

Gemeinde Niederer Fläming

Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ der Gemeinde Niederer Fläming im Ortsteil Riesdorf

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf
Stand: April 2025

Verfasser:
Bruckbauer & Hennen GmbH
Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	7
2.5	Erschließung	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Denkmalschutz	8
3.	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming (2010)	10
3.3	Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)	10
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	11
4.	Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung	12
5.	Festsetzungen und deren Begründung	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsfläche	13
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.6	Versickerungspflicht	14
5.7	Denkmalschutz	14
6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Städtebaulicher Vertrag	15
6.2	Flächenbilanz	15
6.3	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	15
7.	Umweltbericht	16
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	16
7.2	Gesetze und Verordnungen	16
7.3	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	17
8.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
8.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	18
8.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung	18
8.2.1	Schutzgut Mensch	18
8.2.2	Biologische Vielfalt	18
8.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19
8.2.4	<i>Schutzgut Boden und Fläche</i>	20
8.2.5	Schutzgut Wasser	20

8.2.6	Schutzgut Klima/Luft	20
8.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	21
8.2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
8.3.1	Schutzgut Mensch	22
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
8.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	22
8.3.4	Schutzgut Wasser	23
8.3.5	Schutzgut Klima/Luft	23
8.3.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	24
8.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	24
8.4	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	24
8.5	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	25
8.6	Nutzung natürlicher Ressourcen	25
8.7	Art und Menge der Emissionen	25
8.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	25
8.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	25
8.10	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	25
8.11	Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels	26
8.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
8.13	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	26
8.13.1	<i>Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen</i>	26
8.13.2	<i>Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahme</i>	27
8.13.3	<i>Bilanzierung</i>	28
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
10.	Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen	29
11.	Zusätzliche Angaben	29
12.1	Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung	29
12.2	Monitoring	29
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
13.	Verfahren	30
14.	Rechtsgrundlagen / Quellen	30
15.	Anlagen	31
	Textliche Festsetzungen	31
	Artenlisten	32

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage im Raum - Luftbild (@GeoBasis-DE/LGB, 2025)	6
Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 04.2025)	6
Abbildung 3: Fotos des Plangebietes (Bruckbauer & Hennen)	7
Abbildung 4: Auszug aus dem LRP Teltow Fläming (2010)	10
Abbildung 5: Auszug FNP und LP Niederer Fläming	10
Abbildung 6: Planungsüberlegung des Vorhabenträgers.....	12
Abbildung 7: Biotoptypenkartierung des Plangebietes	19
Abbildung 8: Wechselwirkungen der Schutzgüter	25
Abbildung 9: Lage der Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese	27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	15
Tabelle 2: Monitoring.....	29

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 204 (2782 m²) und 208 (1713 m²) der Flur 3 Gemarkung Riesdorf beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Langfristiges Ziel ist es, die im Eigentum der Familie befindliche Gaststätte zu veräußern und auf den benachbarten Grundstücken altersgerechte Bungalows zu bauen. Die Erschließung kann über die angrenzende Landstraße erfolgen. Hierfür hat der Vorhabenträger im Februar 2025 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eingereicht.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

Das Plangebiet ist überwiegend dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederer Fläming teilweise als Mischbaufläche, überwiegend jedoch als Grünfläche dargestellt. Die Planung befindet sich damit nicht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen FNP. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederer Fläming hat am ... den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen an der L 715 in Riesdorf.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist L-förmig und befindet sich am relativ zentral in der Ortslage von Riesdorf an der L 715. Die Flächen grenzen im Osten und Westen an bebaute Flächen an, die insgesamt als gemischte Bauflächen gemäß FNP dargestellt sind. Im Südwesten grenzt eine innerörtliche Grünfläche an, die derzeit eine Pferdekoppel genutzt wird. Die in nordöstlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

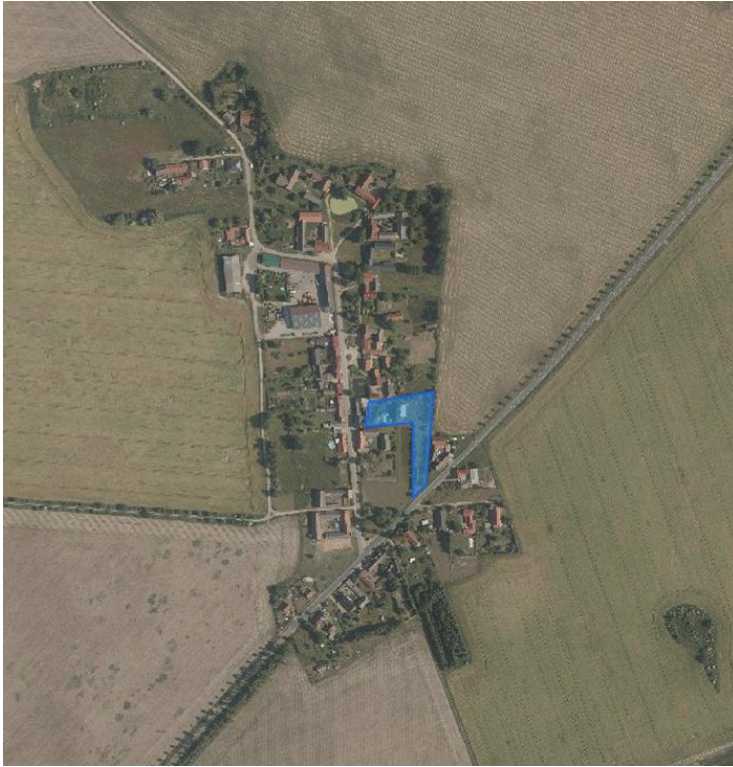


Abbildung 1: Lage im Raum - Luftbild (@GeoBasis-DE/LGB, 2025)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst Flurstücke 204 (2.782 m²) und 208 (1.713 m²) der Flur 3 Gemarkung Riesdorf und hat damit eine Größe von etwa 0,5 ha. Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

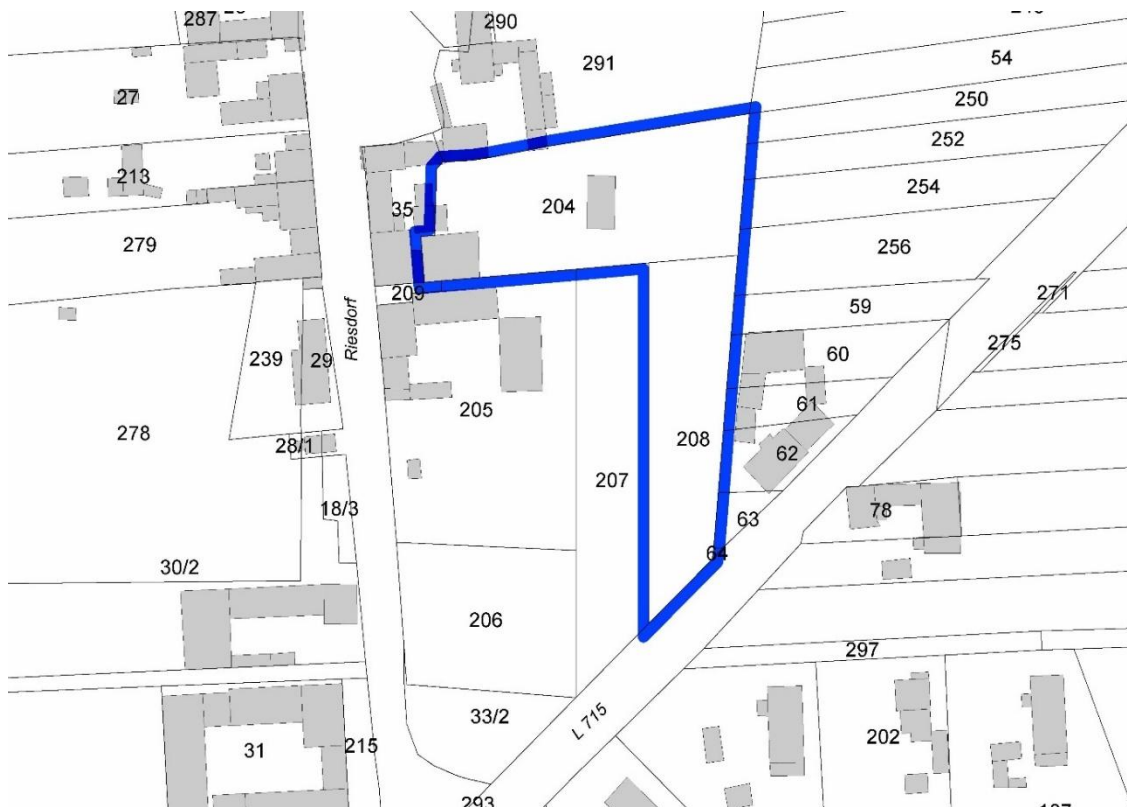


Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 04.2025)

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich Bebauung (Nebengelage, Pool, Garage, Werkstatt). Eine Zuwegung von der L 715 besteht. Die Flächen haben Baumbestand. Das Haupthaus, die Gaststätte „Märkischer Landgasthof Hollmach“ in der Riesdorfer Dorfstraße 26, gehört nicht zum Geltungsbereich.



Abbildung 3: Fotos des Plangebietes (Bruckbauer & Hennen)

2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die L 715. Es handelt sich um eine Ortsdurchfahrt einer Landesstraße. Die innere Erschließung erfolgt über einen Privatweg.

2.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser: Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann gewährleistet werden. Die Riesdorfer Dorfstraße 26 und auch Riesdorf 29 sind erschlossen.

Abwasser: Der Ortsteil Riesdorf ist nicht mit öffentlichen Abwasserleitungen erschlossen. Das Abwasser muss über eine private Grundstücksentwässerungsanlage abgefahren werden.

Strom: Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Riesdorfer Dorfstraße vorhanden.

Telefon/Internet: Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsleitungen erschlossen.

Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen: Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 96 m³ Wasser pro 2 Stunden in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht. Für die Bebauung sind in diesem Zusammenhang die Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung zu gewährleisten (§ 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W 405).

Spätestens im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

2.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich befindet sich laut Geoportal des BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) innerhalb des Bodendenkmals Nr. 130239 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“. Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis.

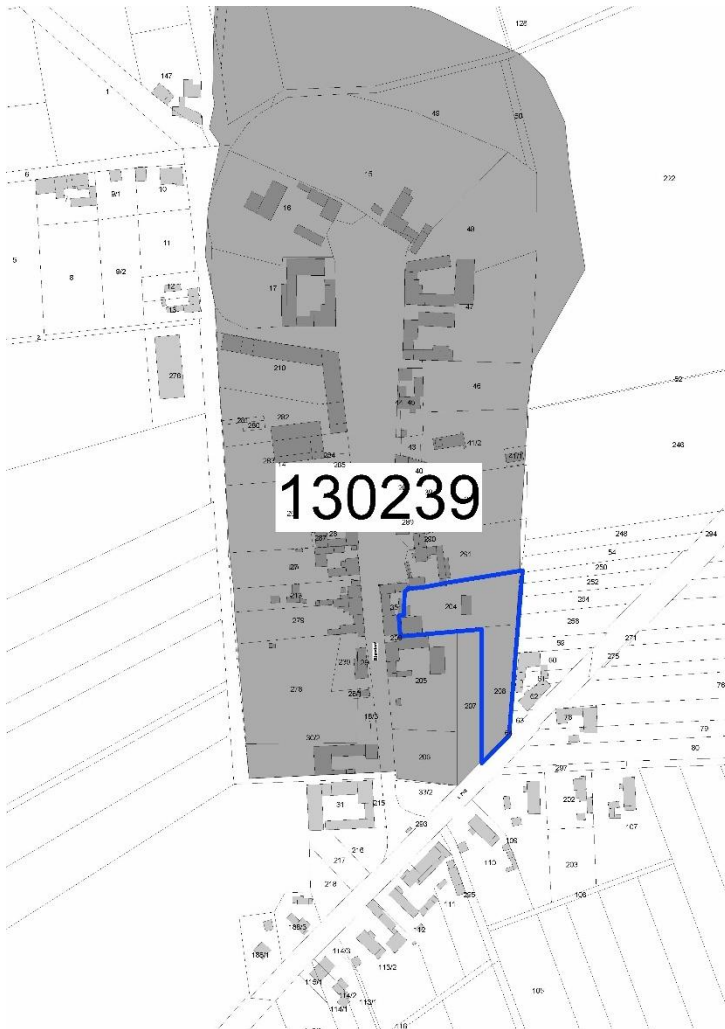


Abbildung 4: Bodendenkmale (@GeoBasis-DE/LGB, 2023)

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß LEP HR ist die Gemeinde Niederer Fläming dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Niederer Flämin kein Zentraler Ort.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR. Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst. Die Festlegungskarte zum LEP HR trifft keine Festsetzungen zum Plangebiet. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum LEP HR. Da die Teilfläche vollständig erschlossen ist, erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 LEP HR.

Regionalplan Havelland – Fläming

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

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

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 Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. 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 Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

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

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

3.2 Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming (2010)

Der Landschaftsrahmen sieht für den Ortsteil Riesdorf den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer vor.

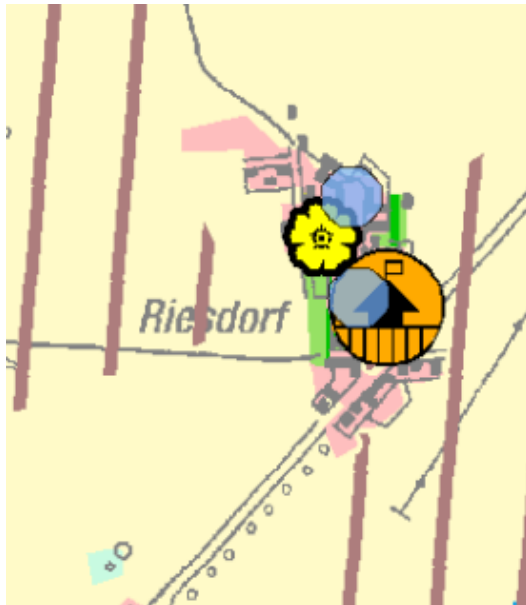


Abbildung 4: Auszug aus dem LRP Teltow Fläming (2010)

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

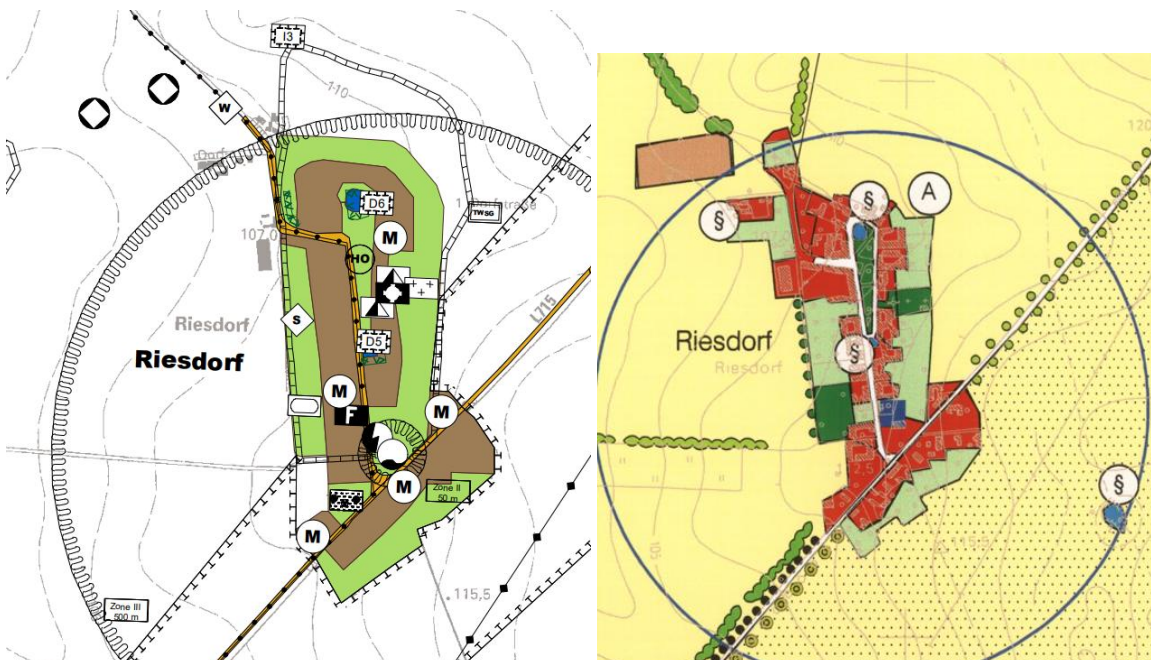


Abbildung 5: Auszug FNP und LP Niederer Fläming

Die Gaststätte mit Nebenglass in der Riesdorfer Dorfstraße 26 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der größere Teil des Geltungsbereichs wird als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen (grüne Färbung) dargestellt.

Damit lässt sich der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Baufläche und Grünfläche dar. Belegt ist der Bereich zudem mit einer Entwicklungsmaßnahme: Erhalt und Entwicklung der historischen und ortsbildprägenden Siedlungs- und Grünstruktur sowie dem Erhalt der Obstgärten und Gärten zwischen Dorf und Feld. Da diese Maßnahme nicht mit der gegenständlichen Bauleitplanung übereinstimmen, ist die Fortschreibung des Landschaftsplans notwendig.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung wurden und werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung

Auf dem L-förmigen Grundstück sollen Einfamilienhäuser und Nebengebäude/ Garagen entstehen. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg an der westlichen Grundstücksgrenze von der L 715 ausgehend. Vorhandene Bebauung bleibt erhalten und wird in die Grundstücke integriert. Der vorhandene Baumbestand soll soweit möglich erhalten bleiben.

Gemäß der umliegenden dörflichen Struktur soll sich auch künftig die Bebauung und Nutzung integrieren. Es wird daher die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes angestrebt.



Abbildung 6: Planungsüberlegung des Vorhabenträgers

5. Festsetzungen und deren Begründung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Als unzulässig werden festgesetzt:

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen.**

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Nutzungsmöglichkeiten sind weitreichend und sollen dem dörflichen Charakter und den veränderten Anforderungen zur Belebung des dörflichen Baubestand unterstützen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet

In der Planzeichnung werden laut Nutzungsschablone folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Die Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,3 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,15 (50 % der GRZ 0,3) überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen. Die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach der angrenzenden Bebauung. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt und sich einheitlich gestaltet. Gleichzeitig wird ein Übergang in die Landschaft ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Bauweise für das Baugebiet wurde als offene Bauweise festgesetzt. Das ermöglicht die Herstellung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Durch die festgesetzte Bauweise kann eine gebietstypische, lockere Bebauung im Plangebiet entstehen, in dem ausreichend privater Freiraum zur Verfügung steht.

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Brandenburg bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Um für spätere Realisierungsplanungen ausreichend Spielraum zu lassen, ist die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen weit gefasst.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

5.4 Verkehrsfläche

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist privat.

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in den genannten Bereichen mit der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straße L 715 (Ortsdurchfahrt der Landesstraße

5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen.

Zusätzlich sind drei Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste zu pflanzen.

Da es sich um die Erhaltung und Entwicklung einer Feldgehölzhecke handelt, ist die Artenliste zwingend einzuhalten.

5.6 Versickerungspflicht

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 2 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Laut Geoportal des LBGR Brandenburg ist die Wasserdurchlässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans extrem hoch (>300cm/d), eine Versickerung kann demnach problemlos erfolgen.

Für die Versickerung ist der Eigentümer verantwortlich.

5.7 Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130239 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Umsetzung der erforderlichen Bereitstellung des Löschwassers, der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6.2 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung			
Geplante Nutzung	Gesamt in m ²	davon unversiegelte Fläche in m ²	davon versiegelte Flächen in m ²
Dörfliches Wohngebiet (MWD) mit GRZ 0,3	4.077	2.854	1.223
zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)			(612)
bereits versiegelt			(475)
Privater Weg	418	209	209
Summe	4.495	3.063	1.432 (2.044)
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		4.495	

6.3 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

7. Umweltbericht

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niederer Fläming hat am ... Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ im Ortsteil Riesdorf gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser im Ortskern von Riesdorf.

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ im Ortsteil Riesdorf der Gemeinde Niederer Fläming sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dörfliches Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, das Grundstück für Wohnbebauung vorzubereiten. Das Angebot innerhalb dieses Segments der Einfamilienhäuser soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien schaffen. Mit den Festsetzungen soll sich das Vorhaben maßstäblich und nutzungsorientiert in die angrenzenden Bereiche des Ortsteils Riesdorf einfügen.

7.2 Gesetze und Verordnungen

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

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

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

Baugesetzbuch

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

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

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und

Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

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

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

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

7.3 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von übergeordneten Fachplanungen nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG.

- Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, Karte: Entwicklungsziele, Teilblatt Südost (2010) stellt das Plangebiet als Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer dar.

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Niederer Fläming

Die Gaststätte mit Nebenglass in der Riesdorfer Dorfstraße 26 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der größere Teil des Geltungsbereichs wird als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen (grüne Färbung) dargestellt. Damit lässt sich der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Baufläche und Grünfläche dar. Belegt ist der Bereich zudem mit einer Entwicklungsmaßnahme: Erhalt und Entwicklung der historischen und ortsbildprägenden Siedlungs- und Grünstruktur sowie dem Erhalt der Obstgärten und Gärten zwischen Dorf und Feld. Da diese Maßnahme nicht mit der gegenständlichen Bauleitplanung übereinstimmen, ist die Fortschreibung des Landschaftsplans notwendig.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betroffenem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung

8.2.1 Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen betroffen sein.

Das dörfliche Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 57 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 42 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Der Planungsbereich selbst ist Privatgrundstück und besitzt keine Erholungsfunktion.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

8.2.2 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beschreibt die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung wird die Biologische Vielfalt ermittelt.

Eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bzw. Fachbeitrag soll erarbeitet werden. Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Gemäß der Biotoptypenkartierung des Landes Brandenburg (2009) wird der bebaute Teil des Geltungsbereiches den Wohn-/Mischgebieten und der nahezu unbebaute Bereich den Frischwiesen und Frischweiden zugeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

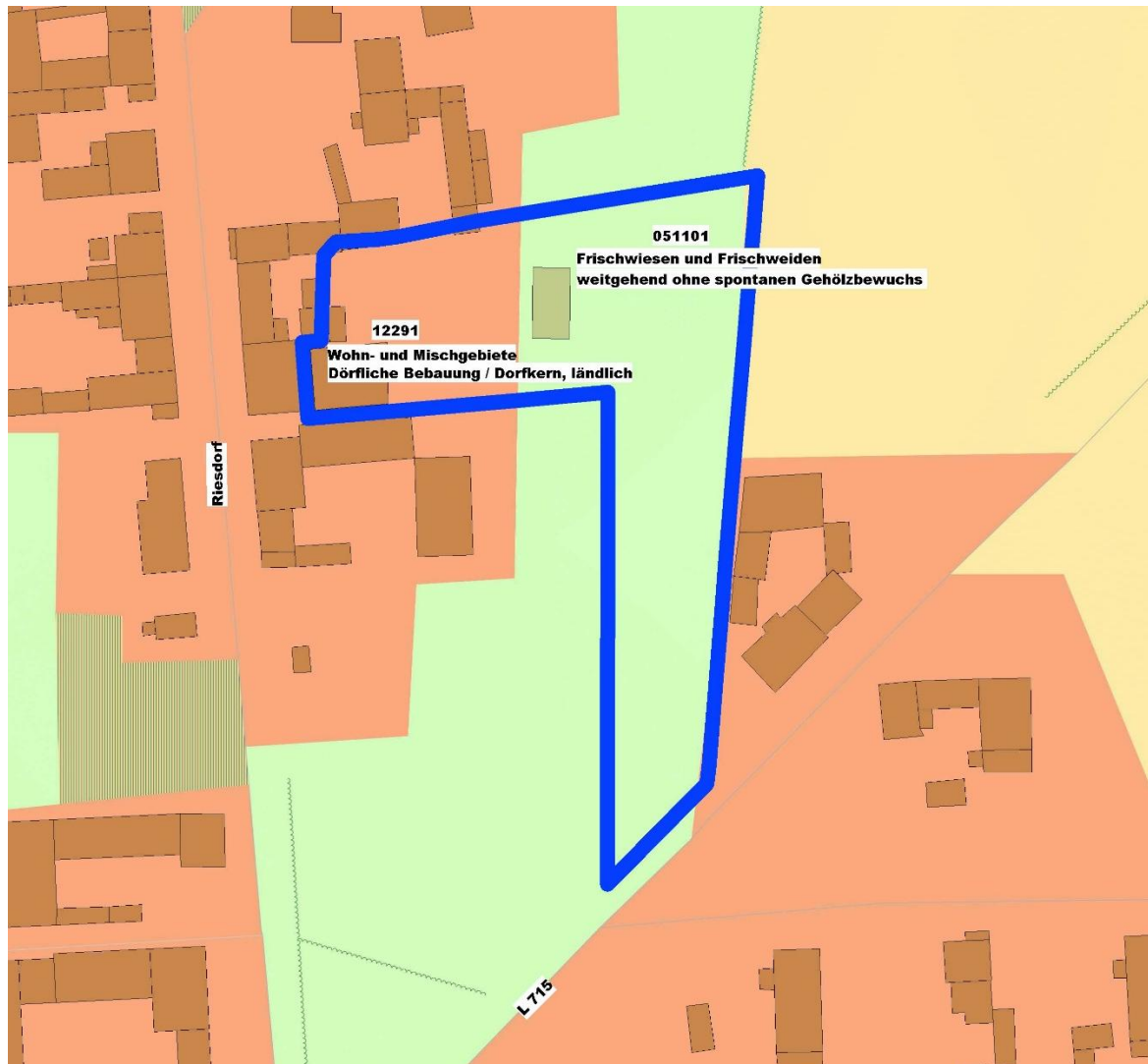


Abbildung 7: Biotoptypenkartierung des Plangebietes

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von geringer Bedeutung. Die Strukturen bieten Tier- und Pflanzenarten aufgrund der anthropogenen Nutzung kaum Lebensraum.

Tiere

Eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bzw. Fachbeitrag soll erarbeitet werden. Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

Pflanzen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich teilweise um einen bebauten Bereich mit Nebengelassen, Werkstatt, Pool. Bei dem größeren Teil des Plangebietes handelt es sich um einen Gartenbereich mit Baumbestand aus Nadelhölzern und Obstbäumen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern. [Schutzgut Fläche und Boden](#)

8.2.4 Schutzgut Boden und Fläche

Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dass sie Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter entfalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine anthropogen vorgeprägte Fläche. Sie ist teilweise bebaut. Der südliche Teil des Plangebietes ist von Gehölzstrukturen geprägt.

Der Bebauungsplan überplant etwa 0,5 ha innerörtliche, private Grünflächen und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und entsprechende Nebenanlagen. Das Plangebiet ist von zwei Seiten umbaut. Durch die Inanspruchnahme von (innerörtlichem) Brachland wird die Bedeutung des Schutzgutes Fläche als mittel eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Ansprüchen der Gemeinde Niederer Fläming an den Schutz des Frei-raums und den Ansprüchen an eine gesunde Ortsentwicklung ist die Gemeinde Niederer Fläming zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

Boden

Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Südost Boden Braunerden.

Das Schutzgut Boden ist anthropogen vorbelastet. Im nördlichen Bereich sind größere Bereiche versiegelt. Im südlichen Plangebiet weist der Boden durch Fahrwege leichte Beeinträchtigungen auf.

Die Funktionseigenschaften werden als gering bewertet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Grundwasserneubildung liegt bei über 200 mm/Jahr. Es liegt eine mittlere Grundwassergefährdung in einem Flurabstand > 10m vor.

Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen. (Die im FNP dargestellt Trinkwasserschutzzone ist außer Kraft.)

Es ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird das Plangebiet den Bioklimatisch belastete Siedlungsräumen zugeordnet. Weiterhin wird es zu den Gebieten mit geringer

Inversionshäufigkeit (weniger als 160 Inversionstage pro Jahr) gezählt. Die Plangebietsflächen weisen keine klima-ökologische Bedeutung auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Der LRP TF, Karte 15, Teilblatt Südost, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung weist die Fläche dem Landschaftsbildtyp regionstypisches Dorf mit einer sehr hohen Erlebniswirksamkeit zu. Umliegend befinden sich strukturarme, schwach reliefierte offenlandgeprägt Räume mit einer mittleren Erlebniswirksamkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130239 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22. Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschemissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen sind bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich einzuschätzen.

Anlagenbedingt

Die Auswirkungen des Dörflichen Wohngebietes auf die benachbarte Bebauung sind als gering einzuschätzen, da insbesondere störende Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung kaum Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird eine Potenzialabschätzung bzw. Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet. Ergebnisse werden ergänzt.

Baubedingt

Innerhalb der ehemaligen Gartenbereiche ist mit Lebensraumveränderungen durch die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Gestaltungsmaßnahmen u. a. durch Fällungen und Beschneiden von Bäumen auszugehen.

- Brutvögel, Fledermäuse

Aufgrund der sehr wahrscheinlichen Besiedlung des B-Plangebiets durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis Oktober bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 gerechnet werden.

Weiterhin wird es durch den geplanten Einfamilienhausbau und Gartengestaltungsmaßnahmen in den betroffenen Teilflächen zu einem dauerhaften Verlust bzw. einer Veränderung der vorhandenen Fortpflanzungsstätten und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommen.

Aufgrund der wahrscheinlichen Nutzung der Altbaumbestände durch Brutvögel und ggf. auch durch Fledermäuse kann im Rahmen von umfangreicheren Baumbeschneidungen oder Baumfällungen notwendig werden sollten, ein Verlust von Niststätten bzw. Quartieren sowie von einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel, Fledermäuse) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Insgesamt sollte ein möglichst hoher Anteil an Gehölzen, insbesondere Höhlenbäume, und extensiv genutzter Gartenfläche als potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für die vor-kommenden Vogelarten erhalten werden.

Anlagenbedingt

Der Baumbestand sollte möglichst erhalten werden. Sofern es zu Baumfällungen kommt, sind diese im Sinne der Baumschutzsatzung des Landkreises Teltow-Fläming zu ersetzen.

8.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagenbedingt

Versiegelte Flächen verringern die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserregulierung, Grundwasserneubildung, Filterung und die Schadstoffpufferung). Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits teilweise versiegelt. Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,3 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt.

Geplante Flächennutzung			
Geplante Nutzung	Gesamt in m ²	davon unversiegelte Fläche in m ²	davon versiegelte Flächen in m ²
Dörfliches Wohngebiet (MWD) mit GRZ 0,3	4.077	2.854	1.223
zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)			(612)
bereits versiegelt			(475)
Privater Weg	418	209	209
Summe	4.495	3.063	1.432 (2.044)
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		4.495	

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das dörfliche Wohngebiet 1.223 m² Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasserdurchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 612 m² hinzu. Ein Privatweg (418 m²) nimmt etwa 209 m² Teilversiegelung (wasserdurchlässiger Aufbau) in Anspruch. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 2.044 m² Boden versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von 2.044 m². Hiervon sind bereits 475 m² versiegelt, die keinen Ausgleich bedürfen.

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung und der vorliegenden anthropogenen Beeinträchtigung laut HVE 1:1.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Anlage einer Streuobstwiese: Gemarkung Riesdorf, Flur 2, Flurstück 145 (600 m²)
- Bepflanzung der Baugrundstücke (Pflanzinseln).

8.3.4 Schutzgut WasserBaubedingt

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

Anlagenbedingt

Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate des Bodens. Die Festsetzung einer Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken minimiert diesen Eingriff.

8.3.5 Schutzgut Klima/LuftBaubedingt

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

Anlagenbedingt

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird vermieden durch die Festlegung der Geschossigkeit.

8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingt / Anlagenbedingt

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Bodendenkmal sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:

Die Planungsfläche liegt im Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im 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.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen über den bereits vorhandenen Bestand hinaus, die Aufnahme vorhandener und die Neuanlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen usw. bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Abhängig von Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum in der Regel zustimmen muss.

Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

8.4 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen

Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biototypen) auf das Landschaftsbild.

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungs-zusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

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

Abbildung 8: Wechselwirkungen der Schutzgüter

8.5 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Da es sich um eine Brachfläche handelt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

8.6 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch Bau und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

8.7 Art und Menge der Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich größtenteils auf die Bauphase.

8.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Bei entstehenden Abfällen handelt es sich im Wesentlichen um Hausmüll, der entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen ist.

8.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

8.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft. Benachbarte Vorhaben sind nicht bekannt.

8.11 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechende Auswirkungen sind nicht bekannt.

8.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan Gemeinde Niederer Fläming

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

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

8.13 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

8.13.1 Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Verminderung des Versiegelungsgrades der Bodenversiegelung

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse

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

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

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

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

Artenschutz/ Biotopschutz

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

Bauzeitenregelung: Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung mit ggf. notwendigen Gehölzbeschneidungen bzw. -rodungen, sind daher außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Arten durchzuführen.

Baumfällungen / Baumbeschneidungen: Nach Möglichkeit ist eine Beschneidung oder Fällung von Höhlenbäumen grundsätzlich zu vermeiden. Vor einer nicht vermeidbaren Beschneidung oder ggf. Fällung von Altbäumen mit Höhlen, Rissen oder Spalten sind mögliche Quartiere auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu prüfen. Bei Hinweisen auf Vorkommen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu vermeiden.

8.13.2 Vorhabenbezogene Ausgleichsmaßnahme

Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Riesdorf (Gemeinde Niederer Fläming), Flur 2, Flurstück 145 (600 m²) ist die Neuanlage einer multifunktionalen Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese festgelegt.

Bei der Fläche handelt es sich um Landwirtschaftsflächen in Ortsrandlage.

Die Maßnahme ist als multifunktional zu werten, da:

- Ausgleich des Bodenverlustes
- Ausgleich des Flächenverbrauchs
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Aufwertung des Lebensraums verschiedener Arten

Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 x 10 m (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 m Höhe). Insgesamt sind etwa 10 Bäume zu pflanzen. Einmal jährlich sollte eine Mahd erfolgen.



Abbildung 9: Lage der Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese

Die dingliche Sicherung hat über einen städtebaulichen Vertrag zu erfolgen.

8.13.3 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	2.044 m²	Festsetzung einer geringen GRZ (0,3)	V 1	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	600 m²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2	A 2 Bepflanzung der Baugrundstücke (Pflanzinseln)		
		Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten	V 3			
Arten						
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode	V 4	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	600 m²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2	A 2 Bepflanzung der Baugrundstücke (Pflanzinseln)		
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes		Höchstmaß Geschosse II	V 5	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	600 m²	ausgeglichen
				A 2 Bepflanzung der Baugrundstücke (Pflanzinseln)		

9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planung sind für das Plangebiet nicht möglich. Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt der Umweltzustand unverändert.

10. Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

11. Zusätzliche Angaben

12.1 Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die folgenden bereits vorhandenen Unterlagen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet:

- Flächennutzungsplan /Landschaftsplan
- Landschaftsrahmenplan
- Schutzgebiete: Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte und Bodenkarte: des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

12.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Tabelle 2: Monitoring

Termin	Monitoring Aufgabe
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet?

12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ in der Gemeinde Niederer Fläming wird eine anthropogen vorgeprägte Fläche in Anspruch genommen. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich

durch Versiegelungen (Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten) und weitere anthropogene Überprägung des Plangebietes durch Bebauungen.

Zur Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Ergebnisse werden eingearbeitet.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind insgesamt als minimal einzuschätzen. Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Schutzgüter sind festgelegt.

13. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

^

14. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch 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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) 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]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden.
- Wasserverbandsgesetz vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578) geändert worden ist
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009

15. Anlagen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Als unzulässig werden festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

In der Planzeichnung werden laut Nutzungsschablone folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Die Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

Im dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

4.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche ist privat.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

5.2 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind vier Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste 1 zu pflanzen.

6. Versickerungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

7. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130239 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist.

Artenlisten

Artenliste 1

Bäume	
Linde	Tilia
Erle	Alnus
Buche	Fagus
Sträucher	
Hasel	Corylus avellana
Hollunder.	Sambucus
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera
Wildapfel.	Malus sylvestres

Artenliste 2

Äpfel	Birnen	Süßkirsche	Pflaume
Albrecht von Preußen	Clapps Liebliche	Bütters Rote Knorpel	Hauszwetsche
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Cacaks Schöne
Gravensteiner	Gute Luise	Königskirsche	Nancy mirabelle
Gelber Bellefleure	Köstliche von Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Rote Auerbacher
Goldparmäne	Pastorenbirne		
Kaiser Wilhelm			