

Bebauungsplan  
„Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“  
der Gemeinde Niedergörsdorf

2. Entwurf

Stand: 21.01.2026

Verfasser:

Bruckbauer & Hennen GmbH  
Schillerstraße 45  
14913 Jüterbog

## Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
<b>2.1</b>	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>2.2</b>	<b>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>2.4</b>	<b>Geltendes Planungsrecht</b>	<b>7</b>
<b>2.5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>8</b>
<b>2.6</b>	<b>Technische Infrastruktur/Leitungen</b>	<b>8</b>
<b>2.7</b>	<b>Wasserrecht</b>	<b>8</b>
<b>2.8</b>	<b>Wald</b>	<b>8</b>
<b>2.9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>2.10</b>	<b>Immissionen</b>	<b>9</b>
<b>2.11</b>	<b>Altlasten</b>	<b>9</b>
3.	Planerische Ausgangssituation	11
<b>3.1</b>	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>11</b>
3.1.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	11
3.1.2	Regionalplan Havelland - Fläming	11
<b>3.2</b>	<b>Flächennutzungsplan (FNP)</b>	<b>12</b>
<b>3.3</b>	<b>Sonstige übergeordnete Planungen</b>	<b>13</b>
<b>3.4</b>	<b>Angrenzende Bebauungspläne</b>	<b>13</b>
4.	Städtebauliches Konzept	13
5.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	15
6.	Festsetzungen und deren Begründung	15
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>15</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>15</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>15</b>
<b>6.4</b>	<b>Lärmschutzfestsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>6.5</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>17</b>
<b>6.6</b>	<b>Straßenentwässerung / Versickerungspflicht</b>	<b>17</b>
<b>6.7</b>	<b>Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>17</b>
<b>6.8</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>19</b>
<b>6.9</b>	<b>Hinweise</b>	<b>19</b>
<b>6.10</b>	<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>20</b>
<b>6.11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>6.12</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>
7.	Umweltbericht	21
<b>7.1</b>	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>21</b>
7.1.1	Gesetze und Verordnungen	21
7.1.2	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	21
8.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
<b>8.1</b>	<b>Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik</b>	<b>23</b>

<b>8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung</b>	<b>23</b>
8.2.1 Schutzgut Mensch	23
8.2.2 Biologische Vielfalt	23
8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden	29
8.2.5 Schutzgut Wasser	29
8.2.6 Schutzgut Klima/Luft	29
8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	30
8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	30
<b>8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>30</b>
8.3.1 Schutzgut Mensch	30
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	31
8.3.3 Schutzgut Fläche und Boden	32
8.3.4 Schutzgut Wasser	32
8.3.5 Schutzgut Klima/Luft	32
8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	33
8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	33
8.3.8 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	33
8.3.9 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	33
8.3.10 Nutzung natürlicher Ressourcen	33
8.3.11 Art und Menge der Emissionen	33
8.3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	34
8.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	34
8.3.14 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	34
8.3.15 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels	34
8.3.16 Eingesetzte Techniken und Stoffe	34
<b>8.4 Geplante Maßnahmen, zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung, Monitoring</b>	<b>34</b>
8.4.1 <i>Vermeidungsmaßnahmen</i>	34
8.4.2 <i>Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)</i>	35
8.4.3 <i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	37
8.4.4 <i>Bilanzierung</i>	38
<b>8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</b>	<b>39</b>
<b>8.6 Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen</b>	<b>39</b>
9. Zusätzliche Angaben	39
<b>9.1 Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung</b>	<b>39</b>
<b>9.2 Monitoring</b>	<b>39</b>
<b>9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>39</b>
10. Verfahren	41
11. Rechtsgrundlagen / Quellen	41
Textliche Festsetzungen	42
Gehölzliste	44

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeindevertretung Niedergörsdorf hat am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau.

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 insgesamt dem Außenbereich gemäß § 35 (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Die Gemeinde Niedergörsdorf verfolgt mit der gegenständlichen Planung das städtebauliche Ziel, attraktive Wohnbauflächen im Zusammenhang mit den überörtlichen Angeboten des ÖPNV zu unterbreiten.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 15.11.2021 bis zum 17.12.2021 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 11.11.2021.

Im Rahmen der Beteiligung erfolgte durch das zuständige Amt die Erarbeitung einer Lärmprognose. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ (Hoffmann Leichter, April 2022, 2. Fassung) sind die Baufelder von der B 102 (Treuenbrietzener Straße) abgerückt worden. Zudem ist in Teilen des Plangebietes Geschosswohnungsbau zulässig.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 28.04.2025 bis zum 06.06.2025 statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4. Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.04.2025.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden sowohl die Planzeichnung als auch textliche Festsetzungen geändert und ergänzt. Daher ist eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ befindet sich unmittelbar an der B 102 nördlich der bestehenden Schulsiedlung und umfasst eine ca. 3,5 ha große Fläche.



Abb. 1: Lage im Raum (blau umrandet), (©GeoBasis-DE/LGB 2021)

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 70/3 der Flur 1 in der Gemarkung Altes Lager. Das zu überplanende Gebiet wird begrenzt:

- im Nordosten durch die B 102,
- im Südosten durch die rückwärtigen Grenzen der Flurstücke 249, 293, 71/9, 116, 71/12, 71/13, 71/14, 71/3, 71/5, 117, und 71/1 der Flur 1 der Gemarkung Altes Lager,
- im Südwesten durch die nördliche Grenze des Flurstückes 288 der Flur 1 der Gemarkung Altes Lager,
- im Nordwesten durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 287 und 70/1 der Flur 1 der Gemarkung Altes Lager.

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

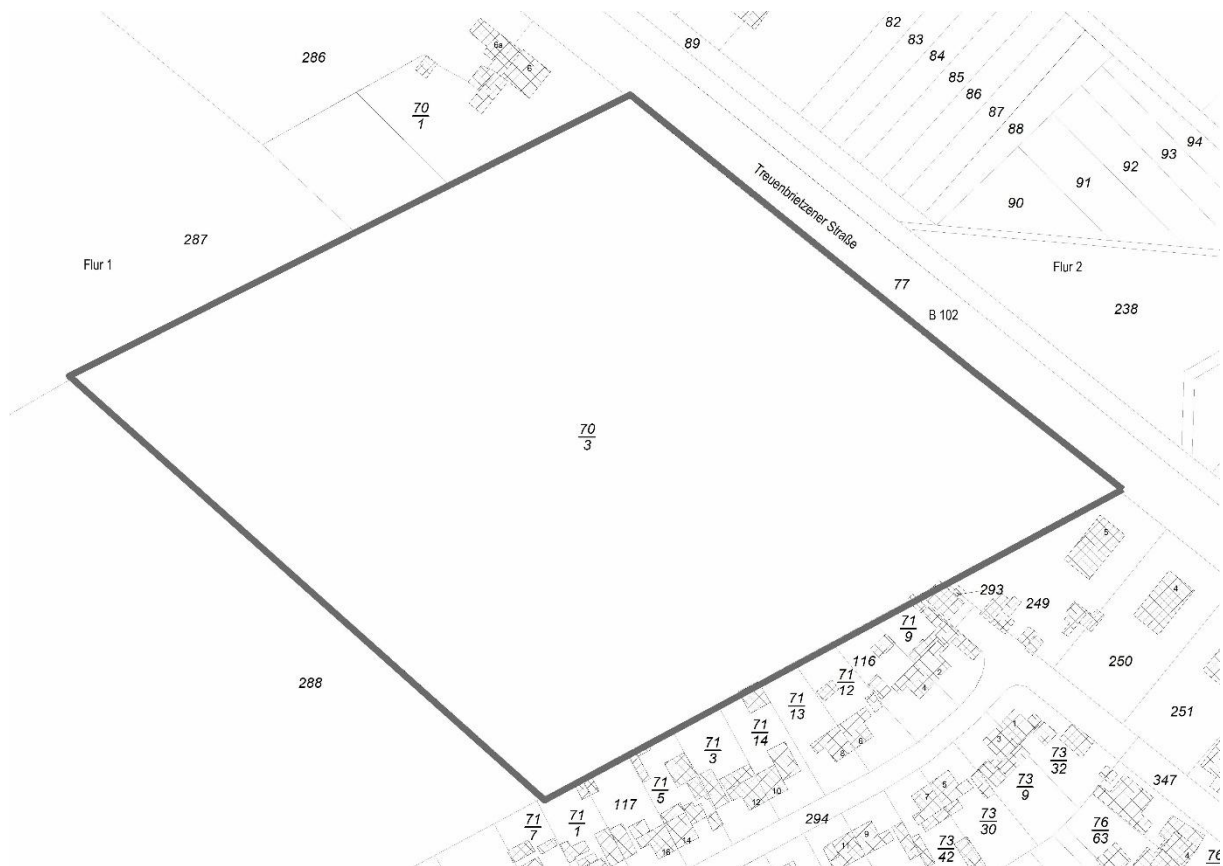


Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan; M 1:2.500

## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine aufgelassene und bereits im Siedlungszusammenhang stehende Landwirtschaftsfläche. Teile des Plangebietes waren Bestandteil einer Baumschule, deren Nutzung jedoch aufgegeben wurde.



Nördliche Plangebietsgrenze



Südliche Plangebietsgrenze



Östliche Plangebietsgrenze



Abb. 3: Fotos (Quelle Bruckbauer & Hennen GmbH)

Bestehende Wohngebiete grenzen südöstlich an das Plangebiet an. Eine direkte Wegeverbindung zum angrenzenden Wohngebiet besteht nicht, da ausschließlich private Grundstücke an den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen.

#### 2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung der Fläche wie angestrebt ist gegenwärtig nicht möglich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung

des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

## 2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße (B 102) erschlossen. Die innere Erschließung muss vollkommen neu hergestellt werden.

In ca. 250 m befindet sich die Haltestelle des ÖPNV. In ca. 1.000 m der Bahnhof Altes Lager und in ca. 4.000 m der Bahnhof Jüterbog. In diesem Zusammenhang kann der durch das Plangebiet verursachte Individualverkehr minimiert werden.

## 2.6 Technische Infrastruktur/Leitungen

Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasser- und Schmutzwassernetz kann gewährleistet werden. Anschlusspunkte für das Leitungswasser befinden sich im Bereich der B 102 bzw. der Treuenbrietzener Straße. Eine Schmutzwasserdruckrohrleitung des Zweckverbandes verläuft etwa 110 m nördlich der Plangebietsgrenze entlang der Straße „Am Friedhof“. Für die Anbindung sind durch den Vorhabensträger die technischen Voraussetzungen zu schaffen, insbesondere die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes im Plangebiet sowie die Verlegung einer zugehörigen Druckrohrleitung mit Ausbildung eines Knotenpunktes an der Bestandsleitung, vorgesehen über das Flurstück 83, Flur 2, Gemarkung Altes Lager. Die technischen Details sind im Vorfeld mit dem Zweckverband abzustimmen und dessen Standards zu beachten.

Der Vorhabensträger strebt die Verlegung einer SW-Druckrohrleitung über das Flurstück 83, Flur 2, Gemarkung Altes Lager an, welches sich in privatem Eigentum befindet. Noch vor Beginn der Erschließung des geplanten Bebauungsplanes muss hierfür eine notariell beglaubigte Dienstbarkeit für die erforderliche Leitungsverlegung und -unterhaltung zugunsten des WAZ Jüterbog-Fläming im zugehörigen Grundbuch erwirkt werden. Das dinglich gesicherte Leitungsrecht ist dem Zweckverband nachzuweisen

Löschwasserversorgung: Zur Absicherung des Brandschutzes ist eine Löschwasserentnahmestelle zu errichten.

## 2.7 Wasserrecht

Oberflächengewässer: Im Geltungsbereich befinden sich keine Stand- oder Fließgewässer. Das Plangebiet ist ebenfalls kein Überschwemmungsgebiet.

Wasserschutzgebiete: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Boden: Der Boden hat laut Karte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d).

Bei der Nutzung von Brunnen muss mit möglichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Deponieschadstoffe (siehe Altlasten) der angrenzenden Deponie bzw. die Eignung des geförderten Grundwassers (z.B. zur Nutzung als Gießwasser für Obst und Gemüse, Poolwasser usw.) gerechnet werden. Die Wasserqualität ist eigenverantwortlich zu prüfen. Brunnen sind Erdaufschlüsse, die vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.

## 2.8 Wald

Im Geltungsbereich befindet sich eine aufgegebenen Baumschule. Laut Stellungnahme des Landesbetrieb Forst (06.09.2021) ist die ehemalige Baumschulfläche auf dem Flurstück 70/3 mit einer Größe von ca. 0,63 ha durch Aufgabe des Baumschulbetriebes inzwischen Wald im Sinne des § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) geworden. Da der Bebauungsplan forstrechtlich nicht qualifiziert ist, bedarf die Umwandlung der Waldfläche in eine andere Nutzungsart nach § 8 LWaldG einer Genehmigung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. Dieses Verfahren beinhaltet dann auch den Ausgleich nach § 8 (3) LWaldG. Das Ausgleichsverhältnis beträgt im gegenständlichen Bebauungsplan 1:1.

## 2.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich laut Geoportal des BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Tonscherben, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Metallgegenstände, Knochen u.ä., entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 und 2 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungstätte sind nach § 11 Abs. 3 BbgDSchG für mindestens eine Woche in unverändertem Zustand zu erhalten. Bodenfunde sind gemäß § 11 Abs. 3 u. 4 und § 12 Abs. 1 BbgDSchG ablieferungspflichtig.

Fragen des Bodendenkmalschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären. Für alle Baumaßnahmen, die in das Bodendenkmal eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen (§§ 9 und 19 BbgDSchG). Dies gilt auch für Abbruchvorhaben, die baugenehmigungsfrei sind.

## 2.10 Immissionen

In § 1 Abs. 5 BauGB wird gefordert, dass Bauleitpläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern. Dabei sind insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Immissionen sind wesentliche Bestimmungsfaktoren gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Wohn- und Arbeitsstätten sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs.1 BImSchG), zu schützen. Laut TA Lärm sind in Allgemeinen Wohngebieten

tags 55 dB(A) und

nachts 40 dB(A) zulässig.

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Treuenbrietzener Straße (Bundesstraße B102). Im Westen wird das Grundstück durch Grünflächen und im Südosten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Des Weiteren verläuft im Abstand von ca. 200 m westlich des Plangebiets eine Trasse der Deutschen Bahn AG. Nördlich des Plangebiets befinden sich zudem ein Innenausstatter und ein Bowlingklub, von welchen relevante Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind schalltechnische Untersuchungen erforderlich geworden, die die Verträglichkeit des Vorhabens nachweisen. Um zu prüfen, ob die allgemeinen Anforderungen an die geplante Nutzung eingehalten werden, fand eine Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet statt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ in der Gemeinde Niedergörsdorf, Hoffmann Leichter 2022). Deren Ergebnis sowie die empfohlenen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

## 2.11 Altlasten

Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar angrenzend eine ehemalige Deponie, die im Altlastenkataster des Landes Brandenburg unter der ALKAT-Nummer 0328720002 „Alte Ziegelei“ erfasst wurde. Von 1945 bis 1992 wurde auf einer Fläche von 23000 m<sup>2</sup> u. a. Hausmüll, Bauschutt, Autokarosserien, Fässer, Elektrogroßgeräte und Autobatterien verbracht. Innerhalb eines Bodengutachtens wurde nachgewiesen, dass im Geltungsbereich keine Altlasten zu verorten sind.

Bei der Nutzung von Brunnen muss mit möglichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Deponieschadstoffe der angrenzenden Deponie bzw. die Eignung des geförderten Grundwassers (z.B. zur Nutzung als

Gießwasser für Obst und Gemüse, Poolwasser usw.) gerechnet werden. Die Wasserqualität ist eigenverantwortlich zu prüfen. Brunnen sind Erdaufschlüsse, die vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.

### 3. Planerische Ausgangssituation

#### 3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Gemeinde Niedergörsdorf ergeben sich aus den übergeordneten Entwicklungsplanungen.

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

Nach den Festlegungen des LEP HR ist der Gemeinde Niedergörsdorf kein Zentraler Ort zugeordnet. Die Gemeinde Niedergörsdorf ist als funktionsnachfragende Gemeinde dem mittleren Verflechtungsbereich Jüterbog, als ausgewiesenes Mittelzentrum, zugeordnet.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1 ha/1.000 EW)

Die Festlegungskarte 1 zum LEP HR trifft für das Plangebiet keine Festlegungen. Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht demnach Z 5.2 LEP HR.

Das Plangebiet ist auf die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Niedergörsdorf anzurechnen.

Niedergörsdorf hat eine Einwohnerzahl von 6.141 (30.12.2020). Laut LEP HR Z 5.5 steht den Gemeinden im Rahmen der Eigenentwicklungsoption bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen, die nach dem Stichtag des Inkrafttretens des LEP HR in Flächennutzungsplänen dargestellt und/oder in Bebauungsplänen festgesetzt werden sollen, zusätzlich zur Innenentwicklung zur Verfügung. Der Gemeinde stehen demnach 6,2 ha gemäß Z.5.5 LEP HR zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit den Bauleitplanungen „Wohnbebauung Rohrbeck“ im OT Rohrbeck und „Erweiterung Schulsiedlung“ im OT Altes Lager wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung darauf hingewiesen, dass der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedergörsdorf von 2003 eine Reihe von Wohnsiedlungsflächen darstellt, die nicht bebaut bzw. erschlossen sind und raumordnerisch nicht als Innenentwicklung betrachtet werden können:

- OT Schönefeld, nordöstlicher Rand der Ortslage; ca. 1,00 ha
- OT Altes Lager, zwei Flächen: östlich Hohlweg und östlich Kastanienallee; ca. 3,5 ha
- OT Niedergörsdorf, zwei Flächen: nördlich Denkmalsberg und südlich Jüterboger Weg; ca. 1,4 ha

Hinzu kommen die Bebauungspläne „Am Krähenberg“ (4,2 ha) und „Am Wasserturm“ (ca. 3,5 ha).

Die Gemeindevertretung hat am 04.05.2022 beschlossen, den FNP im OT Altes Lager (Hohlweg und östlich Kastanienallee) und Schönefeld (nordöstlicher Dorfrand) zu ändern. Vorgesehen ist, in diesen Bereichen auf die Darstellung von Wohnbauflächen zu verzichten. Die Änderung erfolgt in einem separaten Verfahren.

Die Gemeinde Niedergörsdorf verfügt gemäß Z 5.5 Abs. 1 des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion über eine Eigenentwicklungsoption von 6,2 ha.

Mit einer Größe von 3,4 ha ist die Planungsabsicht damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

##### 3.1.2 Regionalplan Havelland - Fläming

## 1. Formale Hinweise

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), 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.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan 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 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. Demnach ist kein Ortsteil der Gemeinde Niedergörsdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

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. 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. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 trat der Sachliche Teilregionalplan in Kraft. 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. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

Im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 sind für das Plangebiet keine Festlegungen vorgesehen.

## 3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan (2003) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Mischfläche dar. In Abstimmung mit der Gemeinsamen Landesplanung sind Abstimmungen erfolgt, die eine Überschreitung der Eigenentwicklungsoption ausschließen.

Ein Beschluss zur Änderung des Gesamtflächennutzungsplans liegt vor. Gegenwärtig prüft die Gemeinde die Finanzierung einer FNP Aufstellung. Sobald die Finanzierung gesichert ist, erfolgt das Verfahren zur (Neu)Aufstellung des FNP.

Eine Entwicklung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB liegt vor, da der rechtswirksame FNP das Plangebiet entsprechend der festgesetzten Nutzung darstellt.

Gemäß der Stellungnahme des Forstamtes Teltow-Fläming zum Entwurf sind forstrechtliche Belange nicht betroffen.



Abb. 7: FNP mit Geltungsbereich Bebauungsplan (Blau)

### 3.3 Sonstige übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist nicht von Regelungen des Naturschutzrechts oder Denkmalschutzrechts betroffen.

### 3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

## 4. Städtebauliches Konzept

Das Entwurfsziel der Planung ist die Schaffung eines unmittelbar an die vorhandene Bebauung angrenzenden Wohngebietes zur Sicherung von Wohnraumbedarf in der Gemeinde Niedergörsdorf. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der B 102 aus. Benachbarte Wohngebiete sind durch die vorgesehene Erschließung nicht betroffen.

Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung (Hoffmann Leichter, April 2022) sind die der B 102 zu gelagerten Baufelder nach innen gerückt worden. Zudem hat sich ergeben, dass eine komplexe Bebauung entlang der B 102 zur weiteren Minimierung von Lärmimmissionen beiträgt. Im Sinne einer klimaneutralen Bebauung führt die Kompaktheit der Gebäude zu einem geringeren Energiebedarf und zu einem günstigeren A/V Verhältnis (A = Hüllfläche; V = Volumen). Je kleiner das A/V-Verhältnis, desto geringer ist der spezifische Energiebedarf pro m<sup>3</sup> beheiztem Raum bei sonst gleichen Bedingungen.

Typische A/V-Verhältnisse sind:

- freistehende Einfamilienhäuser 0,7 bis über 1,2
- Reihenhäuser 0,5 bis 1
- Mehrfamilienhäuser 0,2 bis 0,6.

Entlang der B 102 sind maximal 4 Geschosse zusätzlich. Das Dachgeschoss ist als Dach- bzw. Staffelgeschoss auszubilden. Diese kompakte Bebauung führt zu einer Lärminderung im inneren des Wohnbereichs. Im zentralen Wohnbereich sind maximal 3 Geschosse zusätzlich, wobei das Dachgeschoss als Dach- bzw. Staffelgeschoss auszubilden ist.

In Richtung vorhandener Bebauung sind maximal 2 Geschosse zulässig. Ziel ist, Flächen für den privaten Wohnungsbau zu schaffen und damit die städtebauliche Angleichung an die vorhandene Bebauung sowie die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Grundsätzlich ist die Nutzung alternativer Energiegewinnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans möglich.

Eine zentrale Fläche soll mittels Anpflanzfläche als Aufenthaltsbereich grün gestaltet werden und als multifunktionaler Treffpunkt für die Anwohner jeden Alters dienen. Gleichzeitig wird eine Wegeverbindung zur B 102 geschaffen.



Abb. 8: Städtebauliches Konzept (Bruckbauer & Hennen GmbH); M 1:2.000

## 5. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von attraktiven Wohnbauflächen in Niedergörsdorf. Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

## 6. Festsetzungen und deren Begründung

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

*Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.*

*Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.*

Die zulässigen Nutzungen orientieren sich weitgehend an den Vorgaben des § 4 BauNVO. Aufgrund der ortsspezifischen Gegebenheiten und der Planungsziele werden jedoch einzelne Spezifikationen auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO getroffen. So werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für Verwaltungen ausgeschlossen, um die angestrebte Wohnnutzung nicht durch störendes Verkehrsaufkommen zu beeinträchtigen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 und 19 BauNVO)

#### Höhe baulicher Anlagen

*Die Höhe baulicher Anlagen darf 113,20 m über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten.*

*Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 113,20 m über NHN im DHHN2016 gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte und Solaranlagen.*

*WA 1: Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal IV in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.2 festgesetzt.*

*WA 2: Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.2 festgesetzt.*

*WA 3: Im WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.3 festgesetzt.*

Als Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen ist die Firsthöhe des Nachbargebäudes Treuenbrietzer Straße 5 herangezogen worden.

In Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung soll sichergestellt werden, dass das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- bzw. als Staffelgeschoss ausgebildet wird.

#### Grundflächenzahl

*In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:*

*Grundflächenzahl: GRZ 0,3.*

*Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.*

Um Eingriffe in das Schutzgut Boden zu minimieren wird die Grundflächenzahl in den allgemeinen Wohngebieten auf 0,3 begrenzt. Zusätzlich werden die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 20 BauNVO ausgeschlossen.

Geschosswohnungsbau wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zugelassen.

Die Randbereiche sollen, angepasst an die benachbarte Bebauung, maximal zwei Geschosse aufweisen.

### 6.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

*Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.*

*Im WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.*

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 Brandenburgischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB 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. Die Baugrenzen sind im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung (Hoffmann Leichter, 2022, 2. Fassung) festgesetzt worden. Anhand der Ergebnisse der Untersuchung, wurden die Baugrenzen so gelegt, dass Immissionen für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 ausgeschlossen sind.

Die Bauweise für das Baugebiet wurde als offene Bauweise festgesetzt. Im WA 3 ist die Errichtung Einzelhäusern und Doppelhäusern zulässig.

#### 6.4 Lärmschutzfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

*Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Treuenbrietzener Straße bis zu einer Tiefe von 60 m ab Grundstücksgrenze mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Treuenbrietzener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.*

*Von der Treuenbrietzener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.*

*4.2 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Treuenbrietzener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.*

*4.3 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Treuenbrietzener Straße bis zu einer Tiefe ab Grundstücksgrenze von 30 m nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Treuenbrietzener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.*

*4.4 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude entlang der Treuenbrietzener Straße ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:*

$$R'_{w,ges} = LA - K_{Raumart}$$

*mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel*

*mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.*

*Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.*

*Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.*

*Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.*

*Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 14.04.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.*

*Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.*

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und störempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan »Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager« in der Gemeinde Niedergörsdorf (Hoffmann Leichter 2022, 2. Fassung) wurden daher diese Festsetzungen getroffen.

## 6.5 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Stellplätze i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.*

*Die private Verkehrsfläche dient dem Fuß- und Radverkehr.*

*Stellplätze i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO:*

*Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz oder Garage und ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücksflächen zu errichten.*

Die öffentliche Widmung der Straße hat gemäß § 6 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) zu erfolgen. Die Verkehrsflächen werden in einer Breite von 10,00 m festgesetzt.

Die Zufahrt von der B 102 aus erfolgt im nordöstlichen Plangebiet angepasst an die topografischen Gegebenheiten (Böschung).

Der Privatweg soll eine Querung des Plangebietes ermöglichen.

Stellplätze sind Flächen, die dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen „unter freiem Himmel“ dienen. Stellplätze mit Schutzdächern (Carports) gelten baurechtlich nicht als Stellplätze, sondern als Garagen. Garagen sind ganz oder teilweise umschlossene Räume zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den üblichen Forderungen der Städte und Gemeinden. Im Plangebiet sollen die Stellplätze für den Eigenbedarf auf den Grundstücksflächen geschaffen werden. Ziel ist, sichere Verkehrsverhältnisse zu schaffen.

## 6.6 Straßenentwässerung / Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

*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 1 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.

Der Boden hat laut Sachkarte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

## 6.7 Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Der Privatweg und 30 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.*

*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. Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen ist zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu bepflanzen, wobei je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.*

*Die mit A 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 3 (Bäume) und 5 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm, gemäß Gehölzliste 4 (Sträucher) anzupflanzen.*

*Die mit CEF 1 bezeichnete Fläche ist gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Maßnahmeblatt CEF 1 zu entwickeln.*

*Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 3 empfohlen.*

Der Privatweg und 30 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

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.

Die mögliche Versiegelung des Plangebietes soll so gering wie möglich gehalten werden, die Natürlichkeit des Bodens und dessen Struktur soll so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatzflächen. Darüber hinaus sind auch Einschränkungen der Versiegelung von Grundflächen, z.B. von Stellplatzflächen, Zufahrten und Wegen, aus Gründen des Bodenschutzes wie aus Gründen der Anreicherung des Grundwassers auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar. Um Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu minimieren, sind Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nicht vollversiegelt herzustellen.

Auch Randbereiche der Verkehrsfläche (Gehwege, Mulden, Stellflächen) sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen ist zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu bepflanzen, wobei je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.

Die Ausgleichsfläche A 1 befindet sich zwischen der Treuenbrietzener Straße (B 102) und der Wohnbebauung. Ziel der Festsetzung ist die Herstellung einer dichten Sichtschutzhecke.

Die mit A 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 3 (Bäume) und 5 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm, gemäß Gehölzliste 4 (Sträucher) anzupflanzen.

Bei der als A 2 bezeichneten Fläche handelt es sich um eine zentrale Fläche, die durch (Geschoss) Wohnungsbau umgeben ist. Hier soll eine lockere Bepflanzung entstehen. Die innerquartierliche Fläche soll insbesondere mit Obstgehölzen bepflanzt werden. Sie soll als multifunktionaler Treffpunkt für die Anwohner jeden Alters dienen.

Die mit CEF 1 bezeichnete Fläche ist als arten- und strukturreiche Brachfläche mit Kleingehölzen und Strukturhaufen zu entwickeln. gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Maßnahmeblatt CEF 1 zu entwickeln. Hierzu ist der Baumbestand und die vorhandenen Totholbereiche zu erhalten. Auf der gekennzeichneten Fläche sind 6 Kleingehölzinseln verteilt innerhalb der Maßnahmefläche CEF 1 aus je 20 gemischten Einzelsträuchern gemäß Gehölzliste 5 zu pflanzen.

Die Festsetzung wird im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Büro UmLand, 2024) getroffen.

§ 8 Abs. 1 BbgBO legt fest, dass unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

## 6.8 Gestaltungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

### Einfriedungen

*Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Gründungen für Grundstückseinfriedungen müssen 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.*

### Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss

*Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschoss 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Dremmel nicht mehr als 0,80 m betragen. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangwände des obersten zulässigen Vollgeschosses mindestens mit drei Außenwänden um mindestens 1,5 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.*

### Dächer

*Das Hauptgebäude im WA 3 ist mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen.*

### Begrünung

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.*

§ 8 Abs. 1 BbgBO legt fest, dass unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen. Das Verbot von Schottergärten ist eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO.

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und zugleich regeln, inwieweit auf diese die Regelungen des BauGB Anwendung finden sollen. Auf Grundlage dieser Ermächtigung wird in § 87 Abs. 9 BbgBO geregelt, dass örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können, wobei eine entsprechende Anwendung der Verfahrensvorschriften des BauGB vorgesehen ist. Gemäß § 87 BbgBO können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten erlassen.

## 6.9 Hinweise

*Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.*

*Bei der Nutzung von Brunnen muss mit möglichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Deponieschadstoffe der angrenzenden Deponie bzw. die Eignung des geförderten Grundwassers gerechnet werden. Die Wasserqualität ist eigenverantwortlich zu prüfen. Brunnen sind Erdaufschlüsse, die vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.*

*Für die Umsiedlung der Zauneidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.*

*Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen.*

## 6.10 Städtebaulicher Vertrag

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

## 6.11 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenbilanz

Gesamtfläche (in ha)^	34.530 m <sup>2</sup>
davon Allgemeines Wohngebiet	24.100 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsfläche	5.757 m <sup>2</sup>
davon privat	216 m <sup>2</sup>
davon Grünfläche	4.457 m <sup>2</sup>

## 6.12 Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse und die soziale Infrastruktur

- Ziel des Bebauungsplans ist die planerische Vorbereitung von Wohnungsbau in attraktiver Ortsrandlage. Je nach Größe der Grundstücke können ca. 40 Eigenheime und Geschosswohnungsbau im Plangebiet errichtet werden. Beeinträchtigungen vorhandener Wohnbereiche werden durch diese Bauleitplanung nicht vorbereitet, da die Erschließung über die übergeordnete Erschließungsstraße erfolgt.
- Die Vorbereitung von Wohnbauflächen stabilisiert eine natürliche Bevölkerungsentwicklung. Soziale Infrastruktur ist in der Gemeinde Niedergörsdorf vorhanden.

Auswirkungen auf den Verkehr

- Auswirkungen auf den Verkehr sind aufgrund der Ziele der Bauleitplanung verstärkt nur in der Bauphase zu erwarten.

Kosten und Finanzierung

- Da das Vorhaben von Seiten Privater durchgeführt wird, werden alle entstehenden Kosten auch privat getragen.

## 7. Umweltbericht

### 7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeindevertretung Niedergörsdorf hat am 14.02.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde. Ziel des Bebauungsplans ist die planerische Vorbereitung von Wohnungsbau in attraktiver Stadtrandlage. Vorgesehen sind Eigenheime und Geschosswohnungsbau im östlichen Plangebiet.

#### 7.1.1 Gesetze und Verordnungen

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: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Weiterhin werden spezifische Anwendungsverfahren, wie die Regelungen zur Biotopkartierung Brandenburg, Handlungsempfehlungen zur Beachtung des europäischen Artenschutzes sowie die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) zu Grunde gelegt.

Bei der Bearbeitung sind die Bindungen durch Schutzgebietsausweisungen und Schutzgebietsvorschläge (gem. § 21 bis 29 BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist ferner zu prüfen und für die Planung zu berücksichtigen, inwieweit durch das Vorhaben Biotope betroffen sind, die unter den gesetzlichen Schutz gemäß §§ 29 bis 31 BNatSchG bzw. §§ 17 bis 19 BbgNatSchAG fallen. Regelungen über Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten nach den §§ 37, 39 und 44 bis 47 BNatSchG sind als weitere naturschutzrechtliche Bestimmungen einzubeziehen/einzuhalten.

Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL -RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 - v. 5.11.2009). Die Geruchsimmissions-Richtlinie soll helfen, Geruchsbelästigungen der Bevölkerung abzuschätzen und in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### 7.1.2 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

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

- Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming (2010) stellt das Plangebiet als Grünfläche dar. Es fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet mit hoher bis sehr hoher Kaltluftproduktivität im Einzugsbereich der Wirkräume (Grünland, Moore, Heiden).

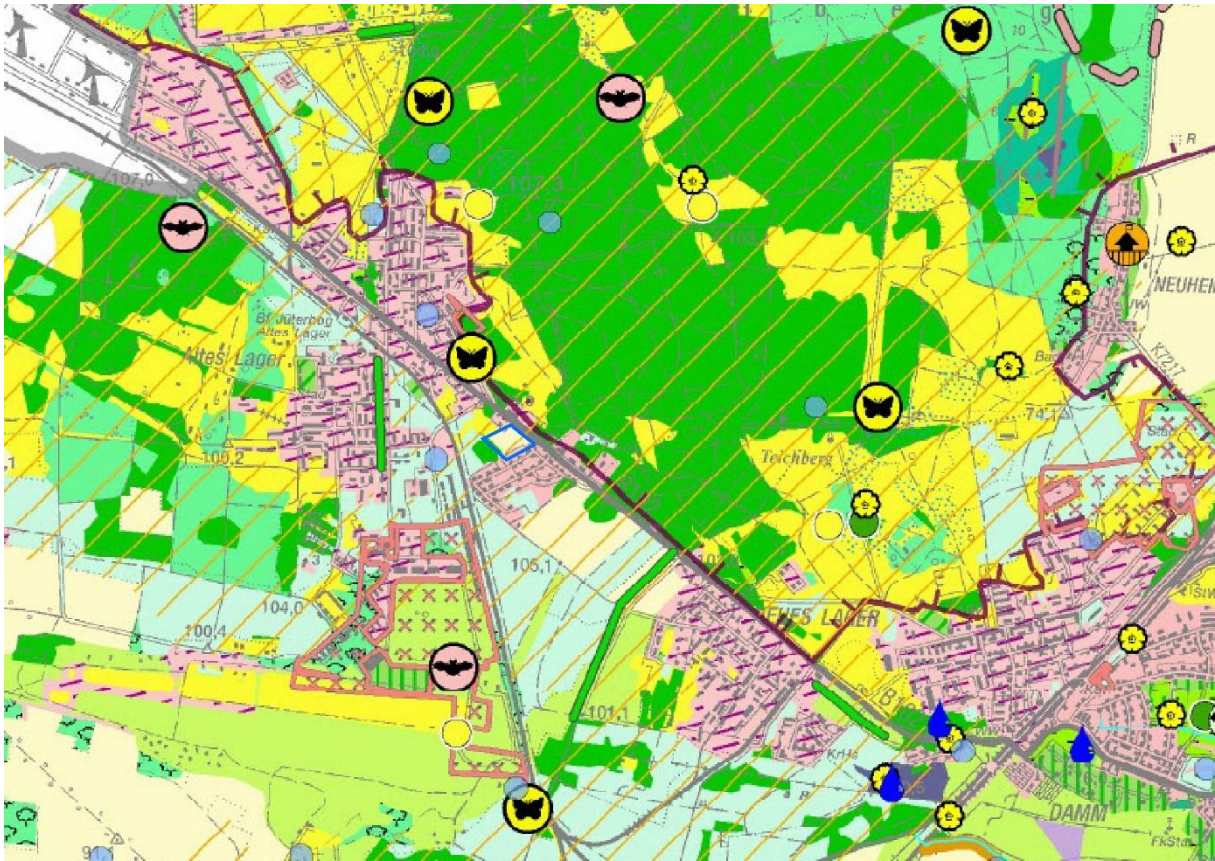


Abb.9: Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

- Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf

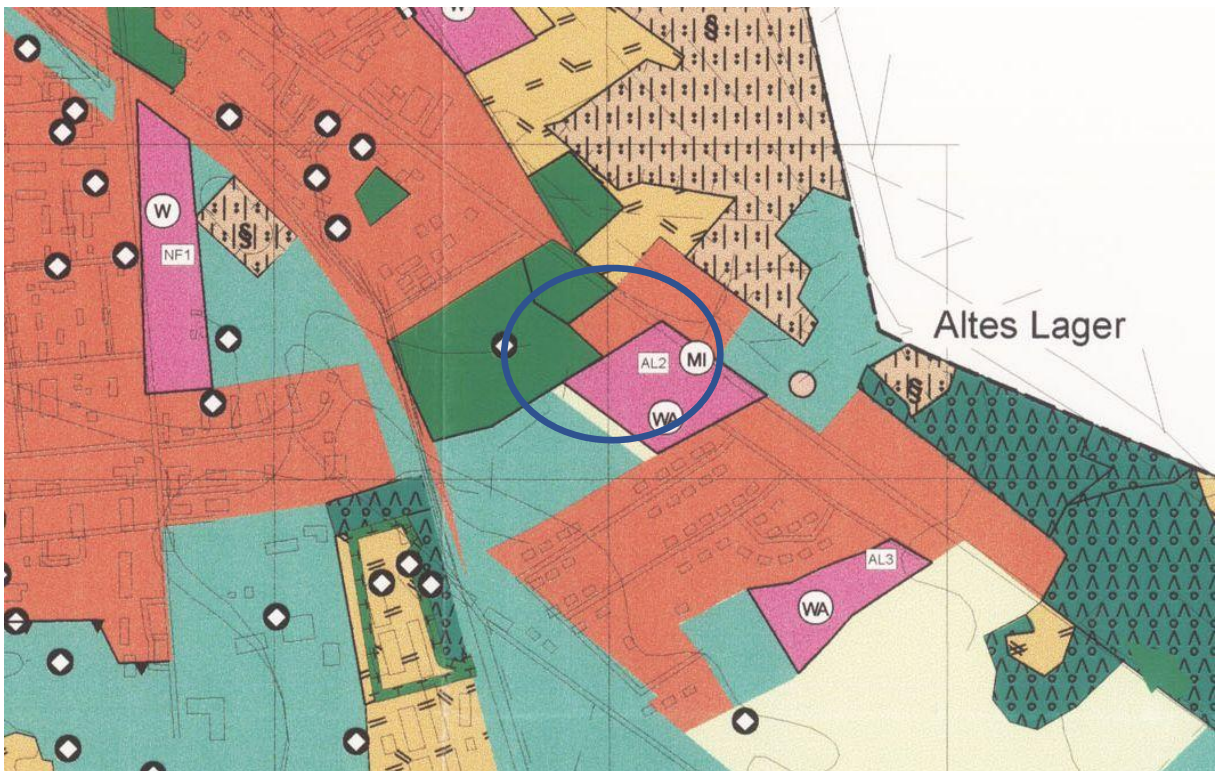


Abb. 10: Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf; M 1:15.000

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

## 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

Für Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind im Zusammenhang mit der Planung insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Gesundheitsfunktion, Sozialfunktion
- Erholungsfunktion des Gebiets
- Wohnfunktion
- Belastungen z.B. durch Lärm

Vom Polargebiet selbst gehen bei der festgesetzten Nutzung keine Emissionen aus.

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Immissionen ein. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Treuenbrietzener Straße (Bundesstraße B102). Im Westen wird das Grundstück durch Grünflächen und im Südosten durch bestehende Wohnbebauung begrenzt. Des Weiteren verläuft im Abstand von ca. 200 m westlich des Plangebiets eine Trasse der Deutschen Bahn AG. Nördlich des Plangebiets befinden sich zudem ein Innenausstatter und ein Bowlingklub, von welchen relevante Geräuscheinwirkungen zu erwarten sind.

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. Die Biologische Vielfalt ist im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung ermittelt worden.

Aufgrund der vorherrschenden monogamen Nutzung ist das Plangebiet nicht reich strukturiert und nicht reich an Arten.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

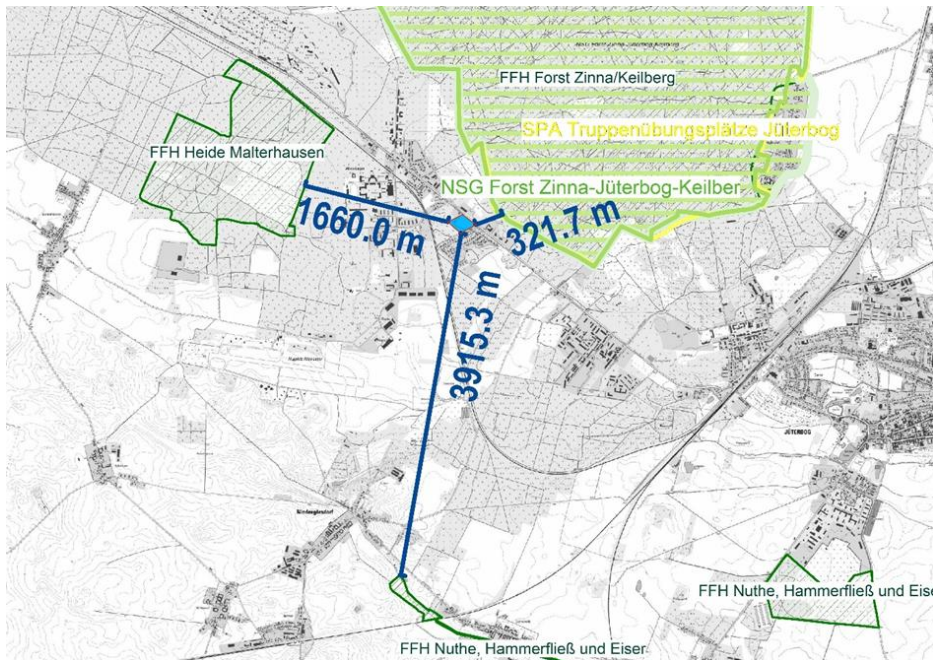


Abb. 10: Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf; M 1:15.000

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

### 8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung der Schulsiedlung Altes Lager“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) („Erweiterung Schulsiedlung Altes Lager“ – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Umland, September 2024) erarbeitet, dessen Ergebnisse Bestandteil der Bauleitplanung werden.

#### Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet und der unmittelbaren Umgebung konnten im Jahr 2018 insgesamt 15 Vogelarten nachgewiesen werden. Im Jahr 2024 wurde mit dem Neuntöter (*Lanius collurio*) eine weitere Art registriert. Von den insgesamt 16 Arten sind 7 als Brutvögel einzustufen und weitere 9 wurden als Nahrungsgäste bzw. Brutvögel direkt angrenzender Habitats festgestellt.

Von den nachgewiesenen Brutvögeln gilt der Neuntöter in Brandenburg als gefährdet und der Girlitz (*Serinus serinus*) sowie die Heidelerche (*Lullula arborea*) stehen auf der Vorwarnliste. Es handelt sich hierbei um Arten mit zurückgehenden Beständen, die aktuell aber noch nicht als gefährdet einzustufen sind. Von den Gastvogelarten gilt der Bluthänfling (*Linaria cannabina*) in Brandenburg als gefährdet und die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) steht auf der Vorwarnliste.

Sämtliche nachgewiesenen Vogelarten zählen gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den europäischen Vogelarten. Mit Heidelerche, Neuntöter und Rotmilan (*Milvus milvus*) konnten drei Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie, die gleichzeitig als streng geschützt nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) gelten, festgestellt werden.

Die Brutvogelarten konzentrieren sich auf die Gehölzbestände der ehemaligen Baumschule. Hier finden die wenig anspruchsvollen und in Gärten und Grünflächen mit Gehölzbestand noch verbreitet vorkommenden Arten Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Chloris chloris*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) geeignete Habitatbedingungen.

Der Girlitz, der typisch für halboffene Habitats mit lockeren Gehölzbeständen sowie nahrungsreichen Ruderalflächen in Siedlungsbereichen ist, kam als Randsiedler zu einem nordwestlich angrenzenden Wohngrundstück mit Garten vor.

Die genannten Arten fehlten im Jahr 2024 vollständig, da zuvor alle höheren Gehölze gefällt worden waren und die verbliebenen Strauchbestände offensichtlich keine geeigneten Strukturen mehr als Bruthabitats geboten

haben. Den stärker offenen Charakter der Fläche mit hohen Totholzanteilen, konnte dafür der Neuntöter, der mit einem Brutrevier festgestellt wurde, nutzen. So waren durch die Äste der liegenden Baumkronen eine Vielzahl an günstigen Ansitzmöglichkeiten vorhanden und die dazwischen liegenden Freiflächen boten günstige Nahrungshabitate. Als Niststätte waren ausreichend dichte Strauchbestände und Koniferen auf der Fläche verblieben. Es konnte eine erfolgreiche Brut des Neuntöters mit flüggen Jungvögeln bestätigt werden.

Die offenen und nur durch sehr kleine Gehölzbestände gegliederten Bereiche der Brachfläche außerhalb des ehemaligen Baumschulgeländes wurden in allen Untersuchungsjahren kaum durch Brutvögel genutzt. Als einzige Brutvogelart konnte hier im südwestlichen Randbereich im Jahr 2018 ein Revier der Heidelerche festgestellt werden.

Für weitere anspruchsvollere Offenlandarten, wie z. B. Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Schwarzkehlchen (*Saxicola rubicola*) oder Feldschwirl (*Locustella naevia*), weist die Brachflächen vermutlich eine zu geringe Flächengröße auf und grenzt zu nah an bebaute Bereiche bzw. Waldflächen an.

In den Jahren 2022 und 2024 sind im Bereich der Offenflächen keine Brutvogelarten festgestellt worden.

Als Nahrungsgäste konnten innerhalb des Bbauungsplangebietes der gefährdete Bluthänfling (*Linaria cannabina*) sowie der streng geschützte Rotmilan (*Milvus milvus*) sowie die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen werden. Weiterhin kamen Bachstelze (*Motacilla alba*), Elster (*Pica pica*) und Haussperling (*Passer domesticus*) vor. Die Arten dürften überwiegend als Brutvögel in der Umgebung des Planungsgebietes zu erwarten sein.

#### Reptilien

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen konnte im Untersuchungsraum die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nachgewiesen werden. Die Zauneidechse gilt in Brandenburg als gefährdet und steht deutschlandweit auf der Vorwarnliste. Sie ist zudem in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt und zählt damit zu den streng geschützten Arten.

Die Zauneidechse besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist.

Die Zauneidechse wurde im Untersuchungsraum im Jahr 2018 v. a. im Bereich der ehemaligen Baumschulfläche nachgewiesen. Hier boten die strukturreichen Gehölzbestände mit dazwischen liegenden besonnten Freiflächen sowie einzelnen Totholzstrukturen für die Art sehr günstige Habitatbedingungen. Trotz dieser guten Eignung war die Zahl der gefundenen Zauneidechsen bei allen Begehungen gering. Im Jahr 2024 konnte das Vorkommen der Zauneidechse bestätigt werden. Mit drei festgestellten Tieren war die Siedlungsdichte ebenfalls niedrig.

Zwei der Tiere wurden im Bereich kleinerer Totholzbereiche innerhalb der Brachfläche festgestellt. Diese bieten günstige Versteckmöglichkeiten und Sonnplätze. Diesjährige Jungtiere wurden nicht festgestellt.

Die gleichbleibend geringe Dichte der Zauneidechse trotz weiterhin günstiger Habitatstrukturen könnte durch die isolierte Lage des Vorkommens Gebietes, das durch eine viel befahrene Straße im Norden, Siedlungsbereiche im Nordwesten und Südosten sowie Waldbereiche im Süden begrenzt ist, verursacht sein. Weiterhin sind höhere Verluste durch freilaufende Katzen aus angrenzenden Siedlungsbereichen nicht auszuschließen.

#### Tagfalter und Widderchen

Im Untersuchungsgebiet konnten insgesamt 17 Tagfalter- und Widderchenarten nachgewiesen werden. Die Tagfalterfauna des Plangebietes ist damit, unter Berücksichtigung der Größe und Lebensraumvielfalt, als mäßig artenreich einzustufen.

Innerhalb des Untersuchungsraumes bieten vor allem die struktur- und blütenreichen Vegetationsbestände der Brachfläche für Tagfalter und Widderchen geeignete Habitatstrukturen.

Von den registrierten Arten steht der Wegerich-Scheckenfalter (*Melitaea cinxia*) auf der Roten Liste Brandenburgs und gilt als stark gefährdet (GELBRECHT et al. 2001). Bundesweit ist die Art als gefährdet eingestuft (REINHARD, BOLZ 2011). Weiterhin steht mit dem Grünwidderchen (*Adscita stactica*) eine Art landes- und deutschlandweit auf der Vorwarnliste.

Verschiedene Vertreter der Artengruppe, insbesondere unter den Bläulingen und Augenfaltern, gelten nach der Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt.

Der in Anhang II und IV der FFH-Richtlinie aufgeführte und streng geschützte Große Feuerfalter (*Lycaena dispar*) konnte nicht nachgewiesen werden. Potenzielle Entwicklungshabitate in Form von Flussampferbeständen (*Rumex hydrolapathum*) sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Auch Bestände des Stumpfblättrigen Ampfers (*Rumex obtusifolius*) oder des Krausen Ampfers (*Rumex crispus*), die ebenfalls durch den Großen Feuerfalter genutzt werden (KÜHNE et al. 2001), fehlen weitgehend. Auch weitere Tagfalterarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund der im Untersuchungsraum fehlenden geeigneten Lebensräume nicht zu erwarten.

Insgesamt überwiegen im Untersuchungsraum typische und verbreitete Tagfalterarten trockener bis mäßig feuchte Brachen und Grünlandflächen, wie Großes Ochsenauge (*Maniola jurtina*) und Kleines Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*).

Daneben kommen allgemein noch verbreitete Ubiquisten, wie die Weißlingsarten Großer Kohlweißling (*Pieris brassicae*), Kleiner Kohlweißling (*Pieris rapae*) oder die Nesselfalterart Tagpfauenauge (*Inachis io*), die das lokal erhöhte Blütenangebot nutzen, vor.

Etwas höhere Ansprüche an eine nur mäßige Nährstoffversorgung geeigneter Entwicklungshabitate stellen das Schachbrett (*Melanargia galathea*) und der Hauhechel-Bläuling (*Polyommatus icarus*).

Hervorzuheben ist das Vorkommen des Wegerich-Scheckenfalters (*Melitaea cinxia*), der in der Roten Liste Brandenburgs aus dem Jahr 2001 als stark gefährdet eingestuft wurde. Aufgrund von Bestandszunahmen ist die Art derzeit aber wieder weiterverbreitet und häufiger, so dass die damalige Gefährdungseinstufung nicht mehr zutreffen dürfte (GELBRECHT et al. 2016). Der Wegerich-Scheckenfalter ist auf Larvalhabitate in Form von Spitzwegerichpflanzen (*Plantago lanceolata*), die auf mageren, nur lückig bewachsenen Säumen, Ruderalflächen oder Grünlandbereichen wachsen, angewiesen. Die Art konnte sowohl 2021 als auch im Jahr 2024 festgestellt werden. Trockenwarme, niedrigwüchsige Habitate bevorzugen auch der Braune Feuerfalter (*Lycaena tityrus*) und der Kleine Feuerfalter (*Lycaena phlaeas*), deren Larven sich v. a. an Großem und Kleinem Sauerampfer (*Rumex acetosa*, *R. acetosella*) entwickeln (SETTELE et al. 2009).

Auch der Reseda-Weißling (*Pontia edusa*) weist eine gewisse Bevorzugung für trocken-warme Lebensräume auf, ohne aber sehr eng an entsprechende Habitate gebunden zu sein.

#### Heuschrecken

Im Untersuchungsgebiet konnte eine mäßig hohe Zahl von insgesamt 16 Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Einbezogen wurde dabei die zu den Fangschrecken gehörende Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*).

Eine der ermittelten Heuschreckenarten, die Zweifarbige Beißschrecke (*Metrioptera bicolor*), ist nach der Roten Liste Brandenburgs als gefährdet eingestuft. Mit dem Warzenbeißer (*Decticus verrucivorus*) steht eine weitere Art auf der Vorwarnliste. Bundesweit gelten der Warzenbeißer sowie der Rotleibige Grashüpfer (*Omocestus haemorrhoidalis*) als gefährdet. Die Italienische Schönschrecke (*Calliptamus italicus*) und die Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) gelten als besonders geschützt. Arten der FFH-Richtlinie und streng geschützte Heuschreckenarten kommen nicht vor.

In höherer Individuenzahl traten der Nachtigall Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*), der Gemeine Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), der Verkannte Grashüpfer (*Chorthippus mollis*) und Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*) auf. Dabei handelt es sich um verbreitete Arten mäßig feuchter bis trockener Gras- und Staudenfluren. Im Bereich höherwüchsiger Vegetationsbestände kamen zudem als typische Arten entsprechender Lebensräume die Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*) und die Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*) verbreitet vor.

Vereinzelt konnten im Bereich von lückigen oder niedrigwüchsigen Vegetationsbereichen wärmeliebende Arten, wie der Braune Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*) und die Italienische Schönschrecke (*Calliptamus italicus*), festgestellt werden. Als anspruchsvollere Art dieser Lebensräume kam hier zudem in geringer Häufigkeit auch der deutschlandweit als gefährdet eingestufte Rotleibige Grashüpfer (*Omocestus haemorrhoidalis*) vor.

Auch verschiedene wärmeliebende Arten höherwüchsiger Gras- und Staudenfluren, wie die in Brandenburg gefährdete Zweifarbige Beißschrecke (*Metrioptera bicolor*), der auf der Vorwarnliste stehende Warzenbeißer (*Decticus verrucivorus*) und die Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*), traten in den günstig strukturierten Vegetationsbeständen der Brachfläche verbreitet auf.

Die Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) wurde nur im Jahr 2024 mit einzelnen Exemplaren registriert. Seit mehreren Jahren breitet sich diese wärmeliebende Art im mittleren und südlichen Brandenburg stark aus (SCHWARZ et al. 2017, eigene Beob.).

Pflanzen

Biotoptypen weitestgehend unversiegelte Flächen	Biotoptypen- nummern	unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	versiegelte Flä- chen in m <sup>2</sup>
Ackerbrachen	0513001	24.530	
Baumschulen, Erwerbsgartenbau	10110	10.000	
Summe:		34.530	
Gesamtfläche des Plangebietes in m <sup>2</sup>		34.530	

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG SCHULSIEDLUNG ALTES LAGER" DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

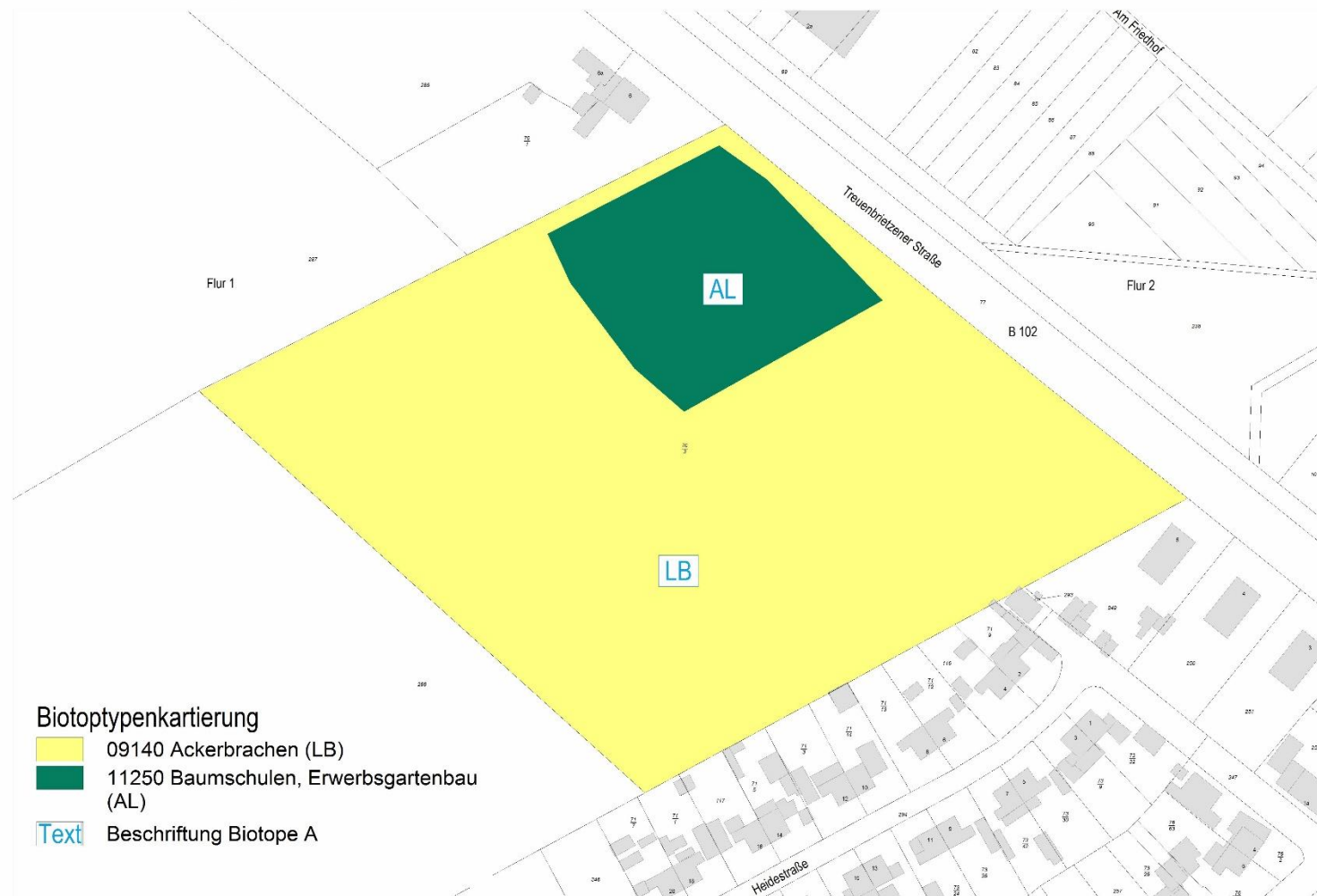


Abb. 12: Biotoptypenkartierung (Bruckbauer & Hennen GmbH)

#### 8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden

##### Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Abs. 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 Brachfläche. Die landwirtschaftliche Nutzung ist seit Langem aufgegeben. Zudem hat sich die Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans (2003) über Entwicklungsziele und -absichten intensiv auseinandergesetzt und strebt an die gegenständliche Fläche als Wohnfläche zu entwickeln. Die Entwicklung der gegenständlichen Planungsfläche steht demnach im öffentlichen Interesse.

##### Boden

Gemäß Geoportal des LGBR Brandenburg befinden sich im Plangebiet verbreitet Braunerden, meist lessiviert und gering verbreitet Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über Schmelzwassersand; gering verbreitet lessivierte Braunerden und Fahlerde-Braunerden und gering verbreitet Braunerden-Fahlerden und Fahlerden aus Sand über Lehmsand; selten pseudovergleyte Braunerden aus Sand über Lehmsand. Die Bodenwertzahlen im Plangebiet liegen zwischen 17 und 24. Die Wasserdurchlässigkeit ist extrem hoch (>300cm/d). Der Grundwasserflurabstand beträgt laut LGBR 40 m bis 50 m.

Beeinträchtigungen des Bodens liegen aufgrund der angrenzenden Straße mit hohem Verkehrsaufkommen - Schadstoff- und Lärmemissionen – vor. Nordwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich unmittelbar angrenzend eine ehemalige Deponie, die im Altlastenkataster des Landes Brandenburg unter der ALKAT-Nummer 0328720002 „Alte Ziegelei“ erfasst wurde. Von 1945 bis 1992 wurde auf einer Fläche von 23000 m<sup>2</sup> u. a. Hausmüll, Bauschutt, Autokarosserien, Fässer, Elektrogroßgeräte und Autobatterien verbracht.

Das Schutzgut Boden ist anthropogen vorbelastet und beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.5 Schutzgut Wasser

##### Grundwasser

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen grundwasserfernen Standort. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 20 m. Es ist von einer sehr geringen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht.

Bei der Nutzung von Brunnen muss mit möglichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Deponieschadstoffe der angrenzenden Deponie bzw. die Eignung des gefördertem Grundwassers (z.B. zur Nutzung als Gießwasser für Obst und Gemüse, Poolwasser usw.) gerechnet werden. Die Wasserqualität ist eigenverantwortlich zu prüfen. Brunnen sind Erdaufschlüsse, die vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.

##### Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Das Geländeklima des Plangebietes wird durch die vorliegende Nutzungsstruktur geprägt. Auf Freiflächen ist aufgrund der stärkeren Ausstrahlung je nach Nutzungsart eine Kaltluftproduktion möglich. Die Freiflächen im Untersuchungsgebiet haben mittlere Bedeutung als Kaltluftproduzent, sind aber räumlich eng begrenzt. Den Freiflächen kommt keine große klimatische Ausgleichsfunktion zu. Die Vorbelastung ist durch die umgebenden Wohngebiete vorhanden. Überbaute und befestigte Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

### 8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` aufgrund der Nutzung als Grünlandbrache als mittel eingestuft.

Das Plangebiet weist ein ebenes Relief aus. Im Gegensatz zu den benachbarten Siedlungsbereichen ist es gänzlich unbebaut. Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden. Abgeschlossen wird der Offenraum in Richtung Südwesten durch eine Waldfläche.

Es besteht ein allgemeines Erholungspotenzial z.B. für Spaziergänger. Allerdings ist das in privatem Besitz stehende Areal regulär nicht zugänglich und nicht erschlossen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

### 8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Zeitlich begrenzte, baubedingte Lärmemissionen sind während der Bauphase(n) möglich. Sie wirken sich gegebenenfalls auf umliegende Gebiete aus. Baubedingte Effekte sind zeitlich und räumlich begrenzt und werden als nicht erheblich eingeschätzt.

#### Anlagenbedingt

Vom Plangebiet selbst sind keine Auswirkungen auf die benachbarte Bebauung zu erwarten, da insbesondere störende Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind.

Die gegenwärtige Erholungsnutzung des Plangebietes wird aufgrund der möglichen Durchwegung weitestgehend aufrechterhalten. Die Wege dienen der Erreichbarkeit der Freiflächen in der weiteren Umgebung.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Die Sichtbeziehungen über die freie Fläche werden eingeschränkt. Jedoch besteht aufgrund der vorhandenen Gebäude und technischen Anlage eine Vorrägung.

Aufgrund der geplanten Durchwegung des Gebietes können die nahen Erholungsgebiete weiterhin erreicht werden.

Auf das Plangebiet wirken Emissionen ein (B 102, Schienenstrecke Jüterbog Potsdam, Bowlingklub). Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans war eine schalltechnische Untersuchung (Hoffmann Leichter 2022) erforderlich. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

#### Verkehrslärmeinwirkungen gemäß DIN 18005

- Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich entlang der Treuenbrietzener Straße deutliche Überschreitungen der zugrunde liegenden Orientierungswerte der DIN 18005.
- Aufgrund der erhöhten Schalleinwirkung durch den Verkehrslärm sind textliche Festsetzungen zur Grundrissausrichtung sowie zur baulichen Ausführung von Außenwohnbereichen zu empfehlen. Diese wurden in Kapitel 5.2 thematisiert.

#### Anlagenlärmeinwirkungen gemäß TA Lärm

- Im Tages- und Nachtzeitbereich ergeben sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Überschreitungen der zugrunde liegenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

#### Erforderlicher baulicher Schallschutz gemäß DIN 4109

- Für die Aufenthaltsräume in Wohnungen u. Ä. ergibt sich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets entlang der Treuenbrietzener Straße ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von bis zu 41 dB.

Entsprechende Festsetzungen wurden im gegenständlichen Bebauungsplan getroffen.

### 8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Brutvögel, Niststätten

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen Nutzungsänderungen im Bereich von derzeit als Brachflächen nicht bzw. nur sporadisch genutzten Flächen vor, die für eine Bebauung genutzt werden sollen.

Eine Betroffenheit besteht für die im Untersuchungsraum nachgewiesenen Brutvogelarten. Der Neuntöter gilt in Brandenburg als gefährdet und zählt zu den streng geschützten Arten. Es muss damit gerechnet werden, dass sich die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte bei einem durch den Bebauungsplan vorbereiteten Lebensraumverlust verschlechtert. Potenziell könnten zudem weitere Gehölzbrüter im Bereich der ehemaligen Baumschulfläche betroffen sein. Da die streng geschützte Heidelerche nur im Jahr 2018 mit einem Revier registriert wurde und 2022 und 2024 keine weiteren Nachweise erfolgten, wird davon ausgegangen, dass das Brutvorkommen nicht mehr besteht und damit keine Betroffenheit vorliegt.

Während der Brutzeit von März bis August muss bei allen Maßnahmen, die im Bereich der ehemaligen Baumschulfläche erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gerechnet werden.

Baubedingt ist mit Störwirkungen auf die Brutvogelfauna zu rechnen. Diese können bei störungsempfindlicheren Vogelarten zu einer Aufgabe von Brutten führen. Besonders störungsempfindliche Arten, wie Greif- und Großvögel, sind im Untersuchungsraum und angrenzenden Bereichen aber nicht als Brutvogel nachgewiesen worden. Nur als Nahrungsgast wurde der streng geschützte Rotmilan registriert, für den die Untersuchungsfläche aufgrund ihrer relativ geringen Größe aber voraussichtlich keine essentielle Bedeutung als Nahrungshabitat besitzen dürfte.

#### Zauneidechse

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) konnte mit einer geringen Individuenzahl im Bereich der ehemaligen Baumschulfläche und angrenzenden Brachen nachgewiesen werden.

Durch die Festsetzungen des Bauleitplans gehen größere Teile dieser von der Zauneidechse besiedelten Habitate verloren. Im Rahmen der Baufeldfreimachungen ist zudem eine Verletzung und Tötung von Zauneidechsen als sehr wahrscheinlich anzunehmen.

Es sind daher geeignete Maßnahmen vorzusehen, um eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden und den Habitatverlust auszugleichen.

#### Tagfalter

Im Bereich der Brachfläche gehen Tagfalterlebensräume durch die geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen verloren. Es handelt sich um mäßig artenreiche Tagfalterbestände.

Mit dem Wegerich-Scheckenfalter (*Melitaea cinxia*) kommt eine anspruchsvollere Tagfalterart vor. Daneben sind einzelne besonders geschützte Arten, wie das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*), das Rostbraune Wiesenvögelchen (*Coenonympha glycerion*) und drei Bläulingsarten, betroffen.

In Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tagfalterarten kommen dagegen nicht vor, so dass keine Betroffenheit entsprechender Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

#### Heuschrecken

Im Bereich der Brachfläche gehen Heuschreckenlebensräume durch die geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen verloren. Es handelt sich um mäßig artenreiche Heuschreckenbestände. Mit der Zweifarbigem Beißschrecke (*Metriopectera bicolor*) kommt hier eine in Brandenburg gefährdete Art vor und mit der Italienische Schönschrecke (*Calliptamus italicus*) und der Gottesanbeterin (*Mantis religiosa*) wurden zwei besonders geschützte Arten festgestellt.

In Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Heuschreckenarten kommen dagegen nicht vor, so dass keine Betroffenheit entsprechender Arten in Bezug auf die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG besteht.

#### Pflanzen

Die Ackerbrache wird vollständig durch ein Wohnquartier ersetzt. Innerhalb des Quartiers sind Flächen zum Anpflanzen vorgesehen. Zudem entstehen Hausgärten, die zu einer vielfältigen Begrünung des Plangebietes beitragen.

### 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

Im Zusammenhang mit dem Hinweis des LK Teltow-Fläming, Umweltamt, vorgebrachten Hinweis auf Altlasten ist ein Baugrundgutachten erstellt worden (Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, 2022). Im Ergebnis konnten keine Hinweise auf Verunreinigungen oder Auffüllungen festgestellt werden.

Anlagenbedingt kommt es zu großflächigen Flächenvollversiegelungen. Die Gebäude werden insgesamt eine Fläche von max. ca. 7.271 m<sup>2</sup> einnehmen. Da für die Verkehrsflächen eine Festsetzung zur Wasserdurchlässigen Bauweise getroffen wurde, werden hier ca. 4.000 m<sup>2</sup> als Versiegelungsfläche angerechnet. Mit der Versiegelung gehen alle Bodenfunktionen irreversibel verloren. Dies ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu bewerten.

Geplante Flächennutzung				
Geplante Nutzung			unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	versiegelte Flächen in m <sup>2</sup>
<b>Unversiegelte Flächen</b>				
private Grünfläche		CEF 1	4.456	
<b>Versiegelte Flächen</b>				
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,3)			16.965	7.271
Verkehrsfläche			1.635	3.814
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung			195	195
		<b>Summe</b>	<b>23.250</b>	<b>11.280</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b>			<b>34.530</b>	

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen treten nicht auf.

### 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

Da das Plangebiet hinsichtlich eines Kaltluftentstehungsgebietes mittlere Wertigkeit aufweist, führt die Bauausführung zu einer Reduzierung dieser Funktion. Da das Plangebiet aber nur eine geringe Größe aufweist, die Versiegelung auf 0,4 begrenzt ist und die Höhe der baulichen Anlagen beschränkt ist, führt das Vorhaben nicht zur grundlegenden Veränderung lokalklimatischer Verhältnisse, wie z.B. der Einschränkung klimatischer Ausgleichsfunktion.

---

#### 8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

##### Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

##### Anlagenbedingt

Das Landschaftsbild wird sich deutlich verändern. Es führt aber weder zum Verlust erlebniswirksamer Landschaftselemente noch zur Zerschneidung und Beeinträchtigung der Zugänglichkeit der Landschaft da aufgrund der Durchwegung des Plangebietes die Zugänglichkeit weiterhin gewahrt bleibt. Die Eingrünung des Plangebietes in Richtung Treuenbrietzener Straße (B 102) führt zur deutlichen Aufwertung des Landschaftsbildes.

---

#### 8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

##### Baubedingt / Anlagenbedingt

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist demzufolge nicht gegeben.

---

#### 8.3.8 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. Das Bodengefüge ist in weiten Teilen des Plangebietes durch die intensive ackerbauliche Nutzung überprägt. 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.

---

#### 8.3.9 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Abs. 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.

---

#### 8.3.10 Nutzung natürlicher Ressourcen

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

---

#### 8.3.11 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 und sind aufgrund der Baumaßnahme.

### 8.3.12 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.

### 8.3.13 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.

### 8.3.14 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.

### 8.3.15 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechende Auswirkungen sind nicht bekannt.

### 8.3.16 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
- Landschaftsplan Niedergörsdorf
- Flächennutzungsplan Niedergörsdorf
- Örtliche Geländeerhebungen

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.

## 8.4 Geplante Maßnahmen, zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung, Monitoring

### 8.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Mensch

#### V 1: Immissionen

Zum Schutz von gesunden Lebensbedingungen im Plangebiet sind Festsetzungen zu treffen, die die Einhaltung der Grenzwerte der DIN 18005 garantiert.

- Tiere

#### V 2: Bauzeitenregelung

Erhebliche Störungen sowie eine Verletzung oder Tötung von Tieren lassen sich durch Regelungen der Bauzeiten vermeiden. Sämtliche Maßnahmen zur Bauzeitfreimachung sind daher außerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten in einem Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Entsprechende Bauzeitenregelungen werden vorgesehen (vgl. Maßnahmeblatt V 1 im Anhang).

- Wasser

#### V 3 Schutz des Grundwassers Wassergefährdende Stoffe

Betriebsstoffe für die Baumaschinen/-fahrzeuge, Schmierstoffe u.a. sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern. Die Betankung, Säuberung oder Wartung der Baumaschinen/-fahrzeuge darf nur außerhalb des Plangebietes auf versiegelten Flächen erfolgen.

- Boden

#### V 4 Schutz des Bodens

Zur Begrenzung von Auswirkungen der Planung auf den Boden dient die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 zur Vermeidung einer zusätzlichen Versiegelung.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (vgl. § 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Oberbodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach § 7 KrWG einer stofflichen Verwertung zuzuführen. Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18 300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18 915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen. Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19 731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten. Im Land Brandenburg wurde mit Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 die „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden-schutz (LABO) eingeführt, in denen die Anforderungen zum Schutzgut Boden bei der Prüfung von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgeführt sind.

#### Weitergehende Hinweise

- Zur Verminderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind Stellplätze teilversiegelt anzulegen.
- Böden, die nicht unmittelbar bebaut werden, sind vor ungewollter Verdichtung zu schützen.
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, d. h. alle Lager-, Auftrags- und Baustelleneinrichtungsflächen, sind zu ermitteln und in einem Bodenschutzplan räumlich festzulegen. Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, sind gesondert darzustellen und ggf. Schutzmaßnahmen gegen Befahren oder Materialablagen einzuplanen (z. B. Bauzaun).
- Die vorgesehenen Baubedarfsflächen, die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z. B. Lastverteilungsplatten).

---

#### 8.4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

##### CEF 1 Habitat Aufwertung Neuntöter

Der gefährdete Neuntöter nutzt Kleingehölze als Niststätte und artenreiche niedrigwüchsige Gras- und Krautfluren als Nahrungshabitat. Das derzeit besiedelte Bruthabitat liegt im Bereich der gefälltten Baumbestände des ehemaligen Baumschulgeländes.

Als Ausgleich für den Lebensraumverlust werden Maßnahmen zur Lebensraumaufwertung innerhalb der Ausgleichsfläche CEF 1 im Westen des Plangebiets umgesetzt (vgl. CEF-Maßnahme 1 im Anhang). Vorgesehen ist die Neuanlage von 6 lückigen Gebüschern, die Anlage von 20 Sitzwarten in Form von Sitzstangen sowie 6 größeren Totholzhaufen aus Kronenästen, wie sie bereits im derzeit besiedelten Habitat vorkommen. Kleingehölze als potenzielle Bruthabitate sind im nordöstlichen Teil der Ausgleichsfläche im Bereich der ehemaligen Baumschulfläche sowie teilweise auch im südlichen Teil bereits vorhanden. Westlich der Ausgleichsfläche setzten sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans potenziell ebenfalls geeignete Habitatstrukturen fort. Aufgrund dieser vorhandenen günstigen Strukturen ist sichergestellt, dass für das Brutpaar des Neuntöters bereits kurzfristig nach Umsetzung der Maßnahmen eine Besiedlung möglich ist.

Zum dauerhaften Erhalt der Ausgleichsfläche ist eine Teilflächenmahd in mehrjährigen Abständen durchzuführen. Hierdurch werden niedrigwüchsige Nahrungshabitate gesichert und ein zu starkes Zuwachsen mit Gehölzen wird verhindert.

Insgesamt kann mit den verschiedenen Aufwertungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte des Neuntöters gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt wird (CEF-Maßnahme).

#### CEF 2 Habitat Aufwertung Zauneidechse

Zum Ausgleich des Lebensraumverlustes erfolgt eine Aufwertung geeigneter Habitate im Bereich einer Ausgleichsfläche CEF 1 im westlichen Teil des Planbereichs. Nach den Bestandserhebungen dürfte dieser Bereich derzeit nur im nördlichsten Teil von der Zauneidechse besiedelt sein. Als geeignete Maßnahmen für die Aufwertung der Zauneidechsenlebensräume wird eine Strukturanreicherungen durch 6 Strukturhaufen sowie insgesamt 6 Kleingehölzen vorgesehen. Es erfolgt zudem eine angepasste Pflege zur Entwicklung einer strukturreiche Brachfläche (vgl. CEF-Maßnahme 1).

Durch die Aufwertung der Ausgleichsfläche kann sichergestellt werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG weiterhin erfüllt wird (CEF-Maßnahme).

#### CEF 3 Abfangen der Zauneidechse

Um eine Verletzung oder Tötung von Zauneidechsen zu vermeiden, werden die Tiere innerhalb der vorgesehenen Bauflächen vor Beginn von Baumaßnahmen abgefangen und umgesetzt. Geeignete aufgewertete Habitate, in die die Tiere umgesiedelt werden können, werden im Bereich der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs angelegt (vgl. CEF-Maßnahme 1 im Anhang). Aufgrund der festgestellten geringen Siedlungsdichte der Zauneidechsen wird die Größe der Ausgleichsflächen unter Berücksichtigung der Aufwertungsmaßnahmen als ausreichend eingeschätzt. Weitere geeignete Habitate grenzen zudem westlich direkt an die Ausgleichsfläche an.

Zum Abfangen von Zauneidechsen aus den Bauflächen und zur Vermeidung einer Einwanderung aus angrenzenden Habitaten, ist eine bauzeitliche Einzäunung entsprechender Baubereiche mit Schutzzäunen vorzusehen (vgl. Maßnahmeblatt V 2 im Anhang).

Für den Fang und die Umsiedlung der Zauneidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Die Ausnahmegenehmigung zur Umsiedlung der Zauneidechse kann auch vorab durch die Gemeinde Niedergörsdorf beantragt werden kann, sofern die vorhandenen Zauneidechsen bereits vor Beginn der Baumaßnahmen im Bebauungsplan in allen Baufeldern umgesiedelt werden sollen. Erfolgt diese nicht, hat jeder Bauherr separat für das jeweilige Baugrundstück ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung im Baugenehmigungsverfahren zustellen.

#### CEF 4 Habitat Aufwertung Tagfalter und Heuschrecken

Ein Erhalt der Vorkommen besonders geschützter und teilweise bestandsbedrohter Tagfalter- und Heuschreckenarten erfolgt durch die langfristige Sicherung und der geeigneten Pflege einer Ausgleichsfläche CEF 1 im westlichen Teil des Geltungsbereichs.

---

#### 8.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

##### Boden

Der Bebauungsplan lässt eine maximale Versiegelung (Gebäude- und Verkehrsflächen) von 11.280 m<sup>2</sup> zu.

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind laut HVE 09 vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden. Aufgrund der stark anthropogenen Vorprägung des Plangebietes (ehemalige landwirtschaftliche Nutzung, Altlasten im Plangebiet) wird von einem Ausgleichsfaktor von ungefähr 1: 1 ausgegangen.

A 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.965 m <sup>2</sup>
A 2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.028 m <sup>2</sup>
CEF 1 Habitatentwicklung durch Anpflanzen	4.456 m <sup>2</sup>
Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO begrünte und bepflanzte Grundflächen	16.965 m <sup>2</sup>

##### Landschaftsbild

A 1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.965 m <sup>2</sup>
A 2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.028 m <sup>2</sup>
CEF 1 Habitatentwicklung durch Anpflanzen	4.456 m <sup>2</sup>
Gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO begrünte und bepflanzte Grundflächen	16.965 m <sup>2</sup>

8.4.4 Bilanzierung

Eingriff		Vermeidung	Ausgleich und Ersatz			
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts		Maßnahme	Maßnahme Nummer	Umfang	Bewertung
<b>Boden</b>						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	11.280 m <sup>2</sup>	GRZ Reduzierung auf 0,3	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	A 1	1.965	Ausgeglichen
			Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	A 2	3.028 m <sup>2</sup>	
			Habtatentwicklung durch Anpflanzen	CEF 1	4.465 m <sup>2</sup>	
			begrünte und bepflanzte Grundflächen		16.965 m <sup>2</sup>	
<b>Wasser</b>						
Totalverlust der Grundwasserneubildung	11.280 m <sup>2</sup>	GRZ Reduzierung auf 0,3	Versickerungspflicht auf den Grundstücken			Ausgeglichen
<b>Arten</b>						
Verlust von Lebensraum	34.530		Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	A 1	1.965	Ausgeglichen
			Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	A 2	3.028 m <sup>2</sup>	
			Habtatentwicklung durch Anpflanzen	CEF 1	4.465 m <sup>2</sup>	
			begrünte und bepflanzte Grundflächen		16.965 m <sup>2</sup>	
<b>Landschaftsbild</b>						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	34.530 m <sup>2</sup>		Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	A 1	1.965	Ausgeglichen
			Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	A 2	3.028 m <sup>2</sup>	
			Habtatentwicklung durch Anpflanzen	CEF 1	4.465 m <sup>2</sup>	
			begrünte und bepflanzte Grundflächen		16.965 m <sup>2</sup>	

## 8.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

## 8.6 Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

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

# 9. Zusätzliche Angaben

## 9.1 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

## 9.2 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:

Tab. 5: Monitoring

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

## 9.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Erweiterung der Schulsiedlung“ werden brachgefallene landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten und Straßen), anthropogene Überprägung des Plangebietes durch Bebauungen und Erschließungen sowie den Verlust von Lebensräumen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde artenschutzrechtliche Untersuchungen vorgenommen. So wurden Zauneidechsen und der Neuntöter im Plangebiet kartiert. Zum Schutz dieser Arten wird eine Fläche

festgesetzt: Als vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme sind hier Gehölz- und Totholzstrukturen herzustellen, die Lebensraum für die genannten Arten bilden.

Versiegelungen werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Die Planung trägt insgesamt der Sicherung des Artikel 47 der Verfassung des Landes Brandenburg bei, indem sich das Land verpflichtet, im Rahmen seiner Kräfte für die Verwirklichung des Rechts auf eine angemessene Wohnung zu sorgen.

## 10. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 2 BauGB)	14.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	September 2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	September 2021
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.04.2025 – 06.06.2025
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 28.04.2025
Erneute Beteiligung	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB))	

## 11. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 (PlanZV) 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 (BNatSchG) 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
- Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. 1/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) das zuletzt geändert ist durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 06) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24, berichtigt Nr. 40)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. 1/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Umland, August 2024
- Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro für Bauüberwachung Fischer GmbH, April 2022
- Schalltechnische Untersuchung, Hoffmann Leichter, 14. April 2022 (2. Fassung)
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2020
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009

# Anlagen

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 und 19 BauNVO)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf 113,20 m über NHN im DHHN2016 nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen von 113,20 m über NHN im DHHN2016 gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlschächte und Solaranlagen.

WA 1: Im WA 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal IV in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.2 festgesetzt.

WA 2: Im WA 2 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.2 festgesetzt.

WA 3: Im WA 3 wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal II in Verbindung mit der Gestaltungsfestsetzung 8.3 festgesetzt.

#### 2.2 Grundflächenzahl

In der Planzeichnung werden die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Grundflächenzahl: GRZ 0,3.

Eine Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist ausgeschlossen.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Lärmschutzfestsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Treuenbrietzener Straße bis zu einer Tiefe von 60 m ab Grundstücksgrenze mindestens ein schutzbedürftiger Raum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Räume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Treuenbrietzener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Von der Treuenbrietzener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

4.2 Bei Wohnungen mit Fenstern zur Treuenbrietzener Straße, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

4.3 Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen entlang der Treuenbrietzener Straße bis zu einer Tiefe ab Grundstücksgrenze von 30 m nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Treuenbrietzener Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.

4.4 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude entlang der Treuenbrietzener

Straße ein bewertetes Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w, ges} = LA - K_{Raumart}$$

mit LA = maßgeblicher Außenlärmpegel  
mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels LA erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln  $\geq 50$  dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (LA) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens von HOFFMANN-LEICHTER vom 14.04.2022 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

## 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Stellplätze i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche ist öffentlich. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

5.2 Die private Verkehrsfläche dient dem Fuß- und Radverkehr.

5.3 Stellplätze i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz oder Garage und ab 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 2 Stellplätze oder Garagen auf den Grundstücksflächen zu errichten.

## 6. Versickerungspflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

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

## 7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Der Privatweg und 30 % der Verkehrsflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

7.2 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.

7.3 Die mit A 1 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen ist zu 50 % mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste 1 (Bäume) und 2 (Sträucher) zu bepflanzen, wobei je angefangene 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm in die Pflanzung zu integrieren ist.

7.4 Die mit A 2 gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen: Je 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 10 bis 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Gehölzliste 3 (Bäume) und 5 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm, gemäß Gehölzliste 4 (Sträucher) anzupflanzen.

7.5 Die mit CEF 1 bezeichnete Fläche ist gemäß Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Maßnahmeblatt CEF 1 zu entwickeln.

7.6 Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste Nr. 3 empfohlen.

## 8. Gestaltungsfestsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO

### 8.1 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem fertig gestellten Gelände nicht überschreiten. Maschendrahtzäune sind unzulässig. Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig. Gründungen für Grundstückseinfriedungen müssen 0,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

### 8.2 Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dachgeschoss

Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschoss 30 Grad nicht unterschreiten, 45 Grad nicht überschreiten und der Dremel nicht mehr als 0,80 m betragen. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangwände des obersten zulässigen Vollgeschosses mindestens mit drei Außenwänden um mindestens 1,5 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

### 8.3 Dächer

Das Hauptgebäude im WA 3 ist mit einem Sattel- oder Walmdach auszuführen.

### 8.4 Begrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Schottergärten unzulässig.

#### Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Bei der Nutzung von Brunnen muss mit möglichen Beeinträchtigungen der Wasserqualität durch Deponieschadstoffe der angrenzenden Deponie bzw. die Eignung des geförderten Grundwassers gerechnet werden. Die Wasserqualität ist eigenverantwortlich zu prüfen. Brunnen sind Erdaufschlüsse, die vor Bohrbeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig sind.

Für die Umsiedlung der Zauneidechsen ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen müssen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen.

## Gehölzliste

Gehölzliste 1		Gehölzliste 2	
Bäume		Sträucher	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Eigriffliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	Europ. Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
		Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
		Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
		Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
		Kriech-Weide	<i>Salix repens</i>
		Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
		Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
		Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
		Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
		Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
		Weißdorn	zweigr. <i>Crataegus laevigata</i>
		Weißdorn	ingr. <i>Crataegus monogyna</i>
		Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
		Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>

Gehölzliste 3		Gehölzliste 4	
Bäume		Sträucher	
Äpfel	Albrecht von Preußen, Danziger Kantapfel, Gravensteiner, Gelber Bellefleure, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm	Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
		Rote Johannisbeere	Ribes rubrum
		Hunds-Rose	Rosa canina
		Hecken-Rose	Rosa corymbifera
		Himbeere	Rubus idaeus
Birnen	Clapps Liebliche, Gellerts Butterbirne	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Gute Luise, Köstliche von Charneux, Pastorenbirne	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Süßkirsche	Bütters Rote Knorpel, Kassins Frühe	Hunds-Rose	Rose Rosa canina
	Königskirsche, Schneiders Späte Knorpel	Hecken-Rose	Rosa corymbifera
		Wein-Rose	Rosa rubiginosa
		Filz-Rose	Rosa tomentosa
		Brombeere	Rubus fruticosus
Pflaume	Hauszwetsche, Cacaks Schöne, Nancy mirabelle, Rote Auerbacher	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
		Besenginster	Sarothamnus scoparius