

Bekanntmachung

über die
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Entwurf zum Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“

Beschlüsse

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hatte am 13.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2023 im Amtsblatt Nr. 9 der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

Nun hat die Gemeindevertretung am 26.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplans Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht (Stand 01.10.2024) gebilligt und die Unterlagen zur formellen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, weiteren Wohnraum zu schaffen. In Woltersdorf besteht neben der Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch eine große Nachfrage an kleineren Grundstücken und Wohnungen durch den Bau von Reihenhäusern. Als Art der baulichen Nutzung sind Allgemeine und dörfliche Wohngebiete vorgesehen. Das neue Gebiet soll durch eine in das Plangebiet führende Verkehrsanbindung von der Ruhlsdorfer Straße erschlossen werden.

Geltungsbereich der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 301, 401, 479 (teilweise), 511, 512 und 524 der Flur 1 in der Gemarkung Woltersdorf und hat eine Fläche von 2,16 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.

Das Plangebiet ist dem beiliegenden Kartenausschnitt dargestellt.

Veröffentlichung des Entwurfs im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal in der Fassung vom 01.10.2024 ist in der Zeit

vom 03.01.2025 bis einschließlich 03.02.2025

auf der Internetseite der Gemeinde Nuthe-Urstromtal unter: <https://nuthe-urstromtal.de/> bzw. auf dem neuen zentralen Planungsportal des Landes Brandenburg für Sie bereit: <https://diplan.brandenburg.de> und <https://blp.brandenburg.de> veröffentlicht.

Auf den eben genannten Internetseiten werden folgende Unterlagen des Bebauungsplanes veröffentlicht:

- Planzeichnung Entwurf (Stand 01.10.2024)
- Begründung mit Umweltbericht

Neben dem bereits genannten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal werden zusätzlich noch wesentliche, bereits vorlie-

gende, umweltbezogenen Informationen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Beteiligung öffentlich bereitgestellt. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Fachgutachten als Anlage 1 bis 3 der Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut und Themenblock
Anlage 1 - Artenschutzfachliche Begutachtung von Gebäuden und Bäumen (Stand 12.12.2023)	Natur + Text GmbH	Artenschutz – Fledermaus- und Brutvogelvorkommen in Gebäuden
Anlage 2 - Brutvogelvorkommen (Stand 2023)	IDAS Planungsgesellschaft mbH	Artenschutz - Brutvogelvorkommen
Anlage 3 - Zauneidechsenvorkommen (Stand Dezember 2023)	Umland – Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung	Artenschutz – Vorkommen auf Zauneidechse

Wesentliche umweltbezogene Informationen (Stellungnahmen der Behörden)

Art der umweltbezogenen Information	Urheber	Schutzgut und Themenblock
Stellungnahme vom 19.06.2024	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2	Schutzgut Mensch, Immissionsschutz (Verkehrslärm)
Stellungnahme vom 09.07.2024	Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde	Schutzgut Biotope (Wald), Waldfunktion/Waldeigenschaft und betroffene Waldfläche
Stellungnahme vom 11.07.2024	Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde	Schutzgut Arten, Biotope, Artenschutz, Umweltbericht, Eingriffsregelung/Biotopkartierung, Flächennutzungsplan/Landschaftsplan
Stellungnahme vom 01.07.2024	Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Umweltamt / Wasser, Boden, Abfall	Schutzgut Boden/Wasser, Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen, Niederschlagswasserversickerung
Stellungnahme vom 28.06.2024	Landkreis Teltow-Fläming, Dezernat III, Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	Schutzgut Kulturgüter, Bodendenkmale (keine Betroffenheit)
Stellungnahme vom 11.07.2024	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Schutzgut Arten und Biotope, Hinweise zur Zauneidechsenkartierung und Fledermausuntersuchungen

Aus dem Umweltbericht, den Fachbeiträgen und den umweltbezogenen Stellungnahmen sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Angaben zum Schutzgut Boden und Fläche

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut. Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezüglich der Inanspruchnahme der Fläche (planungsrechtliche Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie Sicherung von Grünflächen).

Angaben zum Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben zum Grundwasser und zur Versickerung des Niederschlagswassers, zur Grundwasserbeschaffenheit. Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

Angaben zum Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben und zur allgemeinen Lufthygiene sowie zur Funktion der vorhandenen Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete. Darstellung der vorhandenen Belastungen durch Emissionen gegenüber den angrenzenden Wohnbebauungen. Darlegung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich durch Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung (planungsrechtliche Sicherung von allgemeinen Wohngebieten / Dorfgebieten und Grünflächen).

Angaben zum Schutzgut Biotope und Arten

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben, Ausführungen zu Biotoptypen, Gehölzen, Baum- bzw. Waldbestand, Fauna (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien (hier Zauneidechse)). Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch die planungsrechtliche Begrenzung von Art und Maß der baulichen Nutzung und Sicherung von Grünflächen. Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Entsiegelungsflächen innerhalb des Plangebietes und Pflanzungen von Bäumen, Ziergärten und Hecken.

Regelungen von Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss bezüglich des Artenschutzes.

Angaben zum Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung mit Hinweisen durch die vorhandene Nutzung auf das angrenzende Wohnumfeld, insbesondere des Verkehrs und der bestehenden Gewerbestruktur und Auswirkungen durch das Vorhaben durch Umnutzung in Wohn- und Dorfgebieten (Verbesserung).

Angaben zum Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung der Vorbelastung und Auswirkungen durch das Vorhaben. Darstellung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durch planungsrechtliche Festsetzung der Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie von Grünflächen. Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen durch Baumpflanzungen.

Öffentliche Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit

Ergänzend zur Veröffentlichung im Internet werden die o.g. Entwurfsunterlagen (Stand: 01.10.2024), hier Planzeichnung, Begründung mit Umweltbericht sowie die o.g. wesentlichen umweltbezogenen Informationen (Fachgutachten und Stellungnahmen), im selben Zeitraum vom 03.01.2025 bis einschließlich 03.02.2025 zusätzlich als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit in der Gemeindeverwaltung Nuthe-Urstromtal, Ruhlsdorf, Frankenfelder Straße 10, 14947 Nuthe-Urstromtal, (Raum 210) zu folgenden Dienstzeiten öffentlich ausgelegt:

Montags	von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 16.00 Uhr
Dienstags	von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 18.00 Uhr
Donnerstags	von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr und 13.00 Uhr - 17.00 Uhr
Freitags	von 8.00 Uhr – 12.00 Uhr

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf elektronisch unter der E-Mailadresse: gv@nuthe-urstromtal.de vorgebracht werden.

Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden. Postanschrift der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist:

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

Weitere Hinweise

Gem. § 3 Abs. 2 weisen wir darauf hin, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen, bei Beschlussfassung über den Bauleitplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die Sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches mit ausliegt.

Rechtsgrundlagen

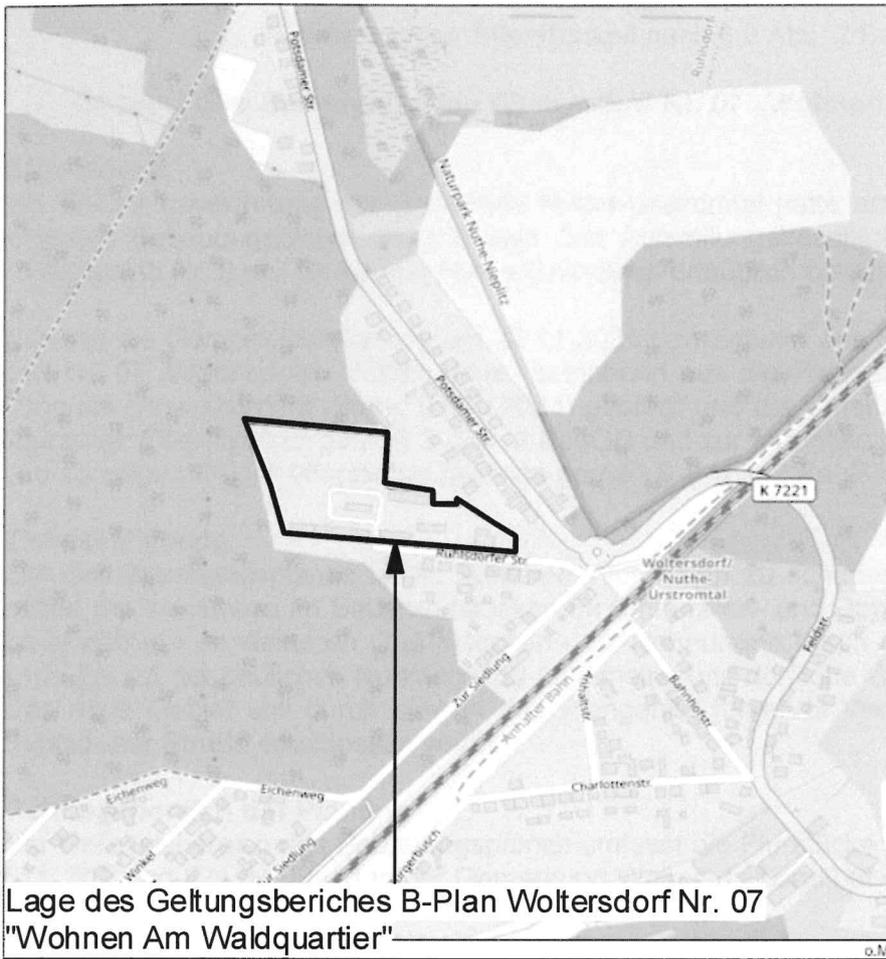
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 Nr. 394) und Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18).

Ruhlsdorf, den 09.12.2024



Scheddin
Bürgermeister

Lage des Plangebietes:



Lage des Geltungsberiches B-Plan Woltersdorf Nr. 07
"Wohnen Am Waldquartier"