, ist die festgesetzte GRZ für eine zweckmäßige Grundstücksnutzung ausreichend, gewährleistet aber zugleich auch eine wirtschaftliche Baulandnutzung.

Die festgesetzte GRZ 0,3 unterschreitet den Orientierungswert einer GRZ von bis zu 0,4 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO.

### **Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen**

Für die Baugebiete WA 1 bis WA 8 werden keine von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Festsetzungen getroffen. Damit gilt die Regelfestsetzung, aus welcher sich ergibt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf.

Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Durch diese Anlagen darf im Fall einer GRZ von 0,4 eine Überschreitung bis zu 0,6 (Baugebiete WA 1 und WA 2) und im Fall einer GRZ von 0,3 eine Überschreitung bis zu 0,45 (Baugebiete WA 3 bis WA 8) erfolgen.

Weitere Überschreitungen sollen nicht zugelassen werden, um einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Als Vollgeschosse gelten gemäß § 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung in der Neuen Straße und im weiteren Siedlungsumfeld werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mehr als zwei Vollgeschosse zugelassen.

In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Demnach müssen alle Gebäude der Hauptnutzung über zwei Vollgeschosse verfügen. Nur eingeschossige Gebäude der Hauptnutzung sind somit nicht zulässig.

Die zwingende Festsetzung von zwei Vollgeschossen erfolgt i.V.m. weiteren baugestalterischen Festsetzungen zur Stellung der Gebäude sowie zur Dachform- und -neigung [siehe Kapitel 6.7] mit der Zielstellung, entlang der Neuen Straße und der nördlichen Siedlungskante zum Landschaftsraum die Entstehung eines weitestgehend einheitlichen Siedlungsbildes zu erreichen.

In den Baugebieten WA 3, WA 4, WA 7 und WA 8 sind ebenfalls zwei Vollgeschosse zulässig. Es handelt sich in diesen Gebieten jedoch um das festgesetzte Höchstmaß, das nicht ausgeschöpft werden muss. Dort ist auch die Errichtung von nur eingeschossigen Gebäuden zulässig. Ein weniger einheitliches Siedlungsbild ist in diesen Baugebieten städtebaulich ver-

treten, da die Baugebiete aufgrund ihrer Lage keine prägende Wirkung auf das aus der Ferne wahrnehmbare Ortsbild erzeugen.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) erfolgt in den Baugebieten nicht. Diese ergibt sich aus der Multiplikation der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und kann somit maximal 0,8 in den Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie 0,6 in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 betragen.

Die resultierende GFZ unterschreitet den Orientierungswert einer GFZ von bis zu 1,2 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauNVO deutlich. Somit kann in Kombination der festgesetzten GRZ, Anzahl der Vollgeschosse und daraus resultierender GFZ den städtebaulichen und den Umweltbelangen in ausgewogenem Verhältnis Rechnung getragen werden.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 durch die in der Planzeichnung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Alle Gebäude und Anlagen der Hauptnutzung müssen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete errichtet werden. Die Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann allerdings in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO). Von der Möglichkeit, gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in einem Bebauungsplan weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorzusehen, wird im vorliegenden Bebauungsplan kein Gebrauch gemacht.

Im Unterschied zur Festsetzung einer Baulinie darf die Bebauung hinter die festgesetzte Baugrenze zurücktreten. Die Bebauung muss die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht bis an die Baugrenzen ausfüllen.

Die Festsetzung der Baugrenzen in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 wird auf den zur Herstellung der städtebaulichen Ordnung mindestens erforderlichen Umfang begrenzt. Die Baugrenzen werden überwiegend in einem Abstand von 3 Metern zur jeweiligen Baugebietsgrenze festgesetzt. Dies entspricht der Tiefe der Abstandsfläche von frei stehenden Gebäuden zur Grundstücksgrenze, die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) mindestens einzuhalten ist. Lediglich an den östlichen Grenzen der Baugebiete WA 6 bis WA 8 sowie an den südlichen Grenzen der Baugebiete WA 3 und WA 8 beträgt der Abstand der Baugrenzen mehr als 3 Meter, um dort die landschaftsplanerischen Belange der Planung ausreichend berücksichtigen zu können [siehe Kapitel 6.8].

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept [siehe Kapitel 5.1 und Teil III, Anlage 1] umsetzbar. Eine weiter gehende Differenzierung und Gliederung der überbaubaren Grundstücksflächen – etwa durch Festsetzung gebäudebezogener Baufenster – wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen, um im Rahmen der Umsetzung der Planung noch erforderliche Anpassungen des Planungskonzepts (z.B. bezüglich der endgültigen Anzahl und Abmessungen der Grundstücke und Gebäude sowie deren konkreter Lage) vornehmen zu können.

Bezüglich der Regelungen zur Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen außerhalb der in den Baugebieten festgesetzten Baugrenzen wird auf die Erläuterungen in Kapitel 6.5 und 6.6 verwiesen.

## **6.4 Bauweise, Mindestgrößen der Baugrundstücke und höchstzulässige Wohnungsanzahl in Wohngebäuden**

### **Bauweise**

Entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen zur Entwicklung der einzelnen Baugebiete wird die zulässige Bauweise in den Baugebieten teilweise unterschiedlich festgesetzt, und zwar wie folgt:

#### Baugebiete WA 1 und WA 2

Für die in den Baugebieten WA 1 und WA 2 zulässige Bebauung werden auf Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (Eintrag „ED“ in der Planzeichnung).

Einzel- und Doppelhäuser sind jeweils Formen der offenen Bauweise. Im Gegensatz zur allgemeinen Zulässigkeit einer offenen Bauweise (o) wird durch die Beschränkung nur auf Einzel- und Doppelhäuser die Errichtung von aus mehreren Gebäuden bestehenden Hausgruppen ausgeschlossen.

Einzelhäuser müssen allseitig über seitliche Grenzabstände und Abstandsflächen verfügen. Auch Einzelhäuser, die auf ein und demselben Grundstück errichtet werden, müssen untereinander über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen verfügen.

Doppelhäuser entstehen hingegen dadurch, dass zwei meist identisch gestaltete Gebäude direkt aneinander gebaut werden. Aber auch die aus solchen zwei Hälften bestehenden Häuser müssen an allen übrigen Gebäudeseiten über die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen verfügen.

Die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, zwischen denen mindestens die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, gewährleistet eine der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Woltersdorf angemessene Gliederung und Durchgrünung der Grundstücksflächen.

Die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht eine höhere Bebauungsdichte als bei einer Bebauung nur mit Einzelhäusern. In Verbindung mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 6.1 und 6.2] soll in den Baugebieten WA 1 und WA 2 eine etwas dichtere Bebauungsstruktur zugelassen werden als in den übrigen Baugebieten WA 3 bis WA 8, um an der Neuen Straße eine städtebauliche Auftaktsituation zu schaffen, die räumlich von größeren Baukörpern und funktional von einer stärkeren Durchmischung von Wohn- und sonstigen Nutzungen geprägt ist.

Einzel- und Doppelhäuser sind Bebauungsformen, die an der Neuen Straße und Umgebung im Bestand bereits vorhanden sind, sodass sich die Baugebiete WA 1 und WA 2 in die Siedlungsstruktur einfügen. Hausgruppen wären hingegen untypisch und werden aus diesem Grund als Form der offenen Bauweise von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### Baugebiete WA 3 bis WA 8

Für die in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 zulässige Bebauung werden auf Grundlage von § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen (Eintrag „E“ in der Planzeichnung).

Einzelhäuser sind eine besondere Form der offenen Bauweise. Sie müssen allseitig über seitliche Grenzabstände und Abstandsflächen verfügen. Auch Abstandsflächen von Einzelhäusern, die auf ein und demselben Grundstück errichtet werden, müssen untereinander den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstand einhalten.

Im Zusammenhang mit der im Bestand an den Siedlungsrändern von Woltersdorf überwiegenden Einzelhausbebauung soll mit der Beschränkung auf die Zulässigkeit nur von Einzel-

häusern in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 – wie bereits bei den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung [siehe Kapitel 6.1 und 6.2] – die Entstehung eines einheitlichen Siedlungscharakters gewährleistet werden.

Die Bebauung mit Einzelhäusern, zwischen denen mindestens die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden müssen, gewährleistet im Zusammenhang mit den festgesetzten Mindestgrößen der Baugrundstücke [siehe folgender Abschnitt] in besonderer Weise eine der Lage des Plangebiets am Ortsrand von Woltersdorf angemessene Gliederung und Durchgrünung der Grundstücksflächen.

Auf Grundlage der in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 festgesetzten Zulässigkeit nur von Einzelhäusern kann die gemäß Planungskonzept vorgesehene Einfamilienhausbebauung [siehe Kapitel 5.1 und Teil III, Anlage 1] errichtet werden.

### **Mindestgrößen der Baugrundstücke**

In den Textfestsetzungen 2.1 und 2.2 wird für die Baugebiete WA 1 und WA 2 sowie WA 3 bis WA 8 auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB geregelt, über welche Größe Baugrundstücke für eine Wohnbebauung mindestens verfügen müssen.

#### Baugebiete WA 1 und WA 2

In Abhängigkeit von der zulässigen Bauweise [siehe vorheriger Absatz] müssen gemäß Textfestsetzung 2.1 Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser in den Baugebieten WA 1 und WA 2 über eine Größe von mindestens 500 m<sup>2</sup> und für Doppelhäuser über eine Größe von mindestens 350 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte verfügen.

Im bisherigen Bestand verfügen die Grundstücke an der Neuen Straße über sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen und Überbauungsanteile. Die Grundstücksgrößen gemäß Textfestsetzung 2.1 gewährleisten, dass sich die neue Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Grundstücksausnutzung und angemessener Durchgrünung erreicht werden kann.

Die Grundstücke für Doppelhaushälften sind regelmäßig kleiner als bei Grundstücken für allseitig frei stehende Einzelhäuser. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m<sup>2</sup>, einer GRZ von 0,4 und zwei zulässigen Vollgeschossen [siehe Kapitel 6.2] kann jedoch eine ausreichend große Doppelhaushälfte mit einer Grundfläche von bis zu 140 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von bis zu 280 m<sup>2</sup> entstehen. Diese Grundstücke bieten insbesondere Interessierten mit geringeren finanziellen Mitteln zum Grundstückserwerb die Möglichkeit zum Hausbau.

#### Baugebiete WA 3 bis WA 8

Für die Baugebiete WA 3 bis WA 8, in denen ausschließlich allseitig frei stehende Einzelhäuser zulässig sind [siehe voriger Abschnitt], werden die Mindestgrößen für Wohnbaugrundstücke entsprechend der Lage im Plangebiet wie folgt geregelt:

- a) 500 m<sup>2</sup> in den Baugebieten WA 3 und WA 4,
- b) 600 m<sup>2</sup> in den Baugebieten WA 5, WA 6 und WA 7,
- c) 700 m<sup>2</sup> im Baugebiet WA 8.

Diese Größenstaffelung erfolgt unter der städtebaulichen Zielstellung, im Plangebiet die Bebauungsdichte in Richtung der östlichen und südlichen Siedlungsränder stärker aufzulockern als in den westlichen Baugebieten WA 1 und WA 2 an der Neuen Straße und im zentralen Bereich des Plangebiets (WA 4) sowie den Durchgrünungsanteil entsprechend zu erhöhen.

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke von 500 m<sup>2</sup> in den Baugebieten WA 3 und WA 4 ermöglicht bei einer GRZ von 0,3 und zwei zulässigen Vollgeschossen [siehe Kapitel 6.2] die Errichtung von Einfamilienhäusern mit einer Grundfläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup>. Selbst bei nur einem Geschoss wäre die Errichtung eines

kleinen Einfamilienhauses möglich. Die Baugebiete WA 3 und WA 4 bieten damit – ähnlich wie die Baugebiete WA 1 und WA 2 insbesondere Interessierten mit geringeren finanziellen Mitteln die Möglichkeit zum Hausbau.

An den nördlichen und östlichen Rändern des Plangebietes (WA 5, WA 6 und WA7) muss die Fläche je Wohnbaugrundstück mindestens 600 m<sup>2</sup> betragen. Der Gartenanteil ist entsprechend größer und entspricht mehr dem Siedlungscharakter und der Bedarfslage in den Gemeinden des ländlichen Raums.

Mit mindestens 700 m<sup>2</sup> befinden sich die größten Wohnbaugrundstücke im südlichen, am Waldrand gelegenen Baugebiet WA 8. Diese besonders attraktive Wohnlage soll durch großzügig gestaltete Grundstücke und einen ausreichend großen Abstand der Häuser zur Waldkante geprägt werden.

Sollte eine Nachfrage nach größeren Grundstücken bestehen, können solche in allen Baugebieten parzelliert werden. Eine Obergrenze für die Größe der Grundstücke wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Unter Wahrung der städtebaulichen Zielstellungen für die Entwicklung des Plangebietes besteht insgesamt die Möglichkeit, die Nachfrage nach unterschiedlich großen Grundstücken zu decken.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

In der Textfestsetzung 3 wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB geregelt, dass in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist. Eine weitere Wohnung ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn es sich dabei um eine Wohnung handelt, die sich hinsichtlich ihrer Größe der ersten Wohnung deutlich unterordnet. Die Wohnfläche darf maximal 30 Prozent der Wohnfläche der ersten Wohnung umfassen.

Beträgt die Wohnfläche der ersten Wohnung (Hauptwohnung) zum Beispiel 150 m<sup>2</sup>, ist eine zweite Wohnung nur dann zulässig, wenn deren Wohnfläche nicht mehr als 45 m<sup>2</sup> beträgt.

Mit der Festsetzung soll verhindert werden, dass die städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung einer Einfamilienhaussiedlung durch die Errichtung von Geschossbauten mit Miet- oder Eigentumswohnungen unterlaufen wird.

Hingegen stehen kleine Einliegerwohnungen in Einfamilienhäusern den Zielen der Planung nicht entgegen, sondern können zur Entwicklung einer vielfältigen Nutzungsstruktur und stabiler sozialer Verhältnisse und Bindungen beitragen, zum Beispiel für das Zusammenleben in Mehrgenerationenhaushalten oder für die Betreuung von Hauseigentümern im Alter oder bei Pflegebedürftigkeit.

Die Textfestsetzung 3 gilt nicht für die Baugebiete WA 1 und WA 2, sodass dort im Bedarfsfall auch Gebäude mit Geschosswohnungen zugelassen werden könnten, eventuell auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung. Aufgrund der geringen Größe der Baugebiete WA 1 und WA 2 würde sich diese Möglichkeit allerdings auf nur wenige Gebäude beschränken, sodass der angestrebte Gebietscharakter nicht gefährdet wäre.

### **6.5 Stellplätze und Garagen**

In der Textfestsetzung 4 wird auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO geregelt, dass in allen Baugebieten (WA 1 bis WA 8) der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen muss.

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. In den an den Straßenraum angrenzenden Freiraumbereichen der Grundstücke wirken sich Garagen und Carports aufgrund ihrer Größe und Vielfältigkeit der Gestaltung sowie aufgrund ihrer zer-

gliedernden Wirkung auf die begrünten Flächen häufig verunstaltend auf das Siedlungsbild aus. Dies soll durch die Festsetzung verhindert werden. Die zur Straße hin begrünten Randbereiche sollen möglichst wenig unterbrochen werden. Durch das Zurücksetzen eventuell geplanter Garagen und Carports von der Grundstücksgrenze um mindestens 5 Meter treten diese in ihrer städtebaulichen Wirkung weniger störend in Erscheinung.

Geringere Störungen gehen hingegen von auf offenen Stellplätzen abgestellten Fahrzeugen aus. Nicht überdachte Stellplätze sind daher auch im Bereich der an den Straßenraum unmittelbar angrenzenden Freiraumbereiche der Grundstücke zulässig.

## **6.6 Nebenanlagen**

Durch die in der Textfestsetzung 5.1 getroffene Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen werden ähnliche Planungsziele verfolgt wie bei der Textfestsetzung 4 zu Stellplätzen und Garagen [siehe Kapitel 6.5]. Auch von Nebenanlagen, die in ihrer Erscheinungsform ein gewisses bauliches Gewicht besitzen (Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pergolen o.ä.), können negative Wirkungen auf den Zusammenhang der Freiraumbereiche und auf das Siedlungsbild ausgehen. Dies betrifft insbesondere die aus dem Straßenraum besonders stark wahrnehmbaren Vorgartenbereiche oder sonstige den Gebäuden vorgelagerte Freiflächen. Daher wird gemäß Textfestsetzung 5.1 in allen Baugebieten (WA 1 bis WA 8) im Abstandsbereich von 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die für die Erschließung der Grundstücke zwingend erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung begrenzt. Alle sonstigen Nebenanlagen können in den übrigen Grundstücksbereichen untergebracht werden, ohne dass davon ähnlich negative Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgehen wie auf den unmittelbar an den Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen.

Durch die Textfestsetzung 5.2 wird klargestellt, dass im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 als Ausnahme auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet. Durch die Festsetzung wird ausgeschlossen, dass es bei der künftigen Planumsetzung zu Unklarheiten darüber kommen kann, ob und an welcher Stelle technische Ver- und Entsorgungsanlagen auch ohne gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB dafür gesondert festgesetzte Flächen errichtet werden dürfen. Auf Grundlage der Textfestsetzung 5.2 ist es zum Beispiel möglich, in den Baugebieten gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze herzustellen oder eine Technikzentrale zu errichten, deren erforderliche Größe und Lage zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist.

## **6.7 Baugestalterische Festsetzungen**

Mit der Zielstellung, im Plangebiet entlang der Neuen Straße und der nördlichen Siedlungskante zum Landschaftsraum die Entstehung eines weitestgehend einheitlichen Siedlungsbildes zu erreichen [siehe auch Kapitel 6.2], werden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) folgende Festsetzungen getroffen.

### **Festsetzungen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann im Bebauungsplan auch die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit wird in den Baugebieten WA 5 und WA 6 durch die Festsetzung der Firstrichtung der Gebäude der Hauptnutzung Gebrauch gemacht [siehe Planzeichnung]. Demnach müssen die gemäß Textfestsetzung 9.1 mit geneigten Dächern auszubildenden Gebäude [siehe folgender Abschnitt] so auf den Grundstücken errich-



tet werden, dass die Firstrichtung parallel zur südlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) bzw. nördlichen Grundstücksgrenze (Plangebietsgrenze) ausgerichtet ist. Damit wird an der nördlichen Plangebietsgrenze eine einheitliche Siedlungskante erzeugt, die in ihrer Erscheinungsform dem in Woltersdorf vorherrschenden Charakter entspricht und sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

### **Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

§ 9 Abs. 4 BauGB regelt, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können. Im Land Brandenburg wird in § 87 Abs. 1 BbgBO geregelt, welche örtliche Bauvorschriften durch die Gemeinden zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten erlassen und auf Grundlage von § 87 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Zur Verwirklichung der bereits genannten baugestalterischen und städtebaulichen Absichten wird in Textfestsetzung 9.1 geregelt, dass zur Gestaltung der Gebäude der Hauptnutzung in den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 35 Grad und höchstens 50 Grad und mit einem Dremmel von nicht mehr als 80 cm auszubilden ist. Auf dieser Grundlage sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig, welche über ortsbildtypische und nur begrenzt unterschiedliche Dachneigungen (35 bis 50 Grad) und ähnliche Traufhöhen (Dremmelhöhe maximal 80 cm) verfügen.

Ebenfalls auf Grundlage von § 87 Abs. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO wird in Textfestsetzung 9.2 geregelt, dass in allen Baugebieten die Anlage von Schottergärten unzulässig ist.

Mit dem Begriff „Schottergärten“ werden meist in Vorgärten liegende Flächen bezeichnet, bei denen die obere Bodenschicht abgetragen und durch eine Schotterauflage ersetzt wird. Eine eingebrachte Folie zwischen Erdreich und Schotterauflage soll nicht gewünschten Aufwuchs von Vegetation („Unkraut“) verhindern. Ist die Folie wasserundurchlässig, gilt die Fläche als versiegelt. Bei der Wahl eines wasserdurchlässigen Vlieses handelt es sich um eine teilversiegelte Fläche.

Beim Verbot von Schottergärten gemäß Textfestsetzung 9.2 steht der städtebaulich-gestalterische Aspekt im Vordergrund. Analog zur Begründung der Beschränkungen zur Zulässigkeit von Garagen und Carports gemäß Textfestsetzung 4 [siehe Kapitel 6.5] und von Nebenanlagen gemäß Textfestsetzung 5.1 [siehe Kapitel 6.6]. dient das Verbot von Schottergärten der Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Plangebiet. Auch von Schottergärten geht eine zergliedernde Wirkung der begrünten Freiraumbereiche aus und wirkt in Verbindung mit der Vielfältigkeit der Gestaltung häufig verunstaltend auf das Siedlungsbild ein. Dies betrifft insbesondere die aus dem Straßenraum besonders stark wahrnehmbaren Vorgartenbereiche.

Das Verbot von Schottergärten dient zudem den bei der Planung zu berücksichtigenden Umweltbelangen. So wird durch Schottergärten häufig der Anteil der versiegelten oder teilversiegelten Grundstücksflächen erhöht, die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser entsprechend gemindert, das Mikroklima beeinträchtigt (Flächen heizen sich stärker auf und lassen Feuchtigkeit schneller verdunsten) und Lebensraum für Tiere eingeschränkt.

Da jedoch die gestalterischen Belange vornehmlich im Sinne der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes herausgestellt werden.

Die Festsetzung steht in Übereinstimmung mit dem bundesweit sowie auf Landes- oder kommunaler Ebene bestehenden Bestreben, Schottergärten zu verbieten. Im Land Brandenburg existiert eine gesonderte landeseinheitliche Regelung zum Verbot von Schottergärten bisher nicht. Ein entsprechendes Verbot wird daher im Bebauungsplan geregelt. Das Verbot steht in

Übereinstimmung mit § 8 BbgBO, wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

## 6.8 Verkehrsflächen

Die für die Verkehrserschließung des Bebauungsplangebietes erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB überwiegend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Lediglich zwei untergeordnete Teilflächen, die der Erschließung nur einzelner Grundstücke und als untergeordnete Wegeverbindung zum angrenzenden Landschaftsraum dienen, werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die Festsetzung von Lage, Verlauf und Breiten der Verkehrsflächen erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts zum Bebauungsplan und der in dieses bereits eingeflossenen ingenieurtechnischen Vorplanung zur Erschließung des Gebietes. Es wird auf die entsprechenden Erläuterungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 verwiesen.

Ergänzend zur Festsetzung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung wird in Textfestsetzungen 8.1 im Sinne der Eindeutigkeit der Planung klarstellend geregelt, dass im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugleich Straßenbegrenzungslinie ist.

In Textfestsetzung 8.2 wird geregelt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nicht Gegenstand der Festsetzungen ist.

Obgleich die Breiten der festgesetzten Verkehrsflächen von 12,25 m, 8,25 m und 4,50 m auf den im Rahmen der ingenieurtechnischen Vorplanung zur Erschließung des Gebietes erarbeiteten Querschnitten beruhen [siehe Abbildungen in Kapitel 5.1] soll die Möglichkeit offen gehalten werden, im Rahmen der künftigen Planumsetzung innerhalb der festgesetzten Flächen deren Einteilung noch zu ändern, falls dies aus planerischen Gründen geboten sein sollte. Bei entsprechenden Änderungen der Einteilung ist jedoch in jedem Fall die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen 6.3 (Regenwasserversickerung) und 7.1 (Pflanzung von Straßenbäumen) zu gewährleisten [siehe Kapitel 6.10].

Die Zweckbestimmung für die zwei kleinen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes erfolgt als „Verkehrsberuhigter Bereich“ [siehe Symboleintrag „V“ in der Planzeichnung]. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens im Bereich dieser Flächen ist es ausreichend, dort eine für Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger gleichberechtigt nutzbare Fläche ohne gesonderte Einteilungen vorzusehen.

## 6.9 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat die für die Stromversorgung zuständige E.DIS AG mitgeteilt, dass für die Versorgung des Bebauungsplangebietes die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich ist, welche möglichst in Nähe des westlichen Abzweigs des Straßenringschlusses errichtet werden sollte und eine Fläche von etwa 6 x 8 Meter erfordert.

Entsprechend dieser Forderung wird im Bebauungsplan die der Errichtung der benötigten Trafostation dienende Fläche auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt [siehe Planzeichnung].

In weiteren Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans sowie teilweise auch nochmals in den Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans wurde darauf hingewiesen, dass im Straßenraum ausreichend dimensionierte Trassen für die erforderlichen Leitungsverlegungen (Trink- und Abwasser, Strom, Telekommunikation sowie - falls beabsich-

tigt - Erdgas) freigehalten werden müssen und Mindestabstände zu Straßenbaumpflanzungen zu wahren sind. Die Überprüfung der Breiten und Abstände der Leitungstrassen hat ergeben, dass die Breiten der festgesetzten Verkehrsflächen [siehe Kapitel 6.8] ausreichend sind, um alle benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenraum unterbringen zu können. Im Bebauungsplan müssen somit keine weiteren Festsetzungen zu Flächen für Versorgungsanlagen oder zu separaten Leitungstrassen außerhalb des Straßenraums getroffen werden.

Die in den Stellungnahmen zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans enthaltenen Hinweise zu den medientechnischen Belangen sind in Kapitel 9 (Hinweise zur Umsetzung der Planung) zusammengefasst.

## **6.10 Grünordnerische Festsetzungen**

Zu Zwecken der Minimierung der Eingriffe sowie zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB] festgesetzt.

Mittels der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter allerdings nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung [siehe Teil II, Kapitel 2.3.7 sowie Teil III, Anlage 3] wird es erforderlich, Eingriffe auf etwa 12.330 m<sup>2</sup> anzurechnender Fläche durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Ausführliche Erläuterungen zu den Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt können dem Umweltbericht [siehe Teil II sowie Teil III, Anlagen 2 - 5] entnommen werden.

Im Einzelnen werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]**

#### Minderung der Bodenversiegelungen

In Textfestsetzung 6.1 wird geregelt, dass in den Baugebieten WA 1 bis WA 8 für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig ist.

Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit auf den in der Festsetzung genannten Flächen nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Durch Teilversiegelung von Flächen wird im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen eine verbesserte Bodenfunktion erreicht. Teilversiegelungen tragen zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens bei und mindern die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser, die in enger wechselseitiger Beziehung zueinander stehen.

Die Festsetzung wird auf solche Flächen beschränkt, die aufgrund der Art und Häufigkeit ihrer Benutzung eine Teilversiegelung und deren dauerhafte Funktion zulassen. So werden zum Beispiel Stellplätze häufig mit einem fugenoffenen Pflasterbelag befestigt.

Der Vermeidung von Bodenversiegelung zugunsten der belebten Bodenzone dient auch das gemäß Textfestsetzung 9.2 geltende Verbot von Schottergärten [siehe Kapitel 6.7].

### Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß Textfestsetzung 6.2 ist auf der in der Planzeichnung am Südrand des Baugebietes WA 8 festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebietseigene Gehölzarten auszuwählen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Gegenwärtig ist dem an das Plangebiet angrenzenden Kiefernforst ein Waldrandbereich bestehend aus Gras- und Krautbewuchs mit einzelnen Birken und Pappeln vorgelagert. Waldrandbereiche, ob mit Sträuchern gestuft als Waldmantel oder überwiegend ungestuft als Waldsaum haben eine hohe ökologische Bedeutung, vor allem für die Artenvielfalt an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten.

Die festgesetzte Gehölzpflanzung dient dazu, störende Einflüsse der zukünftigen Wohnnutzung (z. B. Lärm, Licht) auf den angrenzenden Waldsaum zu minimieren. Im Randbereich zu den angrenzenden Waldflächen dient die Pflanzung der Gestaltung eines harmonischen Übergangs vom Siedlungs- in den Landschaftsraum. Sie wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima sowie die Luftqualität aus und bietet vielen Vogel- und Insektenarten einen wertvollen Lebensraum sowie Nahrungsquelle.

Die Gehölzpflanzung wird als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet [siehe Teil III, Anlage 3, Tabelle 2].

### Niederschlagswasserversickerung im Bereich der Straßenverkehrsflächen

In der Textfestsetzung 6.3 wird geregelt, dass das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu versickern ist. Zur Begrünung der dafür vorzusehenden Flächen ist eine mindestens aus 10 Gräser- und 15 Kräuterarten bestehende Saatgutmischung auszubringen.

Gemäß Vorplanung zur Verkehrserschließung sollen auf Grundlage der geprüften Versickerungsfähigkeit des Bodens im Bereich der insgesamt 12,25 m breiten Haupteerschließung 1,75 m breite Regenwassermulden und im Bereich der 8,25 m breiten Verkehrsflächen 1,50 m breite Regenwassermulden angelegt werden [siehe Kapitel 5.1 und 5.2].

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind somit ausreichend dimensioniert, um das anfallende Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickern zu können. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verschlechtert.

Die Maßnahme wirkt sich positiv auf das Schutzgut Wasser aus und dient durch die Begrünung der Regenwassermulden auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Außerhalb des Traufbereichs der gemäß Textfestsetzung 7.1 zu pflanzenden Straßenbäume [siehe folgender Abschnitt] wird die Begrünung der Regenwassermulden als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet [siehe Teil III, Anlage 3, Tabelle 2].

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB]**

Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die insbesondere dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden dienen:

### Textfestsetzung 7.1

In der Textfestsetzung 7.1 wird geregelt, dass im Bereich der mit einer Breite von 12,25 m festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche mindestens 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sind. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzenliste 2 [siehe Abschnitt Pflanzenlisten] empfohlen.

Gemäß der Vorplanung zur Verkehrserschließung sollen die Bäume in einem etwa 1,75 m breiten Grünstreifen der Straße gepflanzt werden, der gleichzeitig als Versickerungsmulde dient.

Gemäß DWA-Regelwerk (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) sind Straßenbegleitgrün, insbesondere Gehölz- und Baumpflanzungen, und Versickerungsmulden räumlich getrennt zu planen. Versickerungsmulden werden üblicherweise mit Rasen oder Stauden/Bodendeckern begrünt. In den vergangenen Jahren fanden jedoch praktische Versuche statt, aus denen geschlussfolgert werden konnte, dass eine Kombination aus Mulden und Bäumen die Vitalität der Bäume verbessert (Quelle: „Über den Muldenrand schauen“, Berliner Regenwasseragentur, März 2019). In den Untersuchungen konnte auch nachgewiesen werden, dass die Entwässerungsfunktion durch Baumpflanzungen nicht beeinträchtigt wird.

Bisher gibt es noch keine fachlichen Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Baumarten im Bereich von Versickerungsmulden. In Fachberichten wird lediglich allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Auswahl der Bäume ihre jeweiligen Wachstumsansprüche zu berücksichtigen sind. In Berlin wurden mehrere Gehölzgattungen (u.a. Ahorn, Eiche, Eberesche, Linde) gepflanzt; alle erprobten Arten haben sich prinzipiell bewährt. Da zum derzeitigen Planungstand noch keine genauen Angaben zur Größe der Versickerungsmulden vorliegen, werden kleinkronige Arten der Gattungen Ahorn, Hainbuche und Linde) vorgeschlagen.

Um den Bäumen uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten des Wurzel- und Kronenwachstums zu gewährleisten, ist die festgesetzte Anzahl der Baumpflanzungen (14 Stück) mit Bedacht gewählt worden, um keinesfalls zu enge Bedingungen zu schaffen. Bäume können sowohl im Sohlbereich der Mulde gepflanzt werden als auch in erhöhten, Podest artigen Zwischenräumen innerhalb der Mulden. Bei der festgesetzten Anzahl von 14 Bäumen verbleibt ausreichend unbeschattete Fläche, um eine Begrünung der Muldenbereiche vornehmen zu können, die vergleichsweise schnell und dauerhaft eine Vegetationsdecke bildet [siehe Textfestsetzung 6.3], so dass die Sickeranlagen hinreichend Niederschlagswasser aufnehmen können.

Statt des für Ausgleichspflanzungen üblichen Stammumfanges von 18 bis 20 cm wird empfohlen, Bäume mit geringerem Stammumfang von 16 bis 18 cm zu pflanzen. Da die Bedingungen bei der Pflanzung in einer Versickerungsmulde weniger gut vorhersehbar sind als bei „normalen“ Standorten, können sich jüngere Bäume besser an den Standort anpassen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen werden als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet [siehe Teil III, Anlage 3, Tabelle 2], wirken sich jedoch zugleich auch positiv auf die Gestaltung des Siedlungsbildes, das Mikroklima sowie die Luftqualität aus und tragen zur Schaffung von Lebensräumen insbesondere für Vögel und Insekten bei.

### Textfestsetzung 7.2

Gemäß Textfestsetzung 7.2 sind in den Baugebieten pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen sowie mindestens 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen aus ver-

schiedenen gebietseigenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Mit der Festsetzung wird die allgemeine Verpflichtung zur Durchgrünung der Wohngebiete konkretisiert. Die Festsetzung wirkt auch positiv auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, begünstigt das Kleinklima und trägt zur Schaffung von Lebensräumen insbesondere für Vögel und Insekten bei.

Um einen hohen naturschutzfachlichen Wert der Ausgleichsmaßnahme erreichen zu können, werden die zu verwendenden Gehölzarten festgesetzt. Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu pflanzen.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet. In der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden 66 Bäume sowie 1.320 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen angerechnet [siehe Teil III, Anlage 3, Tabelle 2]. Dies ist die Anzahl, die sich unter Anwendung der Festsetzung gemäß Planungskonzept [siehe Teil III, Anlage 1] aus den jeweiligen Grundstücksgrößen ergibt.

### **Pflanzenlisten**

Die grünordnerischen Textfestsetzungen 6.2, 7.1 und 7.2 werden durch die Pflanzenlisten 1 bzw. 2 ergänzt.

Die Pflanzenliste 1 enthält für die Pflanzungen gemäß Textfestsetzungen 6.2 und 7.2 eine Auswahl gebietseigener Gehölzarten gemäß „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“, Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019. Es handelt sich um Gehölzarten mit einem hohen naturschutzfachlichen Wert, deren Verwendung die Anrechnung der festgesetzten Pflanzungen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermöglicht und zur Einbindung des Planvorhabens in den Landschafts- und Siedlungsraum beiträgt.

Die Pflanzenliste 2 enthält eine Auswahl geeigneter Bäume für die gemäß Textfestsetzung 7.1 vorzunehmenden Straßenbaumpflanzungen. Es handelt sich um bei Pflanzung in Versickerungsmulden erprobte und bewährte Baumarten, die für kurzzeitige Überschwemmungen geeignet sind, zu den stark verdunstenden Bäumen zählen und während der Vegetationsperiode einen hohen Wasserverbrauch haben. Zudem beeinträchtigt der kleinkronige Wuchs dieser Arten nicht die Benutzbarkeit der angrenzenden Fahrbahnen und Wege.

Die Verwendung der in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführten Arten ist aus Gründen der besonderen Eignung für die jeweils festgesetzten Anpflanzungen sowie aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbindlicher Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Für die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die in den Pflanzenlisten enthaltenen Arten zu verwenden.

## **6.11 Berücksichtigung sonstiger Umweltbelange**

### **Niederschlagswasserversickerung in den Baugebieten**

Anders als für die Straßenverkehrsflächen [siehe Kapitel 6.8 und 6.10] werden für die Flächen innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 8 keine gesonderten Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung getroffen.

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 bzw. 0,4 und der Regelfestsetzung zur Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagswasserversickerung auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone (unversiegelte Garten- und Freiflächen) möglich ist.

Da die Niederschlagswasserversickerung gesetzlich bindend geregelt ist, in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zudem die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gilt, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wird [siehe Kapitel 4.3] und im Plangebiet entsprechend anzuwenden ist, bedarf es dazu im Bebauungsplan keiner weiteren Festsetzungen.

Die Niederschlagswasserversickerung ist in künftigen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

### **Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets**

Wie bereits einleitend in Kapitel 6.10 erläutert, können mittels der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Gemäß Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung [siehe Teil II, Kapitel 2.3.7 sowie Teil III, Anlage 3] wird es erforderlich, Eingriffe auf etwa 12.330 m<sup>2</sup> anzurechnender Fläche durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Die durch das Planvorhaben hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter (insbesondere Schutzgut Boden) sollen durch folgende externe Maßnahmen ausgeglichen werden:

#### Umwandlung- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Flurstücken 57 und 170, Flur 2, Gemarkung Woltersdorf

- Umwandlung von Intensivacker in artenreiche Stilllegungsfläche mit extensiver Pflege auf einer Fläche von etwa 12.500 m<sup>2</sup> als Neubeschaffung eines Lebensraumes für die Feldlerche,

#### Entsiegelungs- und Entwicklungsmaßnahme auf dem Flurstück 135, Flur 2, Gemarkung Liebätz

- Abriss von zwei nicht mehr genutzten Stallgebäuden sowie Nebengebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.075 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- Rückbau von etwa 1.950 m<sup>2</sup> versiegelter Freiflächen,
- Pflanzung einer frei wachsenden Hecke auf einer Fläche von etwa 400 m<sup>2</sup>,
- Entwicklung einer extensiven, artenreichen Gras- und Staudenflur durch Bodenerückgewinnung auf etwa 1.000 m<sup>2</sup> in Zusammenhang mit vorhandenem Waldsaum und Ruderalvegetation (Gesamtfläche 2.100 m<sup>2</sup>),

#### Umwandlungs- und Pflanzmaßnahme auf dem Flurstück 334, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf

- Pflanzung einer frei wachsenden Hecke am Rand einer bisherigen Ackerfläche auf einer Fläche von etwa 2.900 m<sup>2</sup>.

#### Erstaufforstungen im Bereich der Flurstücke 17 bis 19 sowie 112, Flur 8, Gemarkung Woltersdorf

- Erstaufforstungen mit standortheimischen Gehölzen auf bisherigem Intensivacker auf einer Fläche von etwa 550 m<sup>2</sup>.

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin. Die Durchführung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

### **Betroffenheit geschützter Tierarten**

Die Betroffenheit geschützter Tierarten wurde im Rahmen der Erarbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan - IDAS Planungsgesellschaft mbH; Lucken-

walde, 1. Dezember 2021 - geprüft. Der vollständige Fachbeitrag ist der Begründung in Teil III, Anlage 4 beigelegt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zusammengefasst [siehe Teil II, Kapitel 2.2.5 und 2.3.5].

Die geplante Bebauung des Geländes bedeutet den Verlust des Lebensraumes für die kartierten europäischen und besonders geschützten Vogelarten Feldlerche und Heidelerche (je ein Brutpaar). Der Verlust ist durch die Schaffung von Ersatzrevieren zu kompensieren.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wurden die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen für die von der Planung betroffenen Vogelarten Feldlerche und Heidelerche ermittelt [Bericht Artenschutzmaßnahmen „Feldlerche & Heidelerche; IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde, 04.08.2022]. Der Bericht ist der Begründung zum Bebauungsplan im Anhang ebenfalls beigelegt [siehe Teil III, Anlage 5].

Unter Mitwirkung des Artenschutzgutachters wurden geeignete Ersatzreviere für Feld- und Heidelerche im räumlichen Umfeld des Plangebietes lokalisiert, die den Funktionserhalt der Lebensstätten beider Arten im räumlichen Zusammenhang gewährleisten können (Revierverschiebung).

Für die Heidelerche soll eine etwa 2.500 m<sup>2</sup> große Fläche auf dem sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindenden Flurstück 303 an der Waldkante südlich des gemeindeeigenen Flurstücks 302 entwickelt werden, die sich etwa 180 m östlich des Plangebietes befindet.

Die Fläche für die Feldlerche liegt nördlich der Berliner Chaussee auf den sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindenden Flurstücken 57 und 107 (Flur 2, Gemarkung Woltersdorf). Dort soll entlang des an der südwestlichen Grenze verlaufenden Grabens ein etwa 1,25 ha großer Streifen aus der gegenwärtigen Bewirtschaftung zum Maisanbau genommen werden, um den durch das Planvorhaben hervorgerufenen Revierverlust auszugleichen.

Die Artenschutzmaßnahmen werden in Teil II – Umweltbericht – ausführlich erläutert.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verpflichtend geregelt.

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [siehe Teil III, Anlage 4] sind des Weiteren die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen benannt, um ein Fangen, Töten und Verletzen von Individuen zu verhindern:

- V<sub>ART1</sub>: Durchführung der Bauarbeiten (Baufeldfreimachung) außerhalb der Aktivitätsperiode, zeitlich etwa vom 1. März bis zum 30. September;  
Die Durchführung der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.
- V<sub>ART2</sub>: Naturschutzfachliche Baubegleitung  
Der Fachbeitrag schlägt eine naturschutzfachliche Anleitung und Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen vor. Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind anzuzeigen.

Diese Maßnahmen können im Bebauungsplan aufgrund des fehlenden Bodenbezugs nicht festgesetzt werden. Sie werden daher ebenfalls im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verpflichtend geregelt.

Mit Durchführung der im städtebaulichen Vertrag geregelten Artenschutzmaßnahmen liegt gemäß § 44 Absatz 5 Nummer 3 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten



im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG wäre demnach nicht erforderlich.

Sonstige Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht im Untersuchungsraum festgestellt bzw. es fehlen die Voraussetzungen, dass der Untersuchungsraum für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als Lebensraum in Frage kommt.

### **Artenschutzhinweis**

Da sich im Zeitraum bis zur Planumsetzung Änderungen im Lebensraum- und Artenbestand ergeben können, die bei Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht absehbar waren und berücksichtigt werden konnten, wird folgender Artenschutzhinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG2009) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b und Nr. 14 c BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).“*

Der Hinweis ist in künftigen Bauantragsverfahren zu berücksichtigen.

### **Gesetzlich geschützte Biotope, geschützte Landschaftsbestandteile**

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Im Plangebiet kommen keine geschützten Landschaftsbestandteile vor.

### **Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Naturdenkmale**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet, SPA-Gebiet).

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ umschließt die Ortslage Woltersdorf. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist Bestandteil des Schutzgebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Naturdenkmale.

### **Wasserschutz, Hochwasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzbereiches / einer Wasserschutzzone.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich einer Hochwasserschutzzone.

### **Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist nicht betroffen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

## Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich das Plangebiet nicht in einem Kampfmittel belasteten Gebiet.

## 7 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs ca. 29.695 m<sup>2</sup>

davon:

### Baugebiete

WA 1	ca. 1.630 m <sup>2</sup>
WA 2	ca. 2.020 m <sup>2</sup>
WA 3	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
WA 4	ca. 5.695 m <sup>2</sup>
WA 5	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
WA 6	ca. 1.825 m <sup>2</sup>
WA 7	ca. 1.860 m <sup>2</sup>
WA 8	ca. 5.160 m <sup>2</sup>

---

Summe WA 1 bis WA 8 ca. 23.990 m<sup>2</sup>

Innerhalb des Baugebietes WA 8 werden ca. 740 m<sup>2</sup> als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Textfestsetzung 6.2) festgesetzt.

### Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 5.355 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 300 m <sup>2</sup>

---

Summe Verkehrsflächen ca. 5.655 m<sup>2</sup>

### Flächen für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

neue Trafostation ca. 50 m<sup>2</sup>

## 8 Auswirkungen der Planung

### 8.1 Änderung des Bau- und Planungsrechts

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen für das Bebauungsplangebiet bislang keine planungsrechtlichen Regelungen. Das Plangebiet war bisher dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtete sich bisher nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplans wird sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB richten (Bauen im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans).

Da das Plangebiet Teil einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gemeinde Nuthe-Urstromtal dargestellten Wohnbaufläche ist, kann der Bebauungsplan als gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

## **8.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Durch das Planvorhaben werden etwa 29.695 m<sup>2</sup> bisheriges Ackerland in ein Wohngebiet zur vorwiegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern umgewandelt.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 8 nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 23.990 m<sup>2</sup> ein. Etwa 5.655 m<sup>2</sup> werden als Verkehrsflächen und weitere 50 m<sup>2</sup> als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Für die Bebauung von Haupt- und Nebenanlagen der Allgemeinen Wohngebiete sowie für die Versiegelung der Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 16.193 m<sup>2</sup> beansprucht. Das entspricht ca. 54,5 % des Geltungsbereiches. Der verbleibende Flächenanteil bleibt unverseigt und wird begrünt (Hausgärten, Grünstreifen bzw. Versickerungsmulden der Verkehrsflächen).

Neuversiegelungen und Überbauungen führen regelmäßig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten.

Des Weiteren sind erhebliche Beeinträchtigungen des Standortklimas durch Erwärmung versiegelter und bebauter Flächen zu erwarten.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotop festgestellt. Im Plangebiet kommen keine geschützten Landschaftsbestandteile vor. Vegetationsbestände sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet, SPA-Gebiet). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Naturdenkmale.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes / einer Wasserschutzzone und liegt nicht im Bereich einer Hochwasserschutzzone.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt und das Plangebiet befindet sich nicht in einem Kampfmittel belasteten Gebiet.

Zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden im Bebauungsplan Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Maßnahmen wirken multifunktional und schutzgutübergreifend und tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Die Festsetzung und Entwicklung einer Maßnahmefläche am südlichen Rand des Plangebietes schützt den angrenzenden Waldrandbereich vor Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Bebauung bzw. Wohnnutzung ergeben.

Die Berechnungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben, dass das Eingriffsgeschehen durch die Gesamtheit aller festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann, wenn zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag [siehe Teil III, Anlage 4] wird auf der Grundlage von Begehungen und Abschätzungen festgestellt, dass Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum nicht vorkommen. Von Verbotsstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind die im Untersuchungsraum kartierten europäisch geschützten Vogelarten (je ein Brutrevier der Feldlerche und der Heidelerche). Obwohl durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und naturschutzfachliche Baubegleitung) ein Töten und Verletzen der Individuen ausgeschlossen werden kann, bedeutet die geplante Bebauung den dauerhaften Verlust ihrer Lebensräume. Der Verlust der bisherigen Reviere wird durch Schaffung von Ersatzrevieren im räumlichen Umfeld des Planstandortes kompensiert.

Mit dem Bebauungsplanvorhaben ist der Flächenentzug aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits frühzeitig mit der künftigen Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt und in diesem Rahmen die Ausweisung der vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen gegeneinander abgewogen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen im bisherigen Außenbereich, einschließlich der Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der aus dem Flächennutzungsplan entwickelbare Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmten Entwicklung des Gemeindegebietes steht, und zwar auch in Bezug auf die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen.

Weitere Angaben zu den Umweltauswirkungen können dem Umweltbericht in Teil II der Begründung entnommen werden.

### **8.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und verkehrstechnisch nicht erschlossen. Alle Anlagen für die Verkehrserschließung des Plangebietes müssen neu hergestellt werden.

Zur Erschließung des Gebietes ist eine von der Neuen Straße aus durch das gesamte Gebiet nach Osten führende Haupteerschließung vorgesehen, welche nach Süden durch einen untergeordneten Ringschluss ergänzt wird.

Nördlich der Hauptachse sowie am Südrand des Plangebietes sollen zudem Flächen zur Verbindung mit den an das Plangebiet angrenzenden Flächen von den Grundstücksparzellierungen ausgenommen werden.

Gemäß Erschließungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung aller Verkehrsanlagen auf eigene Kosten und zur unentgeltlichen Übergabe an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal nach deren Fertigstellung.

## **8.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes**

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und medientechnisch nicht erschlossen. Alle medientechnischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes müssen neu hergestellt werden.

Die Leitungen und Anlagen zur medientechnischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes sollen überwiegend im Bereich der geplanten Verkehrsflächen hergestellt und im Bereich der Neuen Straße an die vorhandenen Netze angebunden werden. Des Weiteren wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt, die zur Errichtung einer neuen Trafostation benötigt wird.

Gemäß Erschließungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung aller Erschließungsanlagen auf eigene Kosten und zur unentgeltlichen Übergabe an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal nach deren Fertigstellung, sofern es sich nicht um Anlagen handelt, die sich im Eigentum anderer Versorgungsträger befinden.

## **8.5 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur und die wirtschaftlichen Verhältnisse**

Im Ortsteil Woltersdorf besteht insbesondere Baulandbedarf für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Der Bebauungsplan dient der Deckung des bestehenden Wohnbedarfs im Einzugsbereich der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Rahmen der gemäß Ziel 5.5 LEP HR zulässigen Eigenentwicklung.

In den Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge ist zurzeit der Bedarf an Kita-, Hort- und Grundschulplätzen durch die in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vorhandenen und bereits geplanten Einrichtungen gedeckt. Sofern absehbar ist, dass infolge des Bebauungsplanvorhabens „An den Obstgärten“ zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden müssen, wird die Gemeinde auf Grundlage der am 11.10.2022 von der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal beschlossenen Folgekostenrichtlinie die Vorhabenträgerin der Planung verpflichten, sich an den Kosten für die Herstellung der erforderlichen Plätze zu beteiligen.

Der mit dem Bebauungsplanvorhaben verbundene Entzug bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen führt zur Betroffenheit agrarstruktureller Belange. Es wird auf die bereits in den Kapiteln 5.1 und 8.2 enthaltenen Ausführungen verwiesen.

Signifikante Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse der Bevölkerung (z.B. durch Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze) sind nicht zu erwarten. Das Planvorhaben dient insgesamt der Sicherung und Steigerung der Qualität der Lebensverhältnisse in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

## **8.6 Finanzielle Auswirkungen für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal**

### Kosten des Bebauungsplanverfahrens

Alle in Verbindung mit der Erarbeitung des Bebauungsplans entstehenden Kosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme wird im Städtebaulichen Vertrag zur Übernahme der Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 06 „An den Obstgärten“ geregelt.

Innerhalb der Verwaltung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal entstehen lediglich interne Kosten für die Erfüllung der nicht nach Außen übertragbaren hoheitlichen Aufgaben im Rahmen der Verfahrensdurchführung.

### Erschließungs- und Herstellungskosten

Alle Erschließungs- und Herstellungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Verpflichtung zur Kostenübernahme wird gemäß § 4 des Städtebaulichen Vertrags zur Übernahme der Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 06 „An den Obstgärten“ durch einen gesonderten Erschließungsvertrag geregelt. Entsprechend des Erschließungsvertrages übernimmt die Gemeinde die Erschließungsanlagen nach Fertigstellung unentgeltlich, sofern es sich nicht um Anlagen handelt, die sich im Eigentum anderer Versorgungsträger befinden.

### Folgekosten

Nach der unentgeltlichen Übernahme der Erschließungsanlagen entstehen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal Folgekosten durch deren laufende Bewirtschaftung.

Im Bereich der sozialen Infrastruktur können sich aus der Neuausweisung der Baugebiete WA 1 bis WA 8 und dem damit verbundenen Anstieg der Bevölkerungszahl für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal Folgekosten ergeben, sofern zum erwarteten Bedarfszeitpunkt notwendige Plätze in sozialen Einrichtungen, zu deren Bereitstellung die Gemeinde im Rahmen der Daseinsvorsorge verpflichtet ist (z.B. Kindertagesbetreuungseinrichtungen und Grundschulen), nicht in bereits bestehenden Einrichtungen in ausreichender Anzahl vorhanden sind. In diesem Fall wird die Gemeinde auf Grundlage der am 11.10.2022 von der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal beschlossenen Folgekostenrichtlinie die Vorhabenträgerin der Planung verpflichtet, sich an den Kosten für die Herstellung der erforderlichen Plätze zu beteiligen.

## **8.7 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung nach Baugesetzbuch erforderlich.

## **9 Hinweise zur Umsetzung der Planung**

### **9.1 Hinweise aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat die Gemeinde Nuthe-Urstromtal die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingeholt. Die Stellungnahmen enthalten folgende Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind:

#### **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum**

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei Erdarbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, wird darauf hingewiesen, dass nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) folgende Verpflichtungen bestehen:

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denk-

malschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

- Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Bauausführende sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

### **Landesamt für Umwelt, Fachabteilung Immissionsschutz**

Erhebliche Verkehrsimmissionen sind auf Grund der Entfernung zur Berliner Chaussee nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **Landkreis Teltow-Fläming, Kreisentwicklungsamt, Bereich Verkehr**

#### Geplante Straßenabschnitte (Stiche) in Richtung Norden und Osten

Die Straßenabschnitte sind zwar kurz und gut einsehbar, verfügen aber über keine Wendeanlagen. Daher wird angeregt, im Rahmen der nachgelagerten Verkehrsanlagenplanung eine entsprechende Beschilderung vorzusehen und das angrenzende Feld durch Poller o. ä. vor einer Befahrung mit Kraftfahrzeugen zu schützen.

#### Straßenbäume

Bei der Wahl der Straßenbäume ist aus verkehrlicher Sicht insbesondere auf eine geeignete Wuchsform zu achten, die das für Verkehrsflächen freizuhaltende Lichtraumprofil berücksichtigt (lichte Höhe für Kraftfahrzeugverkehr 4,50 m und für Gehwege 2,50 m; lichte Breite 0,5 m von Fahrbahnrand bzw. 0,25 m vom Gehwegrand).

#### Straßenbeleuchtung

Bei Planung einer Beleuchtung wäre der Platzbedarf zu berücksichtigen. Zudem wären die DIN 13201 und die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) zu berücksichtigen.

### **Landkreis Teltow-Fläming, Ordnungsamt, SG Ordnung, Sicherheit, Jagd und Fischerei**

#### Hinweise (H) aus brandschutztechnischer Sicht

(H) Sollten Gebäude oder Gebäudeteile mehr als 50 m von der öffentlichen befahrbaren Verkehrsfläche entfernt liegen, so müssen Flächen entsprechend der „Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr“ in Verbindung mit der „DIN 14090“ hergestellt werden. [Grundlage: § 5 BbgBO ]

(H) Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt. Es sollte berücksichtigt werden, dass gegebenenfalls Flächen notwendig werden, um den Vorschriften gerecht zu werden.

(H) Aus § 3 (1) BbgBKG, in Verbindung mit der zugehörigen Verwaltungsvorschrift, in Verbindung mit dem zugehörigen Arbeitsblatt „DVGW W 405“ ergeben sich folgende Löschwassermengen im Umkreis von 300 m zum Brandobjekt. Nach Tabelle 1 und der Annahme einer

mittleren Ausbreitungswahrscheinlichkeit (keine mind. feuerhemmende Umfassung, harte Bedachung) sind im Bebauungsplan 96 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen.

(H) Die fahrbahnseitige Erschließung sollte mindestens den Forderungen der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr entsprechen.

(H) Seitens der Brandschutzdienststelle wurde nicht geprüft, inwieweit wesentliche Brandschutztechnische Risiken (z.B. umliegende Bebauung, Ferngasleitungen) Einfluss haben, oder in Wechselwirkung mit dem Bebauungsplan stehen.

Bei Rückfragen steht die Brandschutzdienststelle, Herr Schulz (Tel.: 03371 – 608 2913) zur Verfügung.

#### Hinweise aus ordnungsbehördlicher Sicht

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten.

Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.

Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat.

Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können.

Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

#### **Landkreis Teltow-Fläming, Straßenverkehrsamt**

Das Plangebiet wird über die Neue Straße erschlossen. Diese befindet sich in einer Tempo-30-Zone. Die Zone würde sich um das Plangebiet vergrößern. Eine separate Zonenbeschilderung ist somit nicht angezeigt.

Beschilderung und Markierung für die verkehrsberuhigten Bereiche sind mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Dazu ist rechtzeitig ein Markierungs- und Beschilderungsplan einzureichen. Alle Verkehrszeichen und Markierungen bleiben einer verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten

In die Fahrbahn zu verlegende Schachtdeckel u.ä. Verschlüsse sind so zu positionieren, dass die Fahrzeug-Spur nicht zwangsweise darüber geführt wird. Hintergrund ist ein prophylaktischer Lärm- und Erschütterungsschutz für die Anwohner. Entsprechende Messungen andernorts bestätigten, dass dieser Umstand Berücksichtigung finden sollte.

Im Vorfeld der Bauarbeiten ist zu beachten, dass das mit der Bauausführung beauftragte Unternehmen gem. § 45 Abs. 6 StVO rechtzeitig eine verkehrsrechtliche Anordnung zu beantragen hat. Diesem Antrag hat ein Konzept zur Verkehrssicherung während der Bauzeit beizuliegen.

Grundsätzlich soll verdeutlicht werden, dass eventuell entstandene Verkehrsbeeinträchtigungen und Gefahrenpunkte, resultierend aus möglichen Planungsfehlern, nicht durch die Anordnung von Beschilderung oder Markierung kompensiert werden, soweit im Vorfeld im Rahmen der Stellungnahme darauf aufmerksam gemacht wurde.



## **Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt, SG Wasser, Boden, Abfall**

### Niederschlagswasserableitung

Die Niederschlagswasserableitung der öffentlichen Bereiche soll über angrenzende Mulden breitflächig über das Gefälle erfolgen. Die Mulden sollen jedoch mit Bäumen bepflanzt werden, was wasserbehördlich als ungünstig eingeschätzt wird. Versickerungsanlagen sind technische Anlagen. Bäume bzw. das anfallende Laub kann die Funktionsfähigkeit der Mulden stark eingrenzen, wenn die regelmäßige Pflege nicht durchgeführt wird. Soll es bei den Baumpflanzungen in diesen Bereichen bleiben, sind die Mulden so zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser zu jeder Jahreszeit und im Laufe der Jahre unter Berücksichtigung des Aufwuchses der Bäume ungehindert versickern kann.

Die Versickerungspflicht auf den einzelnen Baugrundstücken besteht gemäß § 54 (4) BbgWG in Verbindung mit § 52 BbgNRG und wird, wie beschrieben, erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft. Die Bauherren müssen diesbezüglich eigenverantwortlich handeln.

### Wärmepumpen

Innerhalb des 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.

Begründung:

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Außerdem sind Erdaufschlüsse (Bohrungen) gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig.

Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Wärmepumpen bereits auf der Planzeichnung vermerkt werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöht sich die Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit können Bauwillige bereits frühzeitig reagieren.

Die festgelegte Tiefenbegrenzung von 60 m ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten Anzahl an Wohnhäusern, die möglicherweise mit erneuerbaren Energien heizen oder kühlen wollen bzw. müssen (z.B. mittels Wärmepumpenanlagen mit Bohrungen).

Mit dieser Festlegung wird insbesondere die Vereisung des Grundwassers im Plangebiet verhindert, da sich Bohrungen untereinander dann nicht beeinflussen können.

Außerdem wird sichergestellt, dass auf jeder Parzelle die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden, auch für größere Bauvorhaben, zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser.

### **Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg**

Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftrechtlicher Sicht durch das Planorhaben berührt. Das Vorhaben befindet sich innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des Hubschraubersonderlandeplatzes (HSLP) Luckenwalde. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungsanlagen) steht dem Vorhaben aktuell nicht entgegen.

### Begründung

Das Plangebiet liegt ca. 2,4 km nordöstlich des Flugplatzbezugspunktes (FBP) des HSLP Luckenwalde.

Für den HSLP Luckenwalde wurde kein Bauschutzbereich im Sinne der §§12, 17 LuftVG festgesetzt.

Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen an Hubschrauberlandeplätzen gelten die Allgemeinen Verwaltungsvorschriften zur Genehmigung der Anlage und Betriebes von Hubschrauberflugplätzen vom 19. Dezember 2005 (NfL I 36/06).

Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hinein-ragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden können. Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem (Flugplatzbezugspunkt) FBP mit einem Radius von 2,5 km. Die obere Übergangsfläche schließt mit der Neigung 1:20 an die Horizontalfläche an und steigt bis auf eine Höhe von 100 m, bezogen auf den FBP.

Der Geltungsbereich liegt somit innerhalb der äußeren Hindernisbegrenzungsfläche des HSLP Luckenwalde.

Durch die geplante Festsetzung (allgemeines Wohngebiet mit max. 2 Vollgeschossen) ist eine Beeinträchtigung ziviler luftfahrtrechtlicher Belange nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt weiter außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (Vgl. § 18a LuftVG).

Insoweit bestehen derzeit keine Bedenken gegen das Planvorhaben.

#### Hinweise

Die Genehmigungspflicht erstreckt sich auch auf temporäre Luftfahrthindernisse. Der Einsatz von Baugeräten / Kränen / Bauhilfsmitteln ist stets durch die das Baugerät betreibende Firma bei der zuständigen zivilen Luftfahrtbehörde rechtzeitig zu beantragen.

#### **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

#### **Südbrandenburgischer Abfallzweckverband (SBAZV)**

Behälterstandplätze und Zuwegungen sind entsprechend der Regelungen und Festsetzungen des § 18 der Abfallentsorgungssatzung des SBAZV (abrufbar unter [www.sbazv.de](http://www.sbazv.de)) zu erstellen.

Im Speziellen wird darauf hingewiesen, dass Straßen grundsätzlich nur befahren werden können, wenn bei geradem Straßenverlauf eine Mindestbreite von 3,55 m, im Falle von Begegnungsverkehr 4,75 m gewährleistet und sie so befestigt sind, dass sie von einem Entsorgungsfahrzeug mit einer maximalen Achslast von 15 t dauerhaft benutzt werden können. In den Kurven ist darauf zu achten, dass die Schleppkurven für ein 3-Achs-Entsorgungsfahrzeug mit einer Gesamtlänge von 11 Metern geeignet sind. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für diese Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV (Disposition Hr. Fritzsche, 03378/51 80-121).

## **E.DIS AG**

Für die elektrotechnische Erschließung der neu entstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau des Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen mit dem Investor erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden. Art und Umfang des Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen und der gewünschten Versorgungssicherheit ermittelt werden.

Beim Ausbau der Nieder- und Mittelspannungsnetze werden grundsätzlich Kabel verlegt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft. In den Gehwegen bzw. Seitenstreifen entlang der Straßen wird ein 1 Meter breiter Streifen zur Verlegung der Stromkabel gefordert. Es wird um Freihaltung entsprechender Flächen gebeten.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten sind. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit E.DIS durchzuführen. Dazu wird dann ein Lageplan benötigt, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939) ist zu beachten.

Zu vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den der Stellungnahme beigefügten Planunterlagen - Plan Maßstab 1:500 (DIN A0). Plan Maßstab 1:10.000 (DIN A4) - enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich.

Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.

Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen.

### **1&1 Versatel Deutschland GmbH**

Der der Stellungnahme beigefügten Leitungsauskunft - Übersichtsplan Auskunftsbereich, Lageplan Leitungsauskunft (Maßstab 1:1.000), Nutzungsbedingungen 1&1 Versatel Leitungsauskunft, Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Telekommunikationsinfrastruktur - kann entnommen werden, dass keine Anlagen des Betreibers von der Planung berührt werden.

### **50Hertz Transmission GmbH**

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen). Wird das Vorhaben geändert oder nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen, ist eine erneute Anfrage über das infrest Leitungsauskuftsportal erforderlich.

### **PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG**

Durch das Planvorhaben werden keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG berührt. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter im Plangebiet befinden, wird empfohlen, sich an den Grundstückseigentümer zu wenden.

### **saferay operations GmbH**

Im Bebauungsplanbereich liegen zurzeit keine Leitungen der saferay Gruppe. Aussagen zu Anlagen anderer Versorgungsunternehmen bzw. Netzbetreiber können nicht getroffen werden. Hierzu wird empfohlen, gesonderte Auskünfte unter Nutzung von [www.infrest.de](http://www.infrest.de) einzuholen.

Für technische Rückfragen steht Herr Böhm von der saferay operations GmbH unter der Telefonnummer +49 (0)173 3233714 zur Verfügung.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

Im Planungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Die TK-Linien befinden sich im öffentlichen Straßenland, in den Straßen Neue Straße und Berliner Chaussee. Eine Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsleistungen ist grundsätzlich möglich.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Dafür sind in allen Straßen bzw. Gehwegen des Planungsgebietes geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur leichteren Versorgung der neuen Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ist es sinnvoll, für alle Medienträger ein Leerrohr zwischen Hausanschluss und straßenseitiger Grundstücksgrenze bei der Erschließung vorzusehen.

Weitergehende Informationen können unter Tel.-Nr.: 030/8353-79021 oder per E-Mail an „Planauskunft\_brandenburg@telekom.de“ eingeholt werden.

#### **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR**

Da sich die Planung im ländlichen Raum befindet, ist mit Ansiedlungen von Gebäudebrütern zu rechnen. Daher sind vorsorglich konkrete Möglichkeiten zur Ansiedlung zu prüfen und wo baulich möglich auch umzusetzen. Insbesondere sollten Dächer und Traufbereiche entsprechend gestaltet werden. Damit kann die Ansiedlung gezielt gelenkt werden.

Für die Straßen- und Außenbeleuchtungen sind ausschließlich insekten- und umweltfreundliche Leuchten zu verwenden. Die Beleuchtung insgesamt ist auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

Die Stellungnahme wird ggf. im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch ergänzt. Es wird um weitere Einbeziehung in das Verfahren und um Zusendung der Abwägung gebeten.

### **9.2 Weitere Hinweise aus dem förmlichen Beteiligungsverfahren (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde Nuthe-Urstromtal die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans eingeholt. Die Stellungnahmen enthalten teilweise weitere Hinweise, die erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in künftigen Bauantragsverfahren oder bei der anschließenden Durchführung der Bauvorhaben von Belang sind. Folgende Hinweise wurden erteilt, welche nicht bereits in den Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans enthalten waren [siehe Kapitel 9.1]:

#### **Landesamt für Umwelt, Fachabteilung Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind erhebliche Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung weiterhin nicht erkennbar.

#### **Landkreis Teltow-Fläming, Kreisentwicklungsamt, Bereich Verkehr**

Zur Kenntnis genommen wurde, dass die Einteilung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Dies muss nicht sein und wird auch nicht beanstandet.

Für die nachgelagerte Verkehrsanlagenplanung wird auf folgendes hingewiesen:

Der Ringschluss und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind lt. Begründung als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Fahrbahnen im Mischungsprinzip werden nur bei Verkehrsstärken unter 400 Kfz/h, die im konkreten Fall angenommen werden können, und bei zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von 30 km/h oder weniger eingesetzt (vgl. Kapitel 5.1.2 RAST 06). Beim Mischungsprinzip wird versucht, durch intensive Entwurfs- und Gestaltungsmaßnahmen mehrere Nutzungen möglichst weitgehend miteinander verträglich zu machen (vgl. Kapitel 6.1.1.1 RAST 06). Regelmäßig haben Mischverkehrsflächen auch eine Aufenthaltsfunktion (vgl. u.a. Kapitel 5.2.1 RAST 06). Dies muss sich in der baulichen Ausgestaltung widerspiegeln, die sich daher grundsätzlich von Fahrbahnen im Trennungsprinzip unterscheidet.

In der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde bereits mitgeteilt, dass die Gemeinde mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ „eine Selbstbindung ein(geht), die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z.B. durch Anlage einer Mischverkehrsfläche. Darüber hinaus bringt die Festsetzung zum Ausdruck, dass die Gemeinde die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten-Bereichs (VZ 325/326) anstrebt; eine Bindung der dafür zuständigen Straßenverkehrsbehörde entfaltet die Festsetzung jedoch nicht.“

Die Umsetzung von Mischverkehrsflächen (und verkehrsberuhigten Bereichen) erfordert also eine besondere bauliche Ausgestaltung, die der gemischten Nutzung Rechnung trägt. Sie erfordert außerdem eine entsprechende Beschilderung, die nur angeordnet werden kann, wenn die baulichen und straßenverkehrsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die nachgelagerte Verkehrsanlagenplanung sollte daher frühzeitig u. a. mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt werden.

### **Landkreis Teltow-Fläming, Straßenverkehrsamt**

Es ist zu beachten, dass für die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen eine etwaige Ausschilderung mit VZ 325 an konkrete Voraussetzungen gebunden ist. Die Bereiche müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. Hierfür kommen, je nach Breite der gesamten Verkehrsfläche, Fahrbahneinengungen oder Stellplatzmarkierungen in Betracht. Weiterhin darf VZ 325 nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.

### **Landkreis Teltow-Fläming, Umweltamt, SG Wasser, Boden, Abfall**

Ob Straßenbaumpflanzungen in Versickerungsmuldenbereichen günstig sind oder nicht, kann im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geprüft werden, sofern notwendig.

Die Pflege und Wartung der Versickerungsmulden obliegt der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Die Pflegearbeiten beinhalten nicht nur den Rasenschnitt, sondern auch die Laubentnahme im Herbst. Sofern dies garantiert werden kann, werden aus wasserbehördlicher Sicht Baumpflanzungen nicht verhindert.

Grundsätzlich muss, unabhängig von der Jahreszeit, die regelmäßige Versickerungsfähigkeit der Mulden garantiert werden. Das schließt die vollständige Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers der Verkehrsflächen ohne Überlauf mit ein. Überflutungen angrenzender Nachbargrundstücke/Privatgrundstücke sind zu verhindern.

### **E.DIS AG**

Die DIN 1998 definiert die Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Verkehrsflächen. Elektroenergieanlagen werden üblicherweise im Gehweg verlegt. Da nicht alle Straßenräume über Gehwege verfügen, müssen die Anlagen unter der Fahrbahn untergebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass dies im Sinne einer schnellen Störungsbehebung nicht dienlich ist, da dazu der Asphalt geöffnet werden müsste. Weitere Effekte wären Verkehrsbehinderung und „Zerstückelung“ der Asphaltfahrbahn.

## Teil II – Umweltbericht

### 1 Einleitung

Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird bei Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Neben der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht auch Themen auf der Grundlage weiterer gesetzlicher Anforderungen erörtert (z.B. Eingriffsregelung gemäß § 1a Absatz 3 BauGB und artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

##### 1.1.1 Angaben zum Standort

Das Bebauungsplangebiet mit einer Größe von ca. 29.695 m<sup>2</sup> befindet sich im nordöstlichen Teil von Woltersdorf auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Es umfasst Teile des Flurstücks 334 sowie das Flurstück 336 der Flur 1 der Gemarkung Woltersdorf.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Westlich wird das Plangebiet durch die Neue Straße begrenzt. Diese ist bis auf den nördlichen Abschnitt, in dem das Plangebiet liegt, beidseitig bebaut.

Nördlich des Flurstücks 334 verlaufen die Kreisstraße K 7216 als Berliner Chaussee und ein dieser Straße zugeordneter Radweg.

In östlicher Richtung des Plangebietes befindet sich ein umzäunter Sportplatz mit Großspiel-  
feld und Vereinsgebäude. Sportplatzgelände und Plangebiet liegen nicht unmittelbar neben-  
einander, sondern werden durch einen verbleibenden Teil der Ackerfläche und eine Zuwe-  
gung voneinander getrennt. Der Abstand beträgt ca. 150 m.

Im Süden des Plangebietes schließen sich die Bebauung der Neuen Straße sowie ein Kie-  
ferforst, welcher als Wald im Sinne des Landeswaldgesetz (LWaldG) gilt, an.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten oder -zonen nach anderen rechtli-  
chen Vorschriften (z.B. Natur- und Landschaftsschutz, Bodenschutz, Wasserwirtschaft und  
Hochwasserschutz).

Die Ortslage von Woltersdorf einschließlich der Flurstücke, auf denen das Bebauungsplan-  
gebiet liegt, werden von dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Lu-  
ckenwalder Heide“ umschlossen, sind jedoch nicht Bestandteil des LSG.

Nördlich von Woltersdorf grenzt das LSG „Nuthetal – Beelitzer Sander“ an ohne direkt die  
Grenzen des Plangebietes zu berühren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und dessen Umgebung befinden sich keine denk-  
malgeschützten oder denkmalwerten Gebäude. Im Plangebiet sind bisher keine archäologi-  
schen Funde belegt.

Für das Plangebiet liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte für  
das Vorhandensein von Bodenbelastungen (Altlasten) und Kampfmitteln vor.

### **1.1.2 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans**

Im Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal besteht eine große Baulandnachfra-  
ge. Unter Berücksichtigung überörtlicher Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes  
Hauptstadtregion (LEP HR) sollen durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Vor-  
aussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geschaffen werden.

Es wurde bereits am 26.03.2019 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Wol-  
tersdorf Nr. 03 „An der Berliner Chaussee“ zur Erreichung der baulichen Nutzung der betref-  
fenen Flurstücke durch die Gemeinde Nuthe-Urstromtal gefasst. Dieses Vorhaben wurde je-  
doch nicht umgesetzt und die Flurstücke wurden verkauft.

Die neue Eigentümerin der Flächen verfolgt ein geändertes Konzept, welches von der Ge-  
meinde Nuthe-Urstromtal mitgetragen wird. Aus diesem Grunde hat am 08.06.2021 der Aus-  
schuss für Bauen, Planung und Umwelt in der Gemeindevertretersitzung den Aufstellungsbe-  
schluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 03 „An der Berliner Chaussee“ aufgehoben  
und einen neuen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 06 „An den  
Obstgärten“ gefasst.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auch die Sicherung der notwendigen Flächen für die  
Verkehrs- und Medienerschließung sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse zur Mini-



mierung und zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen unvermeidbaren Umweltauswirkungen einzubeziehen.

Gemäß § 1, Absatz 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, "... Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist." Dieser Verpflichtung ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal durch die Aufstellung eines Flächennutzungsplans (FNP) nachgekommen.

In einem Planungskonzept (siehe Teil III, Anlage 1) sind die anvisierten Ziele der Planung dargestellt.

### 1.1.3 Art, Umfang und Bedarf an Grund und Boden

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 29.690 m<sup>2</sup>. Es soll baulich als Allgemeines Wohngebiet (WA) einschließlich der erforderlichen Straßenverkehrsflächen genutzt werden.

Die Plangebietsfläche ist gegenwärtig unversiegelt. Bei den straßennahen Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 beträgt das Maß der baulichen Nutzung 0,4. Für die übrigen Allgemeinen Wohngebiete WA 3 bis WA 8 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Insgesamt nehmen die Allgemeinen Wohngebiete eine Fläche von 24.095 m<sup>2</sup> ein. Für die Bebauung von Hauptanlagen und Nebenanlagen der Allgemeinen Wohngebiete sowie für die Versiegelung der Verkehrsflächen werden insgesamt 16.136 m<sup>2</sup> beansprucht. Das entspricht ca. 54 % des Geltungsbereiches. Der verbleibende Flächenanteil bleibt unversiegelt und wird begrünt (Hausgärten, Grünstreifen bzw. Versickerungsmulde der Verkehrsflächen).

**Tabelle 1: Geplante Bebauung/Versiegelung und Flächengrößen**

Geplante Nutzung	Flächengröße (m <sup>2</sup> )	davon bebaubar gemäß GRZ (m <sup>2</sup> ) bzw. versiegelt	max. zulässige Überschreitung der GRZ (m <sup>2</sup> )	Unversiegelte Flächen
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>29.695</b>			
Baugebiete WA 1 bis WA 2 GRZ 0,4	3.650	1.460	730	1.460
Baugebiete WA 3 bis WA 8 GRZ 0,3	20.340	6.102	3.051	11.187
Straßenverkehrsfläche	5.355	4.500	-	855
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	300	300	-	-
Versorgungsanlagen: Trafo	50	50		
Versiegelte und teilversiegelte Fläche		16.193 (54 %)		
Unversiegelte Fläche				13.502 (46 %)

## 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen

### 1.2.1 Fachgesetze

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten rechtlichen Grundlagen des Umweltschutzes aufgeführt und die darin formulierten Ziele und deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans beschrieben:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1) geändert worden ist und gemäß Artikel 7 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 am 1. Februar 2023 in Kraft tritt,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240),
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28]),
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019, (GVBl.I/19, [Nr. 15]),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792),
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5),
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017(GVBl.I/17, [Nr. 28])

### 1.2.2 Fachpläne der Raumordnung

Nach § 1 Absatz 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II,

Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Teil I, Kapitel 4.1, detailliert dargestellt. Nachfolgende Ausführungen wurden zusammengefasst in den Umweltbericht übernommen.

Es sind folgende Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen:

#### **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)**

- Gemäß § 5 Absatz 2 und 3 LEPro 2007: Vorrang Innenentwicklung vor der Außenentwicklung
- Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen
- Nutzung erschlossener Baulandreserven mit einhergehender erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen (= nachhaltige Siedlungsentwicklung)
- Gemäß § 5 Absatz 3 LEPro 2007: verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben.
- Gemäß § 6 Absatz 1 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, Klimaschutz
- Gemäß § 6 Absatz 2 LEPro 2007: Vermeidung der Inanspruchnahme und die Zerschneidung von Freiräumen, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen,
- Gemäß § 6 Absatz 4 LEPro 2007: Entwicklung eines Freiraumverbundes aus Freiräumen mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen.

#### **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert als übergeordnete räumliche Planung mit Hilfe von Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) und Grundsätze (G) gegliedert. Die Ziele (Z) sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung. Grundsätze (G) sind allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist am 01.07.2019 in Kraft getreten (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II, Jahrgang 2019, Nr. 35).

In der Festlegungskarte des LEP HR werden im Bereich der Ortslage Woltersdorf keine flächenbezogenen Festlegungen getroffen. Das bestehende Siedlungsgebiet und das nordöstlich angrenzende Bebauungsplangebiet sind weder Bestandteil des „Gestaltungsraum Siedlung“ gemäß Ziel 5.6 LEP HR noch der Flächen „Freiraumverbund“ gemäß Ziel 6.2 LEP HR. Im Norden und Süden reichen die als „Freiraumverbund“ dargestellten Flächen jedoch bis nah an die Ortslage heran.

Der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden im Rahmen der Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung keine Funktionen zugewiesen. Die Funktionen der Grundversorgung sollen je-

doch in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2 LEP HR), d.h. auch außerhalb Zentraler Orte, so dass nachfolgend aufgeführte Festlegungen des LEP HR für die Planungsziele des Bebauungsplanes von Belang sind:

Auf die mit dem Bebauungsplan verfolgten Planungsziele bezogen [siehe Kapitel 2.3 und 5.1] sind insbesondere folgende Festlegungen des der LEP HR von Belang:

- Konzentration auf Innenentwicklung von Siedlungen unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen und vorhandener Infrastruktur [Grundsatz 5.1 (1) LEP HR]
- Räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung [Grundsatz 5.1 (2) LEP HR]
- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete [Ziel 5.2 (1) LEP HR]
- In Gemeinden oder Gemeindeteilen ohne Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im vorgegebenen Rahmen der Eigenentwicklung möglich [Ziel 5.5 LEP HR]
- Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Freiraumes in seiner Multifunktionalität Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. [Grundsatz 6.1 (1) LEP HR, § 5 Absatz 2 LEPro 2007]

Bezüglich der Übereinstimmung des Vorhabens auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 LEP HR wird im Teil I, Kapitel 4.1, ausführlich dargelegt, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen als an Ziel 5.5, Absatz 2 LEP HR angepasst gelten.

### **Regionalplanung**

Der Landkreis Teltow-Fläming gehört zum regionalen Planungsbereich Havelland-Fläming. Der zu diesem Zweck 2020 aufgestellte Regionalplan Havelland-Fläming ist jedoch auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit lagen für die Region Havelland-Fläming bis auf weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Aus diesem Grunde wurde durch die Regionalversammlung Havelland-Fläming am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen, der folgende textliche und zeichnerische Festsetzungen treffen soll:

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

In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 gebilligt und das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung beschlossen. Diese Verfahren wurden mit der Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09. Juni 2022 und sich anschließender Auswertung eingeleitet.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessungsentscheidungen zu berücksichtigen.

In der Festlegungskarte zum Regionalplanentwurf wird lediglich die bestehende Ortslage Woltersdorf als Vorbehaltsgebiet Siedlung [G 1.1] dargestellt. Für das Bebauungsplangebiet selbst enthält die Festlegungskarte keinerlei Darstellungen.

Obwohl das Bebauungsplangebiet nicht als Teil des Vorbehaltsgebietes Siedlung dargestellt ist, entspricht die durch den Bebauungsplan vorbereitete Entwicklung eines Wohngebietes den Zielstellungen des Regionalplanentwurfs. Für die Entwicklung von Siedlungen sollen Flächen genutzt werden, die hinsichtlich Versorgung und Erreichbarkeit günstige Bedingungen bieten und somit das Prinzip der „kurzen Wege“ unterstützen. An diesem Standort ist es möglich, dass bestehende Infrastruktureinrichtungen ausgelastet und entwickelt werden können. Distanzen zwischen Wohnort, Arbeitsplatz, Nahversorgung und Dienstleistungen können gering gehalten bzw. optimiert werden.

Die im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ergänzten Aussagen zur Regionalplanung sind dem Teil I, Kapitel 4.1 zu entnehmen.

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), welcher die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet verbindlich regelt.

Aus der Planzeichnung des FNP ist ersichtlich, dass das Bebauungsplangebiet Bestandteil einer Wohnbaufläche ist, welche die Siedlungsfläche der Ortslage Woltersdorf einschließlich einer Erweiterung in nordöstlicher Richtung darstellt.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, zudem liegt das Plangebiet im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, so dass der Bebauungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 28.06.2022 unter Vorbehalt der Zuwendung von Fördermitteln einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Zwischenzeitlich ist die Bewilligung der Fördermittel für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Zuwendungsbescheid vom 01.09.2022 erfolgt. Die Auftragsvergabe und Aufnahme der Planungstätigkeit zur FNP-Änderung soll im März 2023 erfolgen. Der Abschluss des Verfahrens wird bis Ende 2025 angestrebt.

Der FNP 1998 entspricht in vielen Teilen nicht mehr den Zielen der Landesplanung, was seit geraumer Zeit zu Schwierigkeiten in der Ortsentwicklung und in einigen Baugenehmigungsverfahren führt.

Die derzeitige Aufstellung des Gemeindeentwicklungskonzeptes und die Änderungen des Flächennutzungsplanes in den Bereichen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne steht der Änderung des Gesamt-Flächennutzungsplanes nicht entgegen, die Daten fließen in die Erarbeitung ein.

Bis zum Abschluss des Änderungsverfahrens bleiben die bisherigen FNP-Darstellungen wirksam.

Ergänzende Informationen zum Bebauungsplan sind dem Teil I, Kapitel 4.1 zu entnehmen.

### 1.2.3 Fachpläne der Landschaftsplanung

#### Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm Brandenburg erstellt Leitlinien und ein räumliches Leitbild von Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg. „Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig gesichert ist.“ so ein Kernsatz des Programmes.

Folgende im Landschaftsprogramm aufgestellte Leitlinien sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten:

- Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften durch Schutz von Lebensräumen
- Erhalt und Wiederherstellung der natürlichen Funktionen des Bodens; Neuinanspruchnahme von Böden mit strengem Bedarfsnachweis;
- Nachhaltige Sicherung eines ausgeglichenen Wasserhaushaltes; Erhalt des Grundwasserneubildungsvermögens und der Retentionsleistungen
- Schutz vor schädlichen Luftverunreinigungen; Sicherung der Ausgleichswirkungen des Klimas
- Erhalt und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Untersuchung der Erholungsnutzung auf ihre Verträglichkeit;

#### Landschaftsrahmenplan

Die untere Naturschutzbehörde hat für den Landkreis Teltow-Fläming einen Landschaftsrahmenplan zur Darstellung der überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsprogrammes des Landes Brandenburg aufgestellt und schreibt diesen fort.

Mit Datum vom 17. November 2010 wurde vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg die 1. Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming gemäß § 6 (2) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) genehmigt und am 8. Dezember 2010 entsprechend bekanntgemacht.

Da der Bebauungsplan, wie oben erläutert, als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann, ist davon auszugehen, dass die Hinweise zu einer umweltverträglichen Siedlungsnutzung aus dem Landschaftsrahmenplan berücksichtigt sind.

### 1.2.4 Satzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Satzungen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gültig, welche Regelungen mit bodenrechtlichem Bezug enthalten oder zu sonstigen städtebaulichen Auswirkungen führen:

- Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal vom 25. März 2014,
- Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/08),

- Satzung der Stadt Luckenwalde über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und deren Benutzung (Wasserversorgungssatzung) für das Gebiet der Stadt Luckenwalde und das Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/10).

### **1.3 Datengrundlage der Umweltprüfung**

Weitere Datengrundlagen zur Bestandserfassung und-bewertung umweltrelevanter Belange sind:

- Biotopkartierung vom 3. Dezember 2021,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Wohnbebauung an der alten B101“, erstellt von IDAS Planungsgesellschaft mbH, Goethestraße 18 in 14943 Luckenwalde, vom 1. Dezember 2021,
- Artenschutzmaßnahmen „Feldlerche & Heidelerche“, erstellt von IDAS Planungsgesellschaft mbH, Goethestraße 18 in 14943 Luckenwalde, vom 4. August 2022,
- Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming vom Juli 2010.

### **1.4 Methodik der Umweltprüfung**

Zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wird entsprechend Anlage 1 zum BauGB zunächst eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, durchgeführt.

Dazu wird das komplexe Themengeflecht „Umwelt“ nach den einzelnen Schutzgütern untergliedert und unter Berücksichtigung schutzgutspezifischer Umweltziele und Wirkräume analysiert. Auch wird eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung gegeben.

Es schließt sich eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung an. Hierzu werden die möglichen erheblichen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen, auch einschließlich indirekter, sekundärer und kumulativer Auswirkungen und Wechselwirkungen, beschrieben. Den aufgeführten relevanten Umweltschutzziele wird dabei Rechnung getragen; insbesondere dienen sie als Beurteilungsmaßstäbe für die Umweltverträglichkeit.

Es folgen u.a. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie eine Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Die jeweils schutzgutbezogene Abarbeitung erfordert abschließend eine die einzelnen Umweltauswirkungen in Beziehung setzende Gesamtbeurteilung, die in enger Verbindung mit der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB) vorgenommen wird.

Bei der Bearbeitung des Umweltberichtes wurde unter Nutzung und Berücksichtigung der aufgeführten Gesetze und Fachpläne die Arbeitshilfe „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE“, herausgegeben vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Ver-

braucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), Stand April 2009 – nachfolgend mit der Abkürzung 'HVE' - verwendet.

Die HVE beschreibt unter anderem, welche Funktionen zur Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes maßgeblich sind. Beispielhaft sind Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung der einzelnen Schutzgüter aufgeführt, ebenso Beispiele, die eine erhebliche Beeinträchtigung darstellen könnten. Bei der Bewertung der Schutzgüter findet ein 5-stufiges Wertstufenmodell Anwendung (sehr hoch, hoch, mittel, gering, sehr gering). Anhaltspunkte für die Einordnung in dem vorliegenden Umweltbericht ist die Wertstufeneinteilung nach KAULE, wonach Biotope mit gesamtstaatlicher und hoher landesweiter Bedeutung eine sehr hohe Wertigkeit besitzen, abgestuft über regional und örtlich bedeutsame Biotope mit hoher Bedeutung, Biotope mit eingeschränkter Bedeutung, wie beispielsweise Ackerbrachen und artenreiche Zier- und Parkrasen, mit mittlerer Bedeutung. Äcker und Intensivgrünland gelten eingeschränkt bzw. gering bedeutsam. Versiegelungen, Überbauungen, starke Nutzungen haben eine sehr geringe Wertigkeit bzw. keine.

Die HVE empfiehlt auch Regelungen zur Vermeidung von Eingriffen und zu Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen, die ebenfalls den hier getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen zu Grunde liegen.

Zur Bestandserfassung und Bewertung wurden hauptsächlich die Naturschutzfachdaten des Landes Brandenburg sowie der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming herangezogen.

## **2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

#### **2.1.1 Natura 2000-Gebiete**

Das Plangebiet bzw. Teile des Plangebiets sind **nicht** Bestandteil von **NATURA 2000-Gebieten**.

#### **2.1.2 Fläche und Boden**

Der Bodengrundkarte und der Geologischen Karte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (<http://www.geo.brandenburg.de/boden/>) ist zu entnehmen, dass im Plangebiet überwiegend Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand vorkommen. Es handelt sich um Ablagerungen durch Gletscherschmelzwasser, überwiegend feinkörnig, schwach mittelkörnig, z. T. schwach schluffig.

Es liegt ein „Baugrundgutachten für die Baumaßnahme Woltersdorf Baugebiet Voruntersuchung“ vom 30. August 2021, erstellt von IBB Ingenieurbüro Bauer GmbH, Cottbus vor.

Es wurden an vier Stellen Baugrundbohrungen und Sondierungen mit einer leichten Rammsonde bis zu einer Tiefe von 3,00 m bzw. 6,00 m vorgenommen.

Oberboden wurde in einer Mächtigkeit von 0,25 bis 0,40 m erkundet. Es schließen sich Schichten aus grobkörnigen, gemischtkörnigen und bindigen Böden aus Fein- und Mittelsanden sowie Schluff an. Die Böden weisen lockere und mitteldichte Lagerungen auf.



Wasser wurde gemäß Baugrundgutachten erstmals in einer Tiefe von 2,44 m angeschnitten, jahreszeitliche Schwankungen von bis zu einem Meter können nicht ausgeschlossen werden.

### **Vorhandene Beeinträchtigungen / Nutzungen**

Bis zum Jahre 2020 wurden die Böden intensiv ackerbaulich genutzt. In den Jahren 2020 und 2021 lagen die Flächen brach. Im Jahr 2022 wurde Mais angebaut. Die intensive ackerbauliche Nutzung erfordert den Einsatz von Dünge- und Schädlingsbekämpfungsmitteln.

Verkehrsbedingte Emissionen, die von der nördlich gelegenen Kreisstraße ausgehen, wirken auf die Böden des Plangebietes ein.

Durch die unmittelbare Lage am östlichen Ortsrand sind Beeinträchtigungen durch Winderosionen nicht relevant (Quelle: Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming)

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich nicht um seltene oder gefährdete Böden (Quelle: Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Teltow-Fläming).

**Das Schutzgut Boden verfügt über eine allgemeine Funktionsausprägung;  
Wertstufe gering bis mittel.**

## **2.1.3 Wasser**

### **Grundwasser**

Gemäß der Hydrogeologischen Karte von Brandenburg (Quelle: Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (<http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/hydro>) liegt das Plangebiet im Bereich eines weitgehend unbedeckten Grundwassergeringleiter der Hochflächen bestehend aus einer Schicht Kiessand/Sand, kiesig, mit einer Mächtigkeit von ca. 16 m und einer etwa 1 m dicken Schicht aus Schluff bzw. Ton. Die Oberkante des Grundwasserleiters 2 liegt in einer Tiefe von ca. 26 m.

Das Rückhaltevermögen der Grundwasserüberdeckung ist sehr gering. Die Verweildauer des Sickerwassers beträgt wenige Tage bis ein Jahr.

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming gibt für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Maß für die Grundwasserneubildung mit etwa 50-100 mm/Jahr an, nur der südliche Teil liegt in einem Bereich mit einer Grundwasserneubildung von 100-150 mm/Jahr. Die Grundwasserneubildung hat keine herauszuhebende Bedeutung.

In der Karte 12 des Landschaftsrahmenplanes zur „Grundwassergefährdung Teilblatt Nord“ sind für das Plangebiet folgende Gefährdungen eingetragen:

- Hohe Grundwassergefährdung Flurabstand  $\leq 2$  m
- Potentieller Schad- und Nährstoffeintrag durch Ackernutzung in Bereichen mit hoher Grundwassergefährdung
- Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen.

### **Oberflächenwasser**

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

**Das Schutzgut Wasser verfügt über eine allgemeine Funktionsausprägung;  
 Wertstufe mittel.**

## 2.1.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall

### Klima

Gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming liegt das Plangebiet in einem Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität im Einzugsbereich der Wirkräume (Acker).

Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen wirken auf das Schutzgut ein.

**Das Schutzgut Klima besitzt eine allgemeine Funktionsausprägung;  
 Wertstufe mittel.**

## 2.1.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Biotoptypen wurden auf der Grundlage der Kartierungsanleitung Brandenburg bei der Begehung am 03.12.2021 erfasst und durch die Angaben aus dem Geoportal Brandenburg (<https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/40>) ergänzt.

Das eigentliche Plangebiet wird ausschließlich von dem Biotop Intensivacker eingenommen. Nur im südlichen Bereich befindet sich ein schmaler Streifen, der landwirtschaftlich nicht genutzt und als Ackerbrache anzusprechen ist. Hier wachsen ruderale Hochstauden, Disteln und Reitgräser.

**Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet**

Code-Nr.	Biotoptyp	Beschreibung	Schutz
01930 09149	Intensivacker Sonstige Ackerbrache	Nutzung als Intensivacker bis 2020; Fläche wurde 2021 umgebrochen; es bildete sich noch keine mehrjährige, krautige Vegetation einer Ackerbrache heraus mit Ausnahme einer kleinen Fläche an der südlichen Grenze des Plangebietes; fortgeführte intensive Ackernutzung ab 2022	-

**Tabelle 3: Biotoptypen, die an das Plangebiet angrenzen**

Code-Nr.	Biotoptyp	Beschreibung	Schutz
<b>05 Gras- und Staudenfluren</b>			
0513221	Grünlandbrachen frischer Standorte, artenreich, weitgehend ohne Gehölzbe-	Vorkommende Arten: Fuchsschwanz ( <i>Alopecurus pratensis</i> ), Rispengräser, Reitgras ( <i>Calamagrostis epigeios</i> ), Quecke ( <i>Elymus repens</i> ), Spitzwegerich ( <i>Plantago lanceolata</i> ),	-

Code-Nr.	Biotoptyp	Beschreibung	Schutz
	wuchs	Rainfarn (Tanacetum vulgare) u.a.	
05150	Intensivgrasland	Ertragsarten z. B. Deutsches Weidelgras (Lolium perenne), Wiesen-Rispengras (Poa pratensis), Gewöhnliches Knäulgras (Dactylis glomerata) u.a.	-
<b>07 Laugebüsche, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen</b>			
07113	Feldgehölze mittlerer Standorte	Stiel-Eiche (Quercus robur), Spitz-Ahorn (Acer platanoides)	-
<b>08 Wälder und Forsten</b>			
08480	Nadelholzforste (weitgehend naturferne Forste) Hauptbaumart: Kiefer	Stangenholz	-
0868_6	Nadelholzforste mit Laubholzarten Hauptbaumart: Kiefer Nebenbaumart: Birke	Kleiner Bestand unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet in südwestliche Richtung. Zwischen Forst und Plangebiet liegt außerhalb des Plangebietes ein strukturreicher Waldsaum	-
<b>09 Äcker</b>			
09130	Intensivacker	Aktuelle Nutzung als Intensivacker	-
<b>10 Biotope der Grün- und Freiflächen</b>			
09149	Sportplätze	Sportplatz in Nutzung; Rasenplatz	-
<b>12 Bebaute Gebiete, Verkehrsflächen und Sonderflächen</b>			
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	Dörfliche Bebauung aus Einzelhäusern mit Gärten	-
12331	Gemeinbedarfsflächen mit hohem Grünanteil	Gebäude und Nebenflächen des Sportplatzes mit hohem Grünanteil (Rasen)	-
1261221	Straßen mit Asphaltdecke, ohne Mittelstreifen, mit Baumbestand	Berliner Chaussee als Kreisstraße, zweispurig, ohne Mittelstreifen; Radweg südlich angrenzend; Baumbestand aus Altbäumen im unregelmäßigem Abstand	-

Das kartierte Biotop Intensivacker/Sonstige Ackerbrache des Plangebietes stellt gemäß „Verordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen (Biotopschutzverordnung) vom 7. August 2006 (GVBl.II/06, [Nr. 25], S. 438“ **kein** gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Im Süden grenzen die Waldbiotope (Nadelholzforste (Kiefer) mit Laubholzarten (Birke) sowie naturferne Nadelholzforste als Stangenwald (Kiefer) an. Den Waldbiotopen ist ein Waldsaum vorgelagert.

Die vorhandene dörfliche Bebauung aus Einzel- und Reihenhäusern und Ziergärten schließt sich südöstlich an das Plangebiet an.

Alle weiteren aufgeführten Biotope grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet, sondern werden als benachbarte Biotope aufgeführt.

**Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt ausschließlich im Biotop Intensivacker und besitzt somit nur eine eingeschränkte Wertigkeit.**

### **Biotopverbund / Biotopvernetzung**

Die vorhandenen Biotope haben im Sinne des § 21 BNatSchG keine Bedeutung als Biotopverbund und Biotopvernetzung.

### **Geschützte Teile von Natur und Landschaft**

Gemäß § 22 Absatz 1 BNatSchG erfolgt die Unterschutzstellung von Teilen von Natur und Landschaft durch Erklärung, die Aussagen zum Schutzgegenstand, zu dem Schutzzweck, zu Geboten, Zielen und Maßnahmen enthalten.

In diesem Sinne zählen zu den Geschützten Teilen von Natur und Landschaft folgende relevante Gebiete und Teile: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile und Gesetzlich geschützte Biotope.

Naturparks und Biosphärenreservate sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden, im Plangebiet gibt es keine Naturdenkmale.

#### Naturschutzgebiet

Naturschutzgebiete sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

#### Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ umschließt die Ortslage Woltersdorf und auch das Plangebiet. Das Plangebiet selbst liegt nicht im LSG (siehe Abbildung im Kapitel 1.1.1).

#### Geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet kommen keine geschützten Landschaftsbestandteile vor.

#### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt.

#### Geschützte Tier- und Pflanzenarten und ihre Lebensstätten und Biotope

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (siehe Kapitel 2.2.5) ergab, dass das Plangebiet nur für die Artengruppe Vögel eine entsprechende Eignung aufweist. Alle vorkommenden europäischen Vogelarten sind gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13, Buchstabe b /bb BNatSchG besonders geschützt.

Geschützte Pflanzenarten wurden nicht kartiert.

Biodiversität (Ökosysteme, Arten, Gene)

Es können keine Aussagen getroffen werden.

### **2.1.6 Landschaft**

Das Plangebiet, welches sich unmittelbar östlich an die Ortslage Woltersdorf anschließt, liegt auf einer ebenen, stillgelegten Ackerfläche. Von hier aus eröffnet sich ein relativ weiter Landschaftsraum, der kaum Höhenunterschiede aufweist und weite Blicke zulässt. Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden kulissenartig von Wäldern umsäumt und von markanten Einzelbäumen und Baumreihen gegliedert. Die nördlich des Plangebietes liegende Kreisstraße Berliner Chaussee führt auch zur Bundesstraße B 101, deren Anschlussstelle vom Plangebiet aus zu erkennen ist. Im Süden steht die hohe Waldkante des Kiefernforstes, die durch Birken und Pappeln aufgelockert wird.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche selbst ist baum- und gehölzlos und weist keine Gliederungen und Strukturen auf.

Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktionen, die über das oben beschriebene hinausgehen, sind kaum vorhanden, ebenso wenig naturbezogene Erholungsfunktionen.

Wert- und Funktionselemente von besonderer Bedeutung (z. B. markante Geländeausprägungen, strukturbildende Elemente wie z. B. Baumgruppen und Hecken) fehlen.

### **2.1.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Betrachtungen zur menschlichen Gesundheit sind im Rahmen der Bestanderfassung und -bewertung nicht relevant bzw. es sind keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit bekannt.

Das Plangebiet weist im Prinzip keine Erholungsfunktion auf.

### **2.1.8 Kultur- Sachgüter**

Unter Kulturgüter sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Derartige Güter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die nachrichtliche Übernahme von Bodendenkmalen ist nicht erforderlich.

Bei Erdarbeiten können jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden, woraus sich nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) Verpflichtungen zum Umgang mit Funden ergeben. Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. II/14, [Nr. 20]). Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten (weitere Hinweise siehe Teil I, Kapitel 9).

### **2.1.9 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Natura 2000-Gebiete**

nicht relevant

#### **Fläche und Boden**

Unterbleibt die Planung, so hat dies keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche und Boden, es finden keine Versiegelungen statt.

#### **Wasser**

Die Nichtdurchführung der Planung hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

#### **Klima (-wandel) / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

Wird die Planung nicht umgesetzt, verändern sich Qualität und Quantität von Luft, Lufthygiene, Licht, Strahlung und Schall nicht.

#### **Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Unterbleibt die Nutzung als Intensivacker, wird sich sukzessiv ein Pflanzenbestand entwickeln. Auf Grund des hohen Nährstoffangebotes werden sich vor allem Bestände an ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren wie Ackermelde (*Chenopodium album*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) ausbreiten. In der Folge wird die Fläche von Gehölzen besiedelt werden.

Die an die niedrigen Vegetationsbestände gebundenen, derzeit anzutreffenden bodenbrütenden Vogelarten Feld- und Heidelerche werden mittel- bzw. längerfristig abgelöst durch Gebüsch-, Frei- und Höhlenbrüter.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist aber eher davon auszugehen, dass die Fläche auch wieder ackerbaulich genutzt werden würde. Die Reviere der Bodenbrüter entfallen anlagebedingt nicht.

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Bei Nichtdurchführung der Planung und Unterlassung landwirtschaftlicher Nutzung würde die Fläche mittel- bis langfristig verbuschen. Das Landschafts- bzw. Ortsbild würde sich entsprechend verändern.

---

## **Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

Eine Nichtdurchführung der Planung wirkt sich nicht auf die menschliche Gesundheit und auf die Erholung aus.

## **Kultur- und Sachgüter**

nicht relevant

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

### **2.2.1 Natura 2000-Gebiete**

nicht relevant

### **2.2.2 Fläche und Boden**

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit erheblichen Eingriffen in den Bodenhaushalt verbunden und führen bei Überbauungen und Versiegelungen zu Verlusten der natürlichen Bodenfunktionen.

Die quantitative Inanspruchnahme des Bodens erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes, d. h. im zulässigen Rahmen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Absatz 1 Bundes-Bodenschutzgesetz so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

Des Weiteren ist auf die Sorgspflicht gemäß § 7 BBodSchG hinzuweisen, wonach derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet ist, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Bodenverdichtungen sollten im Bereich der festgesetzten Maßnahmegfläche bzw. Fläche zum Anpflanzen unterbleiben.

Baubedingt sind Schadstoffeinträge (z.B. Öle, Diesel, Benzin) von Baumaschinen und Kraftfahrzeugen möglich, die die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigen können.

Baubedingte Schädigungen sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeid- bzw. minimierbar.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Neuversiegelungen und Überbauungen führen regelmäßig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten.

Die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes (siehe Teil I, Kapitel 6.2 Maß der baulichen Nutzung) und erfolgt in den Baugebieten und innerhalb der Verkehrsflächen.

#### Baugebiet Allgemeines Wohngebiet WA (WA 1 bis WA 8)

Der Bebauungsplan setzt für die Wohngebiete WA 1 und WA 2, die sich unmittelbar östlich an die Neue Straße anschließen, eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

Für die übrigen Allgemeinen WA 3 bis WA 8 gilt die GRZ von 0,3.

Unter Berücksichtigung der Einpassung in die angrenzende freie Landschaft wird mit der festgesetzten GRZ 0,3 die gemäß Tabelle zu § 17 Absatz 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässige Obergrenze der GRZ von 0,4 in allgemeinen Wohngebieten nicht voll ausgeschöpft.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche regelmäßig durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 Prozent überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8, sofern auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO im Bebauungsplan keine davon abweichenden Bestimmungen getroffen werden.

Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO sind:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Für die Baugebiet WA 1 bis WA 8 werden keine von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO abweichenden Festsetzungen für Nebenanlagen getroffen. Damit gilt in beiden Baugebieten die Regelfestsetzung, dass die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf.

Weitere Überschreitungen sollen nicht zugelassen werden, um einen angemessenen Anteil nicht überbaubarer, begrünter Freiflächen zu sichern.

Für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Baugebietes WA (WA 1 bis WA 8): stellt sich der Umfang des Eingriffs in das Schutzgut Boden wie folgt dar:

Die Größe des Baugebietes Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 8 beträgt insgesamt 23.990 m<sup>2</sup>. Für Hauptnutzungen dürfen maximal insgesamt 7.562 m<sup>2</sup> beansprucht werden, die Fläche zulässiger Nebenanlagen beträgt maximal 3.781 m<sup>2</sup>.

Es wird für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Teil III – Anhang, Anlage 3, Tabelle 2) angenommen, dass 80 % der Nebenanlagen versiegelt und 20 % teilversiegelt werden (z. B. wassergebundene Wegedecke, Rasenpflaster u. ä.).

Somit findet der Eingriff durch Überbauung und Versiegelung (Hauptnutzung + 80 % der Nebenanlagen) auf einer Gesamtfläche von 10.587 m<sup>2</sup> statt.



Teilversiegelungen werden auf einer Fläche von ca. 756 m<sup>2</sup> angenommen und in der Bilanzierung mit dem Anrechnungsfaktor 0,5 für teilversiegelte Flächen als Eingriffsumfang in Höhe von 378 m<sup>2</sup> berücksichtigt.

Im Teil III – Anhang, Anlage 3, ist in Tabelle 1 die Flächenermittlung bzw. Flächenzusammenstellung ausführlich dargelegt. Die Tabelle 2 veranschaulicht die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung.

#### Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt die Größe der Straßenverkehrsfläche mit 5.355 m<sup>2</sup> fest. Innerhalb der Straßenverkehrsflächen ist das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Dies wird über Mulden bzw. Rigolen mit belebter Bodenzone erfolgen, die als 1,50 m bzw. ca. 1,75 m breiter Grünstreifen entlang der verkehrerschließenden Straßen angelegt werden (siehe Teil I, Kapitel 5.1, Absatz Verkehrerschließung).

Es wird daher innerhalb der Straßenverkehrsfläche eine Fläche von ca. 855 m<sup>2</sup> angenommen, die zum Zwecke der Versickerung eine Begrünung (Regiosaatgutmischung mit Kräutern) erhält und somit als begrünte Fläche bei der Bilanzierung berücksichtigt wird.

#### Flächen für Versorgungsanlagen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat die für die Stromversorgung zuständige E.DIS AG mitgeteilt, dass für die Versorgung des Bebauungsplangebietes die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich ist, welche möglichst in Nähe des westlichen Abzweigs des Straßenringschlusses errichtet werden sollte und eine Fläche von etwa 6 x 8 Meter erfordert.

Entsprechend dieser Forderung wird im Bebauungsplan die Fläche für die Errichtung der Trafostation festgesetzt.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten.

#### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung werden für das Schutzgut Boden anlagebedingt erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.

### **2.2.3 Wasser**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

##### Grundwasser

Beim Einsatz von Baumaschinen und Geräten muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden, um einen Eintrag schädlicher Substanzen (z. B. Schmierstoffe, Maschinenöl, Diesel) in das Grundwasser zu verhindern. Fahrzeuge und Baumaschinen sind gegen Kraftstoff- und Ölverluste zu sichern.

Die Erheblichkeit der Schädigungen ist durch entsprechende Schutzmaßnahmen vermeidbar bzw. minimierbar.

##### Oberflächengewässer

nicht relevant

Abwasser

nicht relevant

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

nicht relevant

**Anlagebedingte Auswirkungen**

Grundwasser

Neu versiegelte und überbaute Flächen stehen nicht mehr bzw. nur noch anteilig für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

Gemäß Brandenburgisches Wassergesetz ist das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, soweit keine Verunreinigungen zu besorgen und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Gemäß Baugrundgutachten ist der anstehende Baugrund im Bereich der grobkörnigen Sande nach ATV (Regelwerke der Abwassertechnischen Vereinigung e.V.) versickerungsfähig.

Die ebenfalls im Plangebiet ermittelten gemischtkörnigen Sanden und bindigen Böden sind nicht versickerungsfähig. Hier ist dann ggf. ein Bodenaustausch bzw. der Einbau einer Kiepackung vorzunehmen.

Auf den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete verbleibt das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück.

Anfallendes Wasser der Verkehrsflächen wird in Seitenbereiche geleitet und über die belebte Bodenzone versickert.

Bei der weiteren Planung ist die „Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung – Versickerungsfreistellungsverordnung – BbgVersFreiV“ vom 25. April 2019 zu beachten.

Festsetzungen zur Versickerungspflicht sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da die Niederschlagswasserversickerung gesetzlich bindend geregelt ist.

Zudem gilt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal die Satzung der Stadt Luckenwalde über die Entwässerung von Grundstücken und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage auf dem Gebiet der Stadt Luckenwalde sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/08), wonach Niederschlagswasser dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern.

Es werden keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten sein, da nicht von einer deutlichen Reduzierung der Grundwasserneubildung auszugehen ist.

Oberflächengewässer

nicht relevant

Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

nicht relevant

Abwasser

Da der geplante Nahversorgungsstandort und die geplante Wohnbebauung an öffentliche Straßen und vorhandene Baugebiete angrenzt, kann davon ausgegangen werden, dass die

erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aus dem öffentlichen Netz an die neuen Baugebiete herangeführt werden können; ggf. unter Berücksichtigung erforderlicher Netzerweiterungen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

#### Grundwasser

Es sind keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

#### Oberflächengewässer

nicht relevant

#### Überschwemmungs- und Hochwasserrisikogebiete

nicht relevant

#### Abwasser

Eine sachgemäße Abwasserentsorgung wird gewährleistet sein.

Es ist jedoch im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht möglich, für die künftig zulässigen Nutzungen erforderliche Trinkwasserbedarfe und anfallende Schmutzwassermengen sowie den Verlauf der Leitungen und die Lage der Hausanschlüsse im Einzelnen zu ermitteln. Dies ist erst Gegenstand der künftigen Ausführungsplanungen.

### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung werden für das Schutzgut Wasser, unter Berücksichtigung, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt, keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

## **2.2.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Die baubedingten Auswirkungen auf Klima und Luft sind zeitlich begrenzt und werden voraussichtlich nicht erheblich sein.

Die Bautätigkeit wird voraussichtlich temporär Schallemissionen verursachen, die nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetzes vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern sind.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

#### Klima / Luft

Durch die Bebauung wird es zu einer stärkeren Erwärmung des Standortklimas kommen. Versiegelte Flächen, Dächer und große Wandflächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung tagsüber auf und geben abends die gespeicherte Wärme ab.

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming ordnet die Plangebietsfläche anteilig einem Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität im Einzugsbereich der Wirkräume (Acker) zu. Die Plangebietsfläche steht nicht mehr als Kaltluftentstehungsgebiet

zur Verfügung. Da im umgebenden Landschaftsraum des Eingriffs Kaltluftentstehungsgebiete weiterhin wirksam bleiben, sind großräumlich betrachtet keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse stellt gemäß HVE eine erhebliche Beeinträchtigung dar. Eine Reihe von Maßnahmen, wie z. B. Pflanzungen und Begrünungen, sind geeignet, Auswirkungen auf das Standortklima zu vermeiden bzw. zu minimieren.

#### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Infolge des Vorhandenseins und der Nutzung des geplanten Vorhabens ergeben sich für das Schutzgut Klima in lokalklimatischer Hinsicht erhebliche Beeinträchtigungen.

Großräumliche Klimabeeinträchtigungen werden voraussichtlich nicht erheblich sein.

#### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

##### Schall

Betriebsbedingte Auswirkungen hinsichtlich Verkehrslärms sind nicht zu erwarten.

##### Licht

An dieser Stelle wird auf die Problematik Licht hingewiesen. Das betrifft sowohl die Straßenbeleuchtung als auch die Beleuchtung auf den einzelnen Grundstücken.

Leuchten werden heute bei der Gartengestaltung gerne verwendet. Beleuchtete Gärten schaden jedoch vor allem Insekten. Fliegende Insekten werden von dem Licht angezogen, sind aber im Bereich der Lichtquelle orientierungslos, erschöpfen sich und fallen tot zu Boden. Laufkäfer und Spinnen profitieren zunächst davon. Es ist aber davon auszugehen, dass der „künstlich“ erschaffene Nahrungsüberfluss auch ihnen zum Nachteil wird (Quelle: <http://www.nachhaltig-beleuchten.de/blog/mitmachen/umweltschutz-im-garten-bitte-rund-um-die-uhr/>). Betroffen sind auch Vögel, Amphibien, Kleinsäuger und sogar Pflanzen.

Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung der genannten Auswirkungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzbar. Dennoch ist es wichtig, an dieser Stelle darauf zu verweisen.

In Kapitel 2.3.5 werden Hinweise und Empfehlungen gegeben.

#### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Es werden keine betriebsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen des Schutzgutes Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall erwartet.

### **2.2.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Die baubedingten, temporären Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen werden bei Beachtung der Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgestellt werden, voraussichtlich nicht erheblich sein.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag für den Bebauungsplan „Wohnbebauung an der alten B101“ wurde von IDAS Planungsgesellschaft mbH, Goethestraße 18 in 14943 Luckenwalde, Stand 1. Dezember 2021, erstellt. Der Fachbeitrag enthält zum Vorkommen der Artengruppen Vögel und Zauneidechsen gesonderte Gutachten.

Ende Juli 2022 erfolgte eine erneute artenschutzfachliche Begehung hinsichtlich der Eignung von Ersatzquartieren für Feldlerche und Heidelerche. Die Ergebnisse wurden in dem Fachbeitrag „Artenschutzmaßnahmen Feldlerche & Heidelerche“ vom 4. August 2022 beschrieben.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Durch die geplante Bebauung wird eine Fläche von ca. 29.690 m<sup>2</sup> Ackerfläche beansprucht. Das Biotop an sich besitzt eine eingeschränkte Wertigkeit. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Mit dem Verlust der Ackerfläche sind auch Verluste von Lebensräumen für zwei Brutvogelarten (Feldlerche und Heidelerche) verbunden. Veränderungen ergeben sich auch für die Nahrungsgäste Ringeltaube, Mistel- und Singdrossel, Bachstelze und Haussperling, die die Fläche als Nahrungsbiotop nutzen. Die genannten Vogelarten können ihre Nahrung auch zukünftig dort finden bzw. suchen sie sich neue Nahrungsplätze. Die Beeinträchtigungen europäischer Brutvogelarten werden nachfolgend unter dem Aspekt Besonderer Artenschutz betrachtet.

Beeinträchtigungen für andere Tierartengruppen, z. B. für Insekten, sind durch die Umsetzung der Planung ebenfalls gegeben, sind jedoch nicht als erheblich und nachhaltig zu bewerten bzw. können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Hier nochmal der Hinweis auf Kapitel 2.2.4, Absatz Licht.

### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt worden. Europäische Vogelarten werden unter dem Aspekt Besonderer Artenschutz betrachtet.
--

### **Spezielle Artenschutzprüfung gemäß §§ 44, 45 BNatSchG**

Nachfolgend wird der Inhalt des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für den Bebauungsplan „Wohnbebauung an der alten B101“, erstellt von IDAS Planungsgesellschaft mbH, Goethestraße 18 in 14943 Luckenwalde, vom 1. Dezember 2021, in zusammengefasster Form entsprechend seiner Gliederung dargelegt. Dem schließen sich Ausführungen an, die im Zuge der Entwurfsbearbeitung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung verbotstatbeständlicher Zerstörung von Lebensräumen der besonders geschützten Vogelarten Feldlerche und Heidelerche beschreiben. Dazu liegt der ergänzende artenschutzrechtliche Fachbeitrag „Artenschutzmaßnahmen Feldlerche & Heidelerche“ vom 4. August 2022 vor.

### **Rechtliche Grundlagen**

Zum Schutz wild lebender Tier.- und Pflanzenarten sind auf europarechtlicher und nationaler Ebene entsprechende Vorschriften erlassen worden. Auf europarechtlicher Ebene ergeben sich artenschutzrechtliche Verbote aus der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Artikel 12, 13 und 16 der FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie.

Auf bundesrechtlicher Ebene sind die artenschutzrechtlichen Verbote im Bundesnaturschutzgesetz wie folgt geregelt:

Gemäß § 44 Absatz 1 und Absatz 5 BNatSchG gelten folgende Vorschriften:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ...“.

Diese Verbote werden durch den Absatz 5 des § 44 ergänzt:

„(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Verbote im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG sowie bei zulässigen Vorhaben gemäß § 18 Absatz 2 Satz 1 nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für die europäischen Vogelarten gelten.

Liegen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vor, müssen die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Absatz 7 BNatSchG erfüllt sein:

„(7) Die nach Landesrecht für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen. Sie können die Ermächtigung nach Satz 4 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.“

Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung sind danach kumulierend:

- Zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses
- Keine zumutbare Alternative
- Keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population einer Art und
- Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes der Population der Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie.

Es ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 und Absatz 5 BNatSchG durch die Planung ausgelöst werden. Werden Verbotstatbestände festgestellt, sind die naturschutzfachlichen Voraussetzungen zur Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 8 BNatSchG zu prüfen.

Zur Umsetzung der artenschutzfachlichen Prüfung wurde folgende Vorgehensweise gewählt:

1. Relevanzprüfung: Betrachtung der Arten, die vorhabenbedingt nicht betroffen sein können
2. Bestandsaufnahme: Erhebung der Bestandssituation der relevanten Arten im Untersuchungsraum
3. Betroffenheitsanalyse: für gefährdete Arten mit Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG
4. Prüfung der naturschutzrechtlichen Voraussetzung für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG.

### **Wirkfaktoren**

Im Kapitel 2 des Fachbeitrages werden die Wirkfaktoren genannt, die relevante Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich geschützten Tierarten verursachen können:

#### Baubedingte Wirkfaktoren

- Baufeldfreimachung
- Temporäre Flächeninanspruchnahme während der Bauphase
- Lärm, Staub und Erschütterung durch Baustellenfahrzeuge
- Havarien während der Bauarbeiten

#### Anlagebedingte Wirkungen

- Flächenumwandlung und Lebensraumverlust
- Bodenverdichtung und –versiegelung
- Zerschneidung und Barrierewirkung
- Veränderung des Landschaftsbildes

#### Anlagebedingte Wirkungen

- Zunahme Lärmbelastung
- Allgemein erhöhte Störeinwirkung

## Relevanzprüfung

In der Relevanzprüfung wurden Arten ausgeschlossen, die in Brandenburg gemäß aktueller Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind, die nachweislich nicht im Naturraum vorkommen, deren Lebensräume/Standorte dem Wirkraum des Vorhabens nicht entsprechen und deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen nicht ergeben. Das Ergebnis der Prüfung wurde tabellarisch im Anhang III dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beigefügt.

Für die genannten Arten kann eine „verbotstatbeständige Betroffenheit mit hinreichender Sicherheit“ ausgeschlossen werden; eine artenschutzrechtliche Prüfung erübrigt sich. Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Fische, Moose und Flechten kommen in Brandenburg nicht vor und werden daher nicht weiter betrachtet.

## Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

### Pflanzenarten

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

### Tierarten

Der Fachbeitrag führt aus, dass ein potentielles Vorkommen von Libellen, Schmetterlingen und Weichtieren auf Grund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum ausgeschlossen werden kann.

Reptilien sind auf Grund ihrer Verbreitung in Brandenburg und der vorhandenen Habitatstrukturen mit Ausnahme der Zauneidesche (*Lacerta agilis*) auszuschließen.

Bei vier Begehungen zwischen Mai und September konnten auf dem Plangebiet selbst und in dem sich südlich anschließenden Waldsaum, der durchaus geeignete Strukturen aufweist, keine Zauneidechsen kartiert werden.

Das Plangebiet verfügt über keinen Baumbestand oder sonstige Strukturen, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für Fledermäuse geeignet wären, so dass eine Betroffenheit für Fledermäuse auch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Ebenso entfällt für weitere Säugetierarten wie Biber, Feldhamster und Wolf eine Betroffenheitsprüfung, da die vorhandenen Biotopstrukturen in keiner Weise als Lebensraum für die genannten Tierarten geeignet sind. Während der Begehungen konnten auch keine konkreten Tierfunde und Funde von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus der Gruppe der Säugetiere festgestellt werden, so die Ausführungen im Fachbeitrag.

Im Untersuchungsraum gibt es keine Gewässer. Ein ca. 45 m nordöstlich gelegener Graben, der ständig Wasser führt, weist keine geeigneten Strukturen auf, die auf ein potentielles Vorkommen von Amphibien hinweisen könnten. Es ist daher ergänzend anzumerken, dass das Plangebiet mit großer Wahrscheinlichkeit nicht im Bereich von Wanderungsrouten liegt.

## Bestand und Betroffenheit wildlebender europäischer Vogelarten

Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie bezieht sich auf die Erhaltung sämtlicher wildlebender Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind. Weiterführend werden Maßnahmen zur Bestandserhaltung und zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensräumen getroffen.

Im Fachbeitrag wird ausgeführt, dass der Untersuchungsraum für einen Teil der in Brandenburg vorkommenden Brutvogelarten geeignet ist.



Bei einer im Frühjahr durchgeführten Kartierung wurden je ein Brutpaar der Bodenbrüter Feldlerche (*Alauda arvensis*) und Heidelerche (*Lullula arborea*) festgestellt.

Nachfolgend werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG bezüglich der kartierten Brutvögel Feldlerche und Heidelerche geprüft.

## **Feldlerche**

### Schutz- und Gefährdungsstatus

Europäische Vogelart gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie

Rote Liste Deutschland: *gefährdet*

Rote Liste Brandenburg: *gefährdet*

### Kurzbeschreibung Biologie/Vorkommen in Brandenburg

Im Fachbeitrag wird ausgeführt, dass die Minimalanforderungen der Feldlerche an ihren Lebensraum mindestens einen Hektar beträgt und aus extensiv genutzten, niedrigen und teilweisen lückenhaften Gras- und Krautfluren auf trockenen bis wechselfeuchten Böden bestehen sollte, der inmitten von mindestens 5 Hektar großen Freiflächen liegt (Quelle: Glutz von Blotzheim, 1985) liegt.

Die Feldlerche zeigt eine hohe Bruttreue, brütet am Boden und baut jedes Jahr ein neues Nest. Die Feldlerche ist ein Kurzstreckenzieher, die die Winter in West- und Südwesteuropa verbringt. Die Feldlerche zählt zu den in Brandenburg verbreiteten Vogelarten der Agrarlandschaft. Im Fachbeitrag wird auf den Bestandsrückgang um ca. ein Drittel in etwa 20 Jahren verwiesen (Quelle: Ryslavy et.al. 2019).

Ergänzend zum Fachbeitrag: Gemäß § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG ist das Nest als Fortpflanzungsstätte geschützt. Gemäß der Tabelle „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“ vom 2. November 2007, herausgegeben vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg, in der Fassung vom 15. September 2018, erlischt der Schutz der Fortpflanzungsstätte nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode.

### Vorkommen im Plangebiet:

Das Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet befindet sich auf der Ackerfläche. Die nördlich gelegene Kreisstraße Berliner Chaussee sowie die westlich angrenzende Wohnbebauungen (Einwirkungen durch Menschen, Katzen und Hunde) führen zu Störungen des Reviers.

Das innerhalb des Geltungsbereiches festgestellte Revier entfällt anlagebedingt.

### Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 BNatSchG:

### Prognose und Bewertung des Tötungsverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG:

Fangen, Verletzen und Töten von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

### Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

V<sub>ART1</sub>: Durchführung der Bauarbeiten zur Bauelfreimachung außerhalb der Aktivitätsperiode, zeitlich etwa vom 1. März bis zum 30. September;

Die Durchführung der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

V<sub>ART2</sub>: Naturschutzfachliche Baubegleitung

Der Fachbeitrag schlägt eine naturschutzfachliche Anleitung und Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen vor. Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind anzudeuten.

Baubedingte Tötungen können vermieden werden, da die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen hat.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten und Verletzen“ tritt ein.

ja  nein

#### Prognose und Bewertung des Störungstatbestandes gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Es ist möglich, dass bau- und betriebsbedingte störende Beeinträchtigungen auf die Reviere der Feldlerche einwirken, wenn diese ggf. auf unbebaut bleibenden Flächen nistet bzw. in unmittelbarer Nähe außerhalb des Geltungsbereiches zieht.

Ergänzend zum Fachbeitrag: Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Im Artenschutzbeitrag wird jedoch der Verbotstatbestand der Störung erkannt.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja  nein

#### Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei der im Plangebiet vorkommenden Feldlerche bezieht sich der Schutz nach § 44 Absatz 1 BNatSchG auf das Nest oder den Nistplatz und erlischt dann, wenn die jeweilige Brutperiode beendet ist. Eine erneute Nutzung des Nestes erfolgt nicht. Unabhängig davon verliert die Feldlerche, da sie sehr brutorttreu ist, im Bereich des Untersuchungsraumes dauerhaft ihren Lebensraum. Ein geeigneter neuer Lebensraum steht in unmittelbarer Umgebung nicht zur Verfügung, die verbleibenden geeigneten Flächen sind zu klein. Somit ist es nicht möglich, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Der Verbotstatbestand der „Entnahme, Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.

ja  nein

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG

- treffen zu (Darlegung für die Gründe für eine Ausnahme erforderlich)  
 treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hier)

**Heidelerche**

Schutz- und Gefährdungsstatus

- Europäische Vogelart gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie

Gelistet in Anhang I (Arten mit besonderem Schutz)

- Rote Liste Deutschland: *Vorwarnliste*

- Rote Liste Brandenburg: *Vorwarnliste*

Kurzbeschreibung Biologie/Vorkommen in Brandenburg

Als Minimalanforderungen der Heidelerche an ihren Lebensraum beschreibt Glutz von Blotzheim, 1985, so im Fachbeitrag aufgeführt, einen Bedarf von etwa zwei Hektar, bestehend aus windgeschützten, lichten Wäldern, möglichst in sonniger Hanglage mit Sing- und Beobachtungswarten sowie vegetationsfreien bzw. lückig und niedrig wachsenden Flächen für den Nahrungserwerb und den Neststandort. Die Entfernung zu menschlichen Siedlungen oder Aktivitäten sollten mindestens 200 m betragen.

Die Heidelerche brütet am Boden und baut jedes Jahr ein neues Nest. Im Winter zieht die Heidelerche nach West- und Südwesteuropa. Die Heidelerche kommt in Brandenburg als ein Bewohner der Grenzbereiche von Offenland zu Wald häufig vor mit stabilem bis leicht zunehmenden Trend.

Vorkommen im Plangebiet:

Ein Brutpaar der Heidelerche bewohnt den südöstlichen Rand des Plangebietes im Bereich des angrenzenden Waldsaumes. Beeinträchtigungen erfährt die Heidelerche gegenwärtig durch die nahe Wohnbebauung, längerfristig durch fortschreitende Sukzession und Verbuchung.

Das innerhalb des Geltungsbereiches festgestellte Revier entfällt anlagebedingt bzw. es verringert sich der Abstand zu den neu entstehenden menschlichen Siedlungen, so dass die Heidelerche im günstigsten Fall auf östlich angrenzende Flächen ausweichen wird.

Prognose und Bewertung der Schädigungs- und Störungsverbote gemäß § 44 BNatSchG:

Prognose und Bewertung des Tötungsverbote gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 1 i. V. m. Absatz 5 BNatSchG:

Fangen, Verletzen und Töten von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen im Zuge der Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Artspezifische Vermeidungsmaßnahmen:

- V<sub>ART1</sub>: Durchführung der Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsperiode, zeitlich etwa vom 1. März bis zum 30. September;

Die Durchführung der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.

V<sub>ART2</sub>: Naturschutzfachliche Baubegleitung

Der Fachbeitrag schlägt eine naturschutzfachliche Anleitung und Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen vor. Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind anzuzeigen.

Baubedingte Tötungen können vermieden werden, da die Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen hat.

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten und Verletzen“ tritt ein.

ja  nein

Prognose und Bewertung des Störungstatbestandes gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG:

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten

Es ist möglich, dass bau- und betriebsbedingte störende Beeinträchtigungen auf die Reviere von Heidelerchen einwirken, die ggf. auf unbebaut bleibenden Flächen nisten bzw. in unmittelbarer Nähe außerhalb des Geltungsbereiches.

Ergänzend zum Fachbeitrag: Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes ist immer dann anzunehmen, wenn sich als Folge der Störung die Größe oder der Fortpflanzungserfolg der lokalen Population signifikant und nachhaltig verringert. Bei häufigen und weit verbreiteten Arten führen kleinräumige Störungen einzelner Individuen im Regelfall nicht zu einem Verstoß gegen das Störungsverbot.

Im Artenschutzbeitrag wird jedoch der Verbotstatbestand der Störung erkannt.

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung“ tritt ein.

ja  nein

Prognose und Bewertung der Schädigungstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Nr. 3 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG:

Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Bei der im Plangebiet vorkommenden Heidelerche bezieht sich der Schutz nach § 44 Absatz 1 BNatSchG auf das Nest oder den Nistplatz und erlischt dann, wenn die jeweilige Brutperiode beendet ist. Eine erneute Nutzung des Nestes erfolgt nicht. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass die Heidelerche im Bereich des Untersuchungsraumes dauerhaft ihren Lebensraum verliert. Bestenfalls weicht die Heidelerche in östliche Richtung aus.

Der Verbotstatbestand der „Entnahme, Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ tritt ein.

ja  nein

Zusammenfassende Feststellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände:

Die Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG

treffen zu (Darlegung der Gründe für eine Ausnahme erforderlich).

treffen nicht zu (artenschutzrechtliche Prüfung endet hier)

## **Maßnahmen für die europarechtlich geschützten Arten**

### Maßnahmen zur Vermeidung

Durch die aufgestellten Vermeidungsmaßnahmen (V<sub>ART1</sub>: Durchführung der Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsperiode und V<sub>ART2</sub>: Naturschutzfachliche Baubegleitung) kann der Verbotstatbestand der Tötung und Verletzung ausgeschlossen werden.

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan war damit umzugehen, wie eine verbotstatbeständige Zerstörung von Lebensräumen der Feldlerche und der Heidelerche vermieden werden kann. Gemäß § 44 Absatz 5 Nummer 3 BNatSchG liegt das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sind.

Am 27. Juli 2022 fand eine Ortsbegehung statt, bei der in Frage kommende Ersatzlebensräume für beide Vogelarten zu besichtigen und zu beurteilen waren. Als Ergebnis des Ortstermins wurde ein ergänzender artenschutzrechtlicher Fachbeitrag „Artenschutzmaßnahmen Feldlerche & Heidelerche“ vom 4. August 2022 erstellt, in dem als Fazit die Eignung der vorgeschlagenen Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung bestimmter Voraussetzungen für die Feldlerche und die Heidelerche festgestellt wurde.

### Ausgleichsfläche Feldlerche (A<sub>CEF 1</sub>: Ausgleichsfläche Feldlerche)

Für die Feldlerche sind als Ersatzquartier Teilflächen der Flurstücke 57 und 170, Flur 2, Gemarkung Woltersdorf, vorgesehen (siehe Abbildung 2). Die Flurstücke liegen nördlich der Bundesstraße B 101 und gehören der Darkenhof Agrargenossenschaft. Die Flurstücke werden an der südwestlichen Seite von einem Graben (Flurstück 245) begrenzt. Derzeit wird in einem Streifen von etwa 40 m Breite entlang des Grabens Mais angebaut.

Dieser Flächenanteil mit einer Größe von ca. 1,25 ha wird zukünftig in eine blütenreiche Stilllegungsfläche umgewandelt, so dass für die Feldlerche ein neuer Lebensraum geschaffen werden kann. Zur Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen ist ein Fachexperte für Feldlerchen einzubeziehen, um eine den Bedürfnissen der Feldlerche angepasste Entwicklung und Pflege der Fläche zu gewährleisten. Die Maßnahme ist fachlich zu begleiten (Monitoring), auf Erfolg zu kontrollieren und zu dokumentieren.

Zum Schutz vor hohem Nutzungsdruck aus vorhandener und zukünftiger Wohn- und Erholungsnutzung wird eine Einfriedung der Fläche z. B. mit einem flexiblen Weidezaun dringend empfohlen, da ansonsten die Ausgleichsfläche für die Feldlerche ihrer angedachten Funktion nicht gerecht werden wird.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag bescheinigt der geplanten Ackerstilllegung eine beste Eignung als Ausgleichsfläche.

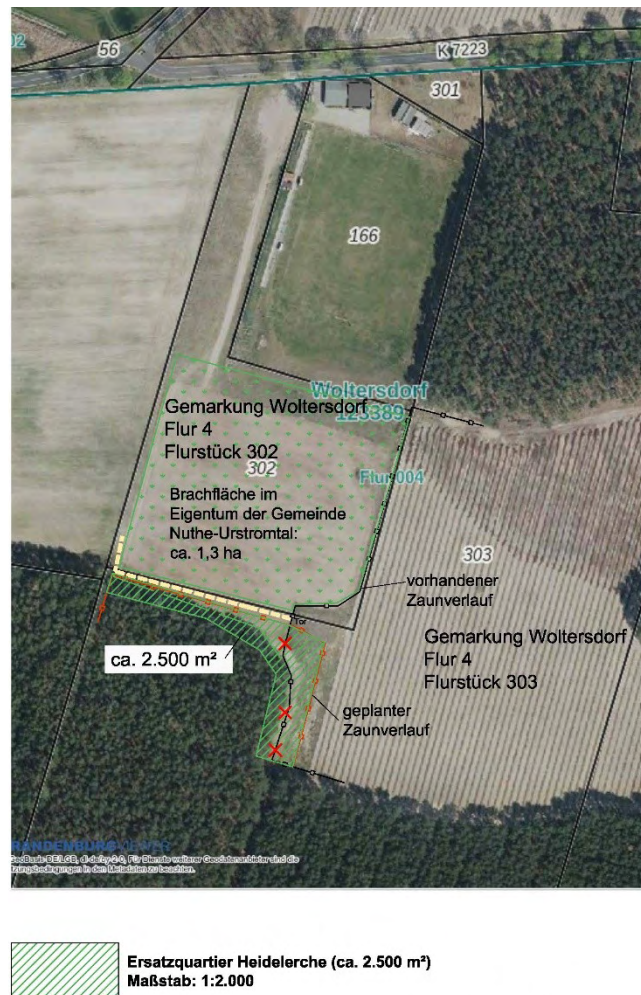


**Abbildung 2: Ausgleichsfläche / Ersatzquartier Feldlerche**

### Ausgleichsfläche Heidelerche (A<sub>CEF 2</sub>: Ausgleichsfläche Heidelerche)

Die Ausgleichsfläche für die Heidelerche schließt sich unmittelbar östlich an ihren im Jahre 2021 kartierten Lebensraum an. Die Fläche des Ersatzquartieres beträgt ca. 2.500 m<sup>2</sup> und liegt auf dem Flurstück 303, welches sich im Eigentum der Darkenhof Agrargenossenschaft Ruhlsdorf befindet (siehe Abbildung 3). Es handelt sich um eine mehrjährige Ackerbrache, der ein Waldsaum mit niedrigem Gras- und Wildkräuterbestand sowie ein Kiefernforst anliegen. In dieser Ausstattung entspricht die Fläche einem landesweit von Heidelerchen bevorzugten Lebensraum, so die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Die Eignung als Ausgleichsfläche „Heidelerche“ wird als gut eingeschätzt. Durch die Einhegung des Sandweges und der Ackerbrache ließe sich die Eignung noch steigern, da damit die potentiellen Brutmöglichkeiten vor bestehendem und zukünftigem Nutzungsdruck (vor allem Hundeauslauf) geschützt werden könnten.

Die Ackerbrache ist wie folgt zu pflegen: die Hälfte der Fläche im Wechsel einmal jährlich, nicht vor Ende September, mähen (Mäher mit Balkenmäherwerk), Mähgut nach kurzer Liegezeit von der Fläche entfernen.



**Abbildung 3: Ausgleichsfläche / Ersatzquartier Heidelerche**

Fazit des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages „Artenschutzmaßnahmen“ vom 4. August 2022: Bei Berücksichtigung der genannten Empfehlungen sind die in der Gemarkung Woltersdorf gelegenen Ausgleichsflächen „Feldlerche“ und „Heidelerche“ allesamt gut geeignet, den vorhabenbedingten Habitatverlust der Brutvogelarten Feldlerche und Heidelerche auszugleichen.

Die beschriebenen Maßnahmen sind zeitlich so zu realisieren, dass die Kontinuität und Funktionsfähigkeit der Flächen ohne Unterbrechung gewährleistet sind.

Mit den vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird die verbotstatbeständige Zerstörung von Lebensräumen vermieden, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Aus diesem Grund ist eine Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Ausnahme gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG nicht erforderlich.

## Zusammenfassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag untersucht auf der Grundlage von Begehungen und Abschätzungen, welche Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und welche europäische Vogelarten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Es wurde festgestellt, dass keine Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum vorkommen, so dass Verbotstatbestände nicht erfüllt sind.

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für die im Untersuchungsraum kartierten europäisch geschützten Vogelarten (je ein Brutrevier der Feldlerche und der Heidelerche) auszuschließen, sind folgende Maßnahmen rechtssicher (z. B. mittels eines städtebaulichen Vertrages) umzusetzen:

**Tabelle 4: Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
<b>Maßnahmen zur Vermeidung</b>		
V <sub>ART 1</sub>	Durchführung der Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsperiode, zeitlich etwa vom 1. März bis zum 30. September	Feldlerche, Heidelerche
V <sub>ART 2</sub>	Naturschutzfachliche Baubegleitung zur Anleitung und Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen	Feldlerche, Heidelerche
<b>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</b>		
A <sub>CEF 1</sub>	Neuschaffung einer Ausgleichsfläche	Feldlerche
A <sub>CEF 2</sub>	Neuschaffung einer Ausgleichsfläche	Heidelerche

### 2.2.6 Landschaft

#### Baubedingte Auswirkungen

Baustelleneinrichtungen, Baufahrzeuge und der gesamte Bauprozess wirken sich optisch auf das Ortsbild aus. Die Beeinträchtigungen sind jedoch vorübergehend und von relativ kurzer Dauer. Eine nachhaltige Beeinträchtigung ist nicht feststellbar.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung der Fläche wird sich das gewohnte Landschafts- bzw. Ortsbild verändern.

Die Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft ist ein Kriterium, was nach der HVE als erheblich zu betrachten ist. Durch die geplante Bebauung wird die Zugänglichkeit der Landschaft jedoch nicht eingeschränkt, da die bisherige intensiv genutzte Ackerfläche auch nicht zu betreten war.



### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Betriebsbedingte Auswirkungen, also Wirkungen, die durch die Nutzung entstehen, sind nicht gegeben.

### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Das Landschaftsbild ist neu zu gestalten, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben und Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

## **2.2.7 Mensch / Bevölkerung / menschliche Gesundheit / Erholung**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Lärm und Abgase, die durch Baufahrzeuge und ähnliche Geräte entstehen, werden nur zeitlich begrenzt die Bevölkerung einwirken und nicht nachhaltig sein.

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich anlagebedingte Beeinträchtigungen für die Bevölkerung ergeben.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Es ist nicht damit zu rechnen, dass sich betriebsbedingte Beeinträchtigungen für die Bevölkerung ergeben.

### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **2.2.8 Kultur- und Sachgüter**

### **Baubedingte Auswirkungen**

nicht relevant

### **Anlagebedingte Auswirkungen**

nicht relevant

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

nicht relevant

### **Fazit zu möglichen erheblichen Auswirkungen**

Nicht relevant

## **2.2.9 Wechsel-/ Kumulationswirkungen**

### **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern so wie auch komplexe Wirkungsgefüge zu betrachten.

Beim derzeitigen Stand der Bestandserfassung sind keine relevanten, über die bereits beschriebenen Auswirkungen hinausgehenden Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Umweltschutzgütern zu erkennen.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Kumulierungen mit Auswirkungen anderer Vorhaben sind nicht gegeben.

## **2.3 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.3.1 Übersicht zu den Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen**

Es sind folgende erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt worden:

- Schutzgut Boden: anlagebedingte Inanspruchnahme durch Versiegelung von bisher unbefestigten Böden
- Schutzgut Klima: anlagebedingte lokalklimatische Beeinträchtigungen durch Versiegelung und Bebauung
- Artenschutzrechtliche Belange: Verlust von Lebensräumen der Feldlerche und der Heidelerche (je ein Revier).

Folgende Festsetzungen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich und Ersatz nachteiliger Auswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

#### **Maßnahmen zur Vermeidung (im Sinne von vorsätzlichem Vermeiden)**

- V<sub>ART1</sub>-Maßnahme gemäß Artenschutzbeitrag: Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September)
- V<sub>ART2</sub>-Maßnahme gemäß Artenschutzbeitrag: Naturschutzfachliche Baubegleitung

#### **Maßnahmen zur Verringerung**

- Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO möglichen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung bei den Baugebieten WA 3 bis WA 8. Statt zulässiger Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. (Festsetzung in der Planzeichnung)
- In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 sind für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, unzulässig. (Textliche Festsetzung 6.1)
- Anfallendes Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone (Ansaat mit artenreichem Regiosaatgut aus Gräsern und Kräutern) innerhalb der Straßenverkehrsflächen zur Versickerung zu bringen. (Textliche Festsetzungen 6.3)
- Verbot von Schottergärten (Textliche Festsetzung 9.2)

### Maßnahmen zum Ausgleich

- Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Ziel, ein flächenhaftes Biotop (Gehölzpflanzung aus gebietseigenen Gehölzen) zu entwickeln.

Größe der Maßnahmefläche: 735 m<sup>2</sup> (Textliche Festsetzungen 6.2)

- Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Pflanzung von mindestens 14 Laubbäumen (gebietseigene Gehölze) im Bereich der Grünstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Textliche Festsetzung 7.1)
  - In den Baugebieten sind pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum sowie mindestens auf 20 m<sup>2</sup> Sträucher zu pflanzen; es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze zu verwenden (Textliche Festsetzung 7.2)

### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

- A<sub>CEF1</sub>-Maßnahme gemäß Artenschutzbeitrag: Neubeschaffung einer Ausgleichsfläche für die Feldlerche (außerhalb des Plangebietes)
- A<sub>CEF2</sub>-Maßnahme gemäß Artenschutzbeitrag: Neubeschaffung einer Ausgleichsfläche für die Heidelerche (außerhalb des Plangebietes)

### Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

- **E 1:** Entsiegelung von Betriebsflächen in Liebätz, Flur 2, Flurstück 135: 1.950 m<sup>2</sup>
- **E 2 / E 3:** Abbruch von Gebäuden in Liebätz, Flur, 2 Flurstück 135: 1.075 m<sup>2</sup>
- **E 4:** Entwicklung einer extensiven Gras- und Staudenflur durch Bodenrückgewinnung nach Entsiegelung in Liebätz, Flur, 2 Flurstück 135: 1.000 m<sup>2</sup>
- **E 5:** Pflanzung gebietseigener Gehölze als 5 m breite Heckenpflanzung in Liebätz, Flur, 2 Flurstück 135: 400 m<sup>2</sup>
- **E 6:** Pflanzung gebietseigener Gehölze als 5 m breite Heckenpflanzung in Woltersdorf, Flur 4, Flurstück 334: 2.900 m<sup>2</sup>
- **E 7:** Erstaufforstung standortheimeischer Gehölze auf Intensivacker in Woltersdorf Flur 8, Flurstücke 17, 18 19 und 122: 550 m<sup>2</sup>

Die V<sub>ART1</sub>- und V<sub>ART2</sub>-Maßnahmen gemäß Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag haben keinen bodenrechtlichen Bezug und sind deshalb anderweitig bindend zu regeln, z. B. durch eine Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers oder eine entsprechende Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan. In gleicher Weise ist mit den Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu verfahren. Alle Ersatzmaßnahmen liegen auf Flächen, die im Besitz der Darkenhof Agrargesellschaft mbH sind.

### 2.3.2 Fläche und Boden

Versiegelungen infolge der geplanten Bebauung und der damit verbundenen Anlage von Straßen und Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen führen regelmäßig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation

und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten.

### **Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen**

Folgende Festsetzungen tragen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von Beeinträchtigungen bei:

#### Textliche Festsetzung 6.1

In den Baugebieten WA 1 bis WA 8 ist für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen und Wegeflächen die Verwendung von Materialien für Oberfläche und Unterbau, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen (zum Beispiel Asphalt, Beton, Plattenbeläge oder Pflasterungen mit Fugenverguss), unzulässig.

Mit dieser Festsetzung soll eine verbesserte Bodenfunktion durch Teilversiegelung von Flächen im Vergleich zu vollständig versiegelten Flächen erreicht werden, was letztlich zur Beibehaltung der Grundwasserneubildungsrate und Belüftung des Bodens beiträgt.

Die Festsetzung regelt, dass auf den Baugrundstücken bei der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen sowie von Platz- und Wegeflächen sowohl für die Oberflächenbeläge als auch für deren Unterbau keine Materialien verwendet werden dürfen, die zu einer Vollversiegelung der Flächen führen. Der Einsatz von Asphalt und Beton sowie von Plattenbelägen oder Pflasterungen mit Fugenverguss oder vergleichbaren Materialien ist somit auf den Grundstücken nicht zulässig. Zulässig sind hingegen alle mit offenen, breiten Fugen verlegte Befestigungen ohne massiven Unterbau (zum Beispiel in Sandbett verlegte Platten oder Pflasterungen), Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

#### Planeintrag zum Maß der baulichen Nutzung

Des Weiteren trägt zur Vermeidung bzw. Verminderung bei, dass das zulässige Maß der Bebauung in den Baugebieten WA 3 bis WA 8 nicht ausgeschöpft wird. Statt einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 wird ein GRZ von 0,3 festgesetzt (Planeintrag in der Planzeichnung). Die Baugebiete WA 3 bis WA 8 liegen nicht an der Neuen Straße, ein vermindertes Maß der baulichen Nutzung trägt dazu bei, dass sich die Bebauung besser in den angrenzenden Landschaftsraum einfügt.

#### Textliche Festsetzung 9.2

Auf der Grundlage von § 87 Absatz 1 und Absatz 9 Nummer 1 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) wird im Bebauungsplan geregelt, dass in allen Baugebieten die Anlage von Schottergärten unzulässig ist.

Mit dem Begriff „Schottergärten“ werden meist in Vorgärten liegende Flächen bezeichnet, bei denen die obere Bodenschicht abgetragen und durch eine Schotterauflage ersetzt wird. Eine eingebrachte Folie zwischen Erdreich und Schotterauflage soll nicht gewünschten Aufwuchs von Vegetation („Unkraut“) verhindern. Ist die Folie wasserundurchlässig, gilt die Fläche als versiegelt. Bei der Wahl eines wasserdurchlässigen Vlieses handelt es sich um eine teilversiegelte Fläche.

Aus Umwelt- und Klimasicht sind Schottergärten kritisch zu bewerten. Aus diesem Grunde gibt es bundesweit sowie auf Landes- oder kommunaler Ebene das Bestreben, derartige Schottergärten zu verbieten. Im Land Brandenburg existiert eine gesonderte landeseinheitliche Regelung zum Verbot von Schottergärten bisher nicht. Ein entsprechendes Verbot wird daher im Bebauungsplan geregelt. Das Verbot steht in Übereinstimmung mit § 8 BbgBO, wo-

nach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

### **Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Der Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den Straßenverkehrsflächen (Textliche Festsetzung 7.1) und innerhalb der Baugebiete (Textliche Festsetzungen 7.2) erreicht. Bereiche innerhalb der Straßenverkehrsflächen, die zur Versickerung über die belebte Bodenzone vorgesehen sind, werden mit Regiosaatgut, bestehend aus mehreren Arten Gräsern und Kräutern, angesät.

Die nachfolgend durch Festsetzungen gesicherten Maßnahmen zur Anpflanzung und Begrünung werden flächenmäßig unter Berücksichtigung eines entsprechenden Anrechnungsfaktors in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als Ausgleich dem Eingriff gegenübergestellt. Der Anrechnungsfaktor wird gemäß den Hinweisen der HVE angewandt bzw. in Abschätzung der Aufwertung der Bodenfunktionen.

#### Textliche Festsetzung 6.2

Im Baugebiet WA 8 ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Gehölzpflanzung anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebietseigene Gehölzarten auszuwählen.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Gegenwärtig ist dem an das Plangebiet angrenzenden Kiefernforst ein Waldrandbereich bestehend aus Gras- und Krautbewuchs mit einzelnen Birken und Pappeln vorgelagert. Waldrandbereiche, ob mit Sträuchern gestuft als Waldmantel oder überwiegend ungestuft als Waldsaum haben eine hohe ökologische Bedeutung, vor allem für die Artenvielfalt an Kleinsäugetern, Vögeln und Insekten.

Die dichte, heckenartige Gehölzpflanzung dient dazu, störende Einflüsse der zukünftigen Wohnnutzung (z. B. Lärm, Licht) auf den angrenzenden Waldsaum zu minimieren. Des Weiteren bieten derartige Gehölzpflanzungen für viele Vogel- und Insektenarten einen wertvollen Lebensraum sowie Nahrungsquelle und sichern gebietseigenen Pflanzenarten einen Standort und Vermehrungsmöglichkeiten. Die Pflanzung wirkt sich zudem positiv auf das Mikroklima und die Luftqualität aus.

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze nach der „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“, Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019) zu verwenden.

#### Textliche Festsetzung 7.1

Im Bereich der mit einer Breite von 12,25 m festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind mindestens 14 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Es sind ausschließlich Bäume der Pflanzenliste 2 zu verwenden.

Entsprechend der Vorplanung zur Verkehrserschließung sollen die Bäume in einen etwa 1,25 m breiten Grünstreifen der Straße gepflanzt werden, der gleichzeitig als Versickerungsmulde dient.

Gemäß DWA-Regelwerk (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) sind Straßenbegleitgrün, insbesondere Gehölz- und Baumpflanzungen, und Versickerungsmulden räumlich getrennt zu planen. Versickerungsmulden werden üblicherweise mit Rasen oder Stauden/Bodendeckern begrünt. In den vergangenen Jahren fanden jedoch praktische Versuche statt, aus denen geschlussfolgert werden konnte, dass eine Kombination aus Mulden und Bäumen die Vitalität der Bäume verbessert (Quelle: „Über den Muldenrand schauen“, Berliner Regenwasseragentur, März 2019; regenwasseragentur.berlin.) Eine hohe Vitalität der Bäume wirkt sich wiederum positiv auf das Mikroklima aus. In den Untersuchungen (federführend von Prof. Hartmut Balder (Beuth Hochschule für Technik, ab 2021 Berliner Hochschule für Technik) konnte auch nachgewiesen werden, dass die Entwässerungsfunktion der Mulden durch Baumpflanzungen nicht beeinträchtigt ist.

Es gibt bisher noch keine fachlichen Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Baumarten in Versickerungsmulden. In Fachberichten wird lediglich allgemein darauf hingewiesen, dass bei der Auswahl der Bäume ihre jeweiligen Wachstumsansprüche zu berücksichtigen sind.

In Berlin wurden mehrere Gehölzgattungen (u.a. Ahorn, Eiche, Eberesche, Linde) gepflanzt; alle erprobten Arten haben sich prinzipiell bewährt.

Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine genauen Angaben zur Größe der Versickerungsmulden vorliegen, werden kleinkronige Arten der Gattungen Ahorn, Hainbuche und Linde) vorgeschlagen.

Um den Bäumen uneingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten des Wurzel- und Kronenwachstums zu gewährleisten, ist die mögliche Anzahl der Baumstandorte mit Bedacht gewählt worden (14 Stück), um keinesfalls zu enge Bedingungen zu schaffen. Bäume können sowohl im Sohlbereich der Mulde gepflanzt werden als auch in erhöhten, Podest artigen Zwischenräumen innerhalb der Mulden. Bei der vorgeschlagenen Anzahl von Bäumen verbleibt ausreichend unbeschattete Fläche, um eine Begrünung anzulegen, die vergleichsweise schnell und dauerhaft eine Vegetationsdecke bildet, so dass die Sickeranlagen hinreichend Niederschlagswasser aufnehmen können. Statt Rasenbegrünung wird die Verwendung von Ansaaten mit blütenreichen mehrjährigen Mischungen aus regionalem Saatgut dringend festgesetzt.

Statt des für Ausgleichspflanzungen üblichen Stammumfanges von 18 bis 20 cm wird empfohlen, Bäume mit geringerem Stammumfang zu pflanzen: 16 bis 18 cm. Da die Bedingungen bei der Pflanzung in einer Versickerungsmulde weniger gut vorhersehbar sind als bei „normalen“ Standorten, können sich jüngere Bäume besser an den Standort anpassen. Die Verwendung gebietseigener Gehölzarten wird festgeschrieben.

### Textliche Festsetzung 7.2

In den Baugebieten sind pro vollendete 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, oder zwei Obstbäume zu pflanzen sowie mindestens 20 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen aus verschiedenen Gehölzarten in einer Pflanzdichte von einem Strauch je 1 Quadratmeter anzulegen.

Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Mit der Festsetzung wird die allgemeine Verpflichtung zur Durchgrünung der Wohngebiete konkretisiert. Die Festsetzung wirkt auch positiv auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, begünstigt das Kleinklima und trägt zur Schaffung von Lebensräumen insbesondere für Vögel und Insekten bei.

Die Festsetzung enthält Vorgaben zu Pflanzqualitäten und –dichten; die Verwendung gebietseigener Gehölzarten wird festgeschrieben.

Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen werden als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet. In der Bilanzierung werden 66 Bäume angerechnet (siehe Teil III, Anlage 3, Tabelle 2) sowie 1.320 m<sup>2</sup> Strauchpflanzungen. Dies ist die Anzahl, die sich unter Anwendung der Festsetzung gemäß Planungskonzept (siehe Teil III, Anlage 1) aus den jeweiligen Grundstücksgrößen ergibt.

### **Pflanzenlisten**

Die textlichen Festsetzungen 6.2, 7.1 und 7.2 werden durch die Pflanzenlisten 1 bzw. 2 ergänzt.

Die „Pflanzenliste 1“ enthält für die Pflanzungen gemäß Textfestsetzungen 6.2 und 7.2 eine Auswahl gebietseigener Gehölzarten gemäß „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“, Anlage 1 des Erlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz vom 2. Dezember 2019. Es handelt sich um Gehölzarten mit einem hohen naturschutzfachlichen Wert, deren Verwendung die Anrechnung der festgesetzten Pflanzungen in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ermöglicht und zur Einbindung des Planvorhabens in den Landschafts- und Siedlungsraum beiträgt.

Die „Pflanzenliste 2“ enthält eine Auswahl geeigneter Bäume für die gemäß Textfestsetzung 7.1 vorzunehmenden Straßenbaumpflanzungen. Es handelt sich um bei Pflanzung in Versickerungsmulden erprobte und bewährte Baumarten, die für kurzzeitige Überschwemmungen geeignet sind, zu den stark verdunstenden Bäumen zählen und während der Vegetationsperiode einen hohen Wasserverbrauch haben. Zudem beeinträchtigt der kleinkronige Wuchs dieser Arten nicht die Benutzbarkeit der angrenzenden Fahrbahnen und Wege.

Die Verwendung der in den Pflanzenlisten 1 und 2 aufgeführten Arten ist aus Gründen der besonderen Eignung für die jeweils festgesetzten Anpflanzungen sowie aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verbindlicher Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Für die festgesetzten Pflanzungen sind ausschließlich die in den Pflanzenlisten enthaltenen Arten zu verwenden.

Die unter Schutzgut Fläche und Boden aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden flächenmäßig bilanziert (siehe Teil III – Anhang, Anlage 3).

Es ist jedoch nicht möglich, die Eingriffe in das Schutzgut Boden, die sich aus der Versiegelung in den Baugebieten und in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ergeben, durch Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind erforderlich.

Gemäß HVE sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Die Darkenhof Agrargenossenschaft Ruhlsdorf mbH als Vorhabenträgerin des Bebauungsplanes führt Entsiegelungsmaßnahmen auf dem in ihrem Besitz befindlichen Flurstück 135, Flur 2, Gemarkung Liebätz durch. Trotz Anfrage bei anderen Flächeneigentümern, ob diese über Entsiegelungsflächen verfügen, stehen keine weiteren Flächen für Entsiegelungen zur Verfügung. Die Beeinträchti-

gungen werden somit auch durch andere Maßnahmen kompensiert, bei denen eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktion erfolgt.

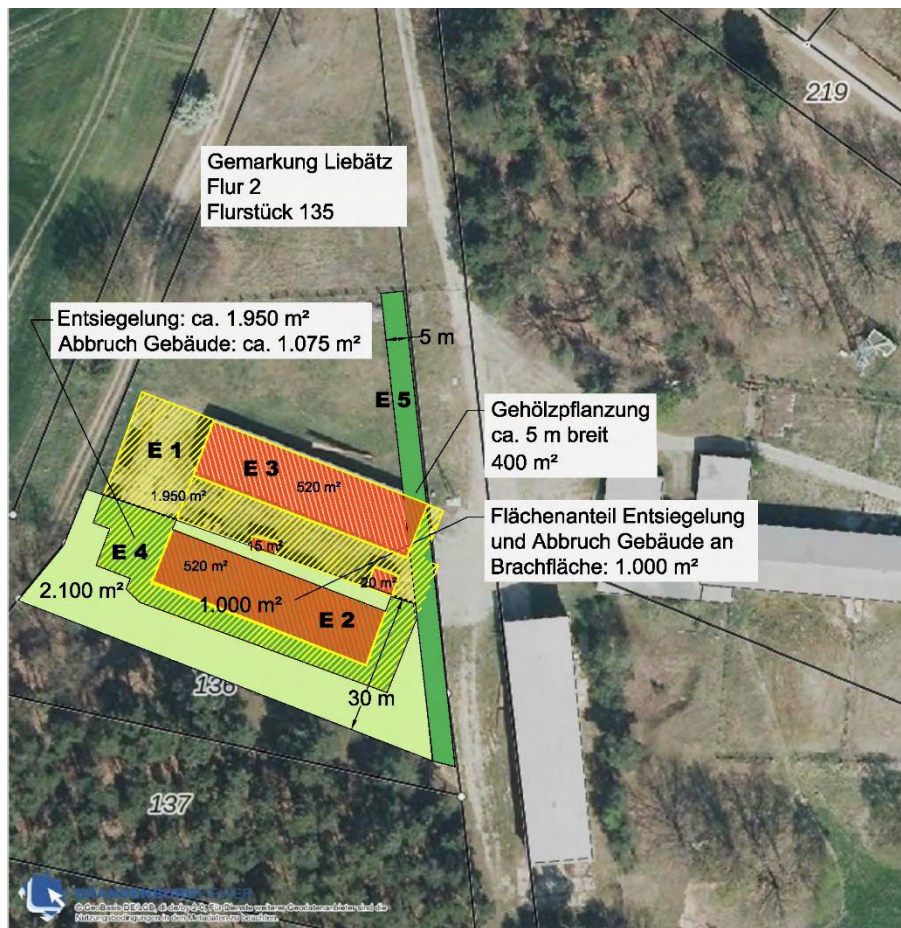


Abbildung 4: Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 5 in Liebätz

#### Ersatzmaßnahme E 1:

Auf einem Betriebshof in Liebätz (Flur 2, Flurstück 135) werden insgesamt ca. 1.950 m<sup>2</sup> Boden entsiegelt; es werden Betonplatten und Ortbeton zur Flächenbefestigung, einschließlich Unterbau, abgebrochen.

#### Ersatzmaßnahme E 2 und E 3:

Im Zusammenhang mit der Ersatzmaßnahme E 1 werden Betriebsgebäude, einschließlich Fundamente, abgebrochen. Die Grundfläche der Gebäude beträgt insgesamt ca. 1.075 m<sup>2</sup>.

Vor dem Abriss der Gebäude ist eine artenschutzfachliche Kontrolle auf gegebenenfalls in den Gebäuden vorhandene Nist-, Brut- und Lebensstätten vorzunehmen. Der entsprechende Nachweis ist unaufgefordert bei der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Liebätz liegt im LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“. Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer artenreichen Gras- und Staudenflur und der Pflanzung einer Hecke aus gebietseigenen Gehölzen wird gemäß HVE der Abbruch des Gebäudes, welches in der zu entwickelnden Fläche liegt, mit dem Faktor 2,0 in der Bilanzierung berücksichtigt (E 2).



Die Kompensation durch den Abriss des anderen Stallgebäudes und zwei weitere Nebengebäude wird mit dem Anrechnungsfaktor 1,0 bilanziert (E 3).

#### Ersatzmaßnahme E 4:

Im Zusammenhang mit dem bestehenden Waldsaum und Ruderalvegetation im Bereich der abzureißenden Bestandsgebäude wird eine extensive, artenreiche Gras- und Staudenflur auf einer Fläche von insgesamt 2.100 m<sup>2</sup> entwickelt. Bodenrückgewinnung durch Entsiegelung und Abriss eines der Bestandsgebäude einschließlich Rückbau von Unterbau und Fundamenten finden innerhalb dieser Fläche auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> statt. Es ist eine wirksame Verbindung mit dem natürlichen Unterboden herzustellen. Es ist zu prüfen, ob der Auftrag von Oberboden erforderlich ist. Dieser könnte ggf. aus der Sicherung des Oberbodens im Rahmen der Baumaßnahme zum Bebauungsplan gewonnen werden.

Vegetationslose Flächen erhalten eine Ansaat mit zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) für Feldraine und Säume, bestehend aus 10 % Gräsern (mindestens 4 Arten), 90 % Kräutern (mindestens 30 Arten) und Leguminosen (mindestens 5 Arten).

Da die geplante Gras- und Staudenflur aus bestehender Vegetation (Waldsaumarten und Ruderalvegetation) und Ansaaten auf entsiegelten Flächen zu entwickeln ist, muss die Mahd entsprechend dem Entwicklungsziel angepasst werden. Grundsätzlich ist die gesamte Fläche einmal jährlich im September zu mähen. Teilbereiche, auf denen ruderale Stauden dominieren, sind zusätzlich im Frühsommer zu mähen. Es sind Mäher mit Balkenmähwerk einzusetzen. Das Mähgut ist nach kurzer Liegezeit von der Fläche zu entfernen.

#### Ersatzmaßnahme E 5:

Auf dem Flurstück 135, Flur 2, Gemarkung Liebätz, ist auf einer Breite von 5 m eine Hecke aus gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen. Die Pflanzfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

Die Gehölzpflanzung ist in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebietseigene Gehölzarten auszuwählen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

#### Ersatzmaßnahme E 6:

Im nördlichen und östlichen Randbereich des Flurstücks 334, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf, erfolgt auf bisherigem Intensivacker die Pflanzung einer Hecke aus gebietseigenen Gehölzen auf einem ca. 5 m breiten Streifen. Die Größe beträgt ca. 2.900 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 5).

Die Gehölzpflanzung ist in einer Pflanzdichte von 1 Stück pro m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche auszuführen und mit Sträuchern und Heistern der Qualität 60/100 zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 verschiedene gebietseigene Gehölzarten auszuwählen. Es sind ausschließlich Gehölzarten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

Die Pflanzung gebietseigener Gehölze bietet zahlreichen Tierarten Nahrungs- und Lebensraum, umgrenzt die geplante Wohnbebauung und trägt zur Qualifizierung des Landschaftsbildes bei.

Die Vorbereitung und Durchführung der Ersatzmaßnahmen E 1 bis E 6 erfolgt anhand einer Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.



Abbildung 5: Ersatzmaßnahme E 6

#### Ersatzmaßnahme E 7:

Die Darkenhof Agrargenossenschaft Ruhlsdorf mbH verfügt über Erstaufforstungsflächen gemäß § 9 Landeswaldgesetz. Die Forstrechtliche Genehmigung liegt mit Datum vom 31. August 2021 vor.

Um etwaigen erforderlichen Kompensationsbedarf für geplante Bauvorhaben der Genossenschaft abdecken zu können, wurden auf den Flurstücken 17, 18, 19 und 112 (Gemarkung Woltersdorf, Flur 8) standortheimische und standortgerechte Waldbaum- und Straucharten auf vorher intensiv genutzter Ackerfläche angepflanzt. Entsprechende Nachweise liegen vor.

Der Flächenanteil an der Erstaufforstungsfläche, der erforderlich ist, um die vollständige Kompensation der Eingriffe zu erreichen, beträgt 550 m<sup>2</sup>.

Die Übersicht zur flächenmäßigen Bilanzierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und deren Kompensation ist dem Kapitel 2.3 7 bzw. der Anlage 3, Tabelle 2, zu entnehmen.

#### Fazit

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden können durch die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich und Ersatz vollständig kompensiert werden.

### 2.3.3 Wasser

Unter der Maßgabe, dass das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet verbleibt (siehe Kapitel 2.2.3) und Schutzmaßnahmen baubedingte Beeinträchtigungen ausschließen, können keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser festgestellt werden.

Gemäß § 3 der Satzung der Stadt Luckenwalde über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und deren Benutzung (Wasserversorgungssatzung) für das Gebiet der Stadt Luckenwalde und das Gebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (6/10) ist Nieder-

schlagswasser dort, wo eine Verunreinigung des Grundwassers auszuschließen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, zu versickern..

Im vorliegenden Bebauungsplan werden keine gesonderten Festsetzungen zur Versickerung auf den Baugrundstücken getroffen. Für anfallendes Niederschlagswasser auf den Verkehrsflächen gilt die

#### Textliche Festsetzung 6.3.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Wasser ist über die belebte Bodenzone innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu versickern. Zur Ansaat ist eine Regiosaatgutmischung, bestehend aus mindestens 10 Gräser- und mindestens 15 Kräuterarten, zu verwenden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone versickert. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht verschlechtert. Die Ansaat erfolgt mit einer an Gräsern und Kräutern reichen Mischung aus regionalem und zertifiziertem Saatgut.

Abzüglich des Traufbereichs der zu pflanzenden Straßenbäume und abzüglich der Grundstückszufahrten wird die Begrünung der Regenwassermulden als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet. Zertifizierte regionale Saatgüter verfügen über eine hohe Qualität. In Einklang mit einer entsprechenden Pflege der Versickerungsmulden ist eine Aufwertung der Bodenfunktion gegeben.

Alle Maßnahmen, die zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden getroffen werden, wirken sich auch positiv auf das Schutzgut Wasser aus. So kann eine infolge von Flächenversiegelung auftretende stärkere Verdunstung z. B durch Bepflanzungsmaßnahmen kompensiert werden.

#### **Fazit**

Beeinträchtigungen Schutzgutes Wasser können durch die unter dem Schutzgut Boden aufgeführten Maßnahmen und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort vermieden werden.
---

### **2.3.4 Klima / Luft / Lufthygiene / Licht / Strahlung / Schall**

#### **Klima**

Bebauung und Versiegelung von Flächen wirken sich regelmäßig auf das Standortklima aus; es kommt zu stärkeren Erwärmungen.

Die festgesetzten Maßnahmen, die zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden, gleichermaßen zutreffend für das Schutzgut Wasser, sind geeignet, Auswirkungen auf das Standortklima zu vermeiden bzw. zu minimieren.

#### **Fazit**

Beeinträchtigungen des lokalen Klimas können durch die Gesamtheit der Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden.
--

### 2.3.5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

#### **Betroffenheit von Tier- und Pflanzenarten aus dem Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie von wildlebenden europäischen Vogelarten**

Die geplante Bebauung des Geländes bedeutet den Verlust des Lebensraumes für kartierten europäischen und besonders geschützten Vogelarten Feldlerche und Heidelerche (je ein Brutpaar).

Um Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG für die im Untersuchungsraum kartierten europäisch geschützten Vogelarten (je ein Brutrevier der Feldlerche und der Heidelerche) auszuschließen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- V<sub>ART1</sub>: Durchführung der Bauarbeiten zur Baufeldfreimachung außerhalb der Aktivitätsperiode, zeitlich etwa vom 1. März bis zum 30. September;
- Die Durchführung der Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (Bauzeitenregelung) kann eine Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen verhindern. Der Tatbestand des § 44 Absatz 1 Nummer 1 ist damit nicht erfüllt.
- V<sub>ART2</sub>: Naturschutzfachliche Baubegleitung
- Der Fachbeitrag schlägt eine naturschutzfachliche Anleitung und Begleitung der Vermeidungsmaßnahmen vor. Beginn und Ende der Baumaßnahmen sind anzuzeigen.
- A<sub>CEF1</sub>: Neubeschaffung eines Ersatzlebensraumes für die Feldlerche auf Teilflächen der Flurstücke 57 und 170, Flur 2, Gemarkung Woltersdorf.
- A<sub>CEF2</sub>: Neubeschaffung eines Ersatzlebensraumes für die Heidelerche auf dem Flurstück 303, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf.

Die Maßnahmen können wegen dem fehlenden Bodenbezug bzw. auf Grund der Tatsache, dass die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, nicht durch eine textliche Festsetzung verpflichtend geregelt werden. Dies muss zum Beispiel durch eine Selbstverpflichtung des Vorhabenträgers oder eine entsprechende Beauftragung im Baugenehmigungsverfahren erreicht werden, oder durch einen ergänzenden städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan.

Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht im Untersuchungsraum festgestellt bzw. es fehlen die Voraussetzungen, dass der Untersuchungsraum für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie als Lebensraum in Frage kommt.

#### **Sonstige Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Alle Maßnahmen und Festsetzungen, die eine Pflanzung von standorteigenen Bäumen und Sträuchern sowie die Entwicklung von Stilllegungsflächen zu ökologischen Vorrangflächen bzw. extensiven, artenreichen Grünland und Saumgesellschaften festsetzen, verbessern die Lebensbedingungen sonstiger Tierarten, die nicht unter den Besonderen Artenschutz fallen, wie vor allem Insekten. Durch die festgesetzten Pflegemaßnahmen (jährliche Mahd auf der Hälfte der Fläche und das Entfernen des Mähgutes) haben auch Pflanzenarten, die Magerstandorte bevorzugen, die Chance sich auf den Flächen zu etablieren.

#### **Hinweise, Anregungen ohne Festsetzungscharakter**

In Zusammenhang zu den Ausführungen in Kapitel 2.2.4 zur Beleuchtung von Gärten werden nachfolgende Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde, die im Rahmen einer Behör-

denbeteiligung bei einem anderen Vorhaben eingebracht wurden, angefügt. Diese Hinweise sind als Anregung zu verstehen. Eine Handhabe zur Durchsetzung ist im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gegeben, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung der Außenanlagen nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16. April 2014 Folgendes zu beachten:

- 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.

#### Fazit

Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur naturschutzfachlichen Baubegleitung kann das Töten und Verletzen der im Untersuchungsraum vorkommenden, relevanten Tierarten (Feldlerche und Heidelerche) vermieden werden. Die geplante Bebauung führt zu einem dauerhaften Verlust des Lebensraumes der kartierten Vogelarten Feldlerche und Heidelerche. Der Verbotstand der Entnahme, der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt auf Grund der Neubeschaffung von Lebensräumen für die Feldlerche und die Heidelerche gemäß § 44 Absatz 5 Nummer 3 BNatSchG nicht vor.

Weitere Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder weitere europäische Vogelarten sind nicht betroffen.

Sämtliche Pflanzmaßnahmen und die Entwicklung von Stilllegungsflächen und extensiven, artenreichen Gras- und Staudenfluren begünstigen die Lebensbedingungen aller sonstigen vorkommenden Tier- und Pflanzenarten und schaffen Voraussetzungen für weiteren Artenreichtum.

#### 2.3.6 Landschaftsbild

Da sich das neue Baugebiet unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt und in einer Entfernung von etwa 150 m in östlicher Richtung ein Rasensportplatz und ein dazugehöriges Gebäude liegen, wird sich die Neubebauung, ohne als störend empfunden zu werden, in ein Landschaftsbild einfügen, welches neu zu entwickeln und zu gestalten ist.

Im Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Stellung der baulichen Anlagen in den Baugebieten WA 5 und WA 6 festgesetzt: Die Firstrichtung der mit geneigten Dächern auszubildenden Gebäude muss so auf den Grundstücken errichtet werden, dass diese parallel zur südlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) bzw. nördlichen Grundstücksgrenze (Plangebietsgrenze) ausgerichtet ist. Damit wird an der nördlichen Plangebietsgrenze eine einheitliche Siedlungskante erzeugt, die in ihrer Erscheinungsform dem in

Woltersdorf vorherrschenden Charakter entspricht und sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die mit mindestens 700 m<sup>2</sup> größten Wohnbaugrundstücke liegen im südlichen Teil des Plangebietes im Baugebiet WA 8. Die Baugrenze wird im möglichst großen Abstand zur Waldkante festgesetzt, so dass an den südlichen Grundstücksgrenzen eine 5 m breite Maßnahme- fläche festgesetzt werden kann, um einen möglichst naturnahen Übergang Siedlung - Waldrand - Wald naturnah zu erreichen.

Sämtliche Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen, die festgesetzt werden, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen, wirken auch hier multifunktional und schutzgut- übergreifend und werden die geplante Bebauung in den Landschaftsraum einbinden.

#### **Fazit**

Die umfangreichen Maßnahmen zur Bepflanzung und zur Begrünung tragen zur Neuge- staltung des Landschaftsbildes bei und binden die geplante Bebauung in die Umgebung ein.

### **2.3.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Die in Teil III – Anhang, Anlage 3 angehangene Tabelle 2 zur Bilanzierung stellt die flächen- mäßigen Eingriffe in das Schutzgut Boden den flächenmäßig anrechenbaren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenüber.

Dem Baugebiet WA werden die Maßnahme- fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Natur und Landschaft und ebenso weitere Festsetzungen zur Anpflanzung inner- halb des Baugebietes zugeordnet.

Die verwendeten Anrechnungsfaktoren sind der HVE entnommen worden.

#### **Fazit zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen**

Alle festgestellten erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen können durch die Maß- nahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich sowie durch Er- satzmaßnahmen, die außerhalb des Plangebietes liegen, kompensiert werden.

Durch artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Bauzeitenregelung und zur naturschutzfach- lichen Baubegleitung sowie durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Neubeschaf- fung von Lebensräumen werden Verstöße gegen die Verbote nach § 44 Absatz 1 und Ab- satz 3 BNatSchG vermieden.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.4.1 Standortalternativen**

Die Planung ist standortgebunden. Die Untersuchung grundlegend anderer Planungsalterna- tiven ist daher im Rahmen der Verfahrensdurchführung kein Gegenstand der Planung.

### **2.4.2 Konzeptalternativen**

Konzeptalternativen, die zu einer Verminderung der Beeinträchtigungen führen könnten, sind nicht absehbar.

## **2.5 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Durch das Vorhaben sind derzeit keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. Unfälle und Katastrophen) zu erwarten.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung / Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Der Umweltbericht wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB und Anlage zum BauGB erstellt.

Um die Belange des Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 behandeln zu können, wurde die Erstellung eines Artenschutzbeitrages beauftragt. Die Leistungen wurden von der IDAS Planungsgesellschaft mbH, Goethestraße 18 in 14943 Luckenwalde übernommen und vorgelegt. Dieser artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde im Rahmen der Begutachtung von Flächen, die als Ersatzlebensräume für Feldlerche und Heidelerche in Frage kamen, mit dem Fachbeitrag „Artenschutzmaßnahmen Feldlerche & Heidelerche“ vom 4. August 2022 ergänzt.

Eine Begehung zur Biotopkartierung im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts fand Anfang Dezember 2021 statt. Die Kartierung erfolgt nach der Biotop-Kartieranleitung des Landes Brandenburg. Die Kartierung wird im Frühjahr 2022 fortgesetzt und ergänzt.

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten, die die Beurteilung der Erheblichkeit von möglichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens in irgendeiner Weise eingeschränkt haben.

### **3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen**

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die Gemeinde Nuthe-Urstromtal in Zusammenarbeit insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 06 „An den Obstgärten“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, OT Woltersdorf, mit einer Größe von ca. 29.695 m<sup>2</sup> befindet sich im nordöstlichen Teil von Woltersdorf auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche. Es umfasst Teile des Flurstücks 334 sowie das Flurstück 336 der Flur 1 der Gemarkung Woltersdorf.

In Woltersdorf besteht eine große Baulandnachfrage, so dass durch einen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes geschaffen werden sollen.

Die Ziele des Bebauungsplanes stehen im Einklang zu übergeordneten Fachplänen, wie z. B. Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg.

Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Das Plangebiet liegt im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbau-

fläche, so dass der Bebauungsplan nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens gemäß § 8 Absatz 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten kann.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind stets die Belange des Umweltschutzes in Form eines Umweltberichtes zu prüfen. Insbesondere sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser Luft und Klima, Mensch und Gesundheit zu untersuchen, ebenso die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Neuersiegelungen und Überbauungen führen regelmäßig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenleben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten.

Insgesamt nehmen die Allgemeinen Wohngebiete eine Fläche von ca. 23.990 m<sup>2</sup> ein. Für die Bebauung von Hauptanlagen und Nebenanlagen der Allgemeinen Wohngebiete sowie für die Versiegelung der Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 16.193 m<sup>2</sup> beansprucht. Das entspricht ca. 54 % des Geltungsbereiches. Der verbleibende Flächenanteil bleibt unversiegelt und wird begrünt (Hausgärten, Grünstreifen bzw. Versickerungsmulde der Verkehrsflächen).

Des Weiteren sind erhebliche Beeinträchtigungen des Standortklimas durch Erwärmung versiegelter und bebauter Flächen zu erwarten.

Vegetationsbestände sind vom Eingriff nicht betroffen.

In besonderer Weise sind bei der Umweltprüfung die Belange des Artenschutzes zu beachten. Der vorliegende Artenschutzrechtliche Fachbeitrag stellte auf der Grundlage von Begehungen und Abschätzungen fest, dass Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum nicht vorkommen.

Von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind die im Untersuchungsraum kartierten europäisch geschützten Vogelarten (je ein Brutrevier der Feldlerche und der Heidelerche). Obwohl durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und Naturschutzfachliche Baubegleitung) ein Töten und Verletzen der Individuen ausgeschlossen wird, bedeutet die geplante Bebauung den dauerhaften Verlust ihrer Lebensräume. Die Neubeschaffung von Ersatzlebensräumen für Feldlerche und Heidelerche in Form vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht, dass die beiden Vogelarten in unmittelbarer Nähe neue Brutquartiere in Besitz nehmen können. Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Besonderen Artenschutzes liegt daher nicht vor.

Zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Maßnahmen wirken multifunktional und schutzgutübergreifend und tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Die Berechnungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben, dass das Eingriffsgeschehen durch die Gesamtheit aller festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann, wenn zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.



## Teil III - Anhang

<b>Anlage 1</b>	Städtebauliches Konzept / Planungskonzept
<b>Anlage 2</b>	Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich
<b>Anlage 3</b>	Tabellen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
<b>Anlage 4</b>	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; IDAS Planungsgesellschaft mbH; Luckenwalde, 1. Dezember 2021]
<b>Anlage 5</b>	Artenschutzmaßnahmen „Feldlerche & Heidelerche; IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde, 04.08.2022
<b>Anlage 6</b>	Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]

