

1. Ausgangslage, Geltungsbereich und Planungserfordernis des Vorhabens

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat am 13.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ beschlossen.

In Woltersdorf besteht neben der Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch eine große Nachfrage an kleineren Grundstücken und Wohnungen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ soll in der Ruhlsdorfer Straße, neben Einfamilien- und Doppelhäuser, auch die Möglichkeit für kleinere Grundstücke durch den Bau von Reihenhäusern realisiert werden. Reihenhäuser können aufgrund der aktuellen Lage (Grundstücks- und Baupreise) dazu beitragen, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Anforderungen des kostensparenden Bauens für die heutige Zeit ggf. besser zu entsprechen.

Das neue Wohngebiet soll durch eine in das Plangebiet führende Verkehrsanbindung von der Ruhlsdorfer Straße erschlossen werden. Auch Spielplätze sollen im neuen Wohngebiet Berücksichtigung finden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 301, 315, 401, 478, 479, 511 und 512 der Flur 1 in der Gemarkung Woltersdorf und hat eine Fläche von ca. 2,4 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauungen entlang der Potsdamer Straße und Waldflächen

- im Süden durch die Gemeindestraße „Ruhlsdorfer Straße“
- im Westen durch Waldflächen
- im Osten ebenfalls durch Wohnbebauungen entlang der Potsdamer Straße

2. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln.

Der Bebauungsplan soll im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden. Dabei werden in einem Umweltbericht die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Anlage 1 des Baugesetzbuches wird entsprechend angewendet. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die Artenschutzbelange gem. Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Die Fläche in der Ruhlsdorfer Straße wird im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Die Ausweisung als Gewerbefläche entstand bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1998 durch die Vorprägung des Gewerbebetriebes. Durch die Änderung der Betriebsstruktur ist die Nutzung der Gewerbefläche nur noch teilweise vorhanden und soll verändert werden. Um eine städtebauliche Anpassung des Gebiets an die vorhandene Wohnstruktur zu erreichen, ist die Umwandlung der Fläche in Wohnfläche sinnvoll. Der Flächennutzungsplan soll für den o.g. Geltungsbereich im Zuge der „Neuaufstellung“ in eine Wohnbaufläche geändert werden.

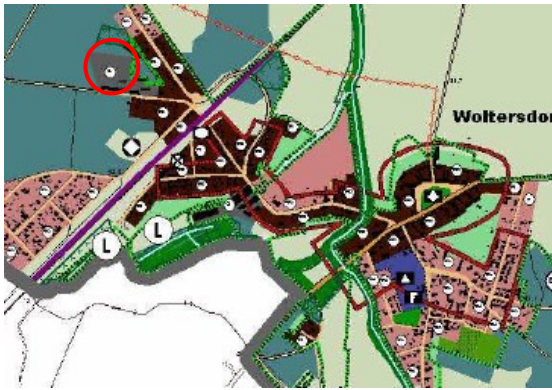


Abb. 1: Ausschnitt rechtswirksamer FNP Nuthe-Urstromtal OT Woltersdorf,
Vorhabensgebiet rot umrandet
Quelle Gemeinde Nuthe-Urstromtal

3. Bestand und Umgebung

Das ca. 2,4 ha große eingefriedete Plangebiet (PG) befindet sich am westlichen Ortsrand von Woltersdorf. Innerhalb desselben stehen mehrere Flachbauten und diverses Nebengelass; ihnen liegen vollversiegelte Hofflächen und LKW-Stellplätze an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an einen älteren Kiefernwald-Bestand. Nach Norden hin wird es von einer blickdichten Baumhecke begrenzt; ihr südwärts gerichteter Ausläufer markiert den Übergang zum ehemaligen Betriebsgelände der Meliorationsgenossenschaft Luckenwalde. Ein kleiner Kiefernforst trennt selbiges vom Wohngebiet an der „Potsdamer Straße“.

Inmitten des Plangebietes befinden sich mehrere Lagerplätze sowie vegetationsarme Bereiche im Wechsel mit Grünland; nahe seiner westlichen Einzäunung wächst eine kleine Plantage junger Nadelbäume.



Abb. 2: Lage des Bebauungsplans
Quelle Auszug OpenStreetmaps, © OpenstreetMap-Mitwirkende, bearbeitet.

4. Planverfahren und B-Plantyp

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2 BauGB aufgestellt.

Dabei ist es erforderlich einen Umweltbericht durchzuführen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Die Gemeinde hat im Umweltbericht die Maßnahmen anzugeben, die zur Überwachung erheblicher Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt beabsichtigt sind.

Die frühzeitige Beteiligung, hier in Form des Informationsblattes, soll demnach genutzt werden, von Behörden Hinweise zu Umweltaspekten und den erforderlichen Umfang und den Detaillierungsgrad bei Durchführung der gesetzliche vorgeschriebene Umweltprüfung einzuholen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange werden die Stellungnahmen ausgewertet und die Belange in die Abwägung eingestellt.

Danach erfolgt das förmliche Beteiligungsverfahren.

Nach Abschluss des Verfahrens kann das Baurecht nach § 30 BauGB beurteilt werden.

5. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird mit einer Umweltprüfung aufgestellt.

Für die frühzeitige Beteiligung wurde eine überschlägige Betrachtung der Schutzgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind, vorgenommen:

Schutzgut Mensch:

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um anthropogen genutzte Flächen, welche durch gewerbliche Anlagen genutzt werden. Im östlichen Geltungsbereich befindet sich zu dem ein Grundstück mit Wohnnutzung.

Die Planung dient der Umnutzung von gewerblichen Strukturen in Wohnen. Die Schaffung von Wohnraum dient der Bevölkerung.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten. Von der geplanten Nutzung gehen weder anlagen- noch betriebsbedingte Auswirkungen auf die benachbarte Umgebung aus. Auch auf das Plangebiet selbst sind aktuell keine Lärmimmissionen, welche einwirken können, erkennbar.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Tiere → Im Jahr 2023 erfolgte eine **Begutachtung der Brutvogelvorkommen** für das Plangebiet. Die Brutvögel des Plangebietes wurden am 05.05., 14.05., 25.05., 15.06. und 03.07.2023 unter Beachtung von SÜDBECK et al. (2005) empfohlener Methodenstandards semi-quantitativ erfasst. Ihre nistökologische Einordnung orientiert sich an BEZZEL (1985, 1993), ihre naturschutzfachliche Bewertung an RYSLAVY et al. (2019).

Das ca. 2,4 ha große anthropogen überprägte Plangebiet wird von 16 Brutvogelarten bewohnt. Folgende Brutvögel wurden während der Begehungen erfasst:

- Ringeltaube
- Bachstelze
- Rotkehlchen
- Nachtigall
- Gartenrotschwanz
- Hausrotschwanz
- Amsel
- Mönchsgrasmücke
- Klappergrasmücke

- Trauerschnäpper
- Kohlmeise
- Blaumeise
- Haussperling
- Feldsperling
- Grünfink
- Girlitz

Die Erfassung des Brutvogel-Vorkommens ist dem Informationsblatt als Anlage beigefügt.

Des Weiteren erfolgte Ende November 2023 eine Überprüfung auf das Vorhandensein geschützter Lebensstätten von Fledermäusen und Brutvögeln innerhalb bestehender Gebäude und Bäume.

Die Begutachtung erfolgte am 30.11.2023 (Witterung: -3 °C, 2/8 Bewölkung, 1 Bft.).

In den Gebäuden wurde eine Reihe von Habitatstrukturen festgestellt, die von Fledermäusen und Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowohl im Sommer als auch im Winter genutzt werden können. Eine aktuelle bzw. ehemalige Nutzung dieser potentiellen Lebensstätten durch Fledermäuse wurde allerdings bei der vorliegenden Untersuchung nicht festgestellt. Eine Nutzung besonders der Innenräume der Gebäude durch Brutvögel wurde durch den Nachweis von insgesamt drei Altnestern vermutlich vom Hausrotschwanz erbracht.

Auswirkungen:

Brutvögel

Das Gros hiesiger Vögel bewohnt insbesondere die Baumhecke und den Kiefernwald entlang der nördlichen Gebietsgrenze. Erstere ist vor allen für im Gebüsch und bodennah brütende Vögel von erheblicher lokaler Bedeutung ist.

Die im Plangebiet beheimateten Nischenbrüter werden durch den vorhabenbedingten Rückbau der Gebäude allesamt ihren örtlichen Lebensraum verlieren.

Fledermäuse

Da nicht alle Gebäude von Innen begutachtet werden konnten und viele der gefundenen Habitatstrukturen nicht oder nur unzureichend einsehbar waren, kann eine Nutzung durch Fledermäuse trotz fehlender Hinweise nicht ausgeschlossen werden. Demnach könnten bei Baumaßnahmen genutzte Lebensstätten der Fledermäuse verloren gehen.

Pflanzen → Gesetzlich geschützte Biotope sind aktuell nicht vorhanden bzw. im Plangebiet nicht bekannt.

Westlich im Geltungsbereich wurden Neuanpflanzungen durchgeführt. Dabei handelt es sich um Fichten.

Im Norden grenzt eine Baumhecke an, welche den Übergang zum Wald darstellt.

Eine ausführliche Biotopkartierung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes.

Auswirkungen:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein Teil der Neuanpflanzungen beeinträchtigt und gehen verloren. Weitere Ergänzungen erfolgen zum Entwurf.

Schutzgut Boden und Fläche:

Der Boden innerhalb des Plangebietes ist bereits durch die vorhandene Bebauung größtenteils versiegelt.

Auswirkungen:

Durch die Errichtung von Gebäuden, der dazugehörigen Nebenanlagen sowie der Erschließungs- und Stellplatzflächen kann es zu einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Fläche (Boden) kommen.

Allerdings ist davon auszugehen, dass durch das Vorhaben keine höhere Versiegelung entsteht als im Bestand vorhanden ist. Eine genaue Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt zum Entwurf.

Schutzgut Wasser:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Durch die vorhandenen versiegelten Flächen ist die Grundwasserneubildung bereits eingeschränkt. Das Plangebiet befindet sich nach dem Fachinformationssystem Boden des Internetangebotes in keinem retentionsrelevanten Boden (weiße Signatur).

Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung potenziell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vollständig vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Eine Versickerung innerhalb des Plangebietes ist nach der Ersteinschätzung mit Hilfe des Fachinformationssystem Boden des Internetangebots des LBGR möglich.

Schutzgut Luft und Klima:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb von kleinflächigen Siedlungsbereichen ohne erhebliche bioklimatische Belastungen.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Luft und Klima sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten, da durch die Umnutzung von gewerblichen Flächen in Wohnnutzung eine Verschlechterung der Klima- und Luftverhältnisse nicht zu erwarten ist.

