

Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III
Umweltamt / Untere Naturschutzbehörde
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 21.07.2025
Auskunft: Frau Kubisch
Zimmer: B4.3.05
Telefon: 03371 608 2515
Aktenz.: 41481/25/672

Dezernat IV
A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
A 80.2 SG Kreisentwicklung
Zinnaer Straße 34
Frau Schönberner

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan (BP) "Wohnbebauung Riesdorf an der L 715" der Gemeinde Niederer Fläming

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Absatz 4 BauGB

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 02.07.2025 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung mit Umweltbericht zum Vorentwurf (Stand: April 2025)
- Planzeichnung zum Vorentwurf (Stand: April 2025)

X Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

- Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

-

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

-

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

-

4. Weitergehende Hinweise

-

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

-

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

1. Das Planungsgebiet ist zwar anthropogen vorgeprägt, aber nach aktuellen Luftbildern zu urteilen, strukturreich. Die in den Entwurf des Umweltberichts bisher integrierte Biotopkartierung ist nicht ausreichend differenziert, um dies abzubilden und ist zu überarbeiten. Die Baumreihen im Süden werden z. B. gar nicht abgebildet und anscheinend bestehende Ruderalflächen nicht abgegrenzt.
2. Für die faunistischen Aspekte ist zu prüfen, ob geeignete Habitate für besonders geschützte Reptilien vorhanden sind. Ggf. ist an Hand von 3 Begehungen durch einen Sachverständigen zu geeigneten Jahres- und Tageszeiten und geeigneten Witterungsbedingungen zu überprüfen, ob Reptilien nachweisbar sind.
3. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Kleingewässer (geschütztes Biotop). Dies kann als Laichgewässer für besonders geschützte Amphibien dienen. Die umgebenden, gehölzbetonten Strukturen sind dann als Landlebensräume der potenziell vorkommenden Arten anzusehen, zumal rings um Riesdorf intensive Landwirtschaft betrieben wird. Es ist zu beleuchten, ob hier artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten sind. Ggf. sind Amphibienvorkommen in dem Kleingewässer zu ermitteln.
4. Die Gehölze werden eine ortstypische Brutvogelfauna beherbergen. Es wird empfohlen, diese zu kartieren und nicht auf eine Potenzialabschätzung zu setzen, um Konflikte konkret benennen und möglichst vermeiden zu können. Es ist bei zu befürchtendem Verlust von Revieren entsprechender Arten durch geeignete Maßnahmen dafür zu sorgen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der Brutvögel nicht verschlechtert.
5. Die Ausführungen auf Seite 22 des Umweltberichts zu den baubedingten Auswirkungen auf Fledermäuse und Vögel sind auf Grundlage der tatsächlich notwendigen Baumfällungen, eine Kontrolle der Bäume auf Höhlen und potenzielle Fledermausquartiere zu spezifizieren und zu ergänzen.

6. Bäume, die dem Schutz der Baumschutzverordnung des Landkreises Teltow-Fläming unterliegen, sind nach Möglichkeit zu erhalten. Sollten Fällungen notwendig sein, sind diese auf der Bauantragsebene zusammen mit den Bauantragsunterlagen zu beantragen.

Der geplante Privatweg führt durch eine vorhandene Baumreihe, die weder im Umweltbericht beschrieben noch in der Planungsüberlegung des Vorhabenträgers dargestellt wurde. Jedoch ist in der Konzeption davon die Rede, dass „der vorhandene Baumbestand [...] soweit möglich erhalten bleiben [soll]“. Der Weg ist somit den Gegebenheiten vor Ort anzupassen und die Baumreihe ist zu erhalten.

7. Des Weiteren befinden sich laut Kompensationskataster des Landkreises Teltow-Fläming Ausgleichspflanzungen (zwei Obstbäume) auf dem Flurstück 204, Flur 3, Gemarkung Riesdorf. Diese werden weder im Umweltbericht erwähnt noch sind sie in der Planzeichnung dargestellt.
8. Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unbeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.
9. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auch mit Bezug zum besonderen Artenschutz) müssen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG auch in rechtlicher Hinsicht gesichert werden, da anderenfalls die Gefahr besteht, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Maßnahmen die einen städtebaulichen Bezug haben und bodenrechtlich relevant sind, können üblicherweise über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Maßnahmen denen der städtebauliche Bezug bzw. die bodenrechtliche Relevanz fehlt (z.B. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes oder zu konkretisierende Ausführungen bezüglich der Flächenpflege und der Erfolgskontrolle) müssen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Bisher liegen keine unterzeichneten städtebaulichen Verträge vor.

Da die Eingriffsregelung entsprechend § 18 Abs. 2 BNatSchG abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten ist, hat der Nachweis über die Sicherung und Kompensationsmaßnahmen also spätestens vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorzuliegen.

Eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung z. B. durch Grundbucheintrag ist erforderlich und sinnvoll, sofern die Flächen nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind. Nur dann können die Maßnahmen auch bei einer denkbaren Weitergabe oder Veräußerung des Grundstücks an Dritte oder bei geplanter Realisierung auf Grundstücken im Eigentum Dritter durchgesetzt werden.

Der städtebauliche Vertrag einschließlich des Maßnahmen- und Pflegekonzeptes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und spätestens vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Sollte die rechtliche Sicherung bis zum Bauantragsverfahren nicht nachgewiesen sein, besteht die Gefahr, dass es so lange zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.

10. Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den BP-Bereich liegt ein Landschaftsplan (LP) vor, der die Fläche überwiegend als Gartenland darstellt, ähnlich der Darstellung im FNP. Insoweit besteht durch

die Planungsabsicht ein Widerspruch zum LP. Als entsprechendes Entwicklungsziel benennt der LP für den überwiegenden Teil der Änderungsfläche den Erhalt der Obstgärten im Übergang zwischen Dorf und Feld. Der BP-Entwurf stellt die Erschließung auf dem Flurstück 208 der Flur 3 in der Gemarkung als Privatweg (westliche Flurstücksgrenze) im Bereich von vorhandenen Gehölzen dar, nähere Erläuterungen und eine aktuelle Biotopkartierung liegen bisher nicht vor. Es sind demnach Änderungen entgegen der Aussagen in der Begründung beim Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten, die eine Teilfortschreibung räumlich und sachlich des LP rechtfertigen.

Insofern demnach zur Entwicklung des Plangebietes eine FNP-Änderung erforderlich ist, ist auch der LP als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen



E. Sommerer

Sachgebietsleiterin

Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen

BNatSchG

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

BauGB

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024 (BGBl. I S. 184)

NatSchZustV

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung – NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II Nr. 43), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der NatSchZustV vom 19. Juli 2021 (GVBl. II Nr. 71)