

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

Begründung mit Umweltbericht
Entwurf

Verfasser:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

Stand: November 2025

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 | 21 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 8.2.6 | Schutzgut Klima/Luft | 21 |
| 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 | 26 |
| 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 |
| | Gehölzlisten | 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: Biotopkartierung des Plangebietes (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH) | 19 |
| Abbildung 8: Wechselwirkungen der Schutzgüter | 25 |
| Abbildung 9: Lage der Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiese | 27 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|-------------------------------|----|
| Tabelle 1: Bilanzierung | 28 |
| 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. Hierfür hat der Vorhabenträger im Februar 2025 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eingereicht. Die Erschließung kann über die angrenzende Landstraße erfolgen.

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 23.06.2025 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.06.2025 bis 01.08.2025 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2025 statt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Allerdings erfolgt aufgrund von möglichen künftigen Grundstücksteilungen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Gaststätte eine Anpassung des Plangebietes. Es erfolgt eine Reduzierung des Plangebietes um etwa 1.000 m² im Nordwesten. Hier wird der bereits bebaute Teil, der nach § 34 BauGB bewertet werden kann, außen gelassen.

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.

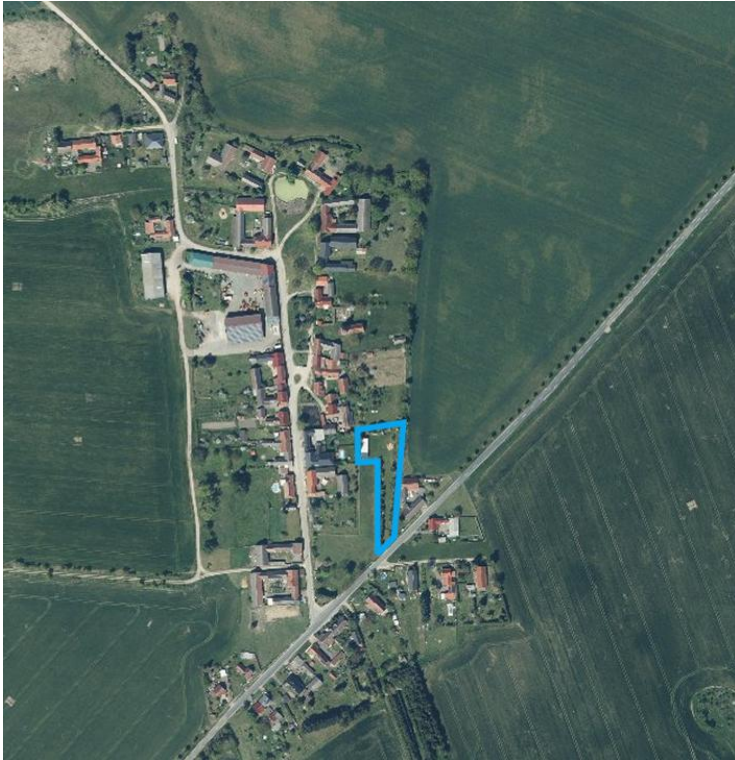


Abbildung 1: Lage im Raum - Luftbild (@GeoBasis-DE/LGB, 2025)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst Flurstücke 204 teilweise (1.555m²) und 208 (1.713 m²) der Flur 3 Gemarkung Riesdorf und hat damit eine Größe von etwa 0,3 ha. Der östliche Bereich des Flurstücks 204 wird einbezogen. Die Teilung erfolgt in geradliniger Verlängerung der westlichen Flurstückkante des Flurstücks 207. 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 (Nebengelasse, 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: Die Ortslage Riesdorf ist schmutzwassertechnisch nicht zentral erschlossen. Über dezentrale Grundstücksentwässerungsanlagen (abflusslose Sammelgruben oder Kleinkläranlagen) ist das anfallende, häusliche Schmutzwasser zu sammeln und durch den Schmutzwasserbeseitigungspflichtigen zu behandeln und fachgerecht zu entsorgen. Je nach Art der dezentralen Grundstücksentwässerungsanlagen sind die entsprechenden Vorschriften der verschiedenen Behörden zu beachten.

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.

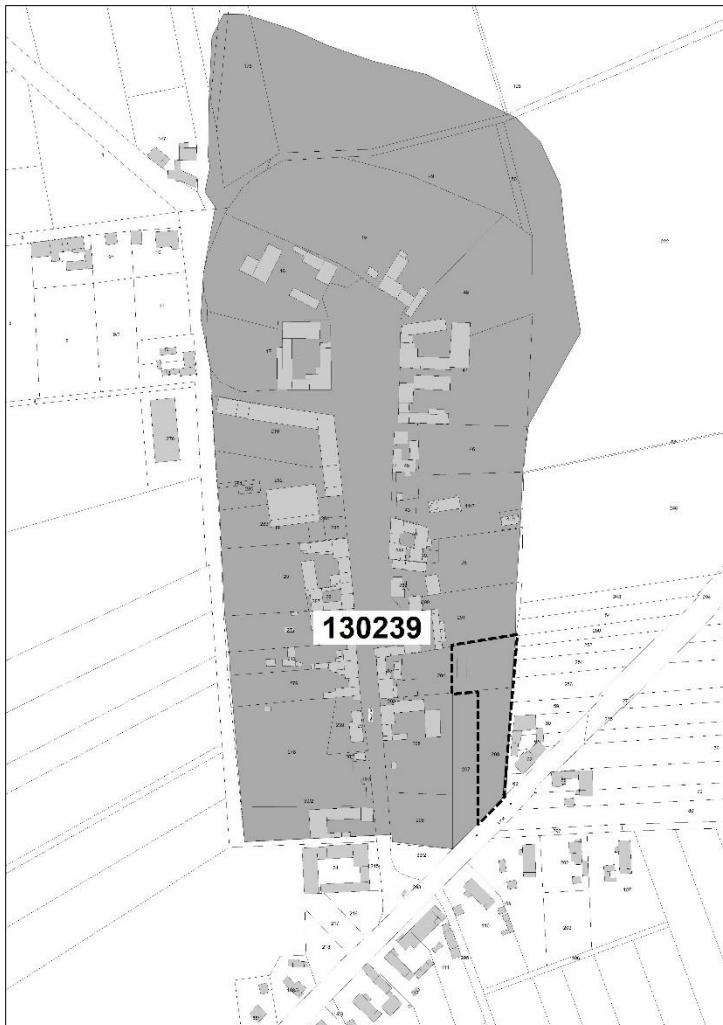


Abbildung 4: Bodendenkmale (@GeoBasis-DE/LGB, 2025)

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. Die Gemeinde Niederer Fläming stellt keinen Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel Z 5.6 bzw. Z 5.7

nach Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) dar. 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.

Die Planung kann aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen, so dass die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Niederer Fläming nicht in Anspruch genommen wird.

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.

Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.06.2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und zudem beschlossen, hierzu das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen durchzuführen.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. 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.

Für das Plangebiet ist im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegung getroffen. Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zum regionalplanerischen Grundsatz. 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.

Der Sachliche Teilregionalplan Wind 2027 der Region Havelland-Fläming ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nicht.

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 Teil-regionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

3.2 Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming (2010)

Der Landschaftsrahmenplan sieht für den Ortsteil Riesdorf den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes regi-onstypischer Dörfer vor.

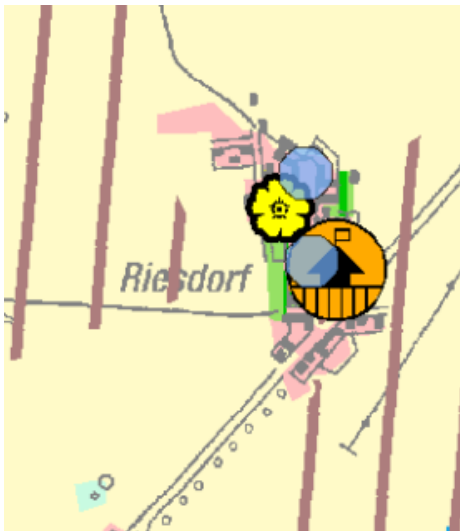


Abbildung 4: Auszug aus dem LRP Teltow Fläming (2010)

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

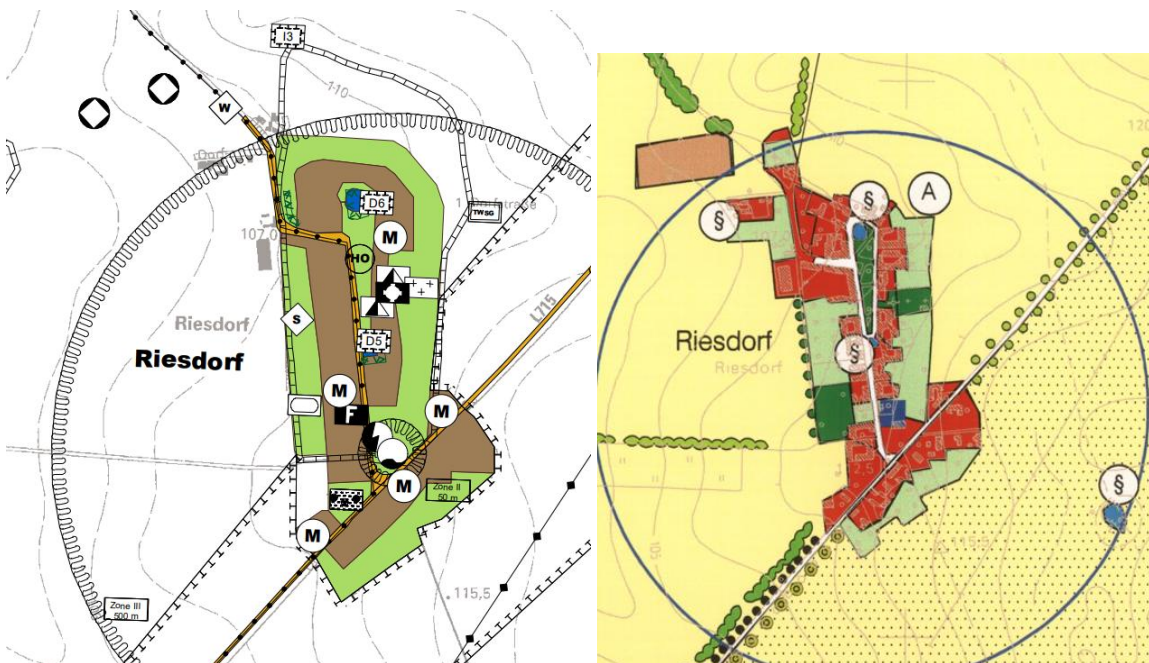


Abbildung 5: Auszug FNP und LP Niederer Fläming

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

Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

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

Wasserdurchlässiges Material schont die Ressourcen und verhilft dem Boden zur Aufrechterhaltung seiner natürlichen Funktionen (Speicherns, Filtern).

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

Als Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgt eine Bepflanzung des Geltungsbereichs.

Im nördlichen Bereich des B-Planes befinden sich einzelnen Laubgehölze die zu erhalten sind. Diese werden als Baumerhalt festgesetzt.

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

| | |
|------------------------|----------------------|
| Geltungsbereich | 3.270 m ² |
| Dörfliches Wohngebiet | 2.850 m ² |
| Private Verkehrsfläche | 420 m ² |

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 Gemeindevertretung der Gemeinde Niederer Fläming hat am 23.06.2025 den 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-Bodenschutzgesetz, 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.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Gemäß der Biotoptypenkartierung des Landes Brandenburg (2009) wird der Geltungsbereich den Frischwiesen und Frischweiden zugeordnet.

Gemäß einer aktuellen Biotopkartierung (2025) wird der Geltungsbereich als Garten definiert. Der Bereich ist im Süden mit Nadelgehölzen bepflanzt. Im Norden befinden sich vereinzelt Laubbäume.



Abbildung 7: Biotopkartierung des Plangebietes (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

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.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, September 2025) erarbeitet, dessen Ergebnisse hier wieder gegeben werden.

Tiere

Brutvögel: Im Rahmen der durchgeführten Begehung konnten einzelne potenzielle Brutvogelarten, wie Grünfink (*Chloris chloris*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Haussperling (*Passer domesticus*) und Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen werden. Für letztere Art wurde eine Niststätte außerhalb des B-Plangebietes festgestellt. Der Haussperling ist potenzieller Brutvogel im Bereich der Bestandsgebäude. Grünfink und Gartenrotschwanz sind als mögliche Brutvögel in den Gartenbereichen einzustufen. Hier können weitere in

entsprechenden Lebensräumen verbreitet vorkommende Brutvogelarten, wie Amsel (*Turdus merula*) oder Ringeltaube (*Columba palumbus*), erwartet werde. Anspruchsvollere, seltene oder gefährdete Brutvogelarten sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht zu erwarten.

In den jüngeren bis mittelalte Baumbestände, die von einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks betroffen sein könnten, wurden keine Ast- oder Stammhöhlen, die als wiederkehrend genutzte Niststätten geeignet wären, nachgewiesen.

Fledermäuse: In den jüngeren bis mittelalten Baumbeständen, die von einer zusätzlichen Bebauung des Grundstücks betroffen sein könnten, wurden keine Ast- oder Stammhöhlen, Risse oder Spalten, die als Fledermausquartiere geeignet wären nachgewiesen.

Zauneidechse: Im Planungsgebiet herrschen gärtnerisch genutzte Flächen mit dominierendem Zierrasen und Koniferen Beständen vor, die der Art keine geeigneten Habitatstrukturen bieten. Im Rahmen der durchgeführten Begehung konnten dem entsprechend keine Nachweise der Zauneidechse oder anderer Reptilienarten erbracht werden.

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. Das Grundstück ist weitgehend vollständig durch ausgedehnte Gartenbereiche mit größeren Zierrasen im Bereich der Freiflächen sowie randlich gepflanzten Baumbeständen mittleren Alters, die überwiegend durch Zierfichten gebildet werden, geprägt.

Laut Kompensationskataster des Landkreises Teltow-Fläming befinden sich Ausgleichspflanzungen (zwei Obstbäume) auf dem Flurstück 204, Flur 3, Gemarkung Riesdorf.

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 0,3 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 dargestellte 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 belasteten 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 strukturarmer, schwach reliefierte offener Landgeprägte 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 – Geräuschimmissionen“ 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 wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, September 2025) erarbeitet, dessen Ergebnisse hier wieder gegeben werden.

Baubedingt

Brutvögel: Eine Besiedlung der vorhandenen Gehölzbestände durch einzelne typische Brutvogelarten der Gärten ist als wahrscheinlich anzusehen. Daher muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Laubbäumen, Zierfichten und Sträuchern erfolgen, mit dem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren gerechnet werden.

Eine mögliche Betroffenheit ist nur für verbreitete und nicht gefährdete Brutvogelarten zu erwarten, so dass der Verlust einzelner Reviere nicht zu einer Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der örtlichen Fortpflanzungsstätten führen würde.

Fledermäuse, Zauneidechse: Aufgrund kaum geeigneter Habitats sowie fehlender Hinweise auf Vorkommen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermausarten und der Zauneidechse vorliegt.

Anlagenbedingt

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

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 | 2.850 | 1.995 | 855 |
| zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) | | | (428) |
| bereits versiegelt | | | (475) |
| Privater Weg | 418 | 209 | 209 |
| Summe | 3.270 | 2.204 | 1.064 (1.492) |
| Gesamtfläche des Plangebietes in m² | | 3.270 | |

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das dörfliche Wohngebiet 855 m² Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasser-durchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 428 m² hinzu. Ein Privatweg (418 m²) nimmt etwa 209 m² Teilversiegelung (wasserdurchlässiger Aufbau) in Anspruch. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 1.492 m² Boden versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von 1.492 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).

Hinweis: Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Elster-Dahme (11-1593)“, welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Kupfer, Blei, Zink, Silber, Gold, Zinn, Wolfram, Molybdän, Vanadium, Kobalt, Nickel, Lithium, Stein- und Kalisalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen) berechtigt.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Baubedingt

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/Luft

Baubedingt

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 Erdeingriffe 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 Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant 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-Biotop unter dem Einfluss des Menschen

auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) 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 Bodengeneese | Einflussfaktor Bodengeneese | 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, Schotterrassen, 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

Tabelle 1: Bilanzierung

| Eingriff | | Vermeidung | | Ausgleich und Ersatz | | |
|--|---------------------------|--|-----|---|--------------------|--------------|
| Beschreibung des Eingriffs | Umfang des Verlusts | | | Maßnahme | Umfang | Bewertung |
| Boden | | | | | | |
| Dauerhafter Verlust durch Versiegelung | max. 1.492 m ² | Festsetzung einer geringen GRZ (0,3) | V 1 | A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese | 600 m ² | 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 m ² | 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 m ² | 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) | 23.06.2025 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) | 27.06.2025 bis 01.08.2025 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) | mit Schreiben vom 27.06.2025 |
| 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 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- 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]).
- Arbeitshilfe Bebauungsplanung 2022, 1. Überarbeitete und erweiterte Neuauflage (Dezember 2022)
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, B-Plan „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“, UmLand, Nuthe-Urstromtal, September 2025

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 luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

5.2 Auf den Grundstücksflächen sind vier Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 14/16 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Gehölzliste 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.

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.

Gehölzlisten

Gehölzliste 1

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

Gehölzliste 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 | | | |