



# **Gemeinde Nuthe-Urstromtal**

## **Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07**

**„Wohnen Am Waldquartier“**

**Begründung**

**Entwurf**



IDAS Planungsgesellschaft mbH

01. Oktober 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. Begründung</b> .....	<b>6</b>
<b>I. Planungsgegenstand</b> .....	<b>6</b>
<b>1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.2 Bestand und Umgebung .....	7
2.3 Verkehrserschließung .....	10
2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen .....	10
<b>3. Planerische Ausgangssituation</b> .....	<b>12</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	12
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) .....	15
3.3 Landschaftsplan.....	17
3.4 Benachbarte und betroffene Bebauungspläne .....	18
3.5 Betroffene Satzungen .....	18
3.5.1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.....	18
3.6 Schutzgebiete .....	18
3.7 Trinkwasserschutzgebiet.....	19
3.8 Überschwemmungsgebiet.....	19
3.9 Waldflächen .....	19
3.10 Bodendenkmale .....	20
3.11 Altlasten .....	21
3.12 Kampfmittelverdacht .....	21
3.13 Artenschutz.....	21
3.14 Entsorgung von Abfällen .....	22
3.15 Immissionsschutz.....	22
3.16 Luftfahrtrechtliche Belange .....	23
<b>II. Planinhalte und Planfestsetzungen</b> .....	<b>24</b>
<b>4. Planinhalt</b> .....	<b>24</b>
4.1 Intention der Planung .....	24
4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung.....	25
<b>5. Wesentlicher Planinhalt</b> .....	<b>26</b>
5.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes.....	26
5.1.1 Art der baulichen Nutzung .....	26
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung .....	27
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	28
5.1.4 Verkehrsfläche .....	30

5.1.5	Grünflächen .....	31
5.1.6	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen .....	32
5.2	<i>Hinweise</i> .....	33
5.2.1	Artenschutz .....	33
5.2.2	Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.....	34
5.2.3	Arten der Gehölzliste Nr. 1 (Bäume).....	34
5.2.4	Arten der Gehölzliste Nr. 2 (Sträucher) .....	34
5.2.5	Trafostation .....	34
5.2.6	Waldumwandlung.....	34
5.2.7	Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen.....	35
5.3	<i>Flächenbilanz</i> .....	35
<b>III.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>36</b>
<b>6.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>36</b>
6.1	<i>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes</i> .....	36
6.2	<i>Art und Umfang des Vorhabens</i> .....	36
6.3	<i>Bedarf an Grund und Boden</i> .....	36
6.4	<i>Erneuerbare Energien und Energieeffizienz</i> .....	38
6.5	<i>Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung</i> .....	39
<b>7.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>41</b>
7.1	<i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</i> .....	41
7.1.1	Schutzgut Mensch.....	41
7.1.2	Schutzgut Fläche/Boden .....	42
7.1.3	Schutzgut Wasser .....	44
7.1.4	Schutzgut Klima und Luft .....	45
7.1.5	Schutzgut Biotope und Arten.....	45
7.1.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	51
7.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	51
7.1.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz.....	51
7.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung</i> .....	52
7.2.1	Schutzgut Mensch.....	52
7.2.2	Schutzgut Boden/Fläche .....	54
7.2.3	Schutzgut Wasser .....	55
7.2.4	Schutzgut Klima / Luft .....	56
7.2.5	Schutzgut Biotope und Arten.....	56
7.2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	58
7.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	58
7.2.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ..	59

7.2.9	Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	59
7.3	Bei Nichtdurchführung der Planung.....	60
7.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	60
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>60</b>
8.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase.....	61
8.2	Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	61
8.3	Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme.....	62
8.4	Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme ...	62
8.5	Zusammenstellung der erheblichen Konflikte.....	63
8.6	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	63
8.6.1	Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen.....	63
8.6.2	Ausgleichsmaßnahmen.....	63
8.7	Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Ausgleich) .....	64
8.8	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatz) .....	65
8.9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	66
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>67</b>
9.1	Vorgehensweise zur Umweltprüfung.....	67
9.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	67
9.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	68
<b>IV.</b>	<b>wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>70</b>
9.4	Stadtplanerische Auswirkung.....	70
9.5	Auswirkungen auf die Umwelt.....	70
9.6	Soziale Auswirkungen.....	70
9.7	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen.....	71
9.8	Auswirkungen auf die Infrastruktur.....	71
<b>V.</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>72</b>
<b>B.</b>	<b>Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis .....</b>	<b>74</b>
<b>D</b>	<b>Anlage .....</b>	<b>76</b>

## Tabellen

Tab 1.:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen .....	8
Tab 2.:	Baumbestand im Plangebiet .....	9
Tab 3.:	Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches .....	35
Tab 4.:	Max. Versiegelung im Geltungsbereich .....	37
Tab 5.:	Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen .....	46
Tab 6.:	Baumbestand im Plangebiet .....	47
Tab 7.:	Zusammenstellung der erheblichen Konflikte .....	63
Tab 8.:	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung .....	66

## Abbildungen

Abb. 1:	Lage des Plangebietes in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Woltersdorf © OpenStreetMap.....	7
Abb. 2:	Ausschnitt „Neuaufstellung“ FNP Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Stand 07.03.2024.....	16
Abb. 3:	Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (1997) .....	17
Abb. 4:	Nutzungskonzept des Vorentwurfs B-Plan Woltersdorf Nr. 07.....	24
Abb. 5:	Nutzungskonzept des Entwurfs B-Plan Woltersdorf Nr. 07.....	25
Abb. 6:	Erschließungsstraße - Verkehrskonzept .....	31
Abb. 7:	Auszug Bodenübersichtskarte (BÜK) 300 .....	43

## **A. Begründung**

### **I. Planungsgegenstand**

#### **1. Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziel**

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, welche grundsätzlich in Baugebiete zugelassen werden können.

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 ist für den o.g. Geltungsbereich im Zuge der „Neuaufstellung“ in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die o.g. Nutzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Ziel des Bebauungsplanes soll es sein, Wohngebiete zu entwickeln, die auch den Nutzungsbestand der näheren Umgebung berücksichtigen. 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.

#### **2. Plangebiet**

##### **2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**

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 ca. 2,1 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.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Nuthe-Urstromtal OT Woltersdorf © OpenStreetMap

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke befinden sich in privaten Eigentumsverhältnissen.

## 2.2 Bestand und Umgebung

Das ca. 2,1 ha große eingefriedete Plangebiet (PG) befindet sich am westlichen Ortsrand von Woltersdorf. Innerhalb desselben stehen mehrere Flachbauten und diverses Nebenge-läss; ihnen liegen vollversiegelte Hofflächen und LKW-Stellplätze an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an einen älteren Kiefernforst. 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 Plan-tage junger Nadelbäume.

Im August 2024 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen- und Landnutzung. Die Klassifizierung der Biotoptypen richtete sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Bran-denburg<sup>1</sup>. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Gewerbegebiet) der sich daraus resultieren- den überwiegenden Flächenversiegelung wurde von einer Biotoptypenkarte abgesehen. Ei-ne Übersicht der vorkommenden Biotoptypen gibt die folgende Tabelle:

---

<sup>1</sup> Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biotoptypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbrau- cherschutz 2011

Tab 1.: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
mittel	Größere Freifläche mit gemähter Wiese/Rasen und anwuchs von an einander gereihten Nadelgehölzen (Koniferen)	11250	Baumschulen, Erwerbsgartenbau 3.730 m <sup>2</sup>	Nordwestlich, Flurstück 511, 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
	Schutz- und Erholungswald gem. Stellungnahme der Forstbehörde vom 09.07.2024	08480	Kiefernbestand, 816 m <sup>2</sup> Hinweis: An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 401, teilweise auch 512 ein errichteter Lärmschutzwall mit Bepflanzung darstellt	Nordwestlich, Flurstück 512 und 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
gering	Gebäude mit Wohnnutzung und Ziergarten und befestigten Wegen	12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten, 2.458 m <sup>2</sup> davon <u>630 m<sup>2</sup> versiegelt</u>	Östlich, Flurstück 479, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
Sehr gering (wertlos)	Gebäude mit gewerblicher Nutzung	12310	Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil, 3.050 m <sup>2</sup> davon <u>2.230 m<sup>2</sup> versiegelt</u>	Zentral, Flurstück 401, 524, 301, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
	Mit Beton befestigte Flächen (Lagerplatz und Zuwegungen)	12654/ 12740	Versiegelter Weg / Lagerflächen, <u>11.540m<sup>2</sup> versiegelt</u>	Zentral, Flurstück 401, 524, 301, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
<b>Schutzstatus:</b>					
§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG					
§§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG					
() in bestimmten Ausbildungen geschützt					

Entsprechende Bestandsdokumentationen können zusätzlich aus den Gutachten der faunistischen Untersuchungen entnommen werden, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt sind.

Tab 2.: Baumbestand im Plangebiet

Lfd. Nr.	Baumart	Wissenschaftliche Bezeichnung	Stamm-/Kronendurchmesser im Meter	Lokalisierung
1	Birke	Betula	2x 0,6 / 6	Nordwestlich, Flurstück 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
2	Birke	Betula	0,6 / 6	Nordwestlich, Flurstück 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
3	Birke	Betula	4x 0,9 / 9	Nordwestlich, Flurstück 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
4	Birke	Betula	3x 1.1/ 10	Westlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
5	Ahorn	Acer	1,6 / 8	Westlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
6	Robinie	Robinia	1,6 / 10	Südlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
7	Birke	Betula	0,8 / 6	Südlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
8	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	Östlich, Flurstück 379, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
9	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	
10	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
11	Kiefer	Pinus	1,4 / 10	
12	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	
13	Kiefer	Pinus	0,9 / 4	
14	Kiefer	Pinus	0,8 / 4	
15	Kiefer	Pinus	0,8 / 4	
16	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
17	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	

Lfd. Nr.	Baumart	Wissenschaftliche Bezeichnung	Stamm-/Kronendurchmesser im Meter	Lokalisierung
18	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
19	Kiefer	Pinus	0,6 / 4	
20	Kiefer	Pinus	0,6 / 4	
21	Kiefer	Pinus	0,9 / 5	
22	Kiefer	Pinus	0,9 / 5	
23	Kiefer	Pinus	1,2 / 8	
24	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	
25	Kiefer	Pinus	0,9 / 5	
26	Kiefer	Pinus	0,6 / 4	
27	Kiefer	Pinus	1,4 / 6	
28	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
29	Linde	Tilia	0,6 / 4	
30	Birke	Betula	0,8 / 6	

### 2.3 Verkehrserschließung

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Gemeindestraße „Ruhlsdorfer Straße“. Die Zufahrt der geplanten Wohngebiete soll über die eben genannte Straße erfolgen.

### 2.4 Technische Infrastruktur / Leitungen

#### Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Wasserversorgungsverband „Nuthe Wasser und Abwasser“ (NUWAB) mit Sitz in Luckenwalde ist für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung des Ortsteiles Woltersdorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zuständig.

Das Plangebiet ist bereits durch die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Bei der Umsetzung sind bei der konkreten Ausführungsplanung Abstimmungen mit dem Wasserversorgungsverband durchzuführen.

#### Löschwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) müssen die Gemeinden eine angemessene Löschwasserversorgung gewährleisten. Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Der Löschbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt.

Richtwerte für die ausreichende Bemessung der Löschwasserversorgung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung sind im Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Lösch-

wasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) angegeben. Bei dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohngebiet mit einer festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse von zwei ist der Löschwasserbedarf – ungeachtet der Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m<sup>3</sup>/h anzusetzen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Löschwasserversorgung nachzuweisen.

### Elektroenergieversorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Leitung und Anlagen des Versorgungsunternehmens E-dis AG.

Änderungen an den Leitungen und Anlagen sind entsprechend mit dem o.g. Unternehmen abzustimmen.

Zu den 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.

Für die elektrotechnische Erschließung der neuentstehenden / 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 können 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.

Zur Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit elektrischer Energie verwies der Versorgungsträger, aufgrund des steigenden Bedarfs an privater Ladeinfrastruktur (E-Mobilität), das betreffende Gebiet mittels einer neu zu errichtenden Transformatorenkompaktstation zu erschließen. Dafür soll ein Standort im Bereich des neuen Wohngebietes vorgesehen werden.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich sind.

Der Flächenbedarf einer Trafostation beträgt etwa 5x7 Meter, um die Zugänglichkeit und Schaltfähigkeit der Kompaktstation gewährleisten zu können. In den Gehwegen entlang der Straßen wird ein 1 Meter breiter Streifen zur Verlegung der Stromkabel gefordert. Entsprechende Flächen sind bei der Planung freizuhalten.

Der o.g. Flächenbedarf einer Trafostation soll innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche vorgesehen werden. Der konkrete Standort ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger in der Ausführungsplanung festzulegen.

Gemäß DIN 1998 stellen die Gehwege die Leitungstrassen für die Medienträger dar. Neue Bauwerke müssen so errichtet werden, dass minimal zulässige Abstände der Medien untereinander weiterhin eingehalten werden können.

Gemäß der Werknorm sind dies **bei Niederspannungskabeln < 1kV**:

Medium	Parallellage bzw. Näherung [m]	Kreuzung [m]
FM-Kabel / LWL	0,1	
Schutzrohr		
MS – Kabel	0,07	
Wasser	0,4	0,2
Gas (bis	0,2	0,1
Fernwärme	0,3	0,3
	1,0 <i>bei &lt;5m Länge (&gt;1 Kabel)</i>	Kabelschutzrohr erforderlich
	1,5 <i>bei &gt;5m Länge (&gt;1 Kabel)</i>	

### 3. Planerische Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich auf eine seit Jahrzehnten gelegene Gewerbefläche. Aufgrund der Lage des bestehenden Gewerbegebietes sind die Flächen des Plangebiets dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zu zuordnen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 30 BauGB geschaffen werden.

Aufgrund der sich gewachsenen Siedlungsstruktur entlang der Potsdamer Straße und der Ruhlsdorfer Straße (Wohnen) soll auch innerhalb des Geltungsbereiches weiterer Wohnraum geschaffen werden.

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

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

Für die Gemeinde Nuthe Urstromtal sind folgende Erfordernisse der Raumordnung zu beachten:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Danach sind folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung zu beachten:

- G 5.1 LEP HR: 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. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Z 5.4 LEP HR: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.
- Z 5.5 Abs. 2 Satz 1 LEP HR: Die Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31.12.2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen.
- G 6.1 Abs. 1 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.
- § 5 Abs. 2 LEPro 2007: Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandene Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben (Grundsatz).
- § 5 Abs. 3 LEPro 2007: Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerischen festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren (Grundsatz).

Für das angezeigte Plangebiet trifft der LEP HR (Festlegungskarte) keine gebietsbezogenen Festlegungen. Der zu überplanende Bereich wird lediglich als Siedlungs- und Verkehrsfläche (Bestand) im LEP HR dargestellt.

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist nach dem LEP HR nicht als Zentraler Ort festgelegt. Demnach beschränkt sich die Beurteilung zu den raumplanerischen Belangen nach dem Ziel 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung und Innenentwicklung). Dabei ist zu beachten, dass neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind (vgl. Z 5.2 Abs. 1 LEP HR).

Nach der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) vom 09.07.2024 schließt das Plangebiet an das Siedlungsgebiet des Ortsteils Woltersdorf an.

Des Weiteren verwies die GL in der Stellungnahme darauf, dass die Eigenentwicklungsoptionen (EEO) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal im Umfang von 6,7 ha bislang durch den rechtswirksamen BP Woltersdorf Nr. 07 „An den Obstgärten“ im Umfang von 2,4 ha in Anspruch genommen wurde. Durch die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne Felgentreu Nr.03 „Kemnitzer Straße“ und Liebätz Nr. 02 „Horstweg“ würden die EEO mit 1,3 ha und 1,0 ha in Anspruch genommen. Demzufolge würden von den 6,7 ha der EEO noch 2,0 ha zur Verfügung stehen.

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nuthe- Urstromtal (Stand 20.03.2024) erfolgt für den Bebauungsplan Woltersdorf „Wohnen Am Waldquartier“ eine Anrechnung von weiteren 1,0 ha. Nach der Begründung des LEP HR sind auf die Eigenentwicklungsoption somit anzurechnen:

- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen,
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Umsetzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht überwiegend dem Wohnen dienen.

Des Weiteren sind Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder auch noch nicht bebaut sind, in die Eigenentwicklungsoption einzubeziehen.

Da allerdings im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan – 1. Änderung (01.04.2006) der Gemeinde Nuthe – Urstromtal die betroffene Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, mit der Ausnahme des Flurstücks 379, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf (hier als Wohnbaufläche und bereits bebaut, ca. 0,25 ha), sind diese ebenfalls in die EEO einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung der Flächenbilanz (vgl. Tab. 5.3) dieses Bebauungsplanes sind abgerundet 1,28 ha an die EEO anzurechnen.

Für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal bleiben unter den o.g. rechtswirksamen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen ein „Überhang“ der EEO von 0,72 ha. Demnach wird das Ziel 5.5 LEP HR mit dem Bebauungsplan Woltersdorf „Wohnen Am Waldquartier“ eingehalten.

Insgesamt kann daher festgehalten werden, dass der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### **Regionalplan Havelland-Fläming 3.0**

Die Regionale Planungsgesellschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBKPIG) vom 08.Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Träger der Regionalplanung in der Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Ber-

lin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. November 2002 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festsetzungen, 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. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.

In der 11. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Regional Havelland-Fläming, bestehend aus textlichem (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Diese wird bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Für das Plangebiet sind in der Festlegungskarte des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegungen vorgesehen. Das Plangebiet eignet sich nach den Kriterien des Planungskonzepts für eine Festlegung als Vorbehaltsgebiet Siedlung und steht daher in Übereinstimmung mit Belangen der Regionalplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des BauGB mit der vorbereitenden Bauleitplanung und der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) als zweite Stufe wider. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der genehmigte derzeit gültige FNP, 1. Änderung (01.04.2006) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches BP Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ als gewerbliche Baufläche fest.

Aktuell wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal neu aufgestellt (Entwurf, Stand 07.03.2024). Ziel der „Neu-Aufstellung“ ist die Anpassung der Ortsentwicklung an die Ziele der Raumordnung sowie die Überarbeitung der Gewerbe- und Industriestandorte. Zudem sollen Flächen für die erneuerbare Energien im Gemeindegebiet festgelegt werden.

Mit der „Neuaufstellung“ wird auch die betroffene Fläche des Geltungsbereiches zum B-Plan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ angepasst. Demnach erfolgt eine Anpassung von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche sowie in gemischte Baufläche.



Abb. 2: Ausschnitt „Neuaufstellung“ FNP Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Stand 07.03.2024

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt aktuell im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die entsprechende Anpassung zum Bebauungsplanverfahren. Demnach kann bei Beendigung beider Verfahren dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) Rechnung getragen werden.

Gem. § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan gekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Dies ist, auch mit geringen Abweichungen der festgesetzten gemischten Baufläche im Bebauungsplan, grundsätzlich der Fall. Zum einen ist ein Flächennutzungsplan nicht flurstücksgenau und spiegelt die Grundzüge der planerischen Entwicklung wider und zum anderen befindet sich der FNP noch in Aufstellung, so dass auch davon ausgegangen werden kann, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans im weiteren Entwurf des FNP berücksichtigt werden.

### 3.3 Landschaftsplan

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) zu berücksichtigen. Für den Bereich dieses Bauleitplanes ist der Landschaftsplan (LP) aus dem Jahr 1997 maßgebend. Im LP wird die Fläche in der Entwicklungskarte teilweise als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, ggf. als Aufforstungsfläche dargestellt. Im LP wird das Plangebiet sonst als Gewerbefläche dargestellt.



Abb. 3: Ausschnitt Landschaftsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (1997)

Im Rahmen der Festsetzung von Bebauungsplänen sind die Vorgaben der im Verfahren befindlichen Landschaftspläne zu berücksichtigen und in die Entscheidungen über Festlegungen von zukünftigen Flächennutzungen einzubeziehen.

Grundsätzlich haben sich Bebauungspläne jedoch gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Der genehmigte derzeit gültige FNP, 1. Änderung (01.04.2006) der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches BP Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ als gewerbliche Baufläche fest, so dass hier bereits ein Widerspruch zwischen dem Landschaftsplan und dem gültigen Flächennutzungsplan besteht. Auch der Ursprungsplan aus dem Jahr 1996 wies die betroffene Fläche bereits als gewerbliche Baufläche aus.

Aufgrund, dass mit dem Bebauungsplanverfahren die vorhandenen gewerblichen Strukturen in Wohnen umgenutzt werden sollen und dabei die bebaute Flächen überplant werden, welche nach dem Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen festgelegt wurden, ist eine nicht Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen des Landschaftsplanens begründet.

Grundsätzlich strebt die Gemeinde Nuthe-Urstromtal eine Neuaufstellung des Landschaftsplanes an. Im Zuge dessen wird dann auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen näheren Umgebung neu bewertet.

### **3.4 Benachbarte und betroffene Bebauungspläne**

Aktuell befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne in der räumlichen Nähe dieses Vorhabens.

### **3.5 Betroffene Satzungen**

#### **3.5.1 Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu beachten. Die Baumschutzsatzung wurde am 17.04.2014 im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ausgabe Nr. 5 bekanntgemacht und ist seitdem zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gemeindegebiet der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

Die im Kapitel 2.2 „Bestand und Umgebung“ aufgelisteten Bäume sind dahingehend zu prüfen, ob die Bäume nach der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe - Urstromtal geschützt sind.

Bei den vorhandenen Bäumen handelt es sich um Birken, Linden, Robinien, Kiefern und Ahorn, welche alle die Kriterien des § 2 der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (Stammumfang größer als 60 cm) erfüllen. Diese Bäume zählen daher zu den geschützten Landschaftsbestandteilen.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden bereits mögliche konkrete Fällungen der vorhandenen Bäume vermieden. Demnach sind die Bäume aus der aufgelisteten Tabelle 2 innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstruktur“ (Bäume 1 bis 3) sowie mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Bäume 6 & 7) oder innerhalb der festgesetzten Bauflächen, jedoch nicht innerhalb der Baugrenzen, hier WA1 (Bäume 4 & 5) sowie MDW2 (Bäume 8 bis 30) vorzufinden. Darüber hinaus sei an dieser Stelle angemerkt, dass das MDW2 bereits durch eine Wohnnutzung vorgeprägt ist und mit der Festsetzung der Bestand gesichert wird. Daher ist davon auszugehen, dass innerhalb des MDW 2 keine neuen baulichen Anlagen hinzukommen werden.

Demnach ist bei der konkreten Ausführungsplanung die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu beachten. Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

### **3.6 Schutzgebiete**

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt. Auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

### 3.7 Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

### 3.8 Überschwemmungsgebiet

Nach Überprüfung der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten, des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, ist nach geltendem Recht das Gebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 26 WG der DDR in keinem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### 3.9 Waldflächen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hatte sich der Landesbetrieb Forst Brandenburg mit Schreiben vom 09.07.2024 wie folgt geäußert:

Insgesamt ist gem. des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eine Waldfläche von 2.916 m<sup>2</sup> betroffen.

Die forstrechtlichen Belange bilden sich wie folgt ab.

1. Der nördliche Waldbereich gliedert sich planerisch in öffentliche Grünfläche, allgemeines Wohngebiet und dann wieder öffentliche Grünfläche. Diese von der Waldeigenschaft abweichenden Nutzungsarten ziehen ein Verfahren zur Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten gemäß § 8 LWaldG nach sich. Alternativ können die betroffenen Waldflächen auch als solche erhalten und aus dem B-Plan ausgegliedert werden. Dann entfällt die forstrechtliche Betroffenheit.

2. Im nordöstlichen Bereich ist gleichfalls eine Waldfläche vorhanden. Nach Prüfung vor Ort ergab sich, dass die Abgrenzung der Waldfläche nicht korrekt dargestellt wurde und der Wald in die Flurstücke 401 und 524 hineinreicht. Für die überplanten Waldflächen ist gleichfalls eine Waldumwandlung erforderlich; alternativ ist ihre Erhaltung und Ausgliederung aus dem B-Plan möglich (vgl. oben).

3. Nach den eingereichten Unterlagen sollen Einfamilien- und Doppelhäuser auf dazugehörigen Grundstücken entstehen. Die Neuabgrenzung (Zäunung, Hecke, ...) des Grundstückes 8 unterbindet das allgemeine Betretungs- und Aneignungsrecht nach § 15 Abs. 1 LWaldG. Das zieht insofern eine Waldsperrung nach § 18 Abs. 1 LWaldG nach sich. Da ein öffentliches Interesse an der Waldsperrung vorliegend nicht zu erkennen ist (§ 18 Abs. 2 LWaldG), wird die Waldsperrung als nicht genehmigungsfähig eingeschätzt.

Bei Aufrechterhaltung der Planung resultiert daraus, dass auch die von der Sperrung betroffenen Waldflächen in eine andere Nutzungsart umzuwandeln sind. Das dann notwendige Genehmigungsverfahren kann vermieden werden, wenn die Waldflächen einen Zugang von Norden her behalten.

Je kleiner die Eingriffe für die unter Nr. 1. bis 3. aufgeführten Waldbereiche ausfallen, desto geringer werden auch die Forderungen nach Ausgleich und Ersatz (AEM) sein. Insbesondere für die Flächen im Plangebiet, auf denen die Waldfunktion „Lokaler Klimaschutzwald“ aus-

gewiesen ist, gilt grundsätzlich die Forderung nach Vermeidung der Eingriffe. Durch die Ausweisung von Schutz- und Erholungsfunktionen wird im Falle einer Genehmigung das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/ Ersatz regelmäßig größer als 1:1.

Für die Waldflächen, die im Plangebiet erhalten bleiben, gilt § 4 LWaldG –ordnungsgemäße Forstwirtschaft. Park- bzw. grünflächenähnliche Gestaltungsmaßnahmen sind damit ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme wurde der Bebauungsplan (Geltungsbereich) so reduziert, dass der Großteil der betroffenen Waldfläche (Flurstück 479, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf) nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist. Durch die Ausnahme der Fläche bleibt diese jedoch mit den nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, angrenzenden Waldflächen in Verbindung, so dass ein Waldzusammenhang weiterhin besteht und das allgemeine Betretungsrecht nach § 15 LWaldG grundsätzlich vorhanden ist. Diese Zugänglichkeit wird mit der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Grünverbindung“, welche den nördlich angrenzenden Wald verbindet, weiter bestärkt.

Insgesamt sind nur noch Waldflächen in Höhe von 816 m<sup>2</sup> betroffen, welche sich auf den Flurstücken 401 und 512 der Flur 1 in der Gemarkung Woltersdorf befinden.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 401, teilweise auch 512 ein errichteter Lärmschutzwall mit Bepflanzung darstellt, welcher zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber der vorhandenen Gewerbenutzung dient. Diese Funktion geht aber mit der Umnutzung des Gewerbegebietes in Wohngebiete verloren.

Der Bebauungsplan wird nicht forstrechtlich qualifiziert. Das konkrete Waldumwandlungsverfahren ist demnach im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchzuführen.

Mit der Stellungnahme der unteren Forstbehörde wurde eine Waldumwandlung grundsätzlich in Aussicht gestellt.

### **3.10 Bodendenkmale**

Im Bereich der genannten Planung sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Es 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:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- und Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1u. 2 BbgDSchG). 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).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG)

### 3.11 Altlasten

Altlasten sind nach dem Fachportal des Landkreises Teltow-Fläming nicht bekannt.

### 3.12 Kampfmittelverdacht

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

### 3.13 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Untersuchungen der Artengruppen Reptilien, hier Zauneidechse, Brutvögel und Fledermäuse durchgeführt. Die faunistischen Gutachten sind der Begründung als Anlage beigefügt. Die Bewertungen und Beurteilungen können auch aus dem Umweltbericht, welcher Bestandteil dieser Begründung ist, entnommen werden.

An dieser Stelle wird lediglich auf die o.g. Arten folgendes hingewiesen:

#### Zauneidechsen:

Bei der Begehung konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidesche gefunden werden.

#### 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.

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.

Auf der Planzeichnung geht zum Artenschutz folgender Hinweis:

*„Gebäudeabriss sind ganzjährig ökologisch zu begleiten. Die Aufgabe dieser ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Gebäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbaren bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbaren Bereiche auf aktuellen Besatz zu überprüfen und eventuell vorkommende Fledermäuse zu bergen.*

*Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sind durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen in einem Verhältnis von 1:1 bei Brutvogelniststätten und einem Verhältnis von 2:1 bei Fledermausquartieren auszugleichen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der*

*Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“*

Die untere Naturschutzbehörde verwies mit Schreiben vom 11.07.2024 während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange darauf, dass eine Kontrolle auf Nester der hügelbauenden Waldameisen erforderlich ist.

Auf der Planzeichnung ergeht folgender demnach folgender Hinweis:

*„Vor Beginn der Bauphase ist eine Kontrolle nach den aktuellen Methodenstandards auf Nester der hügelbauenden Waldameisen durchzuführen. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“*

### **3.14 Entsorgung von Abfällen**

Abfälle die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, sind gem. §§ 7 ff. des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), getrennt zu halten und einer stofflichen oder energetischen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Auch anfallender Bodenaushub, der nicht vor Ort wiederverwendet wird, ist Abfall im Sinne dieses Gesetzes und zu entsorgen.

Nicht verwertbare Abfälle sind gem. §15 KrWG gemeinwohlverträglich zu beseitigen. Für die Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) sind ausschließlich dafür zugelassene und geeignete Unternehmen heranzuziehen. Die Verantwortung obliegt dem Bauherrn.

### **3.15 Immissionsschutz**

In einem Abstand von 800m nordwestlich verläuft die B101. Gem. Straßennetzkartierung<sup>2</sup> ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 8400 Kfz/24h zu rechnen. Werden die Daten der Straßennetzkartierung mit der Straßenverkehrsprognose<sup>3</sup> verglichen, ist eine stetige Zunahme der Verkehrsstärken in den nächsten Jahren zu erwarten. Durch den vorliegenden Abstand zwischen B101 und Plangebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrsimmissionen zu rechnen.

Rund 150m südöstlich verläuft die Bahntrasse Berlin- Lutherstadt Wittenberg. Bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07, Anhang B, Bild B.3 und B.4 auf Grundlage der Schienenbelegungszahlen des Eisenbahnbundesamtes (EBA), Gattung A (Fernverkehr) und B (Nahverkehr mit Güterverkehr) und einem Abstand zwischen Streckenmitte und Plangebiet von 150 m können die Orientierungswerte am Tag für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. In der Nacht werden Beurteilungspegel von 50 dB ermittelt.

Die beschriebenen Daten sind nur überschlägig zu verwenden. Ein ausreichender Prognosehorizont wurde darin nicht berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich nach jetzigem Kenntnisstand kein unlösbarer Immissionskonflikt der z.B. die Erstellung von

---

<sup>2</sup> Straßennetzviewer- Verkehrsstärken 2021, Landesbetrieb Straßenwesen

<sup>3</sup> Straßenverkehrsprognose 2030 (SVP 2030) des Landes Brandenburg, Hrsg.: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Stand April 2020

Gutachten begründet. Es wird jedoch eine nähere, verbal-argumentative Betrachtung zum Schutz der Nachtruhe empfohlen. Auf der nachgeordneten Planungsebene sind beispielsweise Maßnahmen zur Architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissgestaltung, Orientierung der schutzwürdigen Räume nach Norden) zu diskutieren.

Das Landesamt für Umwelt, Fachbereich Immissionsschutz hat mit der Stellungnahme vom 19.06.2024 während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange die vorgelegte Planung als realisierbar eingeschätzt.

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 derzeit nicht erkennbar. Die Anwendung und Ergänzung weiterführender Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Des Weiteren verwies das LfU, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbal-argumentativ nachvollziehbar in die Begründung und im Umweltbericht zu erläutern sind.

Eine entsprechende Erläuterung kann aus dem Kapitel 7.2.1 entnommen werden.

### **3.16 Luftfahrtrechtliche Belange**

Das Planungsvorhaben liegt bei Luckenwalde im Landkreis Teltow-Fläming des Bundeslandes Brandenburg.

Der Hubschrauber-Sonderlandeplatz (HSLP) KMG Kliniken Luckenwalde liegt ca. 2,1 km südwestlich der Planungsfläche. Der HSLP wird auf Grundlage einer gültigen luftrechtlichen Genehmigung gem. § 6 LuftVG für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag und in der Nacht betrieben. Es wurde kein Bauschutzbereich gem. §§ 12, 17 LuftVG bestimmt. Zur Beurteilung von Luftfahrthindernissen ist die „Bekanntmachung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Genehmigung der Anlage und des Betriebs von Hubschrauberflugplätzen“ (NfL I 36/06) zu beachten.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hubschrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggelände.

Planinhalt ist die Festsetzung von Flächen für „Allgemeine und dörfliche Wohngebiete“ und das Maß der baulichen Nutzung auf eine maximale Oberkante der Gebäude mit 53,00 m ü. NHN, zu begrenzen. Diese Festsetzungen sind nach Auffassung der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Stellungnahme vom 09.07.2024) nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG). Bedenken wurden von der Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg gegen den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ nicht geäußert.

## II. Planinhalte und Planfestsetzungen

### 4. Planinhalt

#### 4.1 Intention der Planung

Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurde das nachfolgende Nutzungskonzept vorgestellt:



Abb. 4: Nutzungskonzept des Vorentwurfs B-Plan Woltersdorf Nr. 07

Danach sollen wie bereits im Kapitel 1 beschrieben, 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, welche grundsätzlich innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten zulässig sind. Das oben dargestellte Konzept sollte mit den Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten umgesetzt werden.

Allerdings ergaben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit private Belange, welche den Erhalt der Bestandsnutzungen von Gewerbebetrieben beinhalten und eine Überplanung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle sich nicht umsetzen lässt.

Daraufhin wurde das Nutzungskonzept angepasst. Der östliche Bereich, indem die Doppelhaushälften geplant waren, entfallen. An dieser Stelle soll der Nutzungsbestand soweit wie

möglich erhalten werden, sodass keine Konzeptplanung mehr vorgesehen ist. Um dem Bestand und dem Ortsbild an dieser Stelle Rechnung zu tragen, sollen für die betroffenen Flurstücke 301 & 524 in Verbindung mit der vorhandenen Wohnnutzung des Flurstück 479 ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt werden. Dörfliche Wohngebiete dienen unter anderem dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht störenden bzw. sonstigen Gewerbegebieten. Dem vorhandenen Nutzungsbestand kann somit Rechnung getragen werden.

Der westliche Bereich des Konzepts bleibt weiterhin unverändert. Das Gebiet wird nach dem Konzept über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Grundstücke mit den Flurstücken 301, 524 und 479 können über die vorhandene Ruhlsdorfer Straße, welche bereits im Bestand genutzt wird, erschlossen werden.

Nachfolgend ist die angepasste Variante des Nutzungskonzepts dargestellt:



Abb. 5: Nutzungskonzept des Entwurfs B-Plan Woltersdorf Nr. 07

#### 4.2 Grundsätzliche Überlegungen zur Abwägung der Grundzüge der Planung

Der Bebauungsplan dient der Entwicklung von Wohnraum. Dabei sollen auch die vorhandenen Strukturen der näheren Umgebung berücksichtigt werden. Planungsziel ist, auch unter Beachtung des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG) allgemeine und dörfliche Wohngebiete festzulegen.

Auch die Belange des Naturschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Danach sind die naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gem. § 1a Abs. 3 BauGB ebenfalls zu beachten. Ferner soll mit dem Grund und Boden sowie der Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sparsam und schonend umgegangen werden (gem. § 1a Abs. 2 BauGB). Dem wird soweit Rechnung getragen, dass die Umsetzung von Wohnraum auf ein vorhandenes Gewerbegebiet erfolgt (Umnutzung).

Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen.

## 5. Wesentlicher Planinhalt

### 5.1 Festsetzungsumfang des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan trifft nach § 30 Abs. 1 BauGB alle Festsetzungen, die für einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich sind.

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Baugebiete als „Allgemeine Wohngebiete“ (WA1 und WA2) nach § 4 BauNVO und als „dörfliche Wohngebiete“ (MDW1 und MDW2) nach § 5a BauNVO festgesetzt.

- 1.1 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO- Ferienwohnungen-, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 2) nicht zulässig.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den dörflichen Wohngebieten (MDW1 und MDW2) nicht zulässig.

In den allgemeinen und dörflichen Wohngebieten werden grundsätzlich die vorhandenen Nutzungen der näheren Umgebung beachtet und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise, die Anforderungen des kostensparenden sowie energetischen Bauens und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigt.

Anlagen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind in allen definierten Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. Der Ausschluss ist daher begründet, dass zu einem ein hoher Flächenverbrauch für diese Anlagen bestehen würde, wie es bei Gartenbaubetrieben und Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu verzeichnen wäre. Zum anderen sind solche Anlagen für das Gebiet ungeeignet. Tankstellen nehmen zum Beispiel nicht nur große Flächen in Anspruch, sondern sind auch durch ihre Emissionswerte (Lärm, Schmutz, etc.) an dieser Stelle, unter Berücksichtigung der benachbarten und geplanten Umnutzung in Wohnen, ungünstig.

Ferienwohnungen werden ausgeschlossen, um der Zielvorstellung der Gemeinde, weitem Wohnraum zu schaffen (hohe Wohnraumnachfrage), Rechnung zu tragen. Ferienwohnungen würden im geplanten Allgemeinen Wohngebieten dem nicht Folge leisten.

Zulässig bleiben, neben den Ausschluss von Ferienwohnungen, jedoch als Ausnahme sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Damit wird sichergestellt, dass Freiberufler oder Selbstständige, etc. (z.B. Versicherungsmakler und ähnliches) ihr Gewerbe von zu Hause ausüben können.

Auch in den dörflichen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 BauNVO unzulässig. Der Ausschluss begründet sich, wie eben bei den Allgemeinen Wohngebieten beschrieben, auf den hohen Flächenverbrauch und den möglichen Emissionswerten, welche auch für die Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben gelten.

Einen Ausschluss von Ferienwohnungen, wie in den Allgemeinen Wohngebieten, wird in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten städtebaulich nicht als erforderlich erachtet.

Dies begründet sich aus dem Bestand heraus. Selbst bei einer Neuentwicklung von baulichen Anlagen in den dörflichen Wohngebieten sind durch Ferienwohnungen die Ziele der Gemeinde (Schaffung an Wohnraum) nicht gefährdet, da dies grundsätzlich in den allgemeinen Wohngebieten dieses Bebauungsplanes erfolgt.

Mit der Festlegung der dörflichen Wohngebiete wird unter anderem die vorhandene Nutzungsstruktur gesichert. Dörfliche Wohngebiete dienen unter anderem dem Wohnen sowie der Unterbringung von nicht störenden Gewerbegebieten.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächen werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Die festgesetzten GRZ für die Baugebiete liegen bei 0,4 und weichen, zu mindestens für die dörflichen Wohngebiete, von den Orientierungswerten nach § 17 BauNVO ab. Dementsprechend wird bereits mit der Festlegung der GRZ auf dem bereits versiegelten Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Durch die festgelegte GRZ wird auch die vorhandene Versiegelung deutlich reduziert, wodurch sich der Naturhaushalt (Grundwasserneubildung, Mikroklima, Freiflächen, etc.) verbessert.

An dieser Stelle wird auch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Ermittlung der Grundfläche, die Grundflächen von Garagen, und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mit zurechnen sind. Die zulässigen Grundflächen dürfen die Grundflächen der eben genannten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

##### Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Nach § 2 Abs. 6 BbgBO sind (Voll-)Geschosse oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen. Im Plangebiet wurden max. zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für bauliche Anlagen festgesetzt.

Mit der Festlegung von zwei Vollgeschossen wird dem Wohnbestand der näheren Umgebung Rechnung getragen (Ortsbild).

Zur Umsetzung der Planungsziele werden im Bebauungsplan Oberkantenhöhen festgesetzt, die ein Maß von ca. 10 m für die Wohnraumschaffung innerhalb der festgesetzten Allgemei-

nen Wohngebiete vorsieht. Für das dörfliche Wohngebiet MDW 1 wird ebenfalls eine Entwicklungsmöglichkeit von ca. 10 m eingeräumt und für das dörfliche Wohngebiet MDW 2 orientiert sich die Oberkantenhöhe auf den vorhandenen Bestand.

Da die Geländehöhen jedoch nach den Umnutzungen von Gewerbe in Wohnen weiteren Veränderungen unterliegen können, nimmt der Bebauungsplan in seinen Höhenfestsetzungen auf die Höhe über NHN im DHHN2016 Bezug. Dazu wurden in der Planzeichnung überbaubare Grundstücksflächen annähernd gleicher Höhenlage festgelegt und durch Baugrenzen abgegrenzt. Die festgesetzten Höchstmaße der Oberkante baulicher Anlagen (OK) werden, auf der Grundlage einer angenommenen späteren Geländehöhe – für jedes Baufeld gesondert zeichnerisch festgesetzt, die Bezugnahme ist auf NHN im DHHN2016 in der Legende klargestellt.

Da die zukünftige Geländehöhe nur näherungsweise angenommen werden kann, kann es bei dieser Art der Festsetzung im Einzelfall zu Ungleichbehandlungen und nicht beabsichtigten Härten kommen. Deshalb wird in den textlichen Festsetzungen ergänzend eine Ausnahmeregelung definiert:

1.3 Ein Überschreiten der maximal zulässigen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen ist durch gebäudetechnische Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Luftwärmepumpen, etc.) um bis zu 1,5m zulässig.

Zusätzlich wird mit der e.g. Überschreitung der zulässigen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (OK) eine höhere Nutzungsflexibilität bei der Auswahl von erneuerbaren Energien sichergestellt und ermöglicht.

### 5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

#### Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 BauNVO. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

**Einzelhaus:** Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einzelhaus, ein Mietshaus oder ein Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

**Doppelhaus:** Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

**Hausgruppe:** Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäuser) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfbenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Nach dem § 22 BauNVO gilt für alle Hausformen der offenen Bauweise, dass die Gebäudelängen von 50 m nicht überschritten werden dürfen.

Um jedoch dem Ortsbild weiter Rechnung zu tragen, werden für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sowie für das dörfliche Wohngebiet MDW1 abweichende Bauweisen festgesetzt.

- 2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 & WA 2 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude dürfen innerhalb der WA 1 & WA 2 wie folgt nicht überschritten werden:
- Für Einzel- und Doppelhäuser = 15 m
  - Für Reihenhäuser = 30 m
- 2.2 Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW 1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei dürfen innerhalb des MDW 1 die Längen der Gebäude 30 m nicht überschreiten.

Ziel dieser Festlegungen ist es, zu mindestens innerhalb der WA 1 und WA 2, die Bebauungsstrukturen für Einfamilienhaustypische Formen zu sichern. Auch ein Reihnhaus gliedert sich unter ein Einfamilienhaus ein, nur das mit dieser besonderen Hausform mehrere, meist gleich gestaltete Gebäude sich direkt aneinander reihen. Um dem Ortsbild weiter Rechnung zu tragen wurde aus diesem Grund eine max. Gebäudelänge von 30m für Reihenhäuser festgelegt. In Kombination mit den planzeichnerischen Festsetzungen, wie den Baugrenzen und den festgelegten Grundflächenzahlen wird sichergestellt, dass dem Ortsbild weitgehend Rechnung getragen wird. Des Weiteren kann mit dieser Festsetzung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (hohe Nachfrage) und die Anforderungen des kostensparenden Bauens für die heutige Zeit nachkommen. Die Festlegung der Gebäudelängen für Einzel- und Doppelhäuser innerhalb der WA 1 und WA 2 trägt dem Ortsbild von Woltersdorf weiter Rechnung.

Für das dörfliche Wohngebiet MDW 1 werden keine Hausformen festgesetzt, sondern nur die Gebäudelängen mit max. 30 m definiert, welche ebenfalls mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Diese Festlegung begründet sich auf den vorhandenen Bestand innerhalb des MDW 1, welche durch die vorhandenen gewerblichen Strukturen bei ca. 30 m liegen.

Auch hier besteht in Kombination mit den getroffenen Festsetzungen der Baugrenzen und Grundflächenzahl genügend Entwicklungsmöglichkeit bei möglichen Neubauten. Grundsätzlich sei aber an dieser Stelle auch erwähnt, dass die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz genießen. Für das dörfliche Wohngebiet MDW 2 wird lediglich eine offene Bauweise festgesetzt. In Kombination mit den Baugrenzen und der Grundflächenzahl wird so dem vorhandenen Bestand grundsätzlich Rechnung getragen.

### Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) auf dem Grundstück geregelt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des WA 1 und WA 2 kann durch die Festlegung der Baufenster sichergestellt werden, dass eine dem Ort entsprechende kompakte Bauform vorgeben wird (geringe Auslegungsspieleräume zur Baukörpergestalt aller zulässigen Hausformen).

Für das MDW 1 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend festgelegt, dass bei Neuplanungen genügend Entwicklungsmöglichkeiten für die zulässige Bauweise besteht. Wie bereits oben genannt, genießen die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz. Innerhalb des dörflichen Wohngebietes MDW 2 orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an die vorhandene Wohnnutzung. Des Weiteren wurde grundsätzlich darauf geachtet, dass die überbaubaren Grundstücksflächen sich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen orientieren.

#### 5.1.4 Verkehrsfläche

Um die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 städtebaulich sinnvoll zu erschließen, bedarf es eine Erschließungsstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Dabei wird folgendes festgesetzt:

- 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 3.2 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B und C,D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Für die grundsätzliche Erschließung wurde eine Variante ausgearbeitet, welche sich nach der RAST 06 an einen Wohnweg orientiert. Ein Wohnweg ist der Erschließungsstraße Kategorie 5 zu zuordnen. Danach dient der Wohnweg zur Erschließung von vorherrschender Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern, welche dem Wohnen dienen. Eine Verkehrsstärke sollte nicht 150 Kfz/h überschreiten. Typische Randbedingungen und Anforderungen sind dabei, dass die Aufenthaltswahl durch Mischungsprinzip verdeutlicht wird, Fahrgassenbreiten sollten Begegnung Rad/Pkw ermöglichen, Hauseingangsbereiche müssen vor Befahren gesichert werden und Sichtkontakt muss gewährleistet sein.

Bei Sackgassen muss je nach örtlichen Bedingungen eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen werden.

Auf der Grundlage der RAST 06 bzw. des Wohnweges wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 8m bis ca. 13m mit zusätzlicher Wendemöglichkeit festgelegt. Innerhalb dieser Verkehrsfläche kann eine Fahrbahn mit einem Querschnitt von 5,0 m umgesetzt werden (Konzept). Des Weiteren können innerhalb der Verkehrsfläche Grünstreifen, Bankette und Versickerungsmulden sowie mögliche Stellplätze untergebracht werden (vgl. Abb. 6:). Zusätzlich wurde innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Raum für eine Wendemöglichkeit eingeräumt, welche den Mindestanforderungen für den Flächenbedarf eines einseitigen Wendehammers nach der RAST 06 erfüllt. Dies ist notwendig, damit Fahrzeuge bis 10 m Länge (z.B. 3-achsiges Müllfahrzeug) wenden können. Das Müllfahrzeug (3-achsiger) kann darüber hinaus innerhalb des o.g. Querschnittes die Kurven passieren. Hierzu wurden die notwendigen Schleppkurven (Schablonen 40 bis 160 gon) mit einem Wendekreisradius außen von 10,25 m geprüft. Eine entsprechende Darstellung des Verkehrskonzepts mit den dargestellten Schleppkurven kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Abb. 6: Erschließungsstraße - Verkehrskonzept

Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die südliche Geltungsbereichsgrenze zwischen den o.g. Punkte A,B und C,D zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das Plangebiet an vorhandene öffentliche Straßen (hier Ruhlsdorfer Straße) anschließt. Für die Erschließung der dörflichen Wohngebiete MDW 1 & 2 können die vorhandenen Zufahrten, über die Ruhlsdorfer Straße, genutzt werden. Eine gesonderte Erschließung ist daher nicht erforderlich.

### 5.1.5 Grünflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Insgesamt soll neben der Eingliederung von Natur und Landschaft in die Planung auch eine gewisse Durchgrünung erfolgen. Insgesamt werden drei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstruktur“, welche unter anderem den Erhalt der vorzufinden Gehölze sichern sollen, eine Grünfläche mit der Zweckverbindung „Grünverbindung“, welche den Zugang zum nördlich angrenzenden Wald (Erholungswald) sichern soll und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, welche im süd-östlichen Geltungsbereich festgesetzt wird, soll einen parkähnlichen Aufenthaltsraum für das neue

Quartier aber auch für die umliegende Wohnbebauung generieren. Dafür ist mit der Begrifflichkeit „Parkanlage“ eine entsprechende planerische Voraussetzung gegeben. Eine Konkretisierung der Parkanlage ist der Ausführungsplanung überlassen. Parkanlagen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt, wenn die Erholungsnutzung für die Allgemeinheit im Vordergrund steht. Mit der getroffenen Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind auch spielerische und vergleichbare sportliche Nutzung der Freiflächen im Rahmen der üblichen Erholungsnutzung möglich.

Des Weiteren wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ als Ausnahme ein Flächenbedarf für die Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit elektrischer Energie, hier eine Trafostation von 5x7 Meter, sichergestellt. Die Ausnahme ist dahingehend begründet, falls innerhalb des öffentlichen Straßenraums der notwendige Flächenbedarf nicht ausreicht. Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Unabhängig davon wird demnach folgendes festgesetzt:

4.1 Ausnahmsweise ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einer Fläche von 5 x 7 Meter eine Nebenanlage für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität (Trafostation) zulässig.

Die Zugänglichkeit muss bei einer Trafostation dauerhaft und ohne Hilfsmittel sichergestellt sein, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich bleiben. Aufgrund der getroffenen Festlegung, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist und somit auch noch keine konkreten Erschließungsplanungen vorliegen ist auch eine konkrete Verortung der Trafostation im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Daher ergeht folgender Hinweis auf die Planzeichnung:

„Trafostation

*Die ausnahmsweise zugelassene Nebenanlage, hier Trafostation, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollte vorzugsweise an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche angeordnet werden.“*

5.1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzungen von Bäumen

Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

5.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen.

Mit der Festsetzung können neben den Entsiegelungsmaßnahmen, welche durch die Umsetzung vom Gewerbegebiet in Wohngebiete einhergeht, auch die mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse verbessert werden. Ferner können im Zuge dessen, zukünftige potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Tierarten, insbesondere Brutvögel, geschaf-

fen werden. Mit der Festsetzung der Pflanzqualitäten, hier der Stammumfang und die Mindestgröße der Bäume soll ein schneller anwuchs sichergestellt werden. Die empfohlene Gehölzliste wird auf der Planzeichnung als Hinweis dokumentiert.

### Anpflanzung von Sträuchern

Für den Verlust der Waldstrukturen, hier auch die im Gutachten genannten Baumhecke geht eine aktuell hohe Attraktivität für Vögel verloren, daher werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Anlage einer 5 m breiten Hecke festgesetzt. Diese Hecke erstreckt sich auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“. Hierfür sollten nur standortheimische beerentragende, dornige Sträucher gepflanzt werden. Eine derart strukturierte Hecke würde nistenden Vögeln einen gewissen Schutz vor wohnsiedlungstypischen Haustieren/Beutegreifern bieten und trägt den artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Rechnung. Eine Festsetzungen für Heckenbepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Gehölzstruktur“ ist nicht notwendig, da die Zweckbestimmung eine solche Umsetzung bereits erahnen bzw. zulässt.

Die beiden festgesetzten Flächen für Anpflanzungen haben eine Flächengröße von ca. 195 m<sup>2</sup> (im WA 1) und ca. 217 m<sup>2</sup> (in der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“).

Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

5.2 Auf den (im Plan gekennzeichneten) Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine standortheimische Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von 6 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen.

Die festgelegte Pflanzdichte ist erforderlich, um den Schutz für die nistenden Vögel vor Prädatoren sicherzustellen. Demzufolge wird ein entsprechender Sichtschutz „naturschutzfachlich“ gewährleistet. Eine Strauchqualität ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich bzw. auch nicht aktuell festsetzbar, da der bodenrechtliche Bezug fehlt.

## **5.2 Hinweise**

### 5.2.1 Artenschutz

Gebäudeabriss sind ganzjährig ökologisch zu begleiten. Die Aufgabe dieser ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Gebäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbaren bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbaren Bereiche auf aktuellen Besatz zu überprüfen und eventuell vorkommende Fledermäuse zu bergen. Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sind durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen in einem Verhältnis von 1:1 bei Brutvogelniststätten und einem Verhältnis von 2:1 bei Fledermausquartieren auszugleichen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Beginn der Bauphase ist eine Kontrolle nach den aktuellen Methodenstandards auf Nester der hügelbauenden Waldameisen durchzuführen. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 5.2.2 Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal, veröffentlicht im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal, Ausgabe Nr. 5 vom 17.04.2014 zu beachten.

### 5.2.3 Arten der Gehölzliste Nr. 1 (Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

### 5.2.4 Arten der Gehölzliste Nr. 2 (Sträucher)

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### 5.2.5 Trafostation

Die ausnahmsweise zugelassene Nebenanlage, hier Trafostation, innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ sollte vorzugsweise an die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche angeordnet werden.

### 5.2.6 Waldumwandlung

Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind die zum Anlasszeitpunkt geltenden Vorgaben gem. LWaldG zu beachten. Hierzu ist ein Waldumwandlungsverfahren bei der unteren Forstbehörde erforderlich. In diesem wird auch der zu erbringende Ausgleich festgelegt.

### 5.2.7 Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen

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

## 5.3 Flächenbilanz

Tab 3.: Flächenbilanz innerhalb des Geltungsbereiches

Art der Fläche	Größe (gerundet)	Prozentanteil
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>8.687 m<sup>2</sup></b>	<b>40,2 %</b>
<b>WA 1</b> GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung	<b>6.292 m<sup>2</sup></b> 2.517 m <sup>2</sup> 1.258 m <sup>2</sup>	29,1 %
<b>WA 2</b> GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung	<b>2.395 m<sup>2</sup></b> 958 m <sup>2</sup> 479 m <sup>2</sup>	11,1 %
<b>Dörfliche Wohngebiete</b>	<b>6.618 m<sup>2</sup></b>	<b>30,6 %</b>
<b>MDW 1</b> GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung	<b>4.159 m<sup>2</sup></b> 1.664 m <sup>2</sup> 832 m <sup>2</sup>	19,2 %
<b>MDW 2</b> GRZ von 0,4 + 50 % Überschreitung	<b>2.459 m<sup>2</sup></b> 984 m <sup>2</sup> 492 m <sup>2</sup>	11,4 %
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.920 m<sup>2</sup></b>	<b>8,9 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>4.376 m<sup>2</sup></b>	<b>20,3 %</b>
Mit der Zweckbestimmung „Gehölzstruktur“	1.585 m <sup>2</sup>	7,3 %
<i>Nordwestlich gelegen</i>	712 m <sup>2</sup>	3,3 %
<i>Nordöstlich gelegen</i>	517 m <sup>2</sup>	2,4 %
<i>Westlich gelegen</i>	356 m <sup>2</sup>	1,6 %
Mit der Zweckbestimmung „Grünverbindung“	74 m <sup>2</sup>	0,4 %
Mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“	2.717 m <sup>2</sup>	12,6 %
<b>Geltungsbereich</b>	<b>21.601 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### **III. Umweltbericht**

#### **6. Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch die Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

#### **6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes**

Im Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ sollen Baugebiete festgesetzt werden, die dem Wohnen dienen. Dazu sind allgemeine und dörfliche Wohngebiete festgesetzt worden. Das neue Wohngebiet soll durch eine in das Plangebiet führende Verkehrsanbindung von der Ruhlsdorfer Straße erschlossen werden. Hierzu wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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.

#### **6.2 Art und Umfang des Vorhabens**

Die Art und der Umfang (das Maß) der baulichen Nutzung sind den Kapiteln 5.1.1 und 5.1.2 zu entnehmen. An dieser Stelle sei nur erwähnt, dass durch den Bebauungsplan unter anderem allgemeine und dörfliche Wohngebiete gem. § 4 und 5a BauNVO festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 festgelegt, welche zu 50 % überschritten werden dürfen.

#### **6.3 Bedarf an Grund und Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen. Der Bebauungsplan bereitet im Gesamtkontext ein neues Wohngebiet vor, indem das vorhandene Gewerbegebiet umgenutzt wird. Dabei werden die anthropoge-

nen vorbelasteten Flächen des Gewerbegebietes weitestgehend genutzt und durch die Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4 vorhandene versiegelte Flächen entsiegelt.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen am Waldquartier“ ist folgende max. Versiegelung möglich:

Tab 4.: Max. Versiegelung im Geltungsbereich

Allgemeines Wohngebiet WA 1	6.292 m <sup>2</sup>
<b>GRZ von 0,4</b>	<b>2.517 m<sup>2</sup></b>
<b>+ 50 % Überschreitung</b>	<b>1.258 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet WA 2	2.395 m <sup>2</sup>
<b>GRZ von 0,4</b>	<b>958 m<sup>2</sup></b>
<b>+ 50 % Überschreitung</b>	<b>479 m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet MDW 1	4.159 m <sup>2</sup>
<b>GRZ von 0,4</b>	<b>1.664 m<sup>2</sup></b>
<b>+ 50 % Überschreitung</b>	<b>832 m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet MDW 2	2.459 m <sup>2</sup>
<b>GRZ von 0,4</b>	<b>984 m<sup>2</sup></b>
<b>+ 50 % Überschreitung</b>	<b>492 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</b>	<b>1.920 m<sup>2</sup></b>
<b>Max. Neuversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>11.104 m<sup>2</sup></b>

Nach der Planunterlage der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Vermessungsgrundlage) sowie nach Auswertung der Luftbildern und Vorortbesichtigungen sind im Plangebiet Versiegelungsflächen vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Gewerbeflächen mit geringem Grünanteil vorzufinden, wovon 2.230 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen versiegelt sind. Zudem befindet sich am östlichen Geltungsbereich eine Einzelhausbebauung mit Ziergarten, welche durch die bauliche Anlage eine Flächenversiegelung von 630 m<sup>2</sup> aufweist. Darüber hinaus befinden sich auf dem gesamten Geltungsbereich weitere versiegelte Wege und Lagerflächen, welche eine Flächenversiegelung von 11.520 m<sup>2</sup> aufweist.

Insgesamt sind aktuell **14.380 m<sup>2</sup>** an Boden innerhalb des Geltungsbereiches versiegelt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan **keine zusätzliche Neuversiegelung** vorbereitet, sondern Entsiegelungsmaßnahmen vornimmt. Ferner werden innerhalb des Geltungsbereiches 3.276 m<sup>2</sup> weniger Boden erheblich beeinträchtigt als der Bestand es aktuell vorgibt.

#### 6.4 Erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Einsatzes regenerativer Energien werden seitens des Bebauungsplanes keine einschränkenden Vorgaben gemacht.

Der Bebauungsplan ermöglicht sogar eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der baulichen Höhe für gebäudetechnische Anlagen. Darunter werden explizit Photovoltaikanlagen und Luftwärmepumpen genannt.

Des Weiteren erfolgte durch den Landkreis Teltow-Fläming, hier der Fachbereich „Wasser, Boden, Abfall“ der Hinweis, dass innerhalb des B-Plangebietes Bohrungen für Sole/Wasser-Wärmepumpenanlagen nur mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5m ab Grundstücksgrenze möglich sind. Bohrungen darüber hinaus werden wasserbehördlich nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Da die Nutzung von Wärmepumpen angestrebt wird, ist es sinnvoll auch unter Beachtung des Einsatzes von erneuerbaren Energien, den o.g. Hinweis zur Errichtung von Bohrungen für Erdwärmesonden bereits im Planverfahren aufzunehmen. Aufgrund der geplanten Bebauung ist schon im Vorfeld ersichtlich, dass Tiefenbegrenzungen notwendig sind.

Durch Erdsonden wird die physikalische Beschaffenheit des Grundwassers genutzt und verändert (Temperatur). Gemäß § 9, Abs. 2, Nr. 2 WHG gilt dies als Gewässerbenutzung. Erd-aufschlüsse (Bohrungen) sind gemäß § 49 WHG in Verbindung mit § 56 BbgWG anzeigepflichtig. Anträge zur Errichtung von Bohrungen für Wärmepumpen werden entweder im Baugenehmigungsverfahren konzentriert bearbeitet oder müssen im Bauanzeigeverfahren vorher bei der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Zur Vermeidung unnötiger Anträge bzw. Versagung geplanter Bohrtiefen und Festlegung von Tiefenbegrenzungen sollte der o.g. Hinweis zur Errichtung von Sole/Wasser-Wärmepumpen bereits auf der Planzeichnung vermerkt werden. Durch die Tiefenbegrenzung erhöht sich die Bohrungsanzahl und dementsprechend der Kostenaufwand. Somit kann bereits frühzeitig reagiert werden. Nur die Benennung von Tiefenbeschränkungen für Bohrungen bei Wärmepumpenanlagen im Textteil der Begründung ist nicht ausreichend. Bauwillige lesen die Begründung meistens nicht. Die festgelegte Tiefenbegrenzung von 60 m ergibt sich aufgrund der vorherrschenden Boden- und Grundwasserbeschaffenheit und der geplanten engen Bebauung bzw. geringen Grundstücksgröße, die möglicherweise dennoch 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 in diesem Bereich die Möglichkeit besteht, Bohrungen für Sonden auf allen Grundstücken zu errichten. Bei maximaler Auslastung an Sonden entsteht durch die Vielzahl der Bohrungen dadurch keine Gefahr für das Grundwasser. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die Sonden untereinander einen Mindestabstand von 6 m und zur Grundstücksgrenze von mindestens 3 m besser auch 6 m einhalten müssen.

## 6.5 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes mit Relevanz für die Planung und deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)<sup>4</sup> und dem Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechtes, dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)<sup>5</sup> zu beachten. Wenn demnach durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Nach dem Baugesetzbuch sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 14 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Der Umweltbericht beschränkt sich nicht auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a benannter Belange, sondern prüft die Auswirkung der Planung auf alle Belange des Umweltschutzes, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a benannt werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet für die Entwicklung von Baugebieten, die dem Wohnen dienen, vorbereitet. Demnach sind üblicherweise erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Aufgrund, dass das geplante Wohngebiet auf ein bestehendes Gewerbegebiet geplant wird, werden durch die festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,4 kein neuer erheblicher Eingriff erwartet. Vielmehr erfolgt eine Verbesserung des Naturhaushaltes indem Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Planung sind vor allem das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das BNatSchG, das BbgNatSchAG sowie der Landschaftsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal relevant.

Das **BImSchG**<sup>6</sup> dient gemäß § 1 dazu, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 BImSchG wird durch Rechtsverordnung be-

---

<sup>4</sup> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in seiner aktuellsten Fassung

<sup>5</sup> Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz), in seiner aktuellen Fassung

<sup>6</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG in der derzeitigen Fassung

stimmt, welche Anlagen in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen und daher grundsätzlich immissionsschutzrechtlich genehmigungsfähig sind. Die immissionsschutzrechtliche Genehmigung soll gem. § 5 Abs. 1 BImSchG u. a. gewährleisten, dass bei der Errichtung und beim Betrieb dieser Anlagen Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen getroffen wird, insbesondere durch die dem Stand der Technik entsprechenden Maßnahmen. Grundsätzlich ist für die Bauleitplanung der in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgrundsatz relevant. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störfallanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen. Der Trennungsgrundsatz kann mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Im **BBodSchG**<sup>7</sup> als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1a Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) (Bodenschutzklausel) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang um genutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.

Grundsätzlich ist gem. § 7 BBodSchG derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädliche Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

Die nach **BNatSchG** und **BbgNatSchAG** festgesetzten gebiets- und objektbezogenen Schutzausweisungen und der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in keinem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht.

---

<sup>7</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG), in der derzeitigen Fassung

Neben den bereits beschriebenen fachgesetzlichen und fachplanerischen Zielen des Umweltschutzes wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet nicht in einem nach **BbgWG**<sup>8</sup> festgesetzten Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet befindet.

## 7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

#### 7.1.1 Schutzgut Mensch

##### Beschreibung

Für das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit sind vorrangig Lärmbelastungen, Geruchsbelästigungen und die Freizeit- und Erholungseignung zu beachten.

Aktuell bestehen durch das vorhandene Gewerbegebiet (Entsorgungsbetrieb) innerhalb des Plangebietes Lärm- und Geruchsbelästigungen für die angrenzenden und in der näheren Umgebung befindlichen Wohnnutzungen (Ruhlsdorfer Straße und Potsdamer Straße).

Darüber hinaus verläuft in einem Abstand von ca. 800 m nordwestlich die B101. Gem. Straßennetzkartierung<sup>9</sup> ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 8.400 Kfz/24h zu rechnen.

Rund 150m südöstlich verläuft die Bahntrasse Berlin- Lutherstadt Wittenberg.

Für die angrenzenden Wohnnutzungen bzw. für das Schutzgut Mensch befinden sich nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches, Erholungswaldflächen.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen auf das Schutzgut Mensch entsprechend beurteilt.

##### Bewertung

Die Beurteilung erfolgt nach der Wohnumfeldfunktion, der Freizeitinfrastruktur und der möglichen Erholungsfunktion.

Die benachbarten Wohnnutzungen sind mit ihren Qualitäten, wie der Wohn-, Erholungs- und Rückzugsfunktion, aber auch für den Gesundheitsfaktor des Schutzgutes Mensch als hoch einzustufen. Dies wird zusätzlich mit den nördlich angrenzenden Waldflächen mit Erholungsfunktion weiter gestärkt. Allerdings wird durch den aktuellen Bestand und der vorhandenen Nutzung des Gewerbegebietes, welcher sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befindet, die angrenzende Wohnnutzung durch Lärm- und Geruchsbelästigungen beeinträchtigt.

Insgesamt wird das Schutzgut Mensch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die vorhandenen Funktionenmerkmale als **mittel** bewertet.

---

<sup>8</sup> Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der aktuellen Fassung

<sup>9</sup> Straßennetzviewer- Verkehrsstärken 2021, Landesbetrieb Straßenwesen

### 7.1.2 Schutzgut Fläche/Boden

#### Beschreibung Fläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb vorhandener Nutzungsflächen und ist durch das Gewerbegebiet geprägt. Im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan wird die zu überplanende Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Richtung Westen befindet sich eine Fläche mit Wohnfunktion.

Das Plangebiet selbst ist mit seiner Fläche bereits anthropogen vorgeprägt (Gewerbegebiet) und auf einer Fläche von ca. **14.380 m<sup>2</sup>** versiegelt.

#### Beschreibung Boden

Böden bilden die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere / Pflanzen und sorgen mit ihren Wasser- und Nährstoffkreisläufen einen wesentlichen Bestandteil des Naturhaushaltes.

Durch ihre Filter- und Pufferfähigkeit dienen sie insbesondere dem Schutz des Grundwassers.

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und
- von Nutzungsfunktionen ist.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die Funktionen Lebensraum-, Regelungs- (Filter – und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen) und Archivfunktion von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzguterfassung und –bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

Nach der digitalen Bodenübersichtskarte BÜK 300 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) sind im Plangebiet als Bodenform überwiegend podsolierte Braunerden und Braunerde-Podosole aus Sand über Schmelzwasserssand vorzufinden.

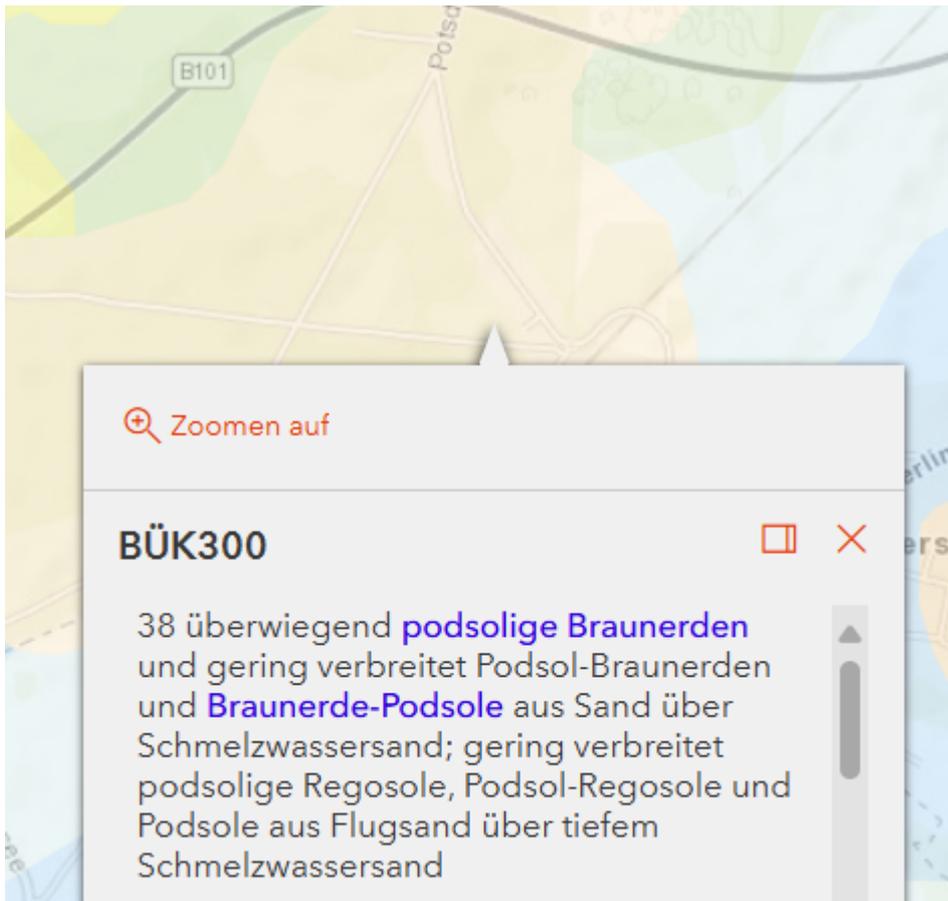


Abb. 7: Auszug Bodenübersichtskarte (BÜK) 300

### Bewertung Fläche/Boden

Das Schutzgut Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches durch die anthropogene Vornutzung bereits erheblich beeinträchtigt (Verfestigung des Bodens). Auf den bereits versiegelten Flächen sind die Lebensraumfunktionen, die Grundwasserneubildungsrate und die Erosionsschutzgefahr des Bodens nicht mehr vorhanden.

Als weitere Bewertung der Boden- und Flächenfunktion sind die Filter- und Puffereigenschaften der Bodenformen zu berücksichtigen.

Ausschlaggebendes Beurteilungskriterium der Leistungsfähigkeit im Hinblick auf diese Bodenfunktion ist die Kationenaustauschkapazität (hergeleitet aus dem Humus- und Tongehalt).

Eine hohe bis sehr hohe Funktionserfüllung liegt bei Böden mit einer hohen bis sehr hohen Kationenaustauschkapazität vor. Die lehm- bzw. sandlössartigen Böden haben aufgrund ihrer Eigenart ein höheres Puffervermögen als sandige Substrate und haben somit eine geringere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Es sind überwiegend die Fahlerden und Braunerden, die eine größere Menge an Schadstoffen immobilisieren können.

Aufgrund der überwiegenden Versiegelungsflächen wird die Bodenfunktion innerhalb des Geltungsbereiches als **gering** eingestuft. Zu mindestens an den Stellen, an dem noch keine anthropogenen Beeinträchtigungen (unversiegelter Bereich) gegeben ist, wird diese Funktion als mittel bewertet.

### 7.1.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

Am bzw. innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Für die Beschreibung des Schutzgutes Wasser wird der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming aus dem Jahr 2009 herangezogen. Danach besteht eine hohe Grundwassergefährdung innerhalb des Geltungsbereiches. Der Flurabstand liegt bei max. 2m. Die Grundwasserneubildungsrate bewegt sich in diesem Bereich bei 50 bis 100 mm / Jahr. Aufgrund des nun seit 15 Jahren bestehenden Landschaftsrahmenplans wurden auch die Ausgangsdaten der aktuellen hydrogeologischen Karten des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe zur Beschreibung genutzt. Danach ist abzuleiten, dass die Grundwasserflurabstände im Bereich des Geltungsbereiches ebenfalls um etwa max. 2m befinden.

Bei der Überprüfung der Grundwasserneubildung wurden die Daten des Landesamtes für Umwelt herangezogen, diese datieren aus den Mittelwerten des Zeitraumes von 1991 bis 2015. Danach ist sogar ein Rückgang der Grundwasserneubildungsrate von 71 mm im Jahr auszugehen.

Die Werte lassen sich neben dem Klimawandel aber auch auf die vorhandene Versiegelung innerhalb des Geltungsbereichs begründen (bauliche Anlagen, Zuwegungen, Lagerplätze, etc.).

Auch die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser sollte Bestandteil der Beschreibung des Schutzgutes Wassers sein.

Nach dem Rundschreiben des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 11. Oktober 2011 (ABI./11, [Nr. 46], S. 2035) zur „Berücksichtigung dezentraler Lösungen zur Niederschlagsentwässerung bei der Bebauungsplanung“ kann die Ersteinschätzung zur Versickerung des Niederschlagswassers anhand der Karte „Retentionsflächen Überschwemmung“ der leistungsfähigen Entscheidungshilfe des Fachinformationssystems Boden im Internetangebot des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg unter vorgenommen werden.

Im Rundschreiben heißt es:

*„Zur Versickerung des Niederschlagswassers kommen die Gebiete mit grüner und lila Signatur in der Regel nicht in Frage.“*

Retentionsrelevante Böden (oder nur kleinflächig in Sander- oder Moränengebieten) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Fachportal sind nicht retentionsrelevante Böden „transparent/weiß“ dargestellt.

#### Bewertung

Die Grundwasserneubildungsrate ist von Faktoren, wie Jahresniederschlagssumme, Verdunstung, Bodenart, Grundwasserflurabstand, Versiegelungsgrad und der Vegetation abhängig. Aber auch die Sickerwasserrate spielt für die Grundwasserneubildung eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Bodenart (Sand) mit ihrem geringeren Rückhaltevermögen und einem Grundwasserflurabstand von ca. 2m ist von einer hohen Bedeutung der Region für die Grundwasserneubildung auszugehen. Allerdings, durch den hohen Versiegelungsgrad und den stetigen Rückgang der Grundwasserbildungsrate, wird an dieser Stelle von einer middle-

ren Bedeutung ausgegangen. Aufgrund, dass das keine retentionsrelevante Böden vorliegen, kann zunächst davon ausgegangen werden, dass der Boden für Niederschlagswasser versickerungsfähig ist. Unter Berücksichtigung der Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Boden werden die Funktionen des Schutzgutes Wasser ebenfalls als **gering** bewertet. Dies begründet sich vor allem auf den vorhandenen großflächigen Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereichs.

#### 7.1.4 Schutzgut Klima und Luft

##### Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich selbst in kleinflächigen Siedlungsbereichen, welche keine erheblichen bioklimatischen Belastungen vorweisen. Allerdings bestehen durch die vorhandene Nutzung (Gewerbe) auch Belastungen durch Emissionen gegenüber den angrenzenden Wohnbebauungen bzw. durch die vorhandene hohe Versiegelung bestehen auch aktuell hohe „Aufheizflächen“ während der Sommermonate.

Darüber hinaus sei an dieser Stelle angemerkt, dass durch die ca. 800 m nördlich vorhandene B101 und die in etwa 150 m entfernte südöstliche Bahntrasse Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen vorliegen. Kaltluftentstehungsgebiete (Offenland- / Grünflächen) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt eine Waldfläche mit Erholungsfunktion an, welche auch geringfügig in das Plangebiet hineinragt (Frischlufentstehungsgebiete).

Vereinzelt sind innerhalb des Geltungsbereiches auch Gehölzstrukturen (Kiefer, Birke, Linden, etc.) vorzufinden. Der überwiegende Baumbestand ist jedoch auf dem östlich bebauten Grundstück (Wohnnutzung) vorhanden.

##### Bewertung

Die lufthygienische Situation kann anhand von Emissionen und Immissionen von Schadstoffen beurteilt werden. Durch Schadstoffe verschmutzte Luft weist ein breites Wirkungsspektrum auf. Es umfasst Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen, der Vegetation sowie negative Beeinflussungen von Wild- und Nutztieren.

Aufgrund des bebauten Gebietes innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird die Beurteilung und die Funktion des Schutzgutes Klima/Luft als gering bewertet.

#### 7.1.5 Schutzgut Biotope und Arten

##### Beschreibung und Bewertung

##### Biotope

Im August 2024 erfolgte eine Bestandsaufnahme der Biototypen- und Landnutzung. Die Klassifizierung der Biototypen richtete sich nach den Vorgaben der Biotopkartierung Brandenburg<sup>10</sup>. Aufgrund der vorhandenen Nutzung (Gewerbegebiet) der sich daraus resultieren-

---

<sup>10</sup> Biotopkartierung Brandenburg, Liste der Biototypen, bearbeitet durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2011

den überwiegenden Flächenversiegelung wurde von einer Biotoptypenkarte abgesehen. Eine Übersicht der vorkommenden Biotoptypen gibt die folgende Tabelle:

Tab 5.: Zusammenfassende Darstellung der Biotoptypen

Naturschutzfachliche Bedeutung		Biotoptyp			
Stufe	Wesentliche Merkmale	Zahlen-code	Bezeichnung	Lokalisierung (soweit zweckmäßig)	Schutz-status
mittel	Größere Freifläche mit gemähter Wiese/Rasen und anwuchs von an einander gereihten Nadelgehölzen (Koniferen)	11250	Baumschulen, Erwerbsgartenbau 3.730 m <sup>2</sup>	Nordwestlich, Flurstück 511, 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
	Schutz- und Erholungswald gem. Stellungnahme der Forstbehörde vom 09.07.2024	08480	Kiefernbestand, 816 m <sup>2</sup> Hinweis: An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 401, teilweise auch 512 ein errichteter Lärmschutzwall mit Bepflanzung darstellt	Nordwestlich, Flurstück 512 und 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
gering	Gebäude mit Wohnnutzung und Ziergarten und befestigten Wegen	12261	Einzelhausbebauung mit Ziergarten, 2.458 m <sup>2</sup> davon <u>630 m<sup>2</sup> versiegelt</u>	Östlich, Flurstück 479, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
Sehr gering (wertlos)	Gebäude mit gewerblicher Nutzung	12310	Gewerbeflächen mit geringem Grünflächenanteil, 3.050 m <sup>2</sup> davon <u>2.230 m<sup>2</sup> versiegelt</u>	Zentral, Flurstück 401, 524, 301, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
	Mit Beton befestigte Flächen (Lagerplatz und Zuwegungen)	12654/ 12740	Versiegelter Weg / Lagerflächen, <u>11.540m<sup>2</sup> versiegelt</u>	Zentral, Flurstück 401, 524, 301, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf	-
<b>Schutzstatus:</b>					
§ Geschützter Biotop nach § 18 BbgNatSchAG / § 30 BNatSchG					
§§ geschützt nach § 17 BbgNatSchAG					
() in bestimmten Ausbildungen geschützt					

Tab 6.: Baumbestand im Plangebiet

Lfd. Nr.	Baumart	Wissenschaftliche Bezeichnung	Stamm- /Kronendurchmesser im Meter	Lokalisierung
1	Birke	Betula	2x 0,6 / 6	Nordwestlich, Flurstück 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
2	Birke	Betula	0,6 / 6	Nordwestlich, Flurstück 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
3	Birke	Betula	4x 0,9 / 9	Nordwestlich, Flurstück 512, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
4	Birke	Betula	3x 1.1/ 10	Westlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
5	Ahorn	Acer	1,6 / 8	Westlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
6	Robinie	Robinia	1,6 / 10	Südlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
7	Birke	Betula	0,8 / 6	Südlich, Flurstück 401, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
8	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	Östlich, Flurstück 379, Flur 1, Gemarkung Woltersdorf
9	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	
10	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
11	Kiefer	Pinus	1,4 / 10	
12	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	
13	Kiefer	Pinus	0,9 / 4	
14	Kiefer	Pinus	0,8 / 4	
15	Kiefer	Pinus	0,8 / 4	
16	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
17	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
18	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
19	Kiefer	Pinus	0,6 / 4	
20	Kiefer	Pinus	0,6 / 4	
21	Kiefer	Pinus	0,9 / 5	
22	Kiefer	Pinus	0,9 / 5	
23	Kiefer	Pinus	1,2 / 8	

Lfd. Nr.	Baumart	Wissenschaftliche Bezeichnung	Stamm- /Kronendurchmesser im Meter	Lokalisierung
24	Kiefer	Pinus	0,9 / 6	
25	Kiefer	Pinus	0,9 / 5	
26	Kiefer	Pinus	0,6 / 4	
27	Kiefer	Pinus	1,4 / 6	
28	Kiefer	Pinus	1,1 / 6	
29	Linde	Tilia	0,6 / 4	
30	Birke	Betula	0,8 / 6	

Nach der Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wurden die Biotoptypen bewertet und in Wertstufen zugeordnet. Es wurden dabei die folgenden Eignungskriterien zugrunde gelegt:

Biotopeignung „sehr hoch“ (Wertstufe 5) (innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden)

Die so bewerteten Biotope haben eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. In der Regel unterliegen sie einer geringen anthropogenen Nutzung. Die sehr hohe Bewertung resultiert in erster Linie aus der sehr langen Entwicklungszeit und der seltenen Pflanz- und Tierarten. Pflanzen und Tiere, auch solche mit engen Standortbindungen und besonderen Standortansprüchen können sich hier gut entwickeln.

Biotopeignung „hoch“ (Wertstufe 4) (innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden)

Diese Biotope sind gering anthropogen beeinflusst (z.B. Feuchtwiesen) und haben aufgrund ihrer Standortbedingungen einen hohen Stellenwert für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren. Pflanzen mit engen Standortbindungen finden oft gute Bedingungen, gefährdete Arten sind seltener als in Wertstufe 5.

Biotopeignung „mittel“ (Wertstufe 3)

Diese Biotope besitzen eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Sie unterliegen einer mäßigen bis mittleren anthropogenen Nutzung. Sie sind in der Regel wenig gegliedert und beherbergen wenige gefährdete Pflanzenarten. Von Tierarten werden sie häufig als Ersatzbiotop genutzt. Die Ausbildung spezifischer Standorte ist durch die anthropogene Nutzung entstanden.

Biotopeignung „gering“ (Wertstufe 2) (innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden)

Biotope, die eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben. Die Nutzung durch den Menschen steht im Vordergrund. Arten mit hohen Nutzungsansprüchen und enger Standortbindung sind selten. Gefährdete Arten kommen selten vor und die Wiederherstellung der Biotope ist kurzfristig durchzuführen.

### Biotopeignung „sehr gering“ (Wertstufe 1)

Diese Biotope haben kaum Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Die sehr intensiv genutzten Bereiche bieten seltenen Arten keinen Lebensraum, die Wiederherstellungszeit ist sehr gering.

### Arten

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 naturwissenschaftliche 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 der Begründung 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.

Zudem erfolgte eine **faunistische Kartierung zu den Reptilien**, hier insbesondere der **Zauneidechsen**. Der Bericht wurde im Dezember 2023 erstellt.

Ziel der Kartierung war der Nachweis von möglichen Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sowie ggf. weiterer Reptilienarten. Potenziell geeignete Habitate der Zauneidechse, wie Brachflächen, Gras- und Hochstaudenbestände, trocken-warme Säume und Gehölzränder, wurden durch langsames Absuchen, insbesondere von potenziellen Sonnplätzen, kontrolliert. Die Untersuchungen fanden innerhalb potenziell geeigneter Bereiche im gesamten B-Plangebiet statt.

Die Kontrollen erfolgten im Rahmen von vier Begehungen von Mai bis September 2023 bei günstigen sonnigen und warmen, aber nicht zu heißen Witterungsbedingungen.“

Nachweise der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnten im gesamten Untersuchungsraum nicht erbracht werden. Aufgrund der intensiven Kartierung im Rahmen von vier Begehungen zu günstigen Jahreszeiten, unter Einschluss der Spätsommer- und Herbstmonate, in denen die meist häufigeren und leichter nachweisbaren Jungtiere aktiv sind (SCHNEEWEIß et al. 2014), kann davon ausgegangen werden, dass keine Vorkommen der Art im Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Die Zauneidechse besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist. Häufig werden halboffene Landschaftsräume sowie Grenz-bereiche zu Gehölzen oder Wäldern besiedelt, die Schutz vor zu hohen Temperaturen bieten. Es müssen zudem unbewachsene Teilflächen mit geeigneten Eiablageplätzen in lockerem, grabbarem Substrat vorhanden sein (BLANKE 2010).

Das Untersuchungsgebiet weist in weiten Teilen größere bebaute oder versiegelte Flächen oder intensiv genutzte Bereiche, wie Gärten und Rasenflächen, auf, die keine Lebensräume für Zauneidechsen bieten. Günstige Habitatbedingungen für die Zauneidechse sind überwiegend nur kleinflächig, in Form von Gras- und Staudenfluren sowie Ablagerungen von Baumaterialien und Totholz im Bereich wenig oder nicht genutzter Bereiche v. a. im mittleren Teil des Gebietes vorhanden.

Auch im näheren Umfeld sind mit ausgedehnten Kiefernforsten im Norden, Westen und Südwesten sowie Siedlungsbereichen und Straßen im Osten und Südosten keine Populationen der Zauneidechse zu erwarten.

Damit dürften v. a. die nur kleinflächig vorhandenen günstigen Habitatstrukturen in Verbindung mit deren isolierter Lage und der dadurch fehlenden bzw. erschwerten Zuwanderungsmöglichkeiten das Fehlen einer Teilpopulation der Art erklären.

Das Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse ist der Begründung als Anlage beigefügt.

### 7.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

#### Beschreibung und Bewertung

Die Beurteilung des Landschaftsbildes erfolgt anhand der in § 1 Abs.1 BNatSchG genannten Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Dabei ist die Bedeutung für das Landschaftsbild umso größer, je mehr ein Landschaftsbild (insbesondere unter räumlich-gestalterischen Gesichtspunkten) der als landschaftsraumtypischen definierten Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht und frei von Vorbelastungen ist.

Am deutlichsten lässt sich das Landschaftsbild anhand der Lage und der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Nutzungen erklären. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann, wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt im bebauten Siedlungsgebiet mit regionaltypischen Strukturen. Das vorhandene Gewerbegebiet weicht allerdings von diesen Strukturen, aufgrund der typischen Nutzungen eines gewerblichen Betriebes (Hallen, Lagerplätze, etc.) davon ab. Nördlich des Plangebietes grenzt waldgeprägter Raum an, welcher durch seine Erholungsfunktion einen hohen Stellenwert für das Landschaftsbild im Außenbereich widerspiegelt. Aufgrund des sich eingebetteten Gewerbegebietes wird dem Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als gering bewertet. Die vorhandenen Bäume innerhalb des Plangebietes werten punktuell das Gewerbegebiet auf.

### 7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Beschreibung

Im Plangebiet befinden sich weder Boden- noch Baudenkmale.

#### Bewertung

Aufgrund, dass aktuell keine Boden- und Baudenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt sind, wird die Wertigkeit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter als sehr gering eingeschätzt.

### 7.1.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 26 BNatSchG vor. Auch in der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich vom Plangebiet in etwa 200 m nord-östlicher Richtung entfernt (Landschaftsschutzgebiet Nuthe-Beelitzer Sander). Aufgrund des Abstandes und der dazwischen liegenden Wohnbebauungen sind keine Beeinträchtigungen durch das Plangebiet auf die Schutzgebiete zu erwarten.

Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und § 17 BbgNatSchAG sind ebenfalls nicht betroffen.

## 7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Flächen des Plangebietes werden als allgemeine (WA 1 und WA 2) und dörfliche (MDW 1 und MDW 2) Wohngebiete festgesetzt. Um die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 städtebaulich sinnvoll zu erschließen, bedarf es eine Erschließungsstraße, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt wird. Zudem werden öffentliche Grünflächen festgesetzt (Gehölzstrukturen, Grünverbindung und Parkanlage).

Für die Erschließung der dörflichen Wohngebiete MDW 1 & 2 können die vorhandenen Zufahrten, über die Ruhlsdorfer Straße, genutzt werden. Eine gesonderte Erschließung ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan legt eine Grundflächenzahl von 0,4 (+ 50 % Überschreitung) fest.

Durch den Bebauungsplan wird eine max. „Neuversiegelung von 11.104 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Aktuell sind innerhalb des Geltungsbereiches **14.380 m<sup>2</sup>** an Boden versiegelt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan **keine zusätzliche Neuversiegelung** vorbereitet, sondern Entsiegelungsmaßnahmen vornimmt.

Ferner werden innerhalb des Geltungsbereiches **3.276 m<sup>2</sup> weniger Boden erheblich beeinträchtigt** als der Bestand es aktuell vorgibt.

Des Weiteren werden durch die festgelegten Grünflächen der Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild verbessert und gestärkt.

### 7.2.1 Schutzgut Mensch

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingte Beeinträchtigungen für den Menschen entstehen durch den Abriss der vorhandenen gewerblichen Strukturen sowie die „Neu-Errichtung“ der Wohnhäuser im Bereich der angrenzenden Wohnbebauungen. Während der Bauphase sind erhöhte Lärmbelastigungen durch die Baustellenfahrzeuge zu verzeichnen, die den Siedlungsbereich, vor allem die südlich und östlich Wohnsiedlungen, vorübergehend stören. Die baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch, hier bzgl. der gesunden Wohnen- und Arbeitsverhältnisse, sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch unerheblich.

#### Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Neuausweisung von Wohnflächen erfolgt eine Umstrukturierung des vorhandenen Gewerbegebietes. Daraus ableitend erfolgt eine Verbesserung des Wohnungsumfeldes, in dem vorhandene Lärmbelastigungen des Gewerbegebiets verschwinden. Lediglich in den dörflichen Wohngebieten sind sonstige Gewerbebetriebe zugelassen, die jedoch durch Baugrenzen den vorhandenen Bestand sichern sollen. Erhebliche Beeinträchtigungen auf den vorhandenen Nutzungsbestand der näheren Umgebung sind nicht gegeben, denn auch hier erfolgt eine grundsätzliche Nutzungsverbesserung gem. der Baunutzungsverordnung von Gewerbegebiete in dörfliche Wohngebiete. Der Trennungsgrundsatz gem. § 50 BImSchG wird durch die Neuausweisungen der allgemeinen und dörflichen Wohngebiete eingehalten.

In einem Abstand von 800m nordwestlich verläuft die B101. Gem. Straßennetzkartierung<sup>11</sup> ist mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 8400 KfZ/24h zu rechnen. Werden die Daten der Straßennetzkartierung mit der Straßenverkehrsprognose<sup>12</sup> verglichen, ist eine stetige Zunahme der Verkehrsstärken in den nächsten Jahren zu erwarten. Durch den vorliegenden Abstand zwischen B101 und Plangebiet ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrsimmissionen zu rechnen.

Rund 150m südöstlich verläuft die Bahntrasse Berlin- Lutherstadt Wittenberg. Bei einem vereinfachten Schätzverfahren für Verkehrsanlagen gem. DIN 18005:2023-07, Anhang B, Bild B.3 und B.4 auf Grundlage der Schienenbelegungszahlen des Eisenbahnbundesamtes (EBA), Gattung A (Fernverkehr) und B (Nahverkehr mit Güterverkehr) und einem Abstand zwischen Streckenmitte und Plangebiet von 150 m können die Orientierungswerte am Tag für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. In der Nacht werden Beurteilungspegel von 50 dB ermittelt.

Die beschriebenen Daten sind nur überschlägig zu verwenden. Ein ausreichender Prognosehorizont wurde darin nicht berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplanes ergibt sich nach jetzigem Kenntnisstand kein unlösbarer Immissionskonflikt der z.B. die Erstellung von Gutachten begründet. Es wird jedoch eine nähere, verbal-argumentative Betrachtung zum Schutz der Nachtruhe empfohlen. Auf der nachgeordneten Planungsebene sind beispielsweise Maßnahmen zur Architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissgestaltung, Orientierung der schutzwürdigen Räume nach Norden) zu diskutieren.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind in diesem Fall unerheblich. Denn der oben angesetzte Abstand von 150 m bezieht sich auf die im Bebauungsplan festgesetzte Baugebietsfläche MDW2 (dörfliches Wohngebiet). Innerhalb dieses Baugebietes ist der Nutzungsbestand durch Wohnen mit sonstiger gewerblicher Nutzung geprägt. Mit der Festlegung des dörflichen Wohngebiets erfolgt i.V.m. mit den festgelegten Baugrenzen eine Sicherung des vorhandenen Bestandes. Die vorzufindenden Nutzungsformen sind in den dörflichen Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Darüber hinaus können nach der o.g. überschlägigen Berechnung die Orientierungswerte der DIN 18005 für das dörfliche Wohngebiet MWD2 eingehalten werden.

Für die anderen festgesetzten Baugebiete erhöht sich der Abstand zur Bahntrasse jeweils. Für das MDW 1 beträgt der Abstand bereits ca. 200m, für das WA 2 ca. 250 m und für das WA 1 liegt dieser zwischen 250m und 300m.

Aufgrund der oben zugrunde gelegten Daten ist davon auszugehen, dass durch die Erhöhung der Abstände zur Bahntrasse die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden. Diese Bewertung wird zudem durch die dazwischen liegende Bebauung bestärkt (abschirmende Wirkung).

---

<sup>11</sup> Straßennetzviewer- Verkehrsstärken 2021, Landesbetrieb Straßenwesen

<sup>12</sup> Straßenverkehrsprognose 2030 (SVP 2030) des Landes Brandenburg, Hrsg.: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Stand April 2020

## 7.2.2 Schutzgut Boden/Fläche

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch den Baustellenverkehr kommt es während der Bauphase zeitweise zu stofflichen Bodenbelastungen. Dabei können Abgase, Reifenabrieb, Einträge wassergefährdender Flüssigkeiten (Benzin, Öl, Diesel, Bremsflüssigkeit), aus defekten Leitungen oder Unfällen entstehen, die nicht auszuschließen sind. Durch die Baustelleneinrichtungen und den Baustellenbetrieb kann es zudem zu mehreren temporären Überprägungen und Veränderungen der gewachsenen Standortverhältnissen kommen.

Bei Einhaltung der allgemein geltenden Regelwerke und von entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für das Schutzgut während der Bauphase jedoch reduziert werden. Von erheblichen baubedingten Auswirkungen ist daher nicht auszugehen.

### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Durch die Umsetzung der geplanten allgemeinen und dörflichen Wohngebiete wird das Schutzgut Boden nicht weiter erheblich beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan legt für die festgesetzten Baugebiete (WA 1 & 2; MDW 1 & 2) eine Grundflächenzahl von 0,4 (+ 50 % Überschreitung) fest. Zusätzlich wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche von 1.920 m<sup>2</sup> festgelegt, welche auf der Ebene der Bauleitplanung zunächst als vollflächige Versiegelung bewertet wird, auch wenn dies der Realität nicht entspricht. Zum Beispiel erfolgt bei der Straßenplanung für Bankette und Mulden, welche zum Straßenraum zugehören, keine Versiegelung.

Unabhängig davon wird für den Bebauungsplan eine max. „Neuversiegelung von 11.104 m<sup>2</sup> vorbereitet.

Aktuell sind innerhalb des Geltungsbereiches **14.380 m<sup>2</sup>** an Boden versiegelt.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der Bebauungsplan **keine zusätzliche Neuversiegelung** vorbereitet, sondern Entsiegelungsmaßnahmen vornimmt.

Ferner werden innerhalb des Geltungsbereiches **3.276 m<sup>2</sup> weniger Boden erheblich beeinträchtigt** als der Bestand es aktuell vorgibt.

Jegliche Bodenversiegelung ist grundsätzlich als erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt zu werten, da hierdurch die vielfältigen Bodenfunktionen (Boden als Filterungs- und Pufferungsmedium, als Grundwasserspeicher, als Lebensraum für Kleinstlebewesen und Grundlage der Nahrungsmittelproduktion) stark und z.T. irreversibel beeinträchtigt werden.

Die Bodenversiegelung beeinflusst außerdem nachhaltig den Wasser- und Klimahaushalt. Vollversiegelte Flächen stehen nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung und der Boden-Luft-Austausch ist dauerhaft unterbrochen.

Aufgrund, dass hier Entsiegelungen vorgenommen werden, erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktion (lebensraum-, Kreislauf-, ökologische Regelungs-, Archiv- und Nutzungsfunktion) gegenüber dem vorhandenen Bestand. Aus diesem Grund sind demnach grundsätzlich **keine neuen erheblichen Beeinträchtigungen** des Bodens zu erwarten.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sind durch die geplanten Bauungen nicht zu erwarten.

### 7.2.3 Schutzgut Wasser

#### Baubedingte Beeinträchtigungen

Der Baustellenbetrieb erfolgt nach dem Stand der Technik unter Einhaltung geltender Regelwerke. Dies umfasst insbesondere einen sorgfältigen Umgang mit Betriebs- und Kraftstoffen für die eingesetzten Fahrzeuge und Baumaschinen. Unter Beachtung des Stands der Technik und gesetzlicher Bestimmungen geht von den stofflichen Emissionen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser aus.

#### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Funktional sind für das Schutzgut Wasser enge Beziehungen zum Schutzgut Boden vorhanden, da der Boden als Ort der Grundwasserneubildung direkt auf den Wasserhaushalt einwirkt. Im Bereich versiegelter und verdichteter Flächen ist grundlegend von einer Reduzierung der Infiltrationsrate des Niederschlagswassers auszugehen. Da allerdings keine Neuversiegelungen gegenüber dem Bestand vorbereitet werden, kommt es auch zu keiner Reduzierung versickerungsfähiger Oberflächen und damit auch zu keiner Verminderung der Grundwasserneubildung.

Auch durch die neu festgelegten Grünflächen (Gehölzstrukturen, Grünverbindung, Parkanlage) werden unversiegelte Bereiche festgelegt, indem eine uneingeschränkte Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers erfolgen kann. Unter Berücksichtigung, dass keine retentionsrelevante Böden bei der überschlägigen Prüfung vorhanden sind und dass keine Erhöhung von Neuversiegelungen vorbereitet wird, wird der Eingriff auf das Schutzgut Wasser ebenfalls als unerheblich bewertet.

Mit dem Umgang des anfallenden Niederschlagswassers macht der Bebauungsplan keine einschränkenden Festsetzungen. Dies begründet sich auf die Überschlägige Prüfung bezüglich der vorhandenen versickerungsfähigen Böden. Das Auffangen mittels Zisterne oder Nutzung zur Bewässerung ist möglich und wird wasserbehördlich nicht reglementiert.

Hinsichtlich Versickerungspflicht entsprechend § 54 (4) BbgWG, aber auch in Verbindung mit § 52 BbgNRG, ist zu untersuchen, ob das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, auch versickert werden kann. Sofern die Versickerungsfähigkeit doch nicht gegeben ist, müssen zentrale Standorte zur Versickerung ausgewiesen werden. Das betrifft bei versickerungsunfähigen Standorten nicht nur die Baugrundstücke, sondern auch die öffentlichen Erschließungsanlagen (wie z.B. Straßen, Stellplätze usw.). Grundsätzlich muss anfallendes Niederschlagswasser so verbracht werden können, dass es möglichst auf den eigenen Grundstücken versickert wird (sofern nicht anders festgelegt) und generell nicht auf Nachbargrundstücke übertritt. Im Einzelnen wird die Niederschlagswasserversickerung im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Wie oben bereits angedeutet, ist aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich. Die überschlägige Prüfung ergab, dass keine retentionsrelevanten Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die geplanten Wohnnutzungen entstehen keine weiteren Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser.

#### 7.2.4 Schutzgut Klima / Luft

### Baubedingte Beeinträchtigungen

Durch bauliche Maßnahme können die Immissionen von luftgetragenen Schadstoffen sowie Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Die möglichen Baumaßnahmen verursachen über einem kurzen Zeitraum Luftschadstoffemissionen. Durch den Einsatz von Baufahrzeugen und –maschinen können Stickoxid-, Benzol-, Ruß- und Feinstaubemissionen verursacht werden. Dies trifft auch für Abrissarbeiten zu. Die zeitlich auf die Bauphase begrenzten Immissionen werden als unerhebliche Beeinträchtigungen gewertet, da eine Überschreitung gültiger Grenz- und Richtwerte für Luftschadstoffe nicht zu erwarten sind.

### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Eine Versiegelung von möglichen bislang offenen Böden und die Häufung von Baumassen zieht immer auch eine Veränderung der klimatischen Verhältnisse (Luftfeuchte, -bewegungen, und Temperaturen) nach sich. Aufgrund der siedlungsgeprägten Strukturen im und um das Plangebiet (vorhandene bauliche Anlagen) sowie der grundsätzlichen Reduzierung an Versiegelungsflächen durch das Bauvorhaben sind keine Verschlechterungen der mikroklimatischen und lufthygienischen Situationen zu erwarten.

Aus diesem Grund sind die anlagenbedingten Beeinträchtigungen als unerheblich zu werten.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch die geplanten allgemeinen und dörflichen Wohngebiete wird es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrlichen Nutzung der künftigen Erschließungsstraße kommen. Die geringe Verkehrszunahme bedingt jedoch nur eine unerhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft.

#### 7.2.5 Schutzgut Biotop und Arten

### Baubedingte Beeinträchtigungen

### Biotop und Arten

Durch das Bauvorhaben kommt es zum geringen Verlust bzw. zur Umgestaltung von Vegetationsflächen bzw. Lebensräume für Arten, welche noch nicht durch vorhandene Versiegelungsflächen gekennzeichnet sind.

Bei der Bauabwicklung ist darauf zu achten, dass nicht unnötig weitere Flächen, auch temporär, in Anspruch genommen werden. Bauarbeiten sind unter Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften und nach dem Stand der Technik durchzuführen. Die Gefahr einer Schädigung von Vegetationsstrukturen durch Schadstoffe wird als gering eingeschätzt. Bei Einhaltung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

Auch für mögliche Baumfällungen trifft dies zu. Allerdings wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend getroffen, dass mögliche konkrete Fällungen der vorhandenen Bäume planerisch vermieden werden. Daher sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass innerhalb des Bebauungsplanes die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu beachten ist (vgl. Kapitel 3.5.1).

#### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

##### Biotope

Durch das Bauvorhaben kommt es durch die Schaffung der Wohngebiete und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche auf Teilbereiche zum Verlust von Biototypen, welche als Baumschulen bzw. Erwerbsgartenbau (gemähte Rasenfläche mit Koniferen) ermittelt wurde sowie zum Waldverlust (Kiefernbestand), welche unter naturschutzfachlicher Sicht als mittel eingestuft wurden.

Bei den **Erwerbsgartenbau (Biototyp 11250)** handelt es sich um eine Fläche von 3.730 m<sup>2</sup>, wobei auf den betroffenen Flächen auch öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gehölzstruktur“ festgelegt wurden, die zu mindestens den Erhalt der Vegetationsstrukturen bedeuten. Insgesamt handelt es sich dabei um ca. 1.068 m<sup>2</sup> (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzstruktur“ (nordwestlich und westlich)) die festgesetzt sind. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass der **Biototyp 11250** insgesamt auf **2.662 m<sup>2</sup> erheblich**, durch bauliche Anlagen bzw. Umstrukturierungen in Ziergärten, **beeinträchtigt wird**.

Die betroffenen **Waldflächen** (Kiefernbestand, Biototyp 08480), welche sich nördlich entlang der Geltungsbereichsgrenze an der Böschungskante erstrecken, werden durch die Festsetzungen von Baugebieten und Grünflächen auf einer Fläche von **816 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt**. Nach dem Landeswaldgesetz Brandenburg (LWaldG) handelt es sich hierbei um eine Änderung der Waldeigenschaft und zieht ein Verfahren zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. § 8 LWaldG nach sich.

##### Arten

###### 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. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches, so dass der Großteil des Kiefernwaldes erhalten bleibt, bleibt auch weitgehend der Lebensraum erhalten.

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.

#### Zauneidechsen:

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art durch die Bebauungsplanung besteht nicht. Es wurden bei den Kartierungen keine Hinweise auf ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gefunden. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

#### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

##### Biotope und Arten

Durch die geplanten Nutzungen, welche innerhalb der Baugebiete von allgemeinen und dörflichen Wohngebieten zulässig sind, gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die im Plangebiet vorkommenden Biotope und Arten aus.

#### 7.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Das gewohnte Landschaftsbild wird in der Regel während der Bauzeit durch Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Allerdings ist in diesem Fall das Landschaftsbild nicht wirklich beeinträchtigt, da es sich überwiegend um einen Gebäudeabriss innerhalb der Siedlungsstrukturen handelt, und darauf neue Wohnnutzungen errichtet werden. Die Einschränkungen bleiben zwar während der Bauzeit dennoch bestehen, beeinträchtigen diese jedoch nur temporär das Landschaftsbild. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild sind demnach nicht gegeben.

##### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die neu zu errichtenden Nutzungsstrukturen nicht beeinträchtigt. Dauerhafte optische Veränderungen gehen üblicherweise von Neuversiegelungen aus. Ferner werden innerhalb des Geltungsbereiches 3.276 m<sup>2</sup> weniger Boden erheblich beeinträchtigt als der Bestand es aktuell vorgibt.

Des Weiteren wird durch die festgelegten Grünflächen der Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild verbessert und gestärkt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Auch der vorhandene Baumbestand wird zu mindestens durch die getroffenen Festsetzungen (Baugrenzen) nicht zwingend beeinträchtigt, so dass das Landschaftsbild an diesem Bereich nicht wesentlich erheblich beeinträchtigt wird. Demnach ist bei der konkreten Ausführungsplanung die Baumschutzsatzung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu beachten.

##### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Durch das Vorhaben sind keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu befürchten.

#### 7.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Baubedingte Beeinträchtigungen

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da aktuelle keine Boden- und Baudenkmale bekannt sind.

### Anlagenbedingte Beeinträchtigungen

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da aktuelle keine Boden- und Baudenkmale bekannt sind.

### Betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es bestehen keine erheblichen Beeinträchtigungen, da aktuelle keine Boden- und Baudenkmale bekannt sind.

#### 7.2.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Eine Prognose über die Risiken für menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt, wie zum Beispiel durch Unfälle und Katastrophen, können in der verbindlichen Bauleitplanung schwer abgeschätzt werden. Zumal die Definition der Begriffe Unfälle und Katastrophen nicht vorherbestimmbar sind.

Aufgrund des Planungszieles des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Voraussetzung überwiegend für Wohnnutzungen zu schaffen, kann von keinem Risiko für die menschliche Gesundheit ausgegangen werden. Des Weiteren sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich zu beachten. Diese Grundsätze erfüllt der Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“.

Durch die geplanten Wohnnutzungen können keine Risiken auf die Umwelt erkannt werden, da die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu bewältigen sind, erfüllt werden.

Auch die Belange des kulturellen Erbes werden durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt, da weder Bau- noch Bodendenkmale innerhalb des Bebauungsplanes bekannt sind.

#### 7.2.9 Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die o.g. einzelnen Schutzgüter können sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße beeinflussen. Es wird deutlich, dass die einzelnen Funktionen der Schutzgüter für den Naturhaushalt ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen. Dabei können durch Versiegelungen Böden und deren verschiedene Bodenfunktionen sowie Lebensräume beeinträchtigt werden, aber auch der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und die Grundwasserneubildungsrate werden durch die Versiegelung beeinträchtigt.

Ebenso kann durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch mögliche Überbauungen das Naturerleben und somit die Erholung eingeschränkt werden. Dies ist hier jedoch nicht der Fall. Denn der Bestand weist eine höhere Versiegelung auf als die Planung beabsichtigt. Insgesamt erfolgt durch die Planung eine Verbesserung des Naturhaushaltes.

Darüber hinaus können mögliche Erholungsfunktionen und die Lebensqualität durch Immissionen beeinträchtigt werden. Demnach sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse grundsätzlich zu wahren. Hier können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Mensch und dem Schutzgut Klima und Luft stattfinden. Unter Berücksichtigung des Planungszieles

und durch die Festsetzungen können die nachteiligen Auswirkungen ersetzt und ausgeglichen werden.

### **7.3 Bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne den Bebauungsplan ist davon auszugehen, dass die Bestandsituation, insbesondere das Gewerbegebiet bestehen bleibt. Ob die vorhandene Nutzung des Entsorgungsbetriebes weiter bestehen bleibt, kann jedoch nicht mit genauer Sicherheit gesagt werden. Demzufolge könnte auch eine Brachfläche entstehen. Bei Nichtdurchführung kann daher ggf. davon ausgegangen werden, dass die betroffene Fläche nicht weiter genutzt wird.

Überdies könnte das Plangebiet nicht die gewünschte und städtebauliche Entwicklung erfahren, welche die Gemeinde Nuthe-Urstromtal sich zukünftig vorstellt (Schaffung von notwendigen Wohnraum).

### **7.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine anderweitige Planungsmöglichkeit, bzw. ein anderer Standort für weiteren Wohnraum kommt nicht Betracht. Die Umnutzung der bestehenden Gewerbegebietsfläche in Wohnen kommt grundsätzlich dem Naturhaushalt zu Gute. Durch das Vorhaben erfolgt eine Verbesserung für Natur und Landschaft, indem nicht in den Außenbereich hineingeplant werden.

Insgesamt werden Flächen überplant, welche überwiegend anthropogen bereits genutzt werden.

## **8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

Eine Beeinträchtigung ist dann gegeben, wenn die belebten (biotischen) und unbelebten (abiotischen) Faktoren des Naturhaushaltes und deren Wirkungsgefüge in dem betroffenen Landschaftsraum gestört werden. Der Eingriffstatbestand wird aber nur erfüllt, wenn die Beeinträchtigung erheblich ist. Für erhebliche Beeinträchtigungen müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Für die zuvor dargestellten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen jedes Schutzgutes wird nach der Dauer und der Schwere des Eingriffes die Art und der Umfang von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen und evtl. Ausgleichsabgaben ermittelt. Grundsätzlich soll jede vermeidbare Beeinträchtigung unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen verringert bzw. ausgeglichen werden.

Ein Eingriff darf nach naturschutzfachlicher Sicht nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Sind auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den

Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe e bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den § 9 BauGB, beispielsweise als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Des Weiteren kann zur Umsetzung der Ausgleichs-, Ersatz-, Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Grundsätzlich ist zunächst die Vermeidbarkeit von Eingriffen zu prüfen. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen (gem. § 15 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG).

### **8.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen während der Planungsphase**

Gem. dem Vermeidungsgebot (§§ 13 und 15 (1) BNatSchG) können während der Planungsphase folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Geltungsbereich unterlassen werden:

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M1**

Reduzierung des Versiegelungsgrad mit der Festlegung der GRZ von 0,4 für die allgemeinen und dörflichen Wohngebiete sowie Festlegung von öffentlichen Grünflächen, hier insbesondere Gehölzstrukturen und Parkanlage (sparsamer und schonender Umgang mit dem Grund und Boden).

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M2**

Festlegung der Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen), so dass der vorhandene Baumbestand nicht hineinragt und eine Fällung demnach nicht grundsätzlich notwendig ist.

### **8.2 Bauvorhabenbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind während der Bauzeit und im Zusammenhang der Umsetzung des Bauvorhabens zu berücksichtigen:

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M3**

Vermeidung von Kontaminationen durch

- Sorgfältige Entsorgung der Baustelle von Restbaustoffen und Betriebsstoffen,
- Ordnungsgemäße Lagerung sowie sicherer Umgang mit Gefahrenstoffen,
- Ordnungsgemäßer technischer Zustand der Baufahrzeuge und –geräte durch regelmäßige Wartung.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M4**

Materiallagerungen sind auf kleinstmöglicher Fläche zu realisieren.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M5**

Auflockerung der durch die Baufahrzeuge verdichteten Bereiche durch angepasste Bodenbearbeitung.

#### **Vermeidungs-/Minderungsmaßnahme V/M6**

Der Bodenaushub ist entsprechend den Bestimmungen des Abfallgesetzes und der Bauordnung auf der Baustelle getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Dies trifft auch auf notwendige Abrissarbeiten zu.

### **8.3 Nutzungsbedingte Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme**

Keine.

### **8.4 Artenschutzrelevante vorgezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme**

Für den Verlust der Waldstrukturen, hier auch die im Gutachten genannten Baumhecke geht eine aktuell hohe Attraktivität für Vögel verloren, daher werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Anlage einer 5 m breiten Hecke festgesetzt. Diese Hecke erstreckt sich auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“. Hierfür sollten nur standortheimische beerentragende, dornige Sträucher gepflanzt werden. Eine derart strukturierte Hecke würde nistenden Vögeln einen gewissen Schutz vor wohnsiedlungstypischen Haustieren/Beutegreifern bieten.

Gebäudeabriss sind ganzjährig ökologisch zu begleiten. Die Aufgabe dieser ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Gebäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbaren bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbaren Bereiche auf aktuellen Besatz zu überprüfen und eventuell vorkommende Fledermäuse zu bergen.

Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sind durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen in einem Verhältnis von 1:1 bei Brutvogelniststätten und einem Verhältnis von 2:1 bei Fledermausquartieren auszugleichen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vor Beginn der Bauphase ist eine Kontrolle nach den aktuellen Methodenstandards auf Nester der hügelbauenden Waldameisen durchzuführen. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ein entsprechender Hinweis ist auf die Planzeichnung zu vermerken.

## 8.5 Zusammenstellung der erheblichen Konflikte

In der nachfolgenden Tabelle sind die schutzgutbezogenen erheblichen Eingriffe, wie sie im vorangegangenen Kapitel beschrieben und bewertet wurden, zusammengefasst:

Tab 7.: Zusammenstellung der erheblichen Konflikte

Konflikt-Nr.	Art der Beeinträchtigung	Konfliktbeschreibung	Umfang	Dauer und Intensität
Schutzgut Biotope				
KB1	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Überplanung von Erwerbsgartenbau	2.662 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich
KB2	Bau- und anlagenbedingte Auswirkung	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	816 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich

## 8.6 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

### 8.6.1 Vorgezogene Kompensationsmaßnahmen

Keine.

### 8.6.2 Ausgleichsmaßnahmen

#### Schutzgut Biotope

#### **Erwerbsgartenbau, Biototyp 11250:**

Durch die Umsetzung von Wohngebieten und der Erschließungsstraßen werden Vegetationsstrukturen von ca. 2.662 m<sup>2</sup> erheblich beeinträchtigt.

Dem stehen durch die Verbesserung der Bodenfunktionen Entsiegelungsmaßnahmen von ca. 3.276 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ gegenüber. Nach den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) sind zwar Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen, jedoch bereitet der Bebauungsplan keine „Neuversiegelungen“ vor, so dass diese Maßnahmen mit den erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biotope, hier für die Biototyp 11250 herangezogen werden soll.

Die HVE soll die Anwendung der Eingriffsregelung im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Sie richtet sich vor allem an die für die Eingriffsregelung zuständigen Behörden, Planungsträger und Planungsbüros. Sie sind als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert, wobei begründete Abweichungen von den dargestellten Arbeitshilfen möglich bleiben.

Unter Beachtung des § 15 BNatSchG soll demnach vorrangig geprüft werden, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, er-

bracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Dem wird insoweit Rechnung getragen, dass durch die Anrechnung der o.g. Entsiegelungsfläche keine weiteren Flächen beansprucht werden, die aktuell genutzt werden. Des Weiteren erfolgt durch die getroffene Festsetzung, dass zwölf standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 16-18) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, eine naturschutzfachliche Aufwertung im Plangebiet, welche zusätzlich eine dauerhafte Aufwertung des Naturhaushalts sicherstellt.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass durch die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 innerhalb der allgemeinen und dörflichen Wohngebiete Flächen für private Ziergärten geschaffen werden. Unterberücksichtigung der Flächenbilanz für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 sowie des dörflichen Wohngebietes MDW 1 ergibt sich ein Bepflanzungspotenzial von 5.139 m<sup>2</sup>, selbst wenn nur ein Drittel dieser Fläche beansprucht werden, ergibt sich eine Fläche von ca. 1.695 m<sup>2</sup> die eine Aufwertung des Naturhaushalts und das Landschaftsbild ermöglicht. Auch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, insbesondere die Parkanlage trägt für eine Verbesserung des Naturhaushaltes bei. Auch die festgesetzte Heckenpflanzung entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze für die Brutvögel ist dem hinzuzufügen.

#### **Waldflächen:**

Die Kompensationslegung von Eingriffen in Waldbiotope erfolgt waldrechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG.

Der Bebauungsplan soll jedoch nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Das konkrete Waldumwandlungsverfahren soll dann zum Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Der Landesbetrieb für Forst Brandenburg hatte mit Schreiben vom 09.07.2024 während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, darauf hingewiesen, dass im Falle einer Genehmigung das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/Ersatz regelmäßig höher ist als 1:1.

Eine konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt zum Baugenehmigungsverfahren.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung:

*„Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind die zum Anlasszeitpunkt geltenden Vorgaben gem. LWaldG zu beachten. Hierzu ist ein Waldumwandlungsverfahren bei der unteren Forstbehörde erforderlich. In diesem wird auch der zu erbringende Ausgleich festgelegt.“*

### **8.7 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (Ausgleich)**

Wie oben bereits beschrieben, kann mit der Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4, der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und mit den nachfolgenden Festsetzungen, eine Aufwertung des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ermöglicht werden:

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand

von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen:

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Auf den (im Plan gekennzeichneten) Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine standortheimische Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von 6 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i> s.l.
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> agg.
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i> agg.
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i> agg.
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i> agg.
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i> agg.
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

### 8.8 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Ersatz)

Ersatzflächen für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gem. LWaldG erfolgt erst bei der Baugenehmigungsphase.

**8.9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Tab 8.: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung						Landschaftspflegerische Maßnahmen			
Ifd. Nr.	Ursache/ Wirkfaktor	vom Eingriff betroffene Schutzgüter	Eingriffssituation			V – Vermeidung, A – Ausgleich, E – Ersatz, M – Minimierung, G- Gestaltung, S- Schutzmaßnahmen			
			Eingriff /Eingriffsnummer	Umfang / Anzahl	Dauer /Intensität/ Faktor	Art und Nr.	Maßnahmenvorschläge	Bedarf und/oder Umfang der Kompensation	Erreichen des Kompensationszieles
1	Bau-/anlagebedingung	Biotope	Überplanung von Erwerbsgartenbau, Biotoptyp 11250	2.662 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich/ von der HVE abgewichen	<b>A1</b>	<b>Entsiegelungsmaßnahme</b> innerhalb des Plangebiets von <b>3.276 m<sup>2</sup></b> sowie <b>12 Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Heckenpflanzung, Festsetzung öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ und Schaffung von Ziergärten</b> innerhalb der Baugebiete	3.276 m <sup>2</sup> , 12 Bäume, Heckpflanzung, Ziergärten	<b>ausgeglichen und ersetzt</b>
2	Bau-/anlagebedingung	Biotope	Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart	816 m <sup>2</sup>	Dauerhaft und erheblich / Ermittlung erfolgt beim Waldumwandlungsverfahren	<b>E1</b>	Erfolgt im Waldumwandlungsverfahren zum Baugenehmigungsverfahren		

## **9. Zusätzliche Angaben**

### **9.1 Vorgehensweise zur Umweltprüfung**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an die Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Paragraphen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt. Schutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Zunächst wurde der gegenwärtige Umweltzustand der Schutzgüter verbal-argumentativ beschrieben. Die Informationen zu den jeweiligen Schutzgütern wurden aus dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (tlw.), der digitalen Fachportale des Landkreises Teltow-Fläming und des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe entnommen. Zudem wurden Vor-Ort-Besichtigungen herangezogen. Des Weiteren wurden die erstellten faunistischen Gutachten (Zauneidechsen & Brutvögel, Fledermäuse) herangezogen

Daten zu den Schutzgebieten, welche sich im Gemeindegebiet befinden, wurden ebenfalls aus dem Fachportal des Landkreises entnommen.

Die Bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten ebenfalls verbal-argumentativ. Dabei wurden die übergeordneten Ziele des Umweltzustandes aus den relevanten Fachgesetzen und –plänen berücksichtigt. Die aus der Planung resultierenden Ergebnisse steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen, die die zu erwartenden Konflikte und damit deren Erheblichkeit zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren haben.

### **9.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Gem. Baugesetzbuch sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die wesentlich erheblichen Umweltauswirkungen, die die Planung vermuten lässt, ist der Verlust der Biotope durch Überplanung des Erwerbsgartenbaus (Biotoptyp 11250) und Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart.

Die Überwachungsanforderung liegt auch bei den Behörden. Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans sollen die Behörden die Gemeinde unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

### 9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ sollen Baugebiete festgesetzt werden, die dem Wohnen dienen. Dazu sind allgemeine und dörfliche Wohngebiete festgesetzt worden. Das neue Wohngebiet soll durch eine in das Plangebiet führende Verkehrsanbindung von der Ruhlsdorfer Straße erschlossen werden. Hierzu wurde eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Des Weiteren wurden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

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.

Nachfolgend werden die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nochmals dargestellt:

- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2),
- Dörfliche Wohngebiete (MDW 1 und MDW 2),
- Grundflächenzahl von 0,4,
- Abweichende Bauweise (Länge der Gebäude für Einzel- und Doppelhäuser 15m und für Reihenhäuser 30m), offene Bauweise für MDW 2,
- Vollgeschosse,
- Höhe baulicher Anlage um ca. 10 m,
- Öffentliche Grünflächen (Gehölzstrukturen, Grünverbindung, Parkanlage),
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche,
- Anpflanzungsfestsetzung von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche und Heckenpflanzung.

#### **Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:**

Innerhalb des Plangebietes können durch Entsiegelungsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 3.276 m<sup>2</sup> sowie mit der Festlegung der Grundflächenzahl von 0,4, der Festsetzung der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und mit nachfolgenden Festsetzungen, eine Aufwertung des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild ermöglicht werden:

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind insgesamt mindestens 12 standortheimische Bäume (Hochstamm, StU 16-18) zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von mindestens 15 m untereinander zu pflanzen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 1 empfohlen:

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster
Elsbeere	Sorbus torminalis
Schwedische Mehlsbeere	Sorbus intermedia
Winterlinde	Tilia cordata

Auf den (im Plan gekennzeichneten) Flächen zum Anpflanzen ist jeweils eine standortheimische Heckenpflanzung mit einer Pflanzdichte von 6 Pflanzen je Quadratmeter anzulegen. Für das Bepflanzen werden die Arten der Gehölzliste Nr. 2 empfohlen:

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea s.l.
Haselnuss	Corylus avellana
Besen-Ginster	Cytisus scoparius
Wild-Apfel	Malus sylvestris agg.
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Wild-Birne	Pyrus pyraeaster agg.
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina agg.
Hecken-Rose	Rosa corymbifera agg.
Wein-Rose	Rosa rubiginosa agg.
Sorbus torminalis	Elsbeere

Die Kompensationslegung von Eingriffen in Waldbiotope erfolgt waldrechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG.

Der Bebauungsplan soll jedoch nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Das konkrete Waldumwandlungsverfahren soll dann zum Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Der Landesbetrieb für Forst Brandenburg hatte mit Schreiben vom 09.07.2024 während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, darauf hingewiesen, dass im Falle einer Genehmigung das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich/Ersatz regelmäßig höher ist als 1:1.

Eine konkrete Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt zum Baugenehmigungsverfahren.

Ein entsprechender Hinweis erfolgt auf der Planzeichnung:

*„Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sind die zum Anlasszeitpunkt geltenden Vorgaben gem. LWaldG zu beachten. Hierzu ist ein Waldumwandlungsverfahren bei der unteren Forstbehörde erforderlich. In diesem wird auch der zu erbringende Ausgleich festgelegt.“*

Für den Artenschutz ergeben sich für die konkrete Ausführungsplanung und Umsetzung des Vorhabens folgende weitergehende Hinweise:

*„Gebäudeabrisse sind ganzjährig ökologisch zu begleiten. Die Aufgabe dieser ökologischen Baubegleitung (ÖBB) besteht darin, Hinweise zum vorsichtigen Abtragen von Gebäudeteilen zu geben, die bisher nicht einsehbaren bzw. aktuell durch Fledermäuse und Brutvögel nutzbaren Bereiche auf aktuellen Besatz zu überprüfen und eventuell vorkommende Fledermäuse zu bergen.“*

*Nachweislich genutzte Lebensstätten, die durch den Abriss der Gebäude verloren gehen, sind durch die Hängung von Fledermaus- und Vogelkästen in einem Verhältnis von 1:1 bei Brutvogelniststätten und einem Verhältnis von 2:1 bei Fledermausquartieren auszugleichen. Das Ausmaß der Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der Anzahl der schlussendlich gefundenen Lebensstätten und ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“*

*Vor Beginn der Bauphase ist eine Kontrolle nach den aktuellen Methodenstandards auf Nester der hügelbauenden Waldameisen durchzuführen. Notwendige Ersatzmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“*

## **IV. wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **9.4 Stadtplanerische Auswirkung**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine weiteren städtebaulich negativen Auswirkungen erwartet. Vielmehr werden durch die Umstrukturierung des vorhandenen Gewerbegebietes in allgemeine und dörfliche Wohngebiete dem notwendigen Wohnraumbedarf nachgekommen sowie der Schaffung einer neuen Nutzungsstruktur Rechnung getragen, die der Wohnnutzung im näheren Umfeld entspricht. Durch die Umnutzung des Gewerbegebietes wird eine Abrundung des Siedlungsgebietes in Form von Wohnen erreicht. Damit handelt es sich um eine Arrondierung an den Rändern von bebauten Ortsteilen. Darüber hinaus bleiben die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

### **9.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter**

Durch die Planung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ wird das Schutzgut Biotope infolge des Verlusts von Vegetationsflächen erheblich beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigungen werden durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes gemindert, ausgeglichen und ersetzt.

Die Kompensationslegung von Eingriffen in Waldbiotope erfolgt waldderechtlich auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift zu § 8 LWaldG.

Der Bebauungsplan soll jedoch nicht forstrechtlich qualifiziert werden. Das konkrete Waldumwandlungsverfahren soll dann zum Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Für den Verlust der Waldstrukturen, hier auch die im Gutachten genannten Baumhecke geht eine aktuell hohe Attraktivität für Vögel verloren, daher werden entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Anlage einer 5 m breiten Hecke festgesetzt. Diese Hecke erstreckt sich auf der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ und dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“. Hierfür sollten nur standortheimische beerentragende, dornige Sträucher gepflanzt werden. Eine derart strukturierte Hecke würde nistenden Vögeln einen gewissen Schutz vor wohnsiedlungstypischen Haustieren/Beutegreifern bieten.

### **9.6 Soziale Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden weitere Bedürfnisse des Menschen, wie der Erholungsfunktion, wie Rückzugsräume innerhalb des Wohnens, Zugänglichkeit von öffentlicher Parkanlagen und zum nördlich angrenzenden Erholungswald.

Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten, auch nicht auf Bezug der sozialen Infrastruktur.

Denn mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (vgl. Kap. 3.2) sollen auch teilweise flächenhafte Darstellung als Gemeinbedarfsflächen mit einem signifikanten Flächenbedarf planerisch gesichert werden. Dies dient dazu, um die Bedeutung der Daseinsvorsorge, welche die Gemeinde nachkommen muss, Rechnung zu tragen. Des Weiteren gibt es fünf Kindertageseinrichtungen in der Gemeinde, welche sich in den Ortsteilen Hennickendorf, Zülichendorf, Jänickendorf, Stülpe und Woltersdorf verteilen.

Zudem existieren zwei Grundschulen mit jeweils einem Hort. Durch den stetigen Zuwachs neuer Einwohner bleibt der Bestand von Kitas und Schulen gesichert.

Insgesamt geht die Gemeinde davon aus, dass durch die Schaffung des neuen Wohnraums innerhalb des Bebauungsplans kein notwendiger Bedarf über den vorhandenen Bestand der sozialen Infrastruktur hinausgeht.

### **9.7 Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen**

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzierbarkeit sind nicht gegeben.

### **9.8 Auswirkungen auf die Infrastruktur**

Durch die Umsetzung des Vorhabens wird eine Erschließungsstraße geplant. Damit ist die Erschließung der künftigen Baugrundstücke gesichert. Eine Beeinträchtigung auf Gemeinde-, Land- und Bundesstraßen sind nicht zu erwarten. Insgesamt ist zwar mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens durch neue Einwohner zu rechnen, jedoch ist dieser aufgrund zulässiger Bauweisen und möglichen Baugrundstücke nicht von erheblicher Bedeutung.

## V. Verfahren

### Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihrer Sitzung am 13.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Woltersdorf Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2023 im Amtsblatt Nr. 9 für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 09.04.2024 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie eines Informationsblattes zu den Zielen und Zwecken der Planung, hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 während folgenden Dienstzeiten öffentlich ausgelegt:

montags von 8.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr  
dienstags von 8.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr  
donnerstags von 8.00 – 12.00 und 13.00 – 17.00 Uhr  
freitags von 8.00 – 12.00 Uhr

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 31.05.2024 im Amtsblatt Nr. 11 der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 01.10.2024 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung mit Umweltbericht, hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ während folgenden Dienstzeiten öffentlich ausgelegt:

montags von 8.00 – 12.00 und 13.00 – 16.00 Uhr  
dienstags von 8.00 – 12.00 und 13.00 – 18.00 Uhr  
donnerstags von 8.00 – 12.00 und 13.00 – 17.00 Uhr  
freitags von 8.00 – 12.00 Uhr

Die Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ortsüblich bekannt gemacht worden. Ergänzend wurden die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung in das Internet eingestellt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 07.06.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum 12.07.2024 ihre Stellungnahmen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal einreichen.

### **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange des Entwurfs**

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom \_\_\_\_\_. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis zum \_\_\_\_\_ ihre Stellungnahmen an die Gemeinde Nuthe-Urstromtal einreichen.

### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange geprüft, den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **Ausfertigungsvermerk**

Der Bebauungsplan wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung ausgefertigt.

### **Bekanntmachungsvermerk**

Der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme sind am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich im amtlichen Verkündigungsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

## **B. Rechtsgrundlage / Quellenverzeichnis**

### **Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr.39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)**, vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3 vom 01. Februar 2013 ; ber. 16 . Mai 2013 Nr. 21) zuletzt geändert durch Artikel 19 Abs. 5 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24 , [Nr. 9]) .

**Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 Bundesgesetzblatt IS. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2014 (BGBl. IS. 2024 I Nr. 225).

**Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2024 (BGBl. I S. 225).

**Landesentwicklungsprogramm (2007)** der Länder Berlin und Brandenburg vom 15. Dezember 2007 (Berlin) bzw. vom 18. Dezember 2007 (Brandenburg), in Kraft getreten am 1. Februar 2008.

**Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**, vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV)**, in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. IS. 1802).

**Quellen:**

**Bezzel, E. (1993):** Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Passeres. Aula Wiesbaden  
Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie; kodifizierte Fassung)

**Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (2017):** Fachinformationssystem. Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de>. [Zugriff am 23.09.2024].

**Landkreis Teltow-Fläming (2023):** Fachinformationssystem. Quelle: VertiGIS WebOffice Umwelt (teltow-flaeming.de) [Zugriff am 23.09.2024].

**Ryslavy, T., M. Jurke, H. u. W. Mädlow (2019):** Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg. Naturschutz u. Landschaftspflege in Brandenburg. Beilage zu Heft 4, 2019

**Landkreis Teltow-Fläming (2009):** Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming. Text und Karten Schutzgutbezogen.

**Natur + Text (2023):** Artenschutzfachliche Begutachtung von Gebäuden und Bäumen innerhalb des Bebauungsplanes „Ruhlsdorfer Straße“ in 15569 Woltersdorf. Faunistisches Gutachten.

**IDAS Planungsgesellschaft mbH (2023):** Brutvogel-Vorkommen im B.Plangebiet Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ OT Woltersdorf.

**UmLand (2023):** Gemeinde Nuthe-Urstromtal, OT Woltersdorf B-Plan „Ruhlsdorfer Straße“. Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*).

## **D     Anlage**

**Natur + Text (2023):** Artenschutzfachliche Begutachtung von Gebäuden und Bäumen innerhalb des Bebauungsplanes „Ruhlsdorfer Straße“ in 15569 Woltersdorf. Faunistisches Gutachten. Seiten 16

**IDAS Planungsgesellschaft mbH (2023):** Brutvogel-Vorkommen im B.Plangebiet Nr. 07 „Wohnen Am Waldquartier“ OT Woltersdorf. Seiten 7

**UmLand (2023):** Gemeinde Nuthe-Urstromtal, OT Woltersdorf B-Plan „Ruhlsdorfer Straße“. Gutachten zum Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Seiten 9