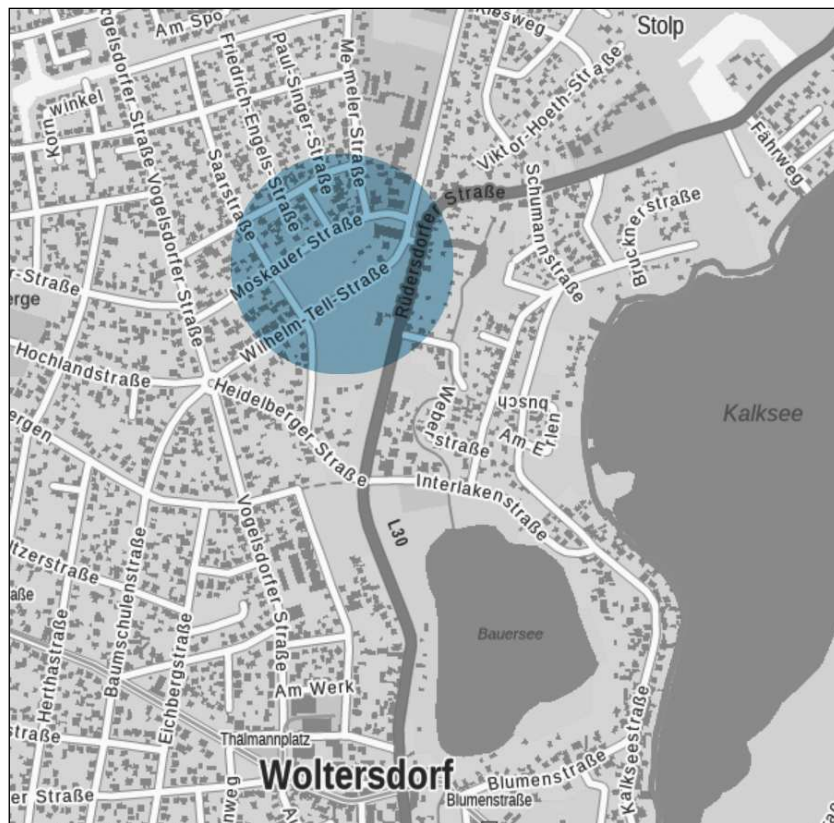




Gemeinde Woltersdorf

Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ (Entwurf)

- Begründung -

Stand 07. Oktober 2026

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Woltersdorf
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Woltersdorf

Auftragnehmer:

SPOK K	Stadtplanung B. Krause
SPO OK	Landsberger Allee 394
SP POK	12681 Berlin
S SPOK	Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Florian Krawen
Gotje Skujin (Umweltbericht)

07. Oktober 2026

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	...01
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...03
I.2.3	Bestandssituation, Bebauungs- und Nutzungsstruktur	...04
I.2.4	Freiraumstruktur	...06
I.2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...06
	Landes- und Regionalplanung	...06
	Flächennutzungsplanung	...10
	Verbindliche Bauleitplanung	...12
	Schulplanung	...12
	Wald	...13
	Stellplatzsatzung	...14
	Immissionsschutz	...14
	Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK)	...14
II.	Umweltbericht	...16
II.1	Einleitung	...16
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	...17
II.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	...18
	Bindungen aus übergeordneten Planungen	...18
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...22
II.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...22
II.2.1.1	Schutzgut Mensch	...22
II.2.1.2	Schutzgut Boden	...23
II.2.1.3	Schutzgut Fläche	...24
II.2.1.4	Schutzgut Wasser	...24
II.2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	...24
II.2.1.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...25
	Biotope	...25
	Fauna	...28
II.2.1.7	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...33
II.2.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...33
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...34
II.2.2.1	Schutzgut Mensch	...34
II.2.2.2	Schutzgut Boden	...37
II.2.2.3	Schutzgut Fläche	...40
II.2.2.4	Schutzgut Wasser	...40
II.2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	...41

II.2.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...42
	Biotope	...42
	Fauna	...43
II.2.2.7	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...47
II.2.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	...48
II.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	...48
II.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...49
II.2.4.1	Vermeidung	...50
II.2.4.2	Minimierung	...50
II.2.4.3	Ausgleich	...51
	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	...51
	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	...51
II.2.4.4	Bilanz	...57
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...63
II.3	Zusätzliche Angaben	...64
II.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...64
II.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	...64
II.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...65
III.	Planinhalt	...68
III.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	...68
III.2	Ziele und Zwecke der Planung	...69
III.3	Städtebauliches Konzept Gesamtschule	...70
III.4	Planungsalternativen	...71
III.5	Inanspruchnahme von Wald	...73
III.6	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...74
III.6.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	...74
III.6.2	Städtebauliche Festsetzungen	...75
	Art der baulichen Nutzung	...75
	Flächen für den Gemeinbedarf	...78
	Maß der baulichen Nutzung	...79
	Bauweise	...81
	Überbaubare Grundstücksflächen	...81
	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	...82
	Verkehrsflächen	...83
	Grünflächen	...84
	Nutzung solarer Strahlungsenergie	...85
	Maßnahmen zum Immissionsschutz	...87

III.6.3	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...90
	Wasser- und Bodenschutz	...90
	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	...91
	Versickerung von Niederschlagswasser	...92
	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	...93
	Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	...94
	Ersatzmaßnahmen Wald	...95
	Maßnahmen zum Artenschutz	...97
III.6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	...99
	Gestaltung der Dächer	...99
	Einfriedungen	...100
III.6.5	Nachrichtliche Übernahmen	...100
	Baumschutzsatzung	...100
	Stellplatzsatzung	...101
III.6.6	Hinweise	...101
	Ver- und Entsorgung	...101
	Löschwasserversorgung / Brandschutz	...102
	Denkmalschutz	...103
	Kampfmittelfreiheit	...104
III.4.7	Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung	...102
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	...106
IV.1	Stadtplanerische Auswirkungen	...106
IV.2	Auswirkungen auf die Umwelt	...106
IV.3	Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung	...107
IV.4	Auswirkungen auf die Infrastruktur	...108
IV.5	Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen	...108
IV.6	Finanzielle Auswirkungen	...109
IV.7	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	...110
V	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	...111
V.1	Verfahrensablauf	...111
V.2	Rechtsgrundlagen	...112
Anhang		...114
	Abkürzungsverzeichnis	...114
	Quellenverzeichnis	...116

ANLAGEN

1. Biotopkartierung, Stand 20. September 2019
2. Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch Jens Scharon, Dipl.-Ing. für Landschaftsnutzung und Naturschutz, Berlin November 2019, ergänzt im Juli 2026
3. B-Plan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ – Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH, Frankfurt (Oder) 07.07.2025
4. Schalltechnische Untersuchung Nr. 23-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan „Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf, erstellt durch Ingenieurbüro für Schallschutz Ihler, Milmersdorf 04.09.2026

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Woltersdorf beabsichtigt, auf den kommunalen Flurstücken im Bereich zwischen Moskauer Straße, Saarstraße und Wilhelm-Tell-Straße die Errichtung einer neuen Schule zu ermöglichen. Hintergrund dafür ist die Notwendigkeit, künftig Flächen des aktuellen Schulstandortes der Gesamtschule an der Vogelsdorfer Straße für zusätzliche Betreuungskapazitäten im Hortbereich in Anspruch nehmen zu müssen, um dem gesetzlichen Anspruch auf Ganztagesbetreuung gerecht zu werden. Die Gesamtschule wird in der Folge an ihrem aktuellen Standort nicht mehr über ausreichende Flächen verfügen, um die aktuelle Zügigkeit beibehalten und damit wirtschaftlich betrieben werden zu können. Es soll deshalb ein neuer Standort entwickelt werden.

Gleichzeitig möchte die Gemeinde dem herrschenden Mangel an Wohnbauflächen mit Flächen im Plangebiet begegnen. Die im östlichen Gebietsteil vorhandenen Bestandsnutzungen (Gewerbe und Wohnen) sollen bei der Entwicklung berücksichtigt werden. Diese Flächen bieten sich aufgrund ihrer Lage außerdem für eine Verdichtung und Integration weiterer Nutzungen an. Berücksichtigung finden soll außerdem der im Gebiet vorhandene besonders wertvolle Baumbestand.

Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung und die Umsetzung der genannten Ziele ist eine qualifizierte Planungsgrundlage. Die beabsichtigte Schaffung von Baurecht erfordert als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen und Spannungen zu vermeiden, sind differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Diese Anforderungen können nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

I.2 Plangebiet und Geltungsbereich

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das etwa 3,5 ha große Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Woltersdorf. Es befindet sich rund 1 km nördlich des Ortskerns und umfasst die parzellierten Grundstücke nördlich der Wilhelm-Tell-Straße und westlich des Berghofer Wegs.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Moskauer Straße, im Osten durch den Berghofer Weg, im Süden durch die Wilhelm-Tell-Straße und im Westen durch die Saarstraße begrenzt. Die Straßen befinden sich noch innerhalb des Geltungsbereiches. Die Grenze des Geltungsbereichs ist im Norden, Westen und Süden in der Regel ungefähr an den Einfriedungen der gegenüberliegenden Grundstücke ablesbar. Im Osten und Südosten reicht der Geltungsbereich ungefähr bis zum Ende der Fahrbahn des Berghofer Wegs bzw. der Wilhelm-Tell-Straße.

Das Gebiet ist überwiegend unbebaut und durch teilweise dichten Baumbestand und naturnahe Grünflächen geprägt. Nur im Osten befinden sich am Berghofer Weg eine gewerbliche Nutzung in Form eines Großhandelsunternehmens und benachbart zwei Wohngrundstücke, von denen nur noch eins bebaut ist.



Abb. 1: Lage des Plangebietes¹

Folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Woltersdorf befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand Liegenschaftskataster Juli 2026):

293 (teilweise), 294/8, 294/12, 366/1, 366/2, 369/1, 369/2, 370/1, 370/2, 371/1, 371/2, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380 (teilweise), 381, 382, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413/1, 413/2, 414, 415, 416, 417 (teilweise), 418 (teilweise) und 1910.

¹ Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

Mehr als die Hälfte der Flurstücke befindet sich im Eigentum der Gemeinde Woltersdorf. Das kommunale Eigentum umfasst die zusammenhängenden Flurstücke 370/2, 371/2, 374 bis 379 sowie 407 bis 410 und darüber hinaus die meisten Straßenflurstücke. Die übrigen Flurstücke befinden sich im Eigentum mehrerer Privatpersonen.

I.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Woltersdorf. Etwa 600 m in nördlicher Richtung und 500 m in östlicher Richtung schließt jeweils die Gemeinde Rüdersdorf an.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist vor allem durch Wohnnutzungen geprägt: In nördlicher, nordwestlicher, westlicher und südwestlicher Richtung schließen sich ausgedehnte Wohngebiete an. Nur die Bebauung von der östlichen Spitze des Geltungsbereichs in Richtung Norden und Nordosten auf der westlichen Straßenseite des Berghofer Wegs ist bis zur Gemeindegrenze vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen, vor allem Handels- und Handwerksbetriebe, geprägt. Mit einer Kfz-Werkstatt befindet sich eine weitere einzelne gewerbliche Nutzung an der Ecke Moskauer Straße / Rosa-Luxemburg-Straße. Östlich des Berghofer Wegs schließt sich wiederum Wohnbebauung an.

Die Flächen südlich und teilweise südöstlich der Wilhelm-Tell-Straße sind noch weitgehend unbebaut. Unmittelbar südöstlich ist auf den Flächen einer ehemaligen Deponie ein Naturerlebnisgarten mit Wohnbebauung in den Randbereichen geplant, für den der Bebauungsplan „Natur-Erlebnisgarten Woltersdorf“ die planungsrechtlichen Grundlagen schaffen soll. Weiter südöstlich schließen mit einer Abfolge aus Feuchtgebieten und Seen, die teilweise zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ gehören, besonders wertvolle Landschaftsräume an.

Wichtigste Straßenanbindung ist die Wilhelm-Tell-Straße. Sie mündet ca. 200 m südwestlich des Geltungsbereichs in einen Kreisverkehr, der den Verkehr in alle Richtungen des Gemeindegebietes verteilt. Nach weiteren 350 m wird über die Vogelsdorfer Straße der Schulcampus mit kommunaler Grundschule und dem aktuellen Standort der Gesamtschule der Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungszentrum gGmbH (FAWZ) erreicht. Über die Hochlandstraße in westlicher Richtung liegen in ähnlicher Entfernung unterschiedliche Sport- und Freizeitanlagen (Sporthalle, Sportplatz mit Leichtathletikanlagen, Basketball- und Volleyballfeld, Minigolfanlage, Spielplatz).

Nur etwa 30 Meter östlich des Plangebietes befindet sich die Landesstraße L 30 (Rüdersdorfer Straße), über die nach etwa 1 km der Ortskern mit Rathaus und diversen Versorgungseinrichtungen erreicht wird. Folgt man der Straßenverbindung weiter in südlicher Richtung, gelangt man nach rund 2,5 km zum Bahnhof Erkner, an dem Anschluss an den Regionalverkehr und die S-Bahn besteht. Über den Berghofer Weg nach Norden wird nach weniger als 2 km der Berliner Autobahnring A 10 erreicht. Das Gebiet ist damit sehr gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz eingebunden. Durch einen straßenbegleitenden Radweg in der Wilhelm-Tell-Straße ist das Gebiet an das Radwegenetz angeschlossen.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich in westlicher Richtung etwa 200 m entfernt an der Ecke Moskauer Straße / Vogelsdorfer Straße (Haltestelle Wilhelm-Tell-Platz) und ebenfalls in fußläufiger Entfernung an der Rüdersdorfer Straße, Ecke Lortzingstraße (Haltestelle Lortzingstraße). Die Haltestelle Wilhelm-Tell-

Platz bedient eine Buslinie zwischen Schöneiche und dem Bahnhof Erkner, die Haltestelle Lortzingstraße eine Buslinie zwischen dem S-Bahnhof Strausberg (via Rüdersdorf) und dem Bahnhof Erkner.

I.2.3 Bestandssituation, Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet ist weitgehend unbebaut. Bauliche Nutzungen finden sich lediglich im Osten des Gebietes.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich²

An der Einmündung der Moskauer Straße in den Berghofer Weg befindet sich ein Elektrogroßhandel. Das Grundstück ist mit einem über 1.000 m² großen eingeschossigen Hauptgebäude bebaut. Große Teilflächen des Grundstücks sind mit Betonpflaster versiegelt und dienen zur Anlieferung und als Mitarbeiter- und Kundenparkplatz. Ein Schuppenkomplex, der sich im Südwesten des Grundstücks befand, wurde inzwischen zurückgebaut und die Fläche entsiegelt. An der Wilhelm-Tell-Straße gibt es noch eine größere unbebaute Rasenfläche. Die Höhenunterschiede zur etwa 2 m höher gelegenen Moskauer Straße werden durch Böschungen abgefangen. Im Einmündungsbereich in den Berghofer Weg befinden sich mehrere große Bäume (Eichen, Ahorne, Pappeln). Prägend sind außerdem mehrere Bäume an der Grenze zum Nachbargrundstück Wilhelm-Tell-Straße 16.

Dieses Nachbargrundstück ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (inklusive Dachgeschoss) bebaut. Das Dach ist stark geneigt und mit Ziegeln gedeckt, die Fassaden sind verputzt. Die Grundfläche des Hauses beträgt nur etwa 75 m². Es gibt mehrere Nebengebäude (Garage, Schuppen). Das westlich daran anschließende Grundstück war bis vor ein paar Jah-

² Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0

ren ebenfalls mit einem Wohngebäude bebaut. Dieses Gebäude wurde inzwischen abgerissen. Das eingezäunte Grundstück liegt seitdem brach.

Die einzige weitere bauliche Nutzung ist eine Transformatorenstation der e.dis, die sich auf die Flurstücke 409 und 410 erstreckt.



Abb. 3 und 4: Wohngebäude und Gewerbebetrieb

Das übrige Plangebiet ist unbebaut. Dort hat sich in den vergangenen Jahrzehnten Wald entwickelt. Zwischen den Gehölzen gibt es trockene Flächen mit niedrigen Gräsern und sandigen Abschnitten, die als Trockenrasen einzustufen sind. Vor allem in diesen Bereichen verlaufen diverse Trampelpfade durch das Gebiet. Angelegte Wege sind nicht vorhanden.

Ortsbildprägend sind vor allem die straßenbegleitenden Baumbestände aus vorwiegend Linden und Birken an der Wilhelm-Tell-Straße, zwei Baumgruppen aus Eichen an der Saarstraße und an der Moskauer Straße, Kiefernbestände im Nordwesten sowie diverse Einzelbäume (vorwiegend Eichen, Walnussbäume und Ahorne).



Abb. 5 und 6: Wertvoller Baumbestand an der Saarstraße und Trockenrasenbiotope

Im Norden an der Moskauer Straße befindet sich eine fast vegetationslose Fläche, die zum Parken von Pkw durch die gegenüberliegende Kfz-Werkstatt genutzt wird.

Insgesamt ist das Gelände gewellt und steigt von Südost nach Nordwest an. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt knapp 7 m. Im Nordosten des Gebietes gibt es außerdem eine Aufschüttung von mehr als 2 m Höhe. Dort befindet sich ein provisorisches Fußballfeld, das aber schon seit längerer Zeit nicht mehr genutzt wird.

Von den im Geltungsbereich gelegenen Straße sind nur die Wilhelm-Tell-Straße und der Berghofer Weg sowie der östliche Teil der Moskauer Straße zwischen Berghofer Weg und Memeler Straße asphaltiert. Die übrigen Straßen sind unbefestigt und haben den Charakter von Sandstraßen. In Teilabschnitten stehen die Zäune der privaten Grundstücke geringfügig innerhalb des Straßenflurstücks.



Abb. 7 und 8: Provisorisches Fußballfeld und Moskauer Straße mit Stellplätzen

I.2.4 Freiraumstruktur

Eine differenziertere Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel II. dokumentiert.

I.2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bebauungsplans „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden. Darüber hinaus wird auch ein Überblick über die sonstigen bestehenden Planungen und Planungsvorgaben gegeben, deren Inhalte bei der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden und die auch bei der Umsetzung des Bebauungsplans weiter zu berücksichtigen sind.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesplanung

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen dargestellt. Als fachübergreifende raumbezogene Vorgabe für die Entwicklung des gemeinsamen Planungsraumes Berlin / Brandenburg ist am 1. März 1998 das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in Kraft getreten (geändert 2003), das am 01.02.2008 weitgehend durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) abgelöst wurde. Die im LEPro enthaltenen Grundsätze werden vertieft und räumlich konkretisiert in zwei Landesentwicklungsplänen. Mit Bekanntmachung werden diese auch für die Gemeinden

zu verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Art. 8 Abs. 6 Satz 3 Landesplanungsvertrag).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im LEPro 2007 verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben und die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Bei der Siedlungsentwicklung sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Zur Steigerung der Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007). Räumliches Grundgerüst für diese Entwicklung bildet das Zentrale-Orte-System. Die zentralen Orte sollen gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen wahrnehmen.

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinde Woltersdorf setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Der LEP HR enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der Gemeinde Woltersdorf wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

Im Berliner Umland, zu dem Woltersdorf gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, ist gemäß Ziel 5.6 der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Für die Gemeinde Woltersdorf ist im LEP HR kein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. In Gemeinden ohne Gestaltungsraum Siedlung darf eine Wohnsiedlungsentwicklung, das heißt eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, gemäß Ziel 5.5 nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen einer zusätzlichen Eigenentwicklungsoption von 1 ha pro 1.000 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2018) innerhalb von 10 Jahren erfolgen. Eine zusätzliche Wachstumsreserve bis zu 2 ha wird den Grundfunktionalen Schwerpunkten zugebilligt.

Bei der Entwicklung ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessen Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 des LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten werden.

Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich sind im LEP HR nicht enthalten.

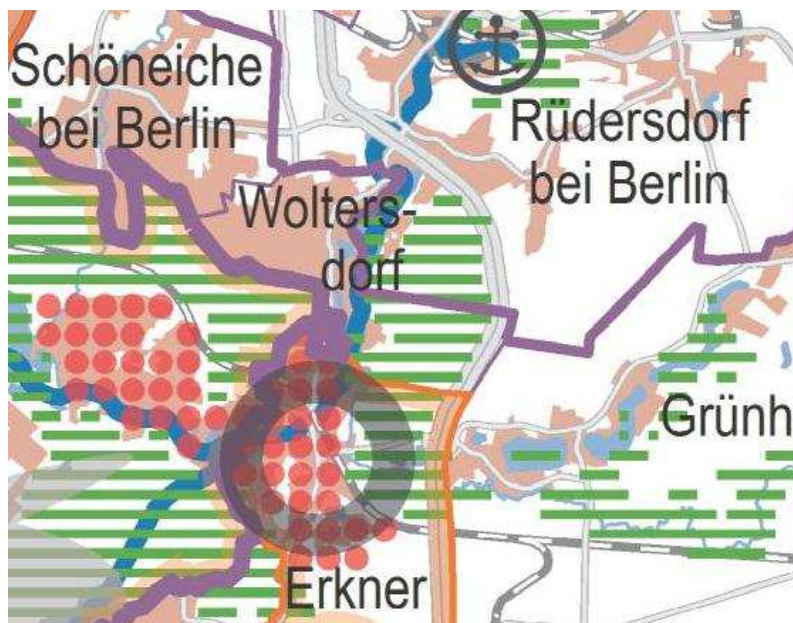


Abb. 9: Ausschnitt aus dem LEP HR

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es erfolgt zwar eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Freiflächen, die Flächen schließen aber unmittelbar an das Siedlungsgebiet an und sind bereits erschlossen. Die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen bewegt sich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption. Durch die Entwicklung von Flächen für die Errichtung eines Schulneubaus wird die Versorgung im schulischen Bereich weiterhin abgesichert. Dies trägt zu einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung und zur Minimierung von Verkehr bei.

Mit Schreiben vom 27. August 2018 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) im Rahmen der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung auf der Grundlage des damals noch gültigen LEP B-B, mit Schreiben vom 13. April 2022 auf der Grundlage des LEP HR zum Vorentwurf des Bebauungsplans mitgeteilt, dass ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung nicht erkennbar sei. Da es sich nicht um einen Fall der Innenentwicklung handele, würden die festgesetzten Siedlungserweiterungsflächen für Wohnnutzungen in Form von Wohn- und Mischgebieten auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region Oderland-Spree, zu der die Gemeinde Woltersdorf gehört, existiert jedoch mit dem Teilplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ lediglich ein rechtswirksamer sachlicher Teilregionalplan. Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wurde am 19. Juli 2026 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen, muss aber noch genehmigt werden. Außerdem befindet sich noch der integrierte Regionalplan Oderland-Spree im Aufstellungsverfahren.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, der am 27.10.2021 rechtskräftig geworden ist, legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Oderland-Spree fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Woltersdorf erfüllt dabei nicht nur die im LEP HR benannten Ausstattungskriterien, sondern auch die im Regionalplan zusätzlich entwickelten regionalen Stabilitätskriterien, zu denen auch die Existenz weiterführender Schulen (Sekundarstufe I und II) gehört.

Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge gesichert und weiterentwickelt werden. Aus der Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt resultieren für den Ortsteil über den Eigenbedarf hinausgehende Möglichkeiten zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Es kann zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption eine Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohner in Anspruch genommen werden (siehe auch Abschnitt „Landesplanung“). Darüber hinaus resultieren erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Letzteres hat für den Bebauungsplan keine Bedeutung. Der Bebauungsplan unterstützt die Festlegung des Regionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt durch die Ausweisung von Flächen zur Sicherung einer weiterführenden Schule als Teil der kommunalen Daseinsvorsorge.

Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ enthält für das B-Plan-Gebiet keine relevanten Inhalte.

Der integrierte Regionalplan Oderland-Spree wird Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und zur Infrastruktur treffen. Als Basis dafür wurden aus der Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV)³ demografische Rahmenbindungen

³ Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030: Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg“. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr, 2021

für die Region abgeleitet⁴. Dabei wird für die Gemeinde Woltersdorf insgesamt ein leichter Bevölkerungsanstieg prophezeit.

Am 29.11.2021 hat die Regionalversammlung den 1. Teil des Planungskonzeptes (Vorentwurf) gebilligt. Dieser Vorentwurf enthält Grundsätze und Ziele zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zu regionalen Verkehrsverbindungen sowie Verknüpfungspunkten.

Der regionale Freiraumverbund wird die landesplanerische Gebietskulisse des Freiraumverbundes konkretisieren. Zur Sicherung eines ausreichenden Hochwasserschutzes übernimmt der Regionalplan nachrichtlich die HQ₁₀₀-Bereiche (Gebiete, die statistisch von einem 100jährigen Hochwasserereignis betroffen sind) aus der Fachplanung und ergänzt diese um Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Es liegt zwar noch keine Festlegungskarte zum Regionalplan vor, es kann aber aufgrund der Lage des Plangebiets abseits des landesplanerischen Freiraumverbundes und außerhalb der fachplanerischen Hochwasserrisikogebiete ausgeschlossen werden, dass der regionale Freiraumverbund und die Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz das Plangebiet berühren.

Schließlich enthält der Vorentwurf zum Planungskonzept mehrere Grundsätze zur Sicherung der räumlichen Verkehrsmobilität in der Region. Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 30 (Rüdersdorfer Straße) gehört zu den regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen. Gemäß Grundsatz 3.6.1.2 sollen diese gesichert und nachfragegerecht entwickelt werden.

Am 28.11.2022 hat die Regionalversammlung den 2. Teil des Planungskonzeptes (Vorentwurf) gebilligt. Dieser Vorentwurf enthält Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Standorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten und Logistikstandorten, zum Tourismusschwerpunktraum sowie zur Trassenvorsorge Infrastruktur. Eine Planzeichnung existiert noch nicht. Keins der in der Begründung benannten Gebiete berührt jedoch das Plangebiet.

In ihrer Stellungnahme vom 28. April 2022 zum Vorentwurf des Bebauungsplans hat die Regionale Planungsgemeinschaft mitgeteilt, dass sich das Vorhaben im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung befinde.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Woltersdorf verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der im Januar 1998 erstmalig rechtswirksam geworden ist.

Der FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen langfristigen Anstieg der Einwohnerzahl auf 10.000 Einwohner.⁵ Ziele sind vor allem die Entwicklung zu einem attraktiven Wohnstandort und die Weiterentwicklung des Schleusenbereichs für Naherholung und Fremdenverkehr. Dabei soll die Entwicklung die naturräumlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten berücksichtigen. Wohnbauflächenpotenziale sollen vor allem innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches durch Lückenbebauung, Nachverdichtung, Umnutzung und Umstrukturierung

⁴ Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg. Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung. Vorentwurf Integrierter Regionalplan Oderland-Spree.

⁵ vgl. Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf. Erläuterungsbericht. Rechtswirksame Fassung vom 8. Januar 1998, S. 72

gen von ehemaligen Wochenend- und Ferienhausgebieten und brachgefallenen Gewerbeflächen erschlossen werden. Darüber hinaus sollen innerörtliche Freiraumpotenziale genutzt werden, wenn Natur- und Landschaftsschutz nicht entgegenstehen.⁶

Das Plangebiet ist im FNP dementsprechend überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich die damals schon bebauten Wohngrundstücke sind als Bestandsflächen dargestellt. Die Gewerblichen Ansätze am Berghofer Weg werden durch die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche und einer Gemischten Baufläche gesichert. „Die gemischten Bauflächen erlauben eine Nutzungsgliederung von Gewerbe [...] zu angrenzenden Wohngebieten [...]“⁷. Zwischen den Gemischten Bauflächen und den Wohnbauflächen ist außerdem ein Grünzug dargestellt, der sich nach Norden entlang der Memeler Straße bis zu den Waldflächen an der Grenze zur Gemeinde Rüdersdorf fortsetzt. Die Wilhelm-Tell-Straße und der Berghofer Weg sind schließlich ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend als örtliche Hauptverkehrsstraße (Wilhelm-Tell-Straße) bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße (Berghofer Weg) dargestellt.

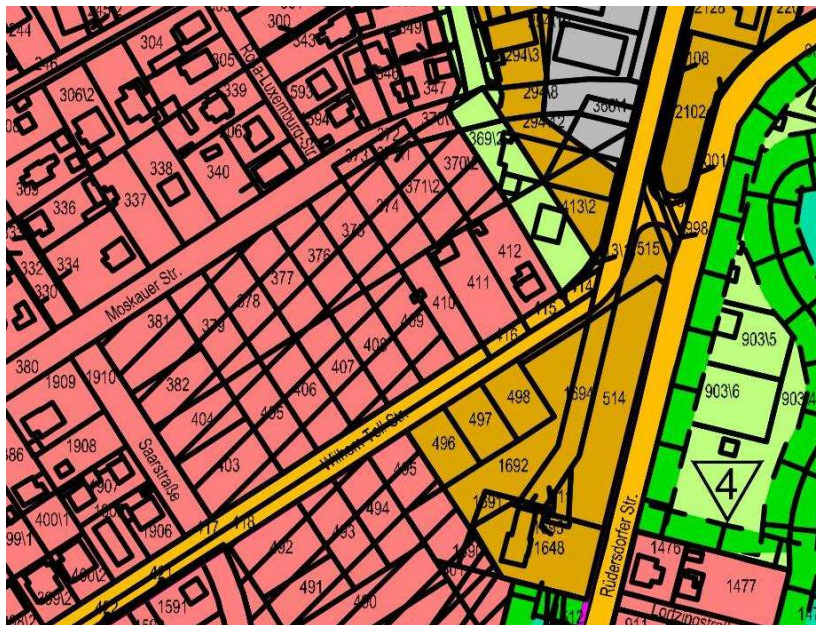


Abb. 10: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die Darstellung als Wohnbaufläche umfasst auch die nördlich, westlich und teilweise südlich an das Plangebiet anschließenden Flächen. Die Flächen westlich des Berghofer Wegs sind als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dies entsprach bereits damals dem Bestand. „Das Gewerbe soll an diesem Standort gesichert und weiterentwickelt werden“⁸. Östlich des Berghofer Wegs und in einem Dreieck zwischen Wilhelm-Tell-Straße und Rüdersdorfer Straße sind aufbauend auf den damals vorhandenen Nutzungen und Nutzungsansätzen Gemischte Bauflächen dargestellt.

⁶ vgl. ebenda, S. 71 f.

⁷ aus: ebenda, S. 83

⁸ aus: ebenda, S. 84

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Da die Entwicklung des geplanten Schulstandortes aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche aufgrund seiner nicht nur lokalen Bedeutung für das Wohngebiet nicht möglich ist, ist parallel zum B-Plan-Verfahren die Änderung von Teilflächen des FNP erforderlich.

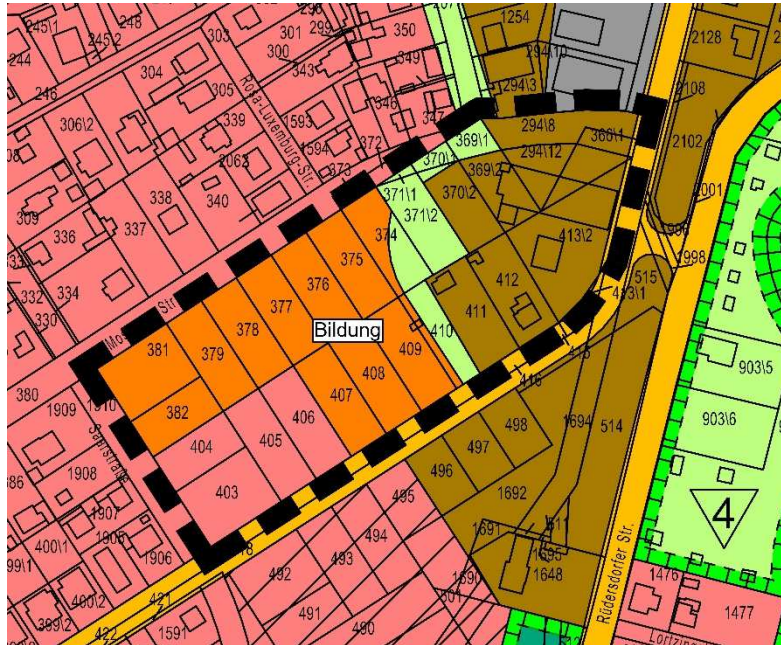


Abb. 11: Entwurf zur FNP-Änderung

Für die Änderung des FNP liegt ein Entwurf vor. Dieser stellt den im B-Plan geplanten Schulstandort nun vollständig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bildung“ dar. Die östlichen Teilflächen des B-Plan-Gebietes werden vollständig als Gemischte Bauflächen dargestellt. Schließlich erfolgt eine geringfügige Anpassung des Grünzugs.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Schulplanung

Im B-Plan-Gebiet ist der Neubau der Gesamtschule der Fürstenwalder Aus- und Fortbildungszentrum gGmbH (FAWZ) geplant. Das konkrete Bauvorhaben ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Jedoch muss der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen für die Schule sichern. Diese umfassen nicht nur den Baukörper des Schulgebäudes mit Klassen-, Fach- und Verwaltungsräumen, Sanitäranlagen und Mensa, sondern darüber hinaus auch eine Sporthalle, ein Kleinspielfeld und weitere Outdoor-Sportanlagen. (Siehe auch Kapitel III.3.)

Die Planungen für die Schule erfolgen durch die Ed. Züblin AG, die QUADRAPLAN aic GmbH und die AcadeMedia Education GmbH.

Wald

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG). Gemäß § 2 LWaldG ist Wald jede mit Forstpflanzen (Waldbäumen und Waldsträuchern) bestockte Grundfläche. Als Wald gelten außerdem unter anderem auch kahl geschlagene und verlichtete Grundflächen, Waldwege, Lichtungen und Waldwiesen sowie mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

Kein Wald im Sinne des Waldgesetzes sind dagegen z. B. in bebautem Gebiet gelegene einzelne Baumgruppen, Baumreihen, mit Hecken und Schutzpflanzungen bestockte Flächen, zu Wohnbereichen gehörende Parkanlagen und mit Waldbäumen bestockte Flächen in gärtnerisch gestalteten Anlagen, die der Erholung der Bevölkerung dienen.

Bei welchen Flächen innerhalb des Plangebiet es sich um Wald handelt, wurde durch die untere Forstbehörde im April 2022 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgestellt: Es handelt sich um eine knapp 1,79 ha große zusammenhängende Teilfläche, die bis auf die bebauten bzw. ehemals bebauten Grundstücke im Nordosten den gesamten Geltungsbereich umfasst.



Abb. 12: Kartendarstellung der vorhandenen Waldflächen per 11.04.2022 im Geltungsbereich⁹

Für Waldflächen, die im Bebauungsplan nicht dem Bestand entsprechend als Wald festgesetzt werden, ist gemäß § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) eine Genehmigung durch die untere Forstbehörde erforderlich. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind naturschutz- und forstrechtlich entsprechend zu kompensieren, beispielsweise durch Erstaufforstung einer Nicht-

⁹ aus: Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, untere Forstbehörde vom 12.04.2022 zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ und der 4. FNP-Änderung

waldfläche oder durch Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald (siehe Abschnitt „Ersatzmaßnahmen Wald“ in Kapitel III.6.3).

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Woltersdorf existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Satzung gilt auch im B-Plan-Gebiet, wenn nicht im Bebauungsplan abweichende Festsetzungen zur Zahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden, was im Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ nicht erfolgt. Die Stellplätze sind in der Regel auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 2 Abs. 2 der Stellplatzsatzung). Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen in der Anlage zur Satzung. Der Bebauungsplan muss deshalb dafür Sorge tragen, dass die notwendigen Stellplätze auch untergebracht werden können.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie z. B. öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wertvollen und besonders empfindlichen Naturraum etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planungen und der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde deshalb auf der Grundlage der im Bebauungsplan geplanten Festsetzungen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt¹⁰. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel III.6.2).

Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK)

Für die Gemeinde Woltersdorf existiert als langfristiger Strategieplan für die künftige kommunale Entwicklung ein Integriertes Ortsentwicklungskonzept (INOEK)¹¹.

Nach einer Auswertung der demografischen Entwicklung und Bevölkerungsprognose sowie differenzierten Bestandserfassung und -analyse wurden in einem umfassenden Abstimmungsprozess wesentliche Handlungsbedarfe und Potenziale der Gemeindeentwicklung herausgearbeitet und auf dieser Grundlage Leitlinien und Entwicklungsziele für die künftige Gemeindeentwicklung erarbeitet. Dabei wurde folgender Leitbilslogan entwickelt: „Woltersdorf – Wald, Wasser, Wohlfühlen.“ Die Entwicklungsziele umfassen unter anderem die Weiterentwicklung des Bildungs- und Betreuungsangebotes in der Gemeinde, die Bereitstellung eines vielfältigen und bedarfsgerechten Wohnungsangebotes für alle Generationen, die Stärkung der Freizeit-

¹⁰ Schalltechnische Untersuchung Nr. 23-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan „Moskauer Straße/Willhelm-Tell-Straße“ der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch Ingenieurbüro für Schallschutz Ihler, Milmersdorf 04.09.2026

¹¹ Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf. Bearbeitet durch die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin. Stand 29.04.2024

angebote für Kinder, Jugendliche und Familien in der Gemeinde sowie die Qualifizierung / Aufwertung des öffentlichen Raumes.¹²

Orientiert am Leitbild und den Entwicklungszielen werden dann sechs zentrale Vorhaben abgeleitet, um die Ressourcen zu priorisieren und zu bündeln. Diese konzentrieren sich auf vier räumliche Handlungsschwerpunkte (Entwicklungsräume), von denen der nördliche Entwicklungsraum auch das B-Plan-Gebiet umfasst.¹³ Zu den zentralen Vorhaben gehört die Entwicklung eines nachhaltigen Wohn- und Wirtschaftsstandortes mit folgender Maßnahme erster Priorität: Umsetzung von Wohnbaupotenzialen im Rahmen bestehender B-Pläne und Innenverdichtungspotenzialen sowie bedarfsweise Aufstellung neuer B-Pläne. Dabei wird auch die Angebotsplanung im B-Plan-Gebiet als Teilmaßnahme genannt.¹⁴ Ein weiteres zentrales Vorhaben ist die Anpassung der sozialen, kulturellen, touristischen und technischen Infrastruktur, um adäquate Angebote insbesondere für die wachsende Gruppe älterer Menschen und für Familien mit Kindern und Jugendlichen zu schaffen. Maßnahmen erster Priorität sind die Qualifizierung der Woltersdorfer Schullandschaft unter anderem mit dem Neubau der Gesamtschule der FAWZ und die Etablierung eines freien Jugendclubs, für die der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage schafft.¹⁵

¹² vgl. ebenda

¹³ vgl. ebenda, S. 115 ff.

¹⁴ vgl. ebenda, S. 126 ff.

¹⁵ vgl. ebenda, S. 133 f.

II. Umweltbericht

II.1 Einleitung

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Wald soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und nur in notwendigem Maß umgenutzt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft. Auf dieser Grundlage werden dann entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren. Zu diesem Zweck wurden im Jahr 2019 Kartierungen zu den relevanten Artengruppen durchgeführt und in einem faunistischen Fachbeitrag dargestellt, der im Juli 2026 aktualisiert wurde¹⁶.

Es gelten:

- das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 30.09.2026 (BGBl. I Nr. 286)
- das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 03, ber. GVBl. I/13 Nr.21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
- das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (GVBl. I/24 Nr. 24, ber. Nr. 40) vom 20.06.2024

¹⁶ Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf, November 2019, ergänzt im Juli 2026

II.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Am 15. März 2018 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zielstellungen waren unter anderem die Festsetzung von Baupotenzialen zur Wohnnutzung unter Beachtung des ökologisch wertvollen Baumbestandes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben und die Prüfung von verschiedenen Wohnformangeboten bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurden in der Folge verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt und in den kommunalen Gremien erörtert. Allen entwickelten Varianten gemeinsam war ein öffentlicher Grünzug mit Fuß- und Radweg zwischen der Moskauer Straße und der Wilhelm-Tell-Straße zur Grün- und Biotopvernetzung und Herstellung einer kurzen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie der Erhalt des Eichenbestandes auf dem Flurstück 404.

Im Ergebnis der anschließenden Diskussionen, auch innerhalb der Fraktionen, wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, die verschiedene Teile der vorherigen Varianten kombiniert. Außerdem wurde eine Anregung des Jugendbeirats aufgegriffen und zusätzlich ein Standort für eine Jugendfreizeiteinrichtung integriert.

Im Frühjahr bis Sommer 2020 gab es dann erste Überlegungen, die kommunalen Flächen im B-Plan-Gebiet „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ als Standort für den erforderlichen Neubau eines Schulgebäudes der FAWZ gGmbH zu nutzen. Es wurde deshalb ein weiterer städtebaulicher Entwurf erstellt, der die Möglichkeit einer Integration der Schule auf den vorhandenen kommunalen Flächen aufzeigt. Am 3. Dezember 2020 wurde der Aufstellungsschlusses für den Bebauungsplan entsprechend geändert.

Es werden mit dem Bebauungsplan folgende wesentliche Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der erforderlichen Flächen für einen neuen Schulstandort;
- Sicherung der im Gebiet vorhandenen baulichen Nutzungen;
- Schaffung von Möglichkeiten zur Integration einer Jugendeinrichtung;
- Schaffung von Möglichkeiten zum Wohnungsbau auf bislang noch unbebauten Grundstücken;
- Sicherung der Möglichkeiten zur Integration wohnverträglicher gewerblicher und sonstiger Nutzungen am Berghofer Weg;
- weitgehender Erhalt und Integration des wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes;
- Sicherung eines öffentlichen Grünzugs mit Durchwegung;
- Minimierung des Erschließungsaufwands;
- Gewährleistung der Aufnahme wesentlicher ortstypischer Merkmale der Maßstäblichkeit und Gestaltung bei Neubauten;
- Integration von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Sicherung des Freiraumverbundes und des Biotopverbundes;
- Beachtung der Erfordernisse des Lärmschutzes;
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Niederschlagsentwässerung; Berücksichtigung der Belange des Besonderen Artenschutzes.

II.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Bindungen aus übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen dargestellt. Als fachübergreifende raumbezogene Vorgabe für die Entwicklung des gemeinsamen Planungsraumes Berlin / Brandenburg ist am 1. März 1998 das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) in Kraft getreten (geändert 2003), das am 01.02.2008 weitgehend durch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) abgelöst wurde. Die im LEPro enthaltenen Grundsätze werden vertieft und räumlich konkretisiert in zwei Landesentwicklungsplänen. Mit Bekanntmachung werden diese auch für die Gemeinden zu verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Art. 8 Abs. 6 Satz 3 Landesplanungsvertrag).

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Gemeinde Woltersdorf setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Der LEP HR enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete durch Innenentwicklung, Nachnutzung und Nachverdichtung erfolgen. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren.

Im Berliner Umland, zu dem Woltersdorf gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, ist gemäß Ziel 5.6 der Gestaltungsraum Siedung Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Für die Gemeinde Woltersdorf ist im LEP HR kein Gestaltungsraum Siedung festgelegt. In Gemeinden ohne Gestaltungsraum Siedung darf eine Wohnsiedlungsentwicklung, das heißt eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, gemäß Ziel 5.5 nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen einer zusätzlichen Eigenentwicklungsoption von 1 ha pro 1.000 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2018) innerhalb von 10 Jahren erfolgen. Eine zusätzliche Wachstumsreserve bis zu 2 ha wird den Grundfunktionalen Schwerpunkten zugebilligt.

Bei der Entwicklung ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessen Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 des LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten werden.

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es erfolgt zwar eine Inanspruchnahme von zusätzlichen Freiflächen, die Flächen schließen aber unmittelbar an das Siedlungsgebiet an und sind bereits erschlossen.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region Oderland-Spree, zu der die Gemeinde Woltersdorf gehört, existiert jedoch mit dem Teilplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ lediglich ein rechtswirksamer sachlicher Teilregionalplan. Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wurde am 19. Juli 2026 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen, muss aber noch genehmigt werden. Außerdem befindet sich noch der integrierte Regionalplan Oderland-Spree im Aufstellungsverfahren.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist am 27.10.2021 rechtskräftig geworden. Dieser Teilregionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Oderland-Spree fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Woltersdorf erfüllt dabei nicht nur die im LEP HR benannten Ausstattungskriterien, sondern auch die im Regionalplan zusätzlich entwickelten regionalen Stabilitätskriterien, zu denen auch die Existenz weiterführender Schulen (Sekundarstufe I und II) gehört.

Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge gesichert und weiterentwickelt werden. Aus der Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt resultieren für den Ortsteil über den Eigenbedarf hinausgehende Möglichkeiten zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Es kann zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption eine Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohner in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus resultieren erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Letzteres hat für den Bebauungsplan keine Bedeutung.

Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Woltersdorf verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), der im Januar 1998 erstmalig rechtswirksam geworden ist. Es folgte die 1. Änderung des FNP, die seit 2003 rechtswirksam ist. Danach folgte die 2. und 3. Änderung des FNP (zuletzt Entwurf Stand März 2025).

Das Plangebiet ist im FNP überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die gewerblichen Nutzungen am Berghofer Weg werden durch die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche und einer Gemischten Baufläche gesichert.

Die Wilhelm-Tell-Straße und der Berghofer Weg sind schließlich ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend als örtliche Hauptverkehrsstraße (Wilhelm-Tell-Straße) bzw. überörtliche Hauptverkehrsstraße (Berghofer Weg) dargestellt.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Da die Entwicklung des geplanten Schulstandortes aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche aufgrund seiner nicht nur lokalen Bedeutung für das Wohngebiet nicht möglich ist, wird parallel zum B-Plan-Verfahren die Änderung von Teilflächen des FNP erforderlich (4. Änderung des FNP).

Für die Änderung des FNP liegt ein Entwurf vor. Dieser stellt den im B-Plan geplanten Schulstandort nun vollständig als Sonderbaufläche „Bildung“ dar. Die östlichen Teilflächen des B-Plan-Gebietes werden als Gemischte Bauflächen dargestellt. Die südwestlich gelegenen Teilflächen werden als Wohnbauflächen dargestellt. Schließlich erfolgt eine geringfügige Anpassung des Grünzugs.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Woltersdorf wurde im Jahr 1996 ein Landschaftsplan durch das Planungsbüro P4 mit Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner, Freie Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet und im Jahr 1997 in den FNP integriert.

Der Landschaftsplan kartierte damals das Plangebiet im Bestand als Ruderalfläche. Im Konzept Vorentwurf zum Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit einer das Plangebiet von Norden nach Süden querenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. An der Wilhelm-Tell-Straße ist eine Alleebaumpflanzung vorgesehen. Das Plangebiet streift an der östlichen Seite ein Grünzug, der auch in den FNP übernommen worden ist.

Schulplanung

Im B-Plan-Gebiet ist der Neubau der Gesamtschule der Fürstenwalder Aus- und Fortbildungszentrum gGmbH geplant. Das konkrete Bauvorhaben ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern des Baugenehmigungsverfahrens. Jedoch muss der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen als Sondergebietsflächen „Bildung“ und Sondergebietsflächen „Sport“ für die erforderlichen Sportanlagen sichern. Diese umfassen nicht nur den Baukörper des Schulgebäudes mit Klassen-, Fach- und Verwaltungsräumen, Sanitäranlagen und Mensa, sondern darüber hinaus auch eine Sporthalle, ein Kleinspielfeld und weitere Outdoor-Sportanlagen.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, wie z. B. öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wertvollen und besonders empfindlichen Naturraum etc., soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung dieser Auswirkungen und der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Stellplatzsatzung

Für die Gemeinde Woltersdorf existiert eine Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung), die eine Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen sowohl bei der Errichtung als auch bei der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mit Kfz zu erwarten ist, begründet. Die Satzung gilt auch im B-Plan-Gebiet.

Wald

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende Baumbestände, die gemäß Waldfeststellung vom 11.04.2022 von der zuständigen Forstbehörde als Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) definiert worden sind.

Kartendarstellung Bebauungsplan Moskauer Straße – Wilhelm Tell Straße ; Waldanteil per 11.04.2022



Abb. 13: Karte Waldfeststellung per 11.04.2022¹⁷

Eine Zustimmung zu der unteren Forstbehörde zur Waldumwandlung wurde grundsätzlich bei Umsetzung aller Vorgaben aus der Stellungnahme der Forstbehörde vom 12.02.2022 in Aussicht gestellt.¹⁸

Baumschutz

Die Bäume außerhalb des Waldes sind – soweit im Außenbereich gelegen – zurzeit noch nach der „Verordnung zum Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree“ vom 30.11.2012 zu bewerten und zu schützen. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes gilt dann die „Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung)“ vom 09.12.2010. Gemäß Baumschutzverordnung des Landkreises und Baumschutzsatzung Woltersdorf sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm gemessen in 1,30 m Höhe geschützt (entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm). Ausnahmen sind in § 3 der Baumschutzverordnung bzw. in § 2 der Baumschutzsatzung geregelt.

¹⁷ aus: Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, untere Forstbehörde vom 12.04.2022 zu den Vor-entwürfen des Bebauungsplans „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ und der 4. FNP-Änderung

¹⁸ ebenda

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes

II.2.1.1 Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Darüber hinaus sind zum einen gesundheitliche Aspekte, in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Wohnqualität von Bedeutung. Innerhalb der gesundheitlichen Aspekte sind vor allem Themen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Bioklima und Bewegungsfreiheit (Einschränkungen durch z. B. Straßenverkehr etc.) relevant.

Innerhalb des Plangebietes werden aktuell maximal 15-20 % der Fläche durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommen. Ganz im Nordosten befindet sich der Elektrogroßhandel, d. h. hier gibt es gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus waren zwei Grundstücke durch Wohnhäuser bebaut: Flurstück 411 und 412. Das Flurstück 412 wird noch durch ein Einfamilienhaus genutzt. Das Gebäude auf Flurstück 411 ist abgerissen worden. Dieses Grundstück liegt nun brach; eine Neubebauung ist bereits geplant.

Etwa 80% der Plangebietsfläche ist im Bestand grün. Aus einer Ruderalfläche Ende der 1990er Jahre ist mittlerweile ein Wald mit vielfältigen Vegetationsstrukturen und wertvollen Einzelbäumen entstanden (Eichen, Kiefern, Birken, Robinien u.a.). Dieser Grünbereich wird von Menschen über Trampelpfade durchquert, d.h. er bietet Raum für Spaziergänger mit und ohne Hund. Darüber hinaus gibt es verschiedene Spielbereiche für Kinder in der Wildnis (Naturerfahrungsräume). Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Ballspielfeld auf Ruderalvegetation.

Die Wilhelm-Tell-Straße im Süden des Plangebietes ist eine relativ verkehrsreiche, asphaltierte Verkehrsstraße. Die Saarstraße und auch die Moskauer Straße sind bisher vollständig unversiegelt, haben also keinerlei Befestigung. Südwestlich und nordwestlich grenzt überwiegend Wohnbebauung an das Plangebiet an. An der Moskauer Straße befindet sich eine Kfz-Werkstatt, die den Straßenraum innerhalb des Geltungsbereiches teilweise als Stellplatzfläche nutzt.

Die vorhandenen Wohnbedingungen auf den angrenzenden Grundstücken sind in dieser ruhigen Grünanlage sehr gut. Es handelt sich um eine ruhige Wohnsiedlung mit geringem Gewerbeanteil (nicht störend). In der Grünfläche befindet sich eine größere Anzahl wertvoller älterer Bäume, die dem Gebiet eine besondere Qualität verleihen.

Die Grundstücke in Randlage zur Wilhelm-Tell-Straße sind durch Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr beeinträchtigt (siehe Kapitel II.2.1.5).

Südlich grenzt der Bebauungsplan „Natur-Erlebnisgarten Woltersdorf“ an. Hier sollen auf Flächen einer ehemaligen Deponie geordnete Verhältnisse geschaffen werden, indem ein Naturerlebnisgarten angelegt wird. In den Randbereichen des B-Planes entstehen Eigenheime.

Insgesamt zeichnen sich die Grundstücke des Siedlungsbereiches durch eine ausgesprochen ruhige Wohnlage und sehr gute Luftqualität aus. Beides ist bedingt durch den hohen Grünanteil des Plangebietes mit vielen Bäumen und hohem Grünvolumen.

II.2.1.2 Schutzgut Boden

Ausgangspunkt für die Entwicklung der Böden sind die geologischen Grundlagen.

Die Gemeinde Woltersdorf liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte im Bereich der Haupteinheit Barnimplatte¹⁹ und grenzt an das benachbarte Spreetal. Die kuppige Grundmoränenlandschaft entstand unter dem Einfluss des sich zurückziehenden Inlandeises im Frankfurter Stadium der Weichseleiszeit. Zu dieser Zeit wurden die anstehenden anlehmigen, teilweise kiesigen Sande abgelagert.

Das Plangebiet wird etwa diagonal von Norden Richtung Südwesten von einem Band aus Unteren Geschiebemergeln (diluviale Bildung der Saaleeiszeit – vorletzte Eiszeit) durchschnitten. Nordöstlich von diesem Band findet sich auf kleineren Flächen Unterer Sand – ebenfalls eine diluviale Bildung der vorletzten Eiszeit (Saaleeiszeit). Oberhalb des Bandes aus Geschiebemergel findet sich im größeren Teil des Plangebietes Oberer Sand der Hochfläche, eine diluviale Bildung aus der letzten Eiszeit, der Weichseleiszeit. Das heißt, innerhalb des Plangebietes lassen sich die eiszeitlichen Prozesse sehr deutlich ablesen. Die höher gelegenen Bereiche im Nordwesten sind jünger (obere Sande der Hochfläche). Das Band aus Geschiebemergel und die nordöstlich gelegenen Unteren Sande sind hingegen schon wesentlich älter.

Von der Wilhelm-Tell-Straße zur Moskauer Straße ist ein relativ starker Höhenunterschied von insgesamt etwa 6,0-7,0 m vorhanden. An der Moskauer Straße liegen die höchsten Werte bei 49,50 m bzw. 49,80 m über DHHN. An der Wilhelm-Tell-Straße liegen die niedrigsten Werte bei 43,17 m über DHHN.

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist in den sandigen Bereichen hoch. Ausgehend von diluvialen Sanden entstanden frische Böden mit mittlerem bis hohem Nährstoffgehalt (Sand-Braunerden). Im Bereich des Bandes aus Geschiebemergel ist die Wasserdurchlässigkeit und damit die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt.

Das Plangebiet ist im Bestand durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad charakterisiert. 80 % der Fläche sind Wald und naturnahe Grünfläche mit wertvollem Vegetationsbestand ohne jede Versiegelung. Saarstraße und Moskauer Straße sind ebenfalls vollständig unversiegelt. Lediglich auf dem gewerblich genutzten Grundstück im Nordosten (Elektrogroßhandel) finden sich stark überbaute Bereiche. Außerdem waren und sind auf den Flurstücken 411 und 412 zwei Einfamilienhäuser mit Nebenanlagen vorhanden.

¹⁹ vgl. Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

II.2.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigem land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Das Plangebiet umfasst im Bestand überwiegend unversiegelte Flächen, die als Wald festgestellt worden sind. Allerdings befinden sich die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes, sind zentral gelegen und voll erschlossen.

II.2.1.4 Schutzgut Wasser

Die oberflächlich anstehenden sandigen Böden im Nordwesten haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Das anfallende Niederschlagswasser versickert schnell zu dem ersten, hier in etwa 10 m Tiefe anstehenden obersten Grundwasserleiter. Im Bereich des Bandes aus unteren Geschiebemergeln ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Hier kann es zum Austritt von Schichtenwasser kommen. Nordöstlich dieses Bandes finden sich wieder Sande mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit. Allerdings befindet sich der oberste Grundwasserleiter nun in einer Tiefe von 5-10 m. Das heißt, hier ist die Gefahr von Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser etwas höher einzuschätzen.

Die Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt aufgrund des aktuell geringen Versiegelungsgrades hoch. Das Rückhaltevermögen für Niederschlagswasser ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit gering. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist insbesondere bei niedrigeren Flurabständen des Grundwassers im Nordosten des Gebietes vergleichsweise hoch.

Natürliche Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

II.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgischen Übergangsklimas. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei 8,6°C, die Jahressumme der Niederschläge bei 580 mm. Das Plangebiet selbst ist im Landschaftsplan als Freifläche mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet definiert worden. Die in der Nähe liegenden Seen wie Kalksee, Bauersee und Flakensee nivellieren den Tagesgang der Temperatur: tagsüber erwärmt es sich langsamer, nachts kühlt es sich langsamer ab. Von den nahe gelegenen Seen und der Vegetation mit vielen Bäumen im Gebiet gehen positive Wirkungen auf die Luftqualität aus, da sie eine luftfilternde Wirkung haben. Auch die starke Durchgrünung der angrenzenden Siedlungsgebiete trägt zu dem sehr guten Mikroklima bei. Der geringe Versiegelungsgrad wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus.

Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Plangebiet bislang nicht bzw. kaum vorhanden. Lediglich die Grundstücke entlang der Wilhelm-Tell-Straße sind durch Verkehrslärm betroffen. Das temporär relativ hohe Verkehrsaufkommen auf der an das B-Plan-Gebiet angrenzenden Wilhelm-Tell-Straße führt in Teilen des Gebietes zu Belastungen insbesondere durch Schall-

immissionen. Da die Grundstücke bislang nicht bebaut sind, gibt es im Bestand keine negativen Auswirkungen.

II.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Siedlungsfläche aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Nordosten des Plangebietes ist ein Gewerbebetrieb vorhanden. Umgrenzt von der Wilhelm-Tell-Straße, der Saarstraße, der Moskauer Straße und dem Berghofer Weg bildet das Plangebiet im Bestand eine grüne Insel mit dichtem Baumbestand der Vorwälder trockener Standorte aus Robinie, Birke und Pappel und Ahorn, durchsetzt von Eichen und Kiefern. Der dichte Baumbestand ist untersetzt mit Strauch- und Krautschicht. Auf den Lichtungen im nordwestlichen Bereich haben sich auf den oberen sonnigen Standorten größere Sandtrockenrasenbestände entwickelt. Mittlerweile haben sich die Gehölzbestände stark weiter entwickelt und die offenen Gras- und Wiesenfluren haben an Flächenanteilen verloren.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner vielfältigen Vegetation besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu. Auch der Biotopverbund zu den Grünflächen des südlich angrenzenden B-Planes „Natur-Erlebnispark Woltersdorf“ jenseits der Wilhelm-Tell-Straße ist von großer Bedeutung.

Die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet ist der Kiefern-Traubeneichenwald²⁰. In Woltersdorf wie im Plangebiet sind Kiefern-Traubeneichenwaldgesellschaften auf den überwiegend sandigen Böden der Sanderflächen und Traubeneichen-Hainbuchenwald mit Kiefern durchsetzt die potentiell natürliche Vegetation. Der Kiefern-Traubeneichenwald wird charakterisiert durch die Arten Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Alle diese Arten sind auch heute im Gebiet vorkommend.

Die Biotopkartierung wurde nach Maßgabe der Kartieranleitung für die Biotopkartierung Brandenburg, Stand März 2011 im Herbst 2019 durchgeführt.

Es existieren größere Sandtrockenrasenflächen im Gebiet. Sandtrockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Sandtrockenrasen befinden sich auf den Flurstücken 378, 379, 382 und 484. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl von schützenswerten Einzelbäumen – überwiegend Eichen –, die zum Teil ein beachtliches Alter haben. Darüber hinaus existieren keine geschützten Biotope im Gebiet.

Folgende Biotoptypen sind im Gebiet kartiert worden:

08281 Vorwälder / Wälder trockener Standorte

Die Vorwälder und Wälder trockener Standorte nehmen den größten Teil des Plangebietes ein und sind mit allen anderen hier kartierten Biotoptypen verzahnt und verbunden. Auf Flächen, die Ende der 1990er Jahre im Landschaftsplan noch als Ruderalflächen kartiert worden waren, haben sich hier in natürlicher Sukzession mittlerweile beachtliche Vorwald- und Waldbaum-

²⁰ vgl. Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

bestände entwickelt. Prägende Baumarten sind hier Birke (*Betula pendula*), Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Pappel (*Populus nigra*), aber auch Spitzahorn (*Acer platanoides*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*) und andere. Das Alter der meisten Bäume liegt bei etwa 30-35 Jahren, einzelne Bäume sind wesentlich älter. Durchsetzt werden diese Vorwaldstrukturen von Kiefern (*Pinus sylvestris*) und einer ganzen Reihe von wertvollen alten Eichen (*Quercus petraea* und *Quercus robur*; siehe auch Biototyp 07151), die deutlich älter als die Vorwaldstrukturen sind.

Langfristig würden sich die Vorwaldstrukturen zu einem Kiefern-Traubeneichenwald entwickeln, der der potentiell natürlichen Vegetation am Standort entspricht. Es entwickelt sich ein mehrschichtiger Wald mit Strauch- und Bodenvegetation.

07120 Waldmäntel

Die Baumbestände der Vorwälder trockener Standorte haben sich in natürlicher Sukzession unterschiedlich entwickelt. In Abhängigkeit von den Licht- und Bodenverhältnissen sind Lichtungen entstanden (z. B. Lichtung mit Trockenrasen). In den Übergangsbereichen zwischen Lichtung und Wald haben sich interessante Waldsäume mit vielfältigen Vegetationsstrukturen gebildet.

07103 Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte

Dieser Biototyp umfasst Laubgebüsche mehr oder weniger trockener Standorte. Sie finden sich als Strauchschicht unter den vorhandenen Bäumen. Sie umfassen Jungwuchs und Sämlinge der vorkommenden Baumarten wie Robinie, Spitzahorn, Birke u. a., aber auch *Crataegus spec.*, *Prunus serotina*, *Symphoricarpos*, *Sambucus nigra* u. a. Diese Laubgebüsche bilden wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl von Arten der Avifauna.

07151 markante Solitärbäume

In diesen Biototyp werden eine ganze Reihe von wertvollen Einzelbäumen eingeordnet. Es sind vor allem Eichen – *Quercus robur* (Stieleiche) und *Quercus petraea* (Traubeneiche), die als wertvolle Einzelbäume im Bestand des Vorwaldes auffallen und die weitestgehend auch als zu erhaltende Einzelbäume im Bebauungsplan festgesetzt werden sollen, um ihre Erhaltung zu sichern.

Besonders zu nennen ist eine größere, alte freistehende Eiche auf dem Flurstück 407. Dies ist ein alter Baum (ca. 80 Jahre), der als Solitärbaum gewachsen ist mit einem Stammumfang von 2,49 m und einem Kronendurchmesser von 14,0 m und einer Höhe von ca. 21,0 m. Er hat den Habitus einer freistehenden Eiche sehr gut entwickelt, ist als Zwiesel gewachsen und, abgesehen von geringem Totholzanteil, insgesamt von noch guter Vitalität.

Eine weitere wertvolle alte Eiche befindet sich auf der Grenze zwischen den Flurstücken 403 und 405 relativ nah an der Wilhelm-Tell-Straße (STU ca. 2,40 m; Kronendurchmesser ca. 15 m).

07152 Sonstige Solitärbäume

In diesen Biototyp werden Gruppen wertvoller Eichen und auch Kiefern eingeordnet. So gibt es auf dem Flurstück 404 eine Gruppe wertvoller Eichen, die erhaltungswürdig sind.

Außerdem erstreckt sich über die Flurstücke 374 und 371/2 eine Gruppe aus vier Eichen, von denen eine Eiche einen STU von 2,40 und einen Kronendurchmesser von 18 m und eine weitere Eiche einen Stammumfang von 1,63 m und einen Kronendurchmesser von 16 m aufweist.

Weitere wertvolle Eichen befinden sich auf dem Grundstück des Elektrohandels etwa an der Grenze zwischen den Flurstücken 369/2 und 413/2. Diese Eiche besteht aus zwei Stämmen mit jeweils 1,65m Stammumfang und hat einen Kronendurchmesser von 16 m. Unmittelbar daneben an der Grenze zwischen Flurstück 370/2 und Flurstück 412 befindet sich eine weitere mehrstämmige Eiche mit einem Kronendurchmesser von 12,0 m.

Hinzu kommen einzelne wertvolle Ahornbäume wie zum Beispiel an der Ecke Moskauer Straße / Berghofer Weg. Hier steht ein Ahorn mit 2,00 m Stammumfang und 14 m Kronendurchmesser.

Alle diese Bäume sind von guter Vitalität und erhaltungswürdig.

05121 Sandtrockenrasen

An der Moskauer Straße in den hoch liegenden sandigen Bereichen erstreckt sich über mehrere Flurstücke ein ausgeprägter Sandtrockenrasen einschließlich offener Sandstandorte. Betroffen sind die Flurstücke 377, 378, 379, 382 und 404. Die Flächenanteile auf den einzelnen Flurstücken sind sehr unterschiedlich. Größere Flächen Sandtrockenrasen sind auf den Flurstücken 378, 379 und 382 vorhanden. Insgesamt nimmt der Sandtrockenrasen eine Fläche von ca. 1.650 m² ein.

Es handelt sich dabei um Borstgrasrasen trockener Ausprägung und silbergrasreiche Pionierfluren. Sandtrockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

05143 Staudenfluren (Säume) trockenwarmer Standorte

Dieser Biotoptyp findet sich in den Übergangsbereichen zwischen Trockenrasenflächen und angrenzenden Gehölzstrukturen und vernetzt sich mosaikartig mit den ruderalen Gras- und Staudenfluren.

032002 rudurale Pionier-, Gras- und Staudenfluren

Rudurale Pionier-, Gras- und Staudenfluren finden sich in den Übergangsbereichen und auf Lichtungen zwischen größeren zusammenhängenden Baumbeständen mit darunter liegenden Laubgebüsch. Hier entstehen mosaikartig vielfältige Strukturen, die insbesondere auch für viele Insekten wertvolle Lebensräume bilden. Teilweise haben sich hier inzwischen Frischwiesen entwickelt.

03240 zwei- und mehrjährige rudurale Staudenfluren

Dieser Biotoptyp findet sich in den südöstlichen Bereichen der Flurstücke 370/2, 371/2 und 374. Hier befindet sich eine größere Fläche in einem Bereich, in dem auch eine größere Aufschüttung vorhanden ist. Zeitweise gab es hier auch einen provisorischen Ballspielplatz, der allerdings zum Zeitpunkt der Begehungen länger nicht genutzt worden war. Hier finden sich umfangreiche Solidago-Bestände.

Außerdem wird das Flurstück 411 in diesen Biotoptyp eingeordnet. Hier wurde ein früher als Wohnhaus genutztes Gebäude abgerissen. Geplant ist ein Neubau. In den Randbereichen finden sich ältere Kiefern-bäume. Das Grundstück selbst ist inzwischen brachgefallen und durch mehrjährige Ruderalvegetation charakterisiert.

12261 Einzelhausbebauung mit Ziergarten

Das unmittelbar daneben liegende Flurstück 412 ist durch ein Einfamilienhaus mit umliegendem Hausgarten genutzt und wird deshalb in diesen Biotoptyp eingeordnet. Hier gibt es an der Grundstücksgrenze zum benachbarten gewerblich genutzten Grundstück einen größeren Spitzahorn.

05160 Zierrasen/Scherrasen

Dieser Biotoptyp findet sich auf dem Gelände des Elektrohandels auf den Flurstücken 413/2 und 294/12. Es handelt sich um Rasenflächen in Grünflächen um die gewerblich genutzten Gebäude. Diese Flächen werden sehr regelmäßig gemäht und sind von untergeordneter Bedeutung für Flora und Fauna.

12651 unbefestigter Weg

Die Moskauer Straße und die Saarstraße sind fast vollständig unversiegelt. Sie stellen sich als unbefestigter Weg dar. Sie werden durch geringfügigen, aber regelmäßigen Autoverkehr genutzt, das heißt, die Flächen sind verdichtet. In den Randbereichen hat sich teilweise eine Vegetation der Saumgesellschaften aus Arten der Ruderalvegetation entwickelt.

Die Wilhelm-Tell-Straße und der Berghofer Weg sind vollständig versiegelt (Asphalt) und ausgebaut.

Fauna

Die gesetzliche Grundlage bildet das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr. 1-4. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Kartierungen zum artenschutzfachlichen Bericht waren im Herbst 2019 durch den Fachgutachter Herr Scharon durchgeführt worden. Im Sommer 2026 wurde eine Aktualisierung und Ergänzung vorgenommen.²¹

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes vor Störungen geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind.

²¹ Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf, November 2019, ergänzt im Juli 2026

Die im Plangebiet bestehenden Gehölzbestände und Vegetationsflächen bieten teilweise gute Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Der überwiegend stark mit Gehölzen durchsetzte waldartige Bestand ist durch Geländebewegungen strukturiert, weist aber aufgrund der isolierten Lage zwischen Siedlungsgebieten keine überdurchschnittlich artenreiche Fauna auf. Mit hoher Wahrscheinlichkeit sind in den eher selten von Menschen aufgesuchten Kernbereichen häufig vorkommende Kleinsäuger siedlungsnaher Bereiche zu finden. Dazu gehören beispielsweise der Baummarder (*Martes martes*), das Mauswiesel (*Mustela nivalis*) und der Igel (*Erinaceus europaeus*).

Die faunistische Kartierung ist zu folgenden Ergebnissen gekommen:

Über das Abschichtungsverfahren werden aufgrund der Biotopausstattung, der Lage des Untersuchungsgebietes und vorhandener Strukturen Vorkommen insbesondere folgender streng geschützter Arten und Artengruppen ausgeschlossen:

- An Gewässer gebundene Arten (Säugetiere, Amphibien, Fische, Libellen, Wasserkäfer, Muscheln).
- Streng geschützte Schmetterlinge wegen des Fehlens geeigneter Nahrungspflanzen: Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche nausithous*, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling *Glaucopsyche teleius* sowie Großer Feuerfalter *Lycaena dispar*.
- An Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenbestände u. ä. gebundene Schnecken (*Vertigo* spec.)
- Innerhalb des Plangebietes wurde kein Hügel von staatenbildenden Waldameisen *Formica* spec. gefunden.²²

Vorkommen europarechtlich geschützter Arten

Fledermäuse

Am 21. Mai und 12. August 2019 wurde bis in die Nacht kartiert, um Informationen zum Vorkommen von Fledermäusen und vor allem deren Quartiere und das Quartierpotenzial zu erlangen. Zu diesem Zweck wurde das Plangebiet abgelaufen und auf Fledermäuse geachtet. Dabei kamen folgende Nachweismethoden zur Anwendung:

„Aktive Erfassung: Beobachtung von Fledermäusen, Einsatz eines Fledermausdetektors Modell Batscanner Stereo der Firma Elekon. Dadurch sollte neben dem Erkennen von Fledermäusen u. a. Konzentrationen von Fledermäusen, wie schwärmende Tiere, erfasst werden, was Hinweise auf Quartiere liefert. Zu diesem Zweck wurde mehrfach pro Abend durch das Plangebiet gelaufen und vor allem im Bereich des Einfamilienhauses auf Hinweise auf Fledermausquartiere geachtet.

Passive Erfassung: Einsatz eines Gerätes zur Aufzeichnung von Fledermausrufen. Es kam ein Batlogger M der Firma Elekon zum Einsatz.

Aufgenommene Fledermausrufe wurden am Computer mit Hilfe von spezieller Software (Bat-Explorer der Firma Elekon AG) ausgewertet. Die bei der Auswertung gewonnenen Ergebnisse wurden auf Ihre Plausibilität geprüft. Der Abgleich der Rufe (Frequenz, Oszillogrammform, Ruflänge, Rufabstände) bzw. die Überprüfung der Analyseergebnisse durch die Auswertungs-

²² vgl. ebenda, S. 12 f

software erfolgte durch Abgleich u. a. bei SKIBA (2009) und ergänzend DIETZ & KIEFER (2014).²³

„Nachweise:

Quartiere

Es wurde kein Nachweis eines Fledermausquartiers gefunden. In der Dämmerung jagten regelmäßige Einzeltiere bis ca. 3 Fledermäuse der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* über offenen Bereichen im Plangebiet, bevorzugt über der Krautflur des Fußballfeldes.

Die vorhandenen Gebäude wurden nicht gezielt abgesucht. [...] Beide Gebäude sind baulich sehr geschlossen ausgeführt und bieten kaum Quartierpotential. Baumhöhlen wurden in den vorwiegend jungen und einen geringen Stammdurchmesser aufweisenden Bäumen nicht gefunden.

Detektoraufnahmen

Die Aufnahmen erbrachten ausschließlich Nachweise der Zwergfledermaus. Quartiere der Art werden in den umliegenden Grundstücken bzw. (älteren) Gebäuden vermutet.²⁴

Avifauna

„Im Zuge der Begehungen wurden 16 Arten, davon 12 als Brutvögel im Plangebiet kartiert. Eine Auflistung aller festgestellten Arten im Plangebiet und unmittelbar angrenzender Flächen nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands (BARTHEL & KRÜGER 2018) zeigt Tabelle 1 [...].²⁵

²³ aus: ebenda, S. 10

²⁴ aus: ebenda, S. 14

²⁵ aus: ebenda, S. 15 f.

Tab. 1: Im Plangebiet nachgewiesene Vogelarten

	Arten	Status	Trend	Nist- ökologie	Schutz nach BNatSchG			Gefährdung	
								Rote-Liste	
	dtsh. Name	wiss. Name				§7 VRL	§44 Abs. 1 geschützt	erlischt	BB D
1.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	3	0	Ba	§	1	1	
2.	Grünspecht	<i>Picus viridis</i>	Ng/1Rs	+1	Hö	§§	2a	3	
3.	Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>	1	+1	Ba	§	1	1	
4.	Blaumeise	<i>Cyanistes caeruleus</i>	Ng/Rs	0	Hö	§	2a	3	
5.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	1	0	Hö	§	2a	3	
6.	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	4	-1	Bo	§	1	1	
7.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	1+Rs	0	Bo	§	1	1	
8.	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	2+Rs	+2	Bu	§	1	1	
9.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	1	0	Bu	§	1	1	
10.	Amsel	<i>Turdus merula</i>	3	0	Bu	§	1	1	
11.	Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>	1	0	Ba	§	1	1	
12.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	1	0	Bo	§	1	1	
13.	Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	1+Rs	0	Bo	§	1	1	
14.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	Ng/Rs	-1	Ni	§	2a	3	
15.	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Ng/Rs	0	Ni/Hö	§	1	1	V V
16.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	1	-1	Bu	§	1	1	

Legende: Status
 1 - Brutvogel/ Anzahl der Reviere
 Ng - Nahrungsgast
 Rs - Randsiedler (auf der südlich angrenzenden Fläche)
 Trend nach RYSLAVY et al. (2011)
 0 = Bestand stabil
 +1 = Trend zwischen +20% und +50% +2 = Trend > +50%
 -1 = Trend zwischen -20% und -50% -2 = Trend > -50%

Nistökologie
 Ba - Baumbrüter Bo - Bodenbrüter
 Bu - Buschbrüter Hö - Höhlenbrüter
 Ni - Nischenbrüter
 Schutz § 7 BNatSchG
 § - besonders geschützte Art
 §§ - streng geschützte Art
 I - Art in Anhang I der EU-
 Rote-Liste
 BB - Brandenburg (RYSLAVY et al. 2008),
 D - Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015)
 V - Art der Vorwarnliste (siehe Anhang)
 Vogelschutzrichtlinie (VRL)

Lebensstättenschutz § 44 Abs. (Quelle: Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten, Fassung vom 15. September 2018)

Wann geschützt? Als:

- 1 = Nest oder - insofern kein Nest gebaut wird - Nistplatz
 2a = System mehrerer i.d.R. jährlich abwechselnd genutzter Nester/Nistplätze; Beeinträchtigungen eines o. mehrerer Einzelnester außerhalb der Brutzeit führt nicht zur Beeinträchtigung der Fortpflanzungsstätte

Wann erlischt Schutz?

- 1 = nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode
 3 = mit der Aufgabe des Reviers

Innerhalb des B-Plangebietes wurde keine streng geschützte Art sowie Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester.

„Innerhalb des Plangebietes wurde ein Revier der Kohlmeise kartiert (siehe Tab. 1). Die Brut erfolgte an einem Gebäude.“²⁶

²⁶ aus: ebenda. S. 19



Abb. 14: Darstellung der Brutvogelreviere²⁷

Zauneidechse

„Es wurde trotz intensiver Nachsuche innerhalb der als optimaler Lebensraum der Art eingeschätzten Flächen kein Nachweis der Art erbracht. Als Gründe für ein Fehlen der Art im Plangebiet werden gesehen:

- Das Plangebiet ist für eine Besiedelung durch die umliegenden Straßen und Siedlungsgebiete zu isoliert.
- Vorkommen der Zauneidechse in der Umgebung, von denen eine Besiedelung erfolgen könnte sind zu weit entfernt und durch zu viele Barrieren getrennt.“²⁸

Nachtkerzenschwärmer *Proserpinus proserpina*

„Im Untersuchungsgebiet kommt als mögliche Fraßpflanze des Nachtkerzenschwärmers nur die Gemeine Nachtkerze in wenigen Exemplaren vor [...]. In keinem Fall wurden Fraßspuren gefunden. Die Nachsuche nach Raupen war deshalb nicht erforderlich.“²⁹

Xylobionte Käferarten

Xylobionte Käferarten der FFH-Richtlinie wie Eremit und Heldbock sind im Rahmen der faunistischen Kartierung nicht erfasst worden. Allerdings sind im Gebiet Altbäume (Alteichen, Laubbäume mit vermulmten Stellen) vorhanden, sodass ein Potential an Lebensräumen vorhanden ist.

²⁷ aus: ebenda, S. 18

²⁸ aus: ebenda, S. 21

²⁹ aus: ebenda, S. 22

II.2.1.7 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Für das Naturerlebnis sind folgende Faktoren entscheidend:

- die Befriedigung der Bedürfnisse nach Naturnähe, nach Schönheit und Unverwechselbarkeit
- emotionale Verbundenheit mit Landschaften / Heimatgefühl / Erkennen historischer Bezüge
- besondere Sinneserfahrungen (Farben, Düfte, Geräusche, ...)
- Ungestörtheit von Belastungen des Alltags

Prägende Landschaftselemente für das Plangebiet sind:

- der vorhandene Baumbestand aus Waldbäumen, der der potentiellen natürlichen Vegetation entspricht mit Kiefer (*Pinus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt auch Birke und Spitzahorn; ältere Bäume vor allem im tieferliegenden südöstlichen Bereich mit nährstoffreicheren Böden;
- Vorwaldbestände und -gruppen aus Robinien, Birken, Pappeln, Ahorn u. a.;
- einzelne wertvolle alte Eichen, insbesondere eine alte Eiche an der Flurstücksgrenze zwischen Flurstücke 407 und 408 mit etwa 14 m Kronendurchmesser und 2,49 m Stammumfang; diese Eiche ist als Solitärbaum freistehend entwickelt und wirkt prägend im Raum;
- eine weitere alte Eiche an der Wilhelm-Tell-Straße auf Flurstück 406; auch diese Eiche hat ein beachtliches Alter und wirkt prägend im Raum;
- Gruppen aus Eichen auf den Flurstücken 404 und 374 mit 371/2;
- das leicht abfallende Gelände von der Moskauer Straße zur Wilhelm-Tell-Straße – insgesamt bis ca. 6,0-7,0 m Höhenunterschied;
- offene Lichtung mit Trockenrasenbeständen an der Moskauer Straße.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Östlich und südöstlich des Plangebietes beginnt jenseits der Wilhelm-Tell-Straße in etwa 350 m Entfernung das LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ (vom 6. November 2006 GVBl. Brandenburg, Teil II, Nr. 31, S. 514) – ehemals LSG „Grünau-Grünheider Wald- und Seengebiet“ mit Kalksee, Bauersee und Flakensee.

Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge“ (Nr. 302), das sich etwa 3500 m nordöstlich befindet.

II.2.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

II.2.2.1 Schutzgut Mensch

Im Bestand sind die vorhandenen Wohnbedingungen für den Menschen in dieser ruhigen Wohngegend sehr gut. An der Moskauer Straße und der Saarstraße befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser, vereinzelt Kleingewerbe. Im Süden schließt jenseits der Wilhelm-Tell-Straße der Naturerlebnispark Woltersdorf an. Alle diese Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden Bebauung profitieren im Moment von der großen Grünfläche mit relativ dichtem Baumbestand, die parkartig mitten im Siedlungsgebiet liegt. Es ist ruhig; das Mikroklima ist sehr gut; die Grünräume werden für Spaziergänge genutzt, der Nutzungsdruck ist sehr gering.

Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden sich die Wohn- und Lebensbedingungen grundlegend ändern. Auf den festgesetzten Flächen Sondergebiet „Bildung“ und Sondergebiet „Sport“ ist eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe für die Klassen 7-13 geplant. Insgesamt ist in der drei- bis vierzügigen Schule mit ca. 600 Schülern in 25 Klassen zu rechnen. Die FAWZ wird ihren alten Standort verlassen und hier einen komplett neuen Standort errichten mit einem dreigeschossigen Hauptgebäude, einer Mensa, einer Sporthalle und einem Kleinspielfeld. Der vorhandene Baumbestand wird fast vollständig gerodet werden müssen. Die heutigen Grünräume werden überbaut.

Die Errichtung der Schule ist erforderlich, da der vorhandene Bedarf an Schulplätzen gedeckt werden muss und im Sinne der allgemeinen Daseinsvorsorge die entsprechende Anzahl von Schulplätzen durch die Gemeinde nachzuweisen ist. Dies ist eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Andererseits ist mit der Errichtung der Schule eine starke Erhöhung des Nutzungsdrucks zu erwarten. Verkehrs- und Lärmbelastungen werden steigen, Grünräume und Baumbestand gehen in erheblichem Maße verloren. Dies sind vor allem für die unmittelbaren Anwohner negative Auswirkungen.

Mit der intensiven Nutzung als Gesamtschule wird sich der Kfz-Verkehr durch Lehrer, Schüler, die gebracht oder geholt werden müssen, Reinigungs- und Lieferdienste usw. wesentlich erhöhen. Nicht nur in der Bauphase sondern auch langfristig ist mit erheblich mehr Verkehr und in diesem Zusammenhang auch mit wesentlich mehr Lärm- und Schadstoffimmissionen infolge des Verkehrs zu rechnen. Zugleich hat der bereits bestehende Durchgangsverkehr Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs ist eine Schalltechnische Untersuchung, Stand 04.06.2024, zuletzt überarbeitet 04.09.2026³⁰ durchgeführt worden. Dabei wurden unter anderem auch die verkehrstechnischen Untersuchungen zur Wilhelm-Tell-Straße³¹ berücksichtigt.

³⁰ Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ der Gemeinde Woltersdorf

³¹ B-Plan „Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße“ – Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung, Stand 07.07.2025, ifV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik – Müller & Lange GmbH

In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Beurteilungen durchgeführt:

- Gewerbliche Geräusche von außerhalb des Plangebietes, welche auf das Plangebiet wirken; die Bestandsnutzungen und -gebäude im Gebiet wurden hierbei nicht berücksichtigt.
- Verkehrsgeräusche, welche auf das Plangebiet wirken – Planfall;
- Schulsportlärm auf die Nachbarschaft – orientierende Betrachtung;
- Gewerbliche Geräusche von außerhalb des Plangebietes und durch die gewerbliche Bestandsnutzung im Plangebiet – Wirkung im Plangebiet;
- Verkehrslärm auf die Nachbarschaft; Vergleich Planfall – Nullfall

Im Ergebnis der Untersuchung führen die gewerblichen Geräusche von außerhalb des Gebietes nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Plangebiet: An allen Immissionsorten werden die jeweiligen Immissionsrichtwerte tags und nachts unterschritten. Nachtnutzungen sind nur im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet relevant. Dort werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 19 dB unterschritten.³²

Durch die das Plangebiet einfassenden Straßen sind Verkehrsgeräusche zu erwarten, welche auf das Plangebiet einwirken. Für die Beurteilungspegel des Planfalls sind für insgesamt 33 Immissionsorte innerhalb des Plangebietes die zu erwartenden Immissionen dargestellt worden. Am Tag sind Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 7 dB festzustellen. In der Nacht ergeben sich Überschreitungen von bis zu 8 dB. In den Sondergebieten „Bildung“ und „Sport“ sind die Überschreitungen nachts nicht relevant. Die rechtlich etablierten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung für Dauerbelastungen von mindestens einem Jahr in Höhe von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem der Immissionsorte überschritten.³³

Zusätzlich werden die Außenwohnbereiche im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet betrachtet. Maßnahmen sind überall dort erforderlich, wo die Tageswerte den Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) überschreiten. Im Sondergebiet „Bildung“ wird der Immissionsgrenzwert 64 dB(A) an keiner Stelle überschritten. Dennoch wird empfohlen, das Schulgebäude so auszurichten, dass Freiflächen wie der Schulhof vom Verkehrslärm der Wilhelm-Tell-Straße abgeschirmt werden, sodass eine schallmindernde Wirkung entsteht.³⁴

Beim zu erwartenden Schulsportlärm unterschreiten die ermittelten Maximalpegel an allen Immissionsorten in allen Betrachtungszeiträumen die zulässigen Spitzenpegel.³⁵

Es werden Empfehlungen zum Lärmschutz gegeben. Es wird empfohlen, die Höchstgeschwindigkeit im Bereich des Plangebietes auf der Wilhelm-Tell-Straße auf 30 km/h zu begrenzen. Dies kann allerdings nicht über Festsetzungen des B-Plans erfolgen.

Außerdem wird eine lärmschutztechnisch günstige Gestaltung der Grundrisse für Wohnungen und Büroräume empfohlen. Darüber hinaus gibt es verschieden bautechnische Maßnahmen zur Lärminderung.³⁶

³² vgl. Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ der Gemeinde Woltersdorf, S. 46 f.

³³ vgl. ebenda, S. 47

³⁴ vgl. ebenda, S. 47 f.

³⁵ vgl. ebenda, S. 49

³⁶ vgl. ebenda, S. 53 ff.

Außerdem werden Festsetzungen für den B-Plan zum Schutz vor Verkehrslärm vorgeschlagen³⁷, die auch in den B-Plan aufgenommen worden sind (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel III.6.2).

Bei Umsetzung aller Maßnahmen zum Schutz vor Lärm sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen durch Lärm zu erwarten.

Entlang der Fläche des Sondergebietes „Bildung“ wird ein Grünzug durch das Gebiet gelegt. Mit diesem Grünzug wird eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen, sodass man in Nord-Südrichtung das Gebiet queren kann und auch der südlich gelegene Naturerlebnisgarten fußläufig besser erreichbar ist. Innerhalb dieses Grünzuges werden mehrere alte Eichen als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt. Dieser Grünzug ist in seinen Auswirkungen positiv für das Schutzgut Mensch zu bewerten.

Im Norden angrenzend an den Grünzug wird im Bebauungsplan eine kleinere Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier soll auf Anregung des Jugendbeirats eine Jugendfreizeiteinrichtung ihren Standort erhalten. Dies ist besonders in unmittelbarer Nachbarschaft der neuen Gesamtschule sinnvoll, um den Jugendlichen in direkter Nachbarschaft ein attraktives Freizeitangebot machen zu können. Dies ist eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Die möglichen Emissionen der geplanten Jugendfreizeiteinrichtung unterschreiten in ihren Maximalpegeln an allen Immissionsorten die Spitzenpegel, außer nachts an einem Immissionsort. Dort ergibt sich eine Überschreitung von 2 dB durch lautes Rufen am Rand der Gemeinbedarfsfläche. Derzeit befindet sich dort der Elektrogroßhandel und somit keine direkte sensible Bebauung.³⁸ Sollte langfristig am Standort des Elektrogroßhandels eine Wohnnutzung etabliert werden, wären Konflikte mit der Jugendfreizeiteinrichtung vorab auszu-schließen.

Ganz im Nordosten des Plangebietes wird ein Urbanes Gebiet mit den Teilflächen MU 1 und MU 2 festgesetzt. Die Teilfläche MU 1 umfasst das Grundstück des Elektrogroßhandels und die Teilfläche MU 2 im Bestand Wohnnutzung. In der Teilfläche MU 1 wird langfristig eine dreigeschossige Bebauung ermöglicht und eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Ziel ist es, das Gewerbe langfristig im Gebiet zu halten, aber auch Wohnen zu ermöglichen. Die Lärmbelastungen durch Lieferverkehr in den frühen Morgenstunden bestehen bereits jetzt. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu Nutzungskonflikten kommt.

Die Teilfläche MU 2 mit einer GZR von 0,4 umfasst zwei durch Wohnnutzung geprägte Grundstücke. Hier verändert sich langfristig kaum etwas in Bezug zum bisherigen Bestand. Eine dreigeschossige Bebauung wird an dieser Stelle zugelassen.

Im Südwesten des Plangebietes wird an der Ecke Saarstraße/Wilhelm-Tell-Str. ein allgemeines Wohngebiet WA mit einer GRZ von 0,25 und zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Diese Grundstücke sind im Bestand vollständig unbebaut und von dichtem Baumbestand geprägt. Besonders wertvoll ist dabei eine alte Eiche auf dem Flurstück 405 an der Wilhelm-Tell-Straße, die es zu erhalten gilt. Auch hier ändert sich durch die Neubebauung viel; der Nutzungsdruck wird mit den neuen Einwohnern steigen, der Verkehr nimmt zu; das Ortsbild verändert sich deutlich. Dies sind alles Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

³⁷ vgl. ebenda, S. 56

³⁸ vgl. ebenda, S. 35 ff.

Zugleich wird mit diesen Festsetzungen die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum vorbereitet. Die zukünftigen Bewohner der neuen Häuser werden die Auswirkungen positiv bewerten.

II.2.2.2 Schutzgut Boden

Der größte Teil des Plangebietes ist bisher vollständig unversiegelt (ausgenommen der Elektrogroßhandel im Nordosten und das Einfamilienhaus auf dem Flurstück 412).

Insbesondere alle Flurstücke, die als Sondergebiete für die Schule und Gemeinbedarfsfläche für die Jugendeinrichtung festgesetzt werden, sind vollständig unversiegelt. Ebenso die Flurstücke für das geplante WA an der Ecke Saarstraße/Wilhelm-Tell-Straße.

Sondergebietsflächen

Die Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“ für die geplante Gesamtschule umfassen einschließlich der Flächen für den Sport insgesamt ca. 11.254 m². Davon umfassen ca. 7.232 m² die Sondergebietsfläche „Bildung“, ca. 4.022 m² werden für das Sondergebiet „Sport“ vorgesehen.

Für das Sondergebiet „Bildung“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt, ebenso für das Sondergebiet „Sport“. Dazu gehören die Sportanlagen wie Kleinspielfeld, u.a. – sie sind als versiegelte Flächen zu betrachten. Für den Schulhof könnten je nach Auswahl des Materials für den Belag auch teilversiegelte Flächen entstehen. Bedingt durch den erforderlichen Unterbau für die Feuerwehr und den zu erwartenden starken Nutzungsdruck durch ca. 600 Schüler ist für den Schulhof mit einem hohen Maß an versiegelter Fläche zu rechnen.

Gemäß Textfestsetzung 9 dürfen Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder nur mit Materialien befestigt werden, die 70 % versickerungsfähig sind. Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 50 % versickerungsfähig sind. Gegebenenfalls könnte das im Rahmen der weiteren Bearbeitung der Planungen noch differenziert werden.

Ermittlung Neuversiegelung Sondergebiet:

Sondergebiet „Bildung“	$7.232 \text{ m}^2 \times 0,8 = 5.785,60 \text{ m}^2$
Sondergebiet „Sport“	$4.022 \text{ m}^2 \times 0,8 = 3.217,60 \text{ m}^2$
Summe:	9.003,20 m ²

Insgesamt ist durch die Sondergebietsfläche „Bildung“ und die Sondergebietsfläche „Sport“ mit einer Neuversiegelung von ca. 9.003 m² zu rechnen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Fläche des geplanten WA ist ebenfalls im Bestand vollständig unversiegelt. Das WA hat eine Größe von ca. 4.127 m². Bei einer festgesetzten GRZ von 0,25 ist unter Einbeziehung der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50% für Nebenanlagen eine Neuversiegelung von 1.547,62 m² innerhalb des WA zulässig.

$$4.127 \text{ m}^2 \times 0,375 = 1.547,62 \text{ m}^2$$

Urbane Gebiete

Im urbanen Gebiet Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,6 ist unter Einbeziehung der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen hier insgesamt eine GRZ von 0,8 (Maximum) zulässig. Das MU 1 umfasst eine Fläche von ca. 4.028,00 m². Bei einer GRZ von 0,8 wären 3.222,40 m² Neuversiegelung zulässig. Im Bestand sind durch das vorhandene Gebäude des Elektrogroßhandels, den Schuppen und die befestigten Hofflächen bereits 2.632 m² Fläche versiegelt.

$$3.222,40 - 2.632,00 \text{ m}^2 = 590,40 \text{ m}^2$$

Das heißt, im MU 1 entsteht mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Neuversiegelung von 590,40 m². Da das betroffene Grundstück des ehemaligen Elektrogroßhandels im Zusammenhang mit der nördlich gelegenen gewerblichen Bebauung am Berghofer Weg dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen ist, ist diese geplante Neuversiegelung an dieser Stelle bereits heute zulässig und nicht auszugleichen.

Im MU 2 ist im Bestand ein Wohnhaus vorhanden, das einschließlich Garage eine Fläche von 150,0 m² einnimmt. Der Grundstücksteil mit dem vorhandenen Wohngebäude zählt ebenfalls noch zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das MU 2 hat eine Fläche von insgesamt ca. 2.289 m². Davon gehören ca. 850 m² auf dem Flurstück 412 noch zum Innenbereich. Etwa 1.439 m² Fläche auf dem Flurstück 411 vollständig und dem Flurstück 412 teilweise gehören zum Außenbereich. Hier ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu bilanzieren. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ist einschließlich der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % für Nebenanlagen eine GRZ von 0,6 anzusetzen.

$$1.439,00 \text{ m}^2 \times 0,6 = 863,40 \text{ m}^2$$

Für beide Grundstücke im MU 2 sind also 863,40 m² Neuversiegelung auf derzeit im Außenbereich gelegenen Flächen zulässig. Auf dem Flurstück 411 sind 686,70 m² Neuversiegelung einschließlich Nebenanlagen zulässig. Auf dem Flurstück 412 sind noch 176,00 m² Neuversiegelung im Außenbereich zulässig, zusätzlich zu der im Innenbereich zulässigen Bebauung. Das vorhandene Wohngebäude auf dem Flurstück 412 liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Im MU 2 sind demzufolge noch 863,40 m² Neuversiegelung auf derzeit im Außenbereich gelegenen Flächen zulässig.

Verkehrsfläche

Außerdem werden mit Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen auch die Ertüchtigung von Moskauer Straße und Saarstraße erforderlich. Bislang liegen dazu noch keine genauen Planungen vor. Hier ist durch Befestigung der Fahrbahnen in einer angenommenen Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m zuzüglich Fußwege und Stellplätze-insgesamt überschlägig mit einer Neuversiegelung von ca. 2.500,00 m² zu rechnen.

Die versiegelte Fläche Verkehrsfläche wurde wie folgt ermittelt:

Moskauer Straße:

Fahrbahn: 5,50 m Breite x ca. 210 m Länge = 1.155,00 m²

Fußweg einseitig: 1,50 m Breite x ca. 210 m Länge = 315,00 m²

Saarstraße:

Fahrbahn: 5,50 m Breite x ca. 110 m Länge = 605,00 m²

Fußweg einseitig: 1,50 m Breite x ca. 110 m Länge = 165,00 m²

Stellplätze 25 Stk. x 12,50 m² = 302,50 m²

Summe: 2.542,50 m²

Zusammenfassung:

Geplante Eingriffe	Zulässige Neuversiegelung
Sondergebiet „Bildung“ und Sondergebiet „Sport“	9.003,20 m ²
Gemeinbedarf Jugend	150,00 m ²
WA	1.547,62 m ²
MU 2	863,40 m ²
Verkehrsflächen	2.542,50 m ²
Summe:	14.106,72 m ²

Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes mit einer Neuversiegelung von ca. ca. 14.106 m² zu rechnen.

Geplante Neuversiegelung:

Plangebiet gesamt	35.287,65 m ²
davon Verkehrsfläche:	11.099,00 m ²
davon Neuversiegelung:	2.542,00 m ²
Bauflächen:	22.557,85 m ²
davon max. mögliche Neuversiegelung:	ca. 11.564,22 m ²
Neuversiegelung gesamt:	ca. 14.106,72 m²

Mit 14.106,72 m² maximal möglicher Neuversiegelung werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet. Die Neuversiegelung durch den Ausbau der Straßen ist mit ca. 2.542,00 m² zum gegenwärtigen Zeitpunkt geschätzt. Die ermittelte Neuversiegelung von ca. 11.564,00 m² für die Baugebiete ist in Bezug auf die im B-Plan festgesetzte GRZ ermittelt worden.

Insgesamt werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind in Kapitel II.2.4 dargestellt.

II.2.2.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Das Plangebiet umfasst im Bestand überwiegend unversiegelte Flächen, die als Wald festgestellt worden sind. Allerdings befinden sich die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes, sind zentral gelegen und voll erschlossen. Mit der Festsetzung der Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ sowie der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes, der Gemeinbedarfsfläche für die Jugendeinrichtung und Teilen des MU 2 werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Das MU 1 liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB, ebenso Teilflächen des MU 2. Hier werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen.

Für die vorgesehenen Nutzungen einer Schule mit Sportanlagen sowie der geplanten Wohnbauflächen ist eine Inanspruchnahme von voll erschlossenen Flächen im Siedlungskern von Woltersdorf der Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand im Außenbereich vorzuziehen. Es müssen keine neuen Flächen für Erschließungsstraßen in Anspruch genommen werden. Die zentrale Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit.

Der Eingriff in das Schutzgut Fläche ist gegeben, aber er ist aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes im Siedlungskern vertretbar und nicht als erheblich zu bewerten

II.2.2.4 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser ist zu unterscheiden in die Auswirkungen der geplanten Neuversiegelung auf das Grundwasser, die Grundwasserneubildungsrate und in diesem Zusammenhang auch auf den Umgang mit dem Niederschlagswasser sowie in die Auswirkungen auf Oberflächengewässer.

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Hier sind also keine Auswirkungen zu erwarten.

Durch die geplante Neuversiegelung durch Bebauung und Straßenbau wird zum einen die Grundwasserneubildung reduziert und zum anderen werden die Abflussmengen der versiegelten Flächen größer. Dies kann insbesondere bei Starkregenereignissen zu Problemen führen. Hier sind entsprechend Maßnahmen zur Regenrückhaltung / Entwässerung vorzusehen. Dies gilt für die Straßenplanung und insbesondere für den Schulneubau. Es sind Mulden-Rigolensysteme entlang der Fahrbahnen zur Versickerung der anfallenden Niederschläge vorzusehen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen Teil der Straßenverkehrsfläche. Bei den Planungen zu berücksichtigen ist das Band aus Geschiebemergel, das sich im östlichen Teil in Nord-Süd-Richtung quer durch das Plangebiet zieht. Hier kann möglicherweise Schichtenwasser auftreten. Außerdem ist eine Versickerung von Niederschlagswässern bei Starkregenereignissen in diesen Bereichen teilweise schwerer möglich. Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben an der Wilhelm-Tell-Straße Baugrundgutachten mit engmaschigen Rammkernsondierungen erstellen zu lassen.

Grundsätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den Baugebieten die Niederschläge auf den Baugrundstücken zu versickern sind (Textfestsetzung 11). Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Böden an der Moskauer Straße und der Saarstraße wird die Versickerung der

anfallenden Niederschläge hier auch bei Starkregenereignissen nicht zu Problemen führen. Dies ist eine Maßnahme zur Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate und somit eine Maßnahme zugunsten des Schutzgutes Wasser.

II.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Im Plangebiet wird bisher vollständig unbebaute Fläche mit hohem Grünanteil in Bauflächen umgewandelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Bauflächen mit einer GRZ festgesetzt. Besonders der geplante Schulneubau mit Sporteinrichtungen und Schulhof sowie der zu erwartende Straßenausbau wird zu erheblicher Neuversiegelung führen. Für die Neubauvorhaben müssen die aktuell auf den Flächen vorhandenen Baumbestände und Laubgebüsche gerodet werden. Das heißt, es geht ein großer Teil an Vegetationsvolumen verloren, das bislang das Mikroklima positiv beeinflusst.

Beide Maßnahmen, der Verlust an Grünvolumen und eine deutliche Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen, beeinflussen das Mikroklima. Die Temperatur in heißen Sommern erhöht sich, die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird eingeschränkt, Raum für Vegetation wird genommen.

Die Flächen mit den Festsetzungen zum WA und MU haben einen relativ geringen Versiegelungsgrad im Vergleich zur Gemeinbedarfsfläche.

Ausgleichend wird der festgesetzte Grünzug mit einer Fläche von 1.620 m² wirken. Hier werden einige wertvolle Eichen erhalten und langfristig kann durch Neupflanzungen neues Grünvolumen entwickelt werden, das sich positiv auf das Klima auswirken wird. Da die umgebenen Siedlungsgebiete Wohngebiete mit geringem Versiegelungsgrad sind und Woltersdorf insgesamt relativ durchgrünt ist und mit den vorhandenen Seen Kaltluftentstehungsgebiete hat, wird sich die geplante Neuversiegelung insgesamt nicht so gravierend auswirken. Die großen Seen und die Vegetation nivellieren den Tagesgang der Temperatur: tagsüber erwärmt es sich langsamer, nachts kühlt es sich langsamer ab. Von den Seen und der Vegetation gehen positive Wirkungen auf die Luftqualität aus, da sie eine luftfilternde Wirkung haben.

Erforderliche Baumfällungen sollten auf ein Minimum reduziert werden, um eine Verschlechterung dieser positiven Wirkungen auf Temperatur und Luftqualität im Gebiet zu vermeiden. Deshalb wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Baumerhalt durch Erhaltungsbindungen für Einzelbäume und Baumgruppen getroffen. Darüber hinaus müssen im Sondergebiet „Bildung“ mindestens 30 Bäume neu gepflanzt werden, um das Mikroklima auch auf dem Schulgelände zu verbessern. In den anderen Baugebieten werden weitere Baumpflanzungen vorgesehen. Außerdem sind innerhalb des WA und des MU sowie auch auf der Gemeinbedarfsfläche für die Jugendfreizeiteinrichtung neue Pflanzflächen in einer Größe von 950 m² vorgesehen. Auch diese Pflanzflächen werden eine positive Wirkung auf das Mikroklima entfalten.

Außerdem wird im Entwurf zum Bebauungsplan mit der Textfestsetzung 7 festgesetzt, dass im Geltungsbereich bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird langfristig erheblich zur Verbesserung des Klimas beitragen.

Mit der schalltechnischen Untersuchung wurden zu erwartende Lärmbelastungen durch Verkehrslärm aber auch der zu erwartende Lärm in Verbindung mit den geplanten Nutzungsänderungen geprüft. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurden Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, mit deren Umsetzung keine unzulässigen Immissionen durch Lärm zu erwarten sind (siehe Abschnitt „Maßnahmen zu Immissionsschutz“ in Kapitel III.6.2 und Schalltechnische Untersuchung in der Anlage 4).

Insgesamt werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den Verlust von Vegetationsstrukturen Eingriffe in das Schutzgut Klima vorbereitet. Gleichzeitig werden über Textfestsetzungen verschiedene Maßnahmen zugunsten des Schutzgutes Klima festgesetzt, die langfristig zur Verbesserung des Klimas beitragen werden.

II.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Das Plangebiet ist ein bisher fast vollständig unbebautes Quartier umgeben von Siedlungsstrukturen mit einem dichten Vorwald- und Waldbaumbestand durchsetzt von vielen wertvollen Altbäumen und mosaikartigen Strukturen aus Laubgebüsch, Ruderalflächen, Laubgebüsch und Trockenrasen, die wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl an Arten aus Flora und Fauna bilden. Diese Biotope sind in natürlicher Sukzession in mehr als 30 Jahren entstanden. In dieser Zeit war das Gebiet weitgehend frei von anthropogenen Einflüssen. Die Altbäume erreichen ein Alter von 70-100 Jahren. Insbesondere einige alte Eichen sind von besonderem Wert.

Die vorhandenen Arten im Gebiet sind Arten der potentiell natürlichen Vegetation, Arten des Kiefern-Traubeneichenwaldes, so wie er sich zum Teil auch heute noch im Gebiet darstellt. Der Kiefern-Traubeneichenwald wird charakterisiert durch die Arten Waldkiefer (*Pinus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Alle diese Arten sind auch heute im Gebiet prägend.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nun der Verlust dieser Biotope vorbereitet. Insbesondere mit der Ausweisung der großen Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“ und dem WA werden ca. 17.250 m² Grünflächen in mosaikartig vernetzten Strukturen mit Waldbaumbestand, Laubgebüsch, Ruderalvegetation und Trockenrasen in Anspruch genommen.

Trockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Trockenrasenbiotope befinden sich auf den höher liegenden Teilen der Flurstücke 377 teilweise, 378, 379, 382 und 404 auf sandigen Böden, teilweise mit offenen Sandstellen. Der Sandtrockenrasen umfasst eine Fläche von ca. 1.650 m², die vollständig durch Bebauung in Anspruch genommen werden wird. Hier muss in Abstimmung mit der UNB auf einem geeigneten Standort ein Ersatzbiotop angelegt werden und ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt werden. Die Ersatzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (Textfestsetzungen 13.1 und 13.2).

Außerdem sind innerhalb der Baugebiete ca. 20-25 wertvolle Einzelbäume vorhanden, die nicht als zu erhaltene Einzelbäume im B-Plan gesichert werden. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese Bäume auch bei Realisierung der Bebauung erhalten bleiben können. Wenn Bäume

gefällt werden müssen, sind Baumfällanträge auf der Grundlage der BaumschutzVO Woltersdorf zu stellen und entsprechend Ersatz zu leisten.

Darüber hinaus gehen großflächig die Biotope Vorwälder trockener Standorte, Laubgebüsche trockener Standorte, Staudenfluren trockenwarmer Standorte und Ruderalvegetation verloren. Allein die Vorwälder trockener Standorte umfassen ca. 8.050 m². Die übrigen Biotope aus Laubgebüschen, Waldsäumen, Staudenfluren trockener Standorte und Ruderalfluren werden mit Realisierung der Festsetzungen des B-Planes ebenfalls in Anspruch genommen. Besonders die Vorwaldstrukturen erreichen inzwischen ein beachtliches Grünvolumen und sind deshalb sowohl als Lebensraum für Pflanzen und Tiere als auch für das Mikroklima im Siedlungsgebiet in hohem Maße von Bedeutung.

Alle Biotope bieten vor allem in ihrer Vernetzung Lebensräume für eine Vielzahl von Arten der Avifauna, Kleinsäuger und Insekten.

Die Planungen zum Bebauungsplan bereiten erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten in einem Gesamtumfang von ca. 17.250 m² vor.

Im Rahmen der erforderlichen Waldumwandlung werden Ersatzaufforstungen im Flächenverhältnis 1:1 (Eingriff: Ausgleich) für eine Fläche von 1,7 ha vorgenommen.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden 950 m² neue Pflanzflächen festgesetzt, die gemäß Textfestsetzung 12.1 als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt werden. Hier sind mehrschichtige freiwachsende Heckenstrukturen aus einheimischen Bäumen und Sträuchern geplant, die sich zu wertvollen Habitaten für viele Arten von Flora und Fauna entwickeln werden.

Für die in Anspruch genommenen Trockenrasenbiotope von 1.650 m² werden Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 3.425 m² in den Fuchsbergen, Gemeinde Woltersdorf vertraglich gesichert und durchgeführt.

Mit Umsetzung aller im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einschließlich der Ersatzaufforstung für die Waldumwandlung können die geplanten Eingriffe in die vorhandenen Biotope ausgeglichen werden.

Fauna

Die gesetzliche Grundlage bildet das BNatSchG, Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr.1-4. Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (siehe Anlage 2). Die Kartierungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden im Jahr 2019 durch den Fachgutachter Herr Scharon ausgeführt und im Sommer 2026 aktualisiert und ergänzt.

Da innerhalb des Plangebietes eine Vielzahl vernetzter und vielfältiger Biotopstrukturen mit großen Flächen an Baumbestand, Laubgebüsch, Saumgesellschaften Staudenfluren trockener Standorte und Trockenrasen vorhanden sind, sind eine Vielzahl von Arten der Fauna vorhanden.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes vor Störungen geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind.

Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens zur Prognose für das Schutzgut Fauna sind folgende:

Fledermäuse

„Es wurde kein Nachweis eines Fledermausquartiers gefunden. In der Dämmerung jagten regelmäßige Einzeltiere bis ca. 3 Fledermäuse der Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* über offenen Bereichen im Plangebiet, bevorzugt über der Krautflur des Fußballfeldes.

Die vorhandenen Gebäude wurden nicht gezielt abgesucht [...]. Beide Gebäude sind baulich sehr geschlossen ausgeführt und bieten kaum Quartierpotential. Baumhöhlen wurden in den vorwiegend jungen und einen geringen Stammdurchmesser aufweisenden Bäumen nicht gefunden.

[...]

Da durch Witterungseinflüsse, vor allem an den Altbäumen, jederzeit neue Fledermausquartiere entstehen können sollten, sobald die zu fällenden Bäume bekannt sind, alle einen größeren Stammdurchmesser aufweisenden Bäume vor der Fällung zeitnah auf Quartierstrukturen (Baumhöhlen, Spalten u. ä.) kontrolliert werden. Vor dem Abriss sollten ebenfalls die vorhandenen Gebäude nach Fledermäusen oder Hinweise auf eine Quartiernutzung abgesucht werden.

Im Falle des Nachweises von Quartieren ist eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde von den Verboten des § 44 BNatSchG zu beantragen. Für zu beseitigende Quartiere sind Schutz- und Ersatzmaßnahmen notwendig, die ggf. zu Verzögerungen im Bauablauf führen können. Notwendige Ersatzmaßnahmen können die Anbringung von Fledermausersatzquartieren (Fledermauskästen) an verbleibenden Bäumen oder die Integration in neue Gebäude sein.“³⁹

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen können entstehen, wenn zum Beispiel Umbaumaßnahmen an Dächern oder Schuppen oder anderen Nebengebäuden vorgenommen werden. Hier könnten Quartiere von Fledermäusen vorhanden sein. Vor Baubeginn müssen diese Gebäude untersucht werden, um das Auftreten von Verbotstatbeständen auszuschließen.

³⁹ aus: Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf, November 2019, ergänzt im Juli 2026, S. 14 f.

Avifauna

„Innerhalb des Plangebietes wurde keine streng geschützte Brutvogelart, keine Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie keine Art nachgewiesen, die in eine Kategorie der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs eingestuft ist (RYSILAVY & MÄDLÖW 2008).

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Nester der bei der Untersuchung festgestellten Freibrüter sind vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen geschützt. Führt die geplante Umnutzung zur Beseitigung von Revieren, d. h. die Arten finden im Untersuchungsgebiet sowie umliegenden Flächen keine Lebens- und Fortpflanzungsstätten mehr, sind hierfür Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Das betrifft vor allem Arten der Roten Liste und Vorwarnliste sowie Arten mit einem geringen Brutbestand und abnehmenden Brutbeständen.

Zu den ganzjährig geschützten Niststätten gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden, wie Greifvogelhorste, Baumhöhlen und Höhlen sowie Nischen an Gebäuden und Schwalbennester.

Innerhalb des Plangebietes wurde ein Revier der Kohlmeise kartiert (siehe Tab. 1). Die Brut erfolgte an einem Gebäude.⁴⁰

Mit der geplanten Bebauung wird ein Verlust von Revieren des in Brandenburg abnehmenden Fitis prognostiziert. Die Art besiedelt lichte Gehölzbestände, wie Vorwälder, mehrschichtige lockere Wälder, Waldränder und besonnte Gebüsche.

Mit Festsetzung der Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ geht ein großer Teil des Gehölzbestandes bzw. des Waldes verloren. Andererseits wird eine öffentliche Grünfläche für den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzug des Plangebietes festgesetzt. Hier bleiben Bäume und Gehölzstrukturen überwiegend erhalten. Durch die Anbringung von Höhlen- und Halbhöhlenbrüterkästen an verbleibenden Bäumen und Gebäuden können hier ebenfalls Arten der Avifauna gefördert werden. Allerdings wird diese Fläche langfristig nicht alle festgestellten 20 Reviere von Brutvögeln aufnehmen können.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Festsetzung von 30 neuen Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebietes „Bildung“ getroffen (Textfestsetzung 12.2). Außerdem werden im Bebauungsplan Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einer Flächengröße von insgesamt 950 m² festgesetzt (Textfestsetzung 12.1). Diese Flächen befinden sich anteilig innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA), im Urbanen Gebietsteil MU 2 und in der Gemeinbedarfsfläche für die Jugendfreizeiteinrichtung. All diese Gehölzpflanzungen werden wertvolle Habitatstrukturen für Brutvögel entwickeln und die verlorenen gehenden Brutreviere aufnehmen können. Nicht zuletzt entstehen im WA Gärten mit Gehölzstrukturen, die ebenfalls Brutreviere aufnehmen werden

⁴⁰ aus: ebenda, S. 19

„Abgesehen von dem Bodenbrüter Fitis, der schütterer Vorwälder besiedelt, und dem Zilpzalp, der deckungsreiche geschlossene Gehölzflächen besiedelt, können alle anderen Arten auf Grund ihrer Lebensraumsprüche theoretisch weiterhin im Gebiet siedeln.

Für den Höhlenbrüter Kohlmeise kann ein Nistkasten an einem verbleibenden Baum angebracht werden. Durch die Anbringung weiterer Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter kann die Ansiedlung weiterer Reviere dieser nistökologischen Gilde gefördert werden.

Da es sich bei der Fläche um Wald handelt und dieser an anderer Stelle kompensiert wird, ergeben sich hier zukünftige Ansiedlungsmöglichkeiten für die Freibrüter (Bau- und Planungsamt Gemeinde Woltersdorf, mdl. Mitt.). Bei Neuaufforstungen kommen die Vorwaldstadien u. a. den Lebensraumsprüchen des Fitis entgegen.“⁴¹

Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass mit Inanspruchnahme des vorhandenen Baumbestandes, der Gebüschstrukturen und der offenen Staudenfluren insbesondere für die Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ Reviere der hier brütenden Vögel zerstört werden. Allerdings werden mit Festsetzung der Pflanzflächen und Neupflanzung von Bäumen neue Habitatstrukturen geschaffen. Mit den Ersatzaufforstungen für den in Anspruch genommenen Wald werden an anderer Stelle neue Lebensräume in großem Umfang u.a. für den Fitis geschaffen. Einige Arten können in die umgebenden Gärten ausweichen. Für die durch die Planungen in Anspruch genommenen Reviere werden Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Vorhandene Altbäume sollten aufgrund der langen Wiederherstellungszeiträume erhalten bleiben.

Bei Umsetzung aller vorgesehenen Maßnahmen können die Eingriffe vermieden und ausgeglichen werden.

Zusammenfassung Fauna

Um die Lebensräume für Fledermäuse und Avifauna zu erhalten, ist vor allem der Erhalt der Altbäume, soweit vorhanden möglichst auch Gebüschstrukturen und Bodenvegetation, von immenser Bedeutung. Die geplanten Ersatzaufforstungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vertraglich gesichert und dann zeitnah umgesetzt. Damit können neue Habitatstrukturen, insbesondere für den Fitis möglicherweise noch vor Realisierung der Schulneubaumaßnahmen entwickelt werden.

Des Weiteren gelten die Textfestsetzung 14 zur Anbringung eines Nistkastens für die Kohlmeise und damit zur Schaffung eines Ersatzquartiers sowie die Hinweise zum Artenschutz im Bebauungsplan.

Die weiteren genannten Maßnahmen werden jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken im zeitlichen Zusammenhang mit der jeweils geplanten Baumaßnahme durchgeführt. Jeweils zeitnah müssen vor Baubeginn nochmals Untersuchungen auf geschützte Tierarten vorgenommen werden. Dies gilt insbesondere für Fledermäuse, da bislang keine Quartiere für Fledermäuse nachgewiesen werden konnten. Allerdings sind in den Altbäumen verschiedentlich Baumhöhlen vorhanden, sodass hier noch einmal geprüft werden muss. Das gilt auch für die

⁴¹ aus: ebenda, S. 20

Arten der Avifauna. Sollten Fledermausquartiere in Bäumen, die gefällt werden sollen oder in Gebäuden gefunden werden, die umgebaut oder abgerissen werden sollen, muss ein Antrag Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 BNatSchG gestellt werden.

Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist vorhaben- und grundstücksbezogen zu prüfen, ob geschützte Arten vorhanden sind, um dann die entsprechenden Maßnahmen zu beauftragen und umzusetzen. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind zu vermeiden und/oder zu minimieren. Jegliche Bautätigkeiten, also auch Abrissmaßnahmen oder Umbau sowie das Bäumen von Grundstücken von jeglicher Vegetation (insbesondere Bodenvegetation und Sträucher), das Fällen von Bäumen und das Abschieben von Mutterboden sollte nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel vorgenommen werden. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sollte eine Bauzeitenregelung getroffen werden.

Bei Realisierung aller im artenschutzfachlichen Bericht und im Bebauungsplan festgesetzten und mit Hinweisen benannten Schutzmaßnahmen sowie der Umsetzung der Ersatzaufforstung für den Wald können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

II.2.2.7 Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Die wesentlichen das Landschaftsbild prägende Landschaftselemente für das Plangebiet sind:

- eine Vielzahl von wertvollen Altbäumen in Solitärstellung und Gruppen aus Waldbäumen, die der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechen mit Kiefer (*Pinus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt auch Birke und Spitzahorn;
- der zusammenhängende Waldbaumbestand, der das gesamte Plangebiet charakterisiert mit Altbäumen, zusammenhängenden Beständen in Vorwaldcharakter aus Robinie, Birke, Pappel und Ahorn mit Gebüschstrukturen im Unterholz in; Lichtungen im Wald mit Sandtrockenrasenbeständen, Hochstaudenfluren;
- deutlich abfallendes Gelände von der Moskauer Straße zur Wilhelm-Tell-Straße, Höhenunterschied bis zu 7 m;
- einzelne alte Eichen wie z. B. auf dem Flurstück 407 eine freistehende alte Eiche als Solitärbaum; auf dem Flurstück 405 an der Wilhelm-Tell-Straße ebenfalls eine alte Eiche; eine Gruppe von neun Eichen auf dem Flurstück 404; eine Gruppe von Eichen auf dem Flurstück 374, zwei wertvolle Eichen im Mischgebiet und weitere.

Die besondere Qualität des Plangebietes stellt die seit Jahrzehnten unbebaute, von anthropogenen Einflüssen weitestgehend freie Grünfläche dar, die der natürlichen Sukzession überlassen war. Neben älteren Bäumen der potentiellen Vegetation (Eichen, Kiefern, Birke) prägen zusammenhängende Vorwaldbestände aus Robinie, Pappel und Birke das Bild. Diese zusammenhängenden Baumbestände sind von Lichtungen durchzogen. Trockenrasen prägt in den oberen Bereichen an der Moskauer Straße das Bild. Die Grünfläche wird nur von wenigen Trampelpfaden durchzogen.

Dieses Bild wird sich insbesondere mit Realisierung der Schule grundsätzlich ändern. Die zusammenhängenden Baumbestände mit vielfältigen Biotopvernetzungen werden für die Schule mit Schulhof, Sporthalle und Sportanlagen in Anspruch genommen und verschwinden.

Ziel ist es, in den anderen Baugebieten möglichst viele Bäume zu erhalten. Außerdem wird ein neuer Grünzug mit einer Fläche von ca. 1.650 m² das Gebiet queren. Dort können Bäume erhalten und gepflanzt werden, sodass mit dem Grünzug zumindest eine Abmilderung der Eingriffe in das Landschafts- und Ortsbild realisiert werden kann.

Außerdem wird eine ganze Reihe von Einzelbäumen und Baumgruppen über Erhaltungsbindungen gesichert.

Darüber hinaus werden Pflanzflächen im Bebauungsplan mit einer Größe von insgesamt 950 m² festgesetzt, die Anpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern bilden werden und wesentlich zur Verbesserung der Durchgrünung des Plangebietes und damit zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen werden.

Innerhalb des Sondergebietes „Bildung“ sind 30 Bäume neu zu pflanzen. Auch diese Festsetzung wird wesentlich zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes beitragen.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild wesentlich mindern und ausgleichen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Moskauer Straße – Wilhelm-Tell-Straße“ befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Im Südosten des Plangebietes beginnt jenseits der Wilhelm-Tell-Straße in etwa 350 m Entfernung das LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ – ehemals LSG „Grünau-Grünheider Wald- und Seengebiet“ mit Kalksee, Bauernsee und Flakensee. Die Planungen im Rahmen des B-Planes haben keine Auswirkungen auf dieses LSG.

Das dem Geltungsbereich nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge“, das sich etwa 3500 m nordöstlich befindet. Der B-Plan hat ebenfalls keine Auswirkungen auf dieses Gebiet.

II.2.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bisher weitestgehend unbebauten Flächen inmitten des Siedlungsgebietes als Grünraum erhalten bleiben. Die zusammenhängenden Baumbestände, die sich über Jahrzehnte in ungestörter natürlicher Sukzession entwickelt haben, könnten erhalten bleiben. Die wertvollen alten Eichen könnten erhalten bleiben, insbesondere die alte Eiche inmitten des Plangebietes auf dem Flurstück 407.

Die gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope des Sandtrockenrasens blieben bei Nichtdurchführung der Planung ebenso erhalten. Die mosaikartige Vernetzung verschiedenster Biotope würde als komplexer Lebensraum für viele Arten aus Flora und Fauna erhalten bleiben. Langfristig würde sich die Fläche zu einem Wäldchen aus Arten der potentiell natürlichen Vegetation entwickeln (Eiche-Kiefer-Birke).

Die Schutzgüter Boden und Wasser würden nicht durch umfängliche Neuversiegelungen in ihrer Funktionsfähigkeit eingeschränkt. Das Landschafts- und Ortsbild bliebe erhalten. Klimatisch wäre es ebenso von Vorteil, wenn die großen Grünvolumina der Bäume erhalten blieben, um Sauerstoff zu produzieren und um als Kaltluftentstehungsgebiet ausgleichende Wirkung für die besiedelten Quartiere zu entfalten.

Zusammenfassend wären bei Nichtdurchführung der Planung alle Schutzgüter des Naturhaushaltes nicht von Eingriffen bedroht und damit in ihrer Leistungsfähigkeit nicht eingeschränkt.

Nicht zuletzt wären auch die Anwohner der angrenzenden Wohngebiete nicht durch Lärm- und Schadstoffbelastungen in Zusammenhang mit dem zu erwartenden Verkehr in Verbindung mit der Schule belastet.

Andererseits würden bei Nichtdurchführung der Planung der Gemeinde dringend benötigte Schulplätze im Segment Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe verloren gehen. Alternative Standorte wurden geprüft, aber nicht für geeignet befunden. Die vorgesehenen Grundstücke für die festgesetzten Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ befinden sich im Gemeindeeigentum. Grundstücke in insgesamt angemessener Größe in Gemeindeeigentum für die Realisierung einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe stehen aktuell nicht an einem anderen Standort zur Verfügung.

Bevor die Schulplanung in den Fokus rückte, gab es für das Gebiet Planungen in Varianten für die Realisierung von Wohnungsbau. In diesem Falle wären ebenfalls die Naturräume mit wertvoller Biotopausstattung in Anspruch genommen worden.

Im Sinne der gemeindlichen Pflicht zur Vorsorge der Sicherung von Schulplätzen wurde von der Gemeinde die Ausweisung der Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ im Plangebiet präferiert.

II.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16/17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6/7 BbgNatSchAG folgendermaßen definiert:

“(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

Ein großer Teil der baulichen Vorhaben, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet werden, fallen unter die Eingriffsregelung des BNatSchG, des BbgNatSchAG und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB).

Mit der Festsetzung der Baugebiete Sondergebiet „Bildung“ und Sondergebiet „Sport“ für die Errichtung einer weiterführenden Schule mit gymnasialer Oberstufe mit ca. 600 Schülern und der Ausweisung eines WA auf bisher vollständig unbebauten Flächen und den Verdichtungsmöglichkeiten im Urbanen Gebiet eines MU1 und MU 2 werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan wird auch ein Grünzug mit 1.620 m² Fläche ausgewiesen. Hier können vorhandene Altbäume und Vegetationsstrukturen erhalten bleiben. Zusätzlich werden Pflanzflächen als Maßnahmenflächen ausgewiesen, sodass ein Teil der Eingriffe auch innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

II.2.4.1 Vermeidung

- Verzicht auf die Fällung erhaltenswürdiger Einzelbäume durch Sicherung der Bäume über eine Erhaltungsbindung (mehrerer Eichen, davon eine sehr alt);
- Verzicht auf Fällung von einer Gruppe von neun Eichen durch Sicherung über eine Erhaltungsbindung, damit langfristiger Erhalt der Bäume;
- durch Anlage des Grünzuges Erhalt der dort vorhandenen Bäume und Vegetationsstrukturen;
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen stehen in engem Zusammenhang mit Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen.

II.2.4.2 Minimierung

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen müssen sein:

- Minimierung der versiegelten Flächen bei der Ertüchtigung von Moskauer Straße und Saarstraße;
- Versickerung aller anfallenden Niederschläge auf den Grundstücken, dadurch Minderung der Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Neuversiegelung (Textfestsetzung 11);
- Minimierung der versiegelten Flächen durch Festsetzung von wasserhaushaltschonenden Maßnahmen in Textfestsetzung 9: Verwendung von 70 % versickerungsfähigen Materialien für Stellplätze und Fahrradabstellflächen und 50 % versickerungsfähigen Materialien für Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, Aufenthaltsflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr;
- schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden; Abgrabungen nur auf den tatsächlich erforderlichen Flächen; getrenntes Abschieben des Mutterbodens, Zwischenlagerung und Wiedereinbau;
- Boden- und Materiallagerung nur auf schon beeinflussten Standorten (versiegelt / vegetationslos);
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von Bäumen aller Art während der Baumaßnahmen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen;

- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau aller befestigten Flächen;
- bei der Errichtung von Gebäuden sind mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Textfestsetzung 7); dadurch Minderung der Eingriffe durch Neuversiegelung in das Klima.

II.2.4.3 Ausgleich

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Gemäß Textfestsetzung 12.2 sind im Sondergebiet „Bildung“ mindestens 30 standortgerechte, einheimische Bäume gemäß Pflanzenliste zu pflanzen;
- Innerhalb des Baugebietes WA ist eine Pflanzfläche von 520 m² anzulegen und gemäß Textfestsetzung 12.1 zu bepflanzen. Je 100 m² Pflanzfläche sind ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen; je 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Arten gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Ziel ist die Entwicklung einer mehrschichtigen Baum- und Strauchpflanzung als wertvolles Habitat für eine Vielzahl von Arten der Flora und Fauna;
- In gleicher Weise ist eine Pflanzfläche mit einer Fläche von 270 m² innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilfläche MU 2 zu bepflanzen;
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ ist ebenfalls eine Pflanzfläche von 160 m² Größe vorgesehen, die nach Textfestsetzung 12.4 zu bepflanzen ist.
- Gemäß Textfestsetzung 12.3 sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück des Eingriffs zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Externe Maßnahme Bodenversiegelung

Im Plangebiet sind insbesondere erhebliche Eingriffe durch Bodenversiegelung zu erwarten. Hier sind zum einen durch den erforderlichen Ausbau von Moskauer Straße und Saarstraße auf bisher unversiegelten Flächen umfangreiche Neuversiegelungen zu Lasten des Schutzgutes Bodens zu erwarten. Die Erschließungsstraßen sind im Bestand unversiegelt, aber stark verdichtet.

Als externe Ausgleichsmaßnahme werden Maßnahmen auf drei gemeindeeigenen Grundstücken am Bauersee im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffen zugeordnet. Diese Maßnahme ist Teil der langfristig geplanten Herstellung eines öffentlichen Grünzuges um den Bauersee.

Die externe Ausgleichsmaßnahme soll auf folgenden Flurstücken durchgeführt werden:

Flurstück 1074, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf

Flurstück 1073 teilweise (Wegegrundstück am Ufer des Sees), Flur 4, Gemarkung Woltersdorf,

Flurstück 1075, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf

Insgesamt umfasst die Fläche etwa 1.700 m².

Die Flurstücke befinden sich zwischen der Rüdersdorfer Straße und dem Seeufer des Bauersees. Sie bilden einen relativ steilen Hang und sind von wertvollem Altbaumbestand geprägt (Eiche, Ahorn, Erlen im Uferbereich, Weide). Auf dem Grundstück befindet sich ein ehemaliges Anglerheim mit Nebengebäuden wie Schuppen, Toilettenhäuschen, Grube, und eine Treppenanlage aus Beton. Ein Vermessungsplan liegt nicht vor, sodass die genauen versiegelten Flächen nicht ermittelt werden können.

Die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst den Rückbau aller vorhandenen Gebäude, die Entsiegelung aller befestigten Flächen, den Rückbau von zwei Steganlagen, den fachgerechten Abtransport und die Entsorgung aller Materialien sowie die Wiederherstellung des Geländes und eine Initialpflanzung für die Begrünung.

Die Arbeiten müssen in Hanglage unter schwierigen Bedingungen teilweise händisch durchgeführt werden. Alle vorhandenen Bäume müssen durch Baumschutzmaßnahmen für Stamm, Krone und Wurzeln vor Beeinträchtigung geschützt werden. Vor Beginn der Baumaßnahmen muss eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf Niststätten von Brutvögeln und auf Fledermausquartiere durchgeführt werden, um Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausschließen zu können. Die Bauausführung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeiten in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres erfolgen. Für die Wiederherstellung des Geländes muss im Bereich der Fundamente, Treppenanlagen und der Grube Füllboden eingebracht werden. Für die Begrünung ist Oberbodenauftrag vor der Initialpflanzung erforderlich.

Insgesamt ist diese externe Ausgleichsmaßnahme in Hanglage am Seeufer als relativ aufwändig und kostenintensiv einzuschätzen. Zugleich stellt sie eine sehr wertvolle Maßnahme zum Schutz und zur Entwicklung des Naturraumes des Seeufers des Bauersees dar, die langfristig einen hohen und nachhaltigen Wert für die Allgemeinheit entwickeln wird.

Aus diesem Grund wird diese Maßnahme als externe Ausgleichsmaßnahme für die noch offenen Eingriffe durch Neuversiegelung in den Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“ angerechnet.

Die Maßnahme wird über folgende Textfestsetzung 13.3 im Bebauungsplan gesichert:

Den Eingriffen durch Versiegelung auf den Flurstücken 374 teilweise, 375, 376, 377, 378, 379, 381, 382, 407, 408, 409, 410 teilweise der Flur 3, Gemarkung Woltersdorf (Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Sport“), die nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden können, werden folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets zugeordnet:

Auf den Flurstücken 1073 teilweise, 1074 und 1075 der Flur 4, Gemarkung Woltersdorf sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Abriss aller vorhandenen Gebäude und Nebengebäude,
- Entsiegelung aller versiegelten Flächen,
- Abbruch Treppenanlage,
- Abbruch Toilettenhäuschen und Grube,
- Abriss von zwei Steganlagen,
- Wiederherstellung des Geländes (Bodenauffüllung),
- Oberbodenauftrag sowie
- Initialpflanzung zur Revitalisierung.



Abb. 15: Lage der externen Ausgleichsmaßnahme am Bauersee

Externe Maßnahme Wald

Innerhalb des Plangebietes befinden sich größere zusammenhängende Baumbestände, die gemäß Waldfeststellung vom 11.04.2022 von der zuständigen Forstbehörde als Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) definiert worden sind. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird Wald in einer Flächengröße von 17.877 m² überplant. Es ist eine Waldumwandlung einschließlich des Nachweises von Flächen für Ersatzaufforstungen erforderlich.

Eine Zustimmung der unteren Forstbehörde zur Waldumwandlung wurde bei Umsetzung aller Vorgaben aus der Stellungnahme der Forstbehörde vom 12.04.2022⁴² grundsätzlich in Aussicht gestellt.

Als externe Maßnahme wird von Grüntausch - Planungsbüro für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Erstaufforstung Leißnitz, Maßnahmennr. ES-4/16-2024 angeboten. Die Maßnahme befindet sich im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet in der Gemarkung Leißnitz, Flur 4, Flurstück 97 (Alt Flurstück 16). Die Fläche hat eine Gesamtgröße von 2,9 ha (davon Nadelhölzer 1,045 ha, davon Laubhölzer 1,525 ha und Waldrand 0,33 ha). Innerhalb der Laubholzfläche werden 1,28 ha mit Traubeneiche aufgeforstet, 0,245 ha mit Gemeiner Birke. Im Bestand ist die Fläche intensiv bewirtschafteter Acker. Das Ziel ist die Entwicklung eines Mischwaldes aus Gemeiner Kiefer, Traubeneiche und Gemeiner Birke.

Der Waldrand soll aus gebietsheimischen Straucharten aus dem geforderten Herkunftsgebiet 2.1 gebildet werden, u. a. aus Hundsrose, Eingriffeligem Weißdorn, Berberitze, Gemeiner Birke. Die Waldränder werden zu den angrenzenden Offenflächen angelegt. Der Waldrand weist je nach Lage eine Breite von 9 m auf und ist 3-reihig angelegt. Der Waldrand wird stufenartig aufgebaut und enthält Saum-, Kraut- und Strauchschicht.

Eine Genehmigung für die Maßnahme liegt vor (07.17-3107/04/25). Die Pflanzung der Maßnahme ist bereits im Herbst 2025 umgesetzt worden. Im Nachgang der Pflanzung ist für die nächsten fünf Jahre eine halbjährliche Begleitwuchsregulierung erforderlich, da die Kultur sonst durch das aufkommende Gras gehemmt werden kann.

Die Maßnahme entspricht in der Artenzusammensetzung den innerhalb des Plangebietes in Anspruch genommenen Waldflächen und ist deshalb besonders als externe Ersatzmaßnahme für die geplanten Eingriffe geeignet. Durch die Gemeinde Woltersdorf werden die Ersatzaufforstungen für die im Rahmen der Planungen zum B-Plan in Anspruch genommenen 1,78 ha Waldfläche anteilig von der insgesamt zur Verfügung stehenden Fläche von 2,9 ha für Ersatzmaßnahme vertraglich gebunden.

Im Entwurf zum Bebauungsplan wird die Zuordnung der Kosten der Waldumwandlung mit Textfestsetzung 13.4 festgesetzt:

13.4 Die Kosten der Maßnahmen zur Erstaufforstung in der Gemarkung Leißnitz, Flur 4, Flurstück 97 als Ersatz für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart gemäß Vertrag zwischen der Gemeinde Woltersdorf und der Grüntausch GmbH vom 06.10.2026 werden den Baugebiets-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen wie folgt zugeordnet:

- den Sondergebieten „Bildung“ und „Sport“ zu 62,57 %,
- der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeitanlage“ zu 4,90 %,
- der öffentlichen Grünfläche zu 9,45 %,
- den Baugrundstücken im Allgemeinen Wohngebiet zu 23,08 %.

Externe Maßnahme Trockenrasen

Mit der Festsetzung der Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ werden 1.650 m² Trockenrasenflächen als geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG für den Neubau einer Schule mit Sport-

⁴² Stellungnahme Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde vom 12.04.2022, Waldfeststellung vom 11.04.2022

halle in Anspruch genommen. Der erforderliche Ausgleich soll in der Gemeinde Woltersdorf in den Fuchsbergen auf gemeindeeigenen Grundstücken realisiert werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der UNB abgestimmt.

Die Fuchsberge umfassen größere offene Flächen in sandigem, bewegtem Gelände mit wertvollen Beständen von Trockenrasen. Von den Rändern her haben sich in natürlicher Sukzession verschiedene Gehölzbestände entwickelt, d. h. durch Verbuschungsprozesse werden die Trockenrasenflächen zunehmend eingegrenzt.



Abb. 16: Blick in die Fuchsberge- offene Flächen mit Trockenrasen

Fläche 1:

Gemarkung Woltersdorf, Flur 001, Flurstück 1084, Gesamtfläche 6.614 m²; davon Teilfläche von 1.868 m² als Ausgleichsfläche



Abb. 17: Teilfläche 1 mit Robinien- und Pappelsämlingen

Die Teilfläche befindet sich unterhalb eines kleinen Hanges, der durch Baumbestand aus älteren Kiefern und wenigen Birken charakterisiert ist. Angrenzend an diesen Baumbestand ist eine Teilfläche durch Aufwuchs von überwiegend Robinien- und Pappelsämlingen gekennzeichnet. Es befindet sich eine größere junge Pappel innerhalb des Bestandes.

Die Robinien- und Pappelsämlinge sowie die Pappel sollen bis an den Rand des vorhandenen älteren Baumbestandes vollständig entfernt werden. Anschließend soll die Fläche langfristig von Bewuchs freigehalten werden. Das erfordert am Anfang jährlich wiederkehrende Rückschnitt bzw. Rodungsarbeiten bis die Robinie verdrängt worden ist. Durch Entbuschung und Mahd wird dem angrenzenden Trockenrasen Raum zur Wiederbesiedlung gegeben. Nach entsprechender Bodenvorbereitung werden Initialpflanzungen Trockenrasen eingebracht. Die Fläche soll langfristig Teil der großen hier vorhandenen Trockenrasenflächen werden.

Fläche 2:

Gemarkung Woltersdorf, Flur 001, Flurstück 1096/1, Gesamtfläche 11.779 m²; davon Teilfläche von 255 m² als Ausgleichsfläche

Diese Teilfläche befindet sich am Rand einer kleinen Senke mit Baumbestand (Kiefern, Birken). Die Ausgleichsfläche selbst ist Teil der Anhöhe. Auch hier haben Verbuschungsprozesse eingesetzt. Es findet sich Schlehe und eine sehr junge kleine Eiche. Auch hier soll der Bewuchs entfernt werden und die Fläche langfristig von Bewuchs freigehalten werden, sodass sich der angrenzenden Trockenrasen wieder entwickeln kann.



Abb. 18: Teilfläche 2 – Schlehe (*Prunus spinosa*)

Fläche 3:

Gemarkung Woltersdorf, Flur 001, Flurstück 1096/1, Gesamtfläche 11.779 m²; davon Teilfläche von 1.302 m² als Ausgleichsfläche

Diese Teilfläche befindet sich südlich des Flurstücks 1098 und ist in den letzten 10 Jahren stark zugewachsen. Es haben sich Kiefern, Birken, *Prunus spec.* und vereinzelt kleine Eichen angesiedelt, die den ursprünglich freien Blick auf die dahinter liegenden offenen Flächen begrenzen. Zusätzlich haben sich Hochstaudenfluren, insbesondere die Goldrute (*Solidago canadensis*) entwickelt. Diese Fläche soll ebenfalls vollständig entbuscht werden und von Hochstauden befreit werden. Langfristig soll sie durch regelmäßige Mahd von Gehölzen freigehalten werden, sodass sich auch hier der Trockenrasen wieder ansiedeln kann. Die Fläche soll ebenfalls Teil der größeren vorhandenen Trockenrasenflächen werden.



Abb. 19: Teilfläche 3 – Verbuschung durch Kiefern und Eichensämlinge / Birken mit Goldrute (*Solidago canadensis*)

Flächen Ausgleichsmaßnahmen Trockenrasen:

Teilfläche 1: 1.868 m²

Teilfläche 2: 255 m²

Teilfläche 3: 1.302 m²

Summe: 3.425 m²

Eingriffen auf einer Fläche von 1.650 m² stehen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 3.425 m² gegenüber. Das entspricht einem Ausgleich von etwas mehr als 1:2.

Die Zuordnung der Eingriffe in den Trockenrasen zu den externen Ausgleichsmaßnahmen wird im Bebauungsplan in den Textfestsetzungen 13.1 - 13.3 getroffen.

II.2.4.4 Bilanz

Verkehrsflächen

Die Neuversiegelung durch den Ausbau der Straßen ist aktuell mit ca. 2.542 m² bilanziert. Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen mehr zur Verfügung stehen, müssen diese Eingriffe in das Schutzgut Boden extern ausgeglichen werden. Das sollten im Idealfall Entsiegelungsmaßnahmen sein, die gemäß HVE Brandenburg im Verhältnis 1:1 angerechnet werden würden. Bei dem Ansatz von Gehölzpflanzungen muss der Ausgleich gemäß HVE im Verhältnis 1:2 (Neuversiegelung : Pflanzmaßnahmen) erfolgen. Die konkreten externen Ausgleichsmaßnahmen müssen in enger Abstimmung mit der UNB noch festgelegt werden.

Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“

Die schwerwiegendsten Eingriffe in das Schutzgut Boden werden mit den geplanten Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“ für die Gesamtschule mit Hauptgebäude, Mensa, Sporthalle, Sportanlagen und Schulhof vorbereitet. Für beide Sondergebietsflächen wird mit einer GRZ von 0,8 gerechnet. Dies ergibt eine Eingriffsfläche von ca. 9.003,20 m², davon ca. 5.785,60 m² im Sondergebiet „Bildung“ und ca. 3.217,60 m² im Sondergebiet „Sport“. Dies ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind in den Sondergebieten geplant:

Im B-Plan wird mit der Textfestsetzung 12 festgesetzt, dass im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ mindestens 30 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen sind. Dabei sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen. Mit einem zu pflanzenden Baum werden 50 m² Eingriffsfläche ausgeglichen:

$$50 \times 30 = 1.500 \text{ m}^2$$

Zusammenfassung anrechenbarer Ausgleich Sondergebiet innerhalb des Plangebietes:

Pflanzung 30 Bäume: 1.500,00 m²

Innerhalb der Sondergebietsflächen stehen also Eingriffsflächen von 9.003,20 m² anrechenbare Flächen für Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 1.500,00 m² gegenüber. Das heißt, es bleibt eine Differenz von 7.503,20 m² offen, die extern ausgeglichen werden muss.

Gemeinbedarfsfläche Jugendfreizeiteinrichtung

Hier ist mit ca. 150 m² Eingriffsfläche zu rechnen.

Auf dieser Fläche sind 160 m² Pflanzflächen im Bebauungsplan festgesetzt, die gemäß Textfestsetzung 12.1 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß HVE Brandenburg im Verhältnis 2:1 (Ausgleich: Eingriff) angerechnet. Das heißt, 160 m² werden zu 50 % angerechnet. Es ergibt eine Ausgleichsfläche von 80 m².

Außerdem sind gemäß Textfestsetzung 12.4 drei kleinkronige Bäume innerhalb der Gemeinbedarfsfläche zu pflanzen. Bei Anrechnung von 50 m² je Baum ergibt sich eine Ausgleichsfläche von 150 m².

$$150 \text{ m}^2 + 80 \text{ m}^2 = 230 \text{ m}^2.$$

Erforderlich sind 150 m². Es verbleibt ein Guthaben bzw. eine Überkompensation von 80 m².

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet WA werden mit 1.547 m² zulässiger Neuversiegelung ebenfalls erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet.

Als Ausgleich wird innerhalb des WA eine Pflanzfläche von 520 m² Größe festgesetzt, die ebenfalls gemäß Textfestsetzung 12.1 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß HVE Brandenburg im Verhältnis 2:1 (Ausgleich: Eingriff) angerechnet. Das ergibt hier eine Ausgleichsfläche von 260 m². Offen bleiben 1.287 m².

Diese Eingriffe werden über die Textfestsetzung 12.3 innerhalb der einzelnen Baugrundstücke durch Baumpflanzungen ausgeglichen:

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 ist je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück des Eingriffs zu

pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen. Es wird die Verwendung der in der Pflanzenliste aufgeführten Arten empfohlen.

Bilanz WA:

$$1.547,00 \text{ m}^2 - 260,00 \text{ m}^2 = 1.287,00 \text{ m}^2$$

$$1.287 \text{ m}^2 : 50 = 26 \text{ Bäume.}$$

Abgezogen werden können die zu erhaltenden Eichen innerhalb der Fläche mit Erhaltungsbindungen. Es sind 9 Eichen. Außerdem werden zwei Bäume, die im Bestand erhalten werden müssen, mit angerechnet. Bleiben also 15 Bäume, die gepflanzt werden müssen.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA umfasst 2.579 m². Bei Anpflanzung von 15 Bäumen stehen pro Baum ca. 172 m² zur Verfügung.

Ein Ausgleich auf den Grundstücken wäre also möglich.

Urbane Gebiete MU 1 und MU 2

MU 1

Das Urbane Gebiet MU 1 liegt mit den Gebäuden des vorhandenen Elektrohands im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Im Bestand sind bereits 2.632,00 m² versiegelt.

Im Urbanen Gebiet Teilfläche MU 1 mit einer GRZ von 0,6 ist unter Einbeziehung der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % für Nebenanlagen hier insgesamt eine GRZ von 0,8 (Maximum) zulässig. Das MU 1 umfasst eine Fläche von ca. 4.028,00 m². Bei einer GRZ von 0,8 wären 3.222,40 m² Neuversiegelung zulässig. Im Bestand sind durch das vorhandene Gebäude des Elektrogroßhandels, den Schuppen und die befestigten Hofflächen bereits 2.632 m² Fläche versiegelt.

$$3.222,4 - 2.632,0 \text{ m}^2 = 590,40 \text{ m}^2$$

Das heißt, im MU 1 entsteht mit Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes eine zusätzliche Neuversiegelung von 590,40 m².

Bedingt durch die Lage im Innenbereich gemäß § 34 BauGB ist diese geplante Neuversiegelung an dieser Stelle zulässig und nicht auszugleichen.

MU 2

Im MU 2 ist im Bestand ein Wohnhaus vorhanden, dass einschließlich Garage eine Fläche von 150,0 m² einnimmt. Der Grundstücksteil mit dem vorhandenen Wohngebäude mit etwa 850 m² Fläche des Flurstücks 412 zählt ebenfalls noch zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Das MU 2 hat eine Fläche von insgesamt ca. 2.289,00 m². Davon gehören ca. 850 m² auf dem Flurstück 412 noch zum Innenbereich. Etwa 1.439,00 m² Fläche des Flurstücks 411 vollständig und des Flurstücks 412 teilweise gehören zum Außenbereich. Hier ist ein Eingriff in das Schutzgut Boden zu bilanzieren. Bei der festgesetzten GRZ von 0,4 ist einschließlich der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 % für Nebenanlagen eine GRZ von 0,6 anzusetzen.

$$1.439,00 \text{ m}^2 \times 0,6 = 863,40 \text{ m}^2$$

Für beide Grundstücke im MU 2 sind also 863,40 m² Neuversiegelung zulässig (Flurstück 411 vollständig, Flurstück 412 teilweise). Auf dem Flurstück 411 sind 686,70 m² Neuversiegelung einschließlich Nebenanlagen zulässig. Auf dem Flurstück 412 sind noch 176,00 m² Neuversiegelung zusätzlich im Außenbereich zulässig – zusätzlich zu der im Innenbereich zulässigen Bebauung. Das vorhandene Wohngebäude auf dem Flurstück 412 liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Im MU 2 sind als 863,40 m² Neuversiegelung auszugleichen.

Im Bebauungsplan werden für das MU 2 Pflanzflächen festgesetzt, die gemäß Textfestsetzung 12.1 mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Diese Pflanzflächen umfassen insgesamt 270 m². Gemäß HVE Brandenburg werden diese Flächen wiederum im Verhältnis 2:1 (Ausgleich: Eingriff) angerechnet. Das ergibt eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 135 m².

Außerdem ist gemäß Textfestsetzung 12.3 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück des Eingriffs zu pflanzen. Es sind Bäume mit einem Stammumfang (STU) von 16/18 cm als Hochstämme zu pflanzen

Bilanz MU 2:

$$863,00 \text{ m}^2 - 135,00 \text{ m}^2 = 728,00 \text{ m}^2$$

$$728,00 : 50 = 14 \text{ Bäume}$$

Es wird ein Baum, der zu erhalten ist, mit angerechnet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MU 2 umfassen 1.425,00 m². Bei Anpflanzung von 13 Bäumen stehen pro Baum ca. 110 m² zur Verfügung.

Ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung ist also möglich.

Zusammenfassung/Bilanz:

Eingriffe durch Neuversiegelung	Ausgleich innerhalb des Plangebietes anrechenbar	Ausgleich extern	Bilanz
Verkehrsfläche: 2.542,00 m ²	-	Extern: 2.542,00 m ² Entsiegelungsmaßnahmen (oder 5.084 m ² Pflanzungen o. a.)	Bei externem Ausgleich von 2.542,00 m ² nach Abstimmung mit UNB Ausgleich möglich
Sondergebiet „Bildung“ 5.785,60 m ² „Sport“ 3.217,60 m ² ----- Summe: 9.003,20 m ²	30 Bäume á 50 m ² : 1.500,00 m ² Summe: 1.500,00 m²	Extern: 7.503,20 m ² Entsiegelungsmaßnahmen am Bauersee	Ausgleich im Gebiet und extern möglich
Gemeinbedarf Jugend: 150 m ²	Pflanzfläche 160 m ² anrechenbar 80 m ² 3 Bäume á 50 m ² : 150 m ² Summe: 230,00 m²	-	Ausgleich im Gebiet möglich Überkompensation: +80 m ²
Wohngebiet WA: 1.547,00 m ²	Pflanzfläche 520 m ² anrechenbar 260 m ² 26 Bäume á 50 m ² : 1.300 m ² (davon 11 Bäume Bestands- erhaltung) Summe: 1.560,00 m²	-	Ausgleich im Gebiet möglich
Urbanes Gebiet MU 2: 863,40 m ²	Pflanzfläche 270 m ² anrechenbar 135 m ² 14 Bäume á 50 m ² : 700 m ² (davon 1 Baum Bestands- erhaltung) Summe: 835 m²	-	Ausgleich im Gebiet möglich
Summe: 14.106 m ² (mit Verkehrsflächen)	4.125 m ²		Ausgleich möglich

Das heißt, Eingriffen durch Neuversiegelung von insgesamt 14.106 m² stehen Ausgleichsmaßnahmen von 4.125 m² innerhalb des Plangebietes gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 9.981 m², das extern ausgeglichen werden muss. Dieser Ausgleich erfolgt für die Sondergebiet „Bildung“ und „Sport“ über die externe Maßnahme am Bauersee. Aufgrund der besonderen Bedingungen bei Umsetzung dieser Maßnahme und den in diesem Zusammenhang hohen zu erwartenden Kosten bei gleichzeitig besonders hohem ökologischen Wert der Maßnahme können diese Maßnahmen als externer Ausgleich für das Defizit in den Sondergebieten angerechnet werden. Für die Verkehrsflächen ist eine weitere externe Ausgleichsmaßnahme zu binden.

Artenschutz

Im Gutachten zum Artenschutz wurden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und zum Ausgleich möglicher Eingriffe benannt:

„Vorhandene Altbäume sollten auf Grund der langen Wiederherstellungszeiträume nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Neu gestaltetes Abstandsgrün sollte aus heimischen und standortgerechten Gehölzen angelegt werden. Neben Bäumen sind deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen zu fördern, die eine Mindestbreite von >4 m aufweisen sollten. Förderlich sind breite und ungestörte Hecken mit Überhältern im Randbereich.

In die neu zu errichtenden Gebäude können Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter integriert werden. Viele Vertreter dieser nistökologischen Gilde zeigen ebenfalls rückläufige Brutbestände in Brandenburg.

[...]

Die Entfernung von Gehölzen muss außerhalb der Brutzeit erfolgen. § 39 (5) Satz 2 BNatSchG verlangt eine Entfernung von Gehölzen außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis zum 30. September.

[...]

Die Entfernung von Oberboden, Vegetation sollte außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum von September bis Februar erfolgen. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauablauf führen kann. Das betrifft vor allem Gebüsche und Bäume.“⁴³

Für die nachgewiesenen Baum- und Buschbrüter können durch den Erhalt von Altbäumen sowie Teilflächen mit mehrschichtigem Gehölzbestand sowie die Schaffung von Abstandsgrün (Hecken > 4 m Breite) Ansiedlungsmöglichkeiten erhalten bzw. geschaffen werden. Ersatzmaßnahmen können ebenfalls innerhalb des neu ausgewiesenen Grünzuges realisiert werden. Durch die Anbringung von Höhlen- und Halbhöhlenbrüterkästen an verbleibenden Bäumen und Gebäuden können ebenfalls Arten dieser nistökologischen Gruppe gefördert werden.

Für beseitigte ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten muss ein ökologischer Ausgleich erbracht werden. Das können Ersatzniststätten an verbleibenden Altbäumen oder neu zu errichtenden Gebäuden sein.

Im Falle einer Beseitigung ganzjährig geschützter Fortpflanzungs- und Lebensstätten ist eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises zu beantragen.

⁴³ aus: Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf, November 2019, ergänzt im Juli 2026, S. 20 f.

Im Bebauungsplan wird mit Textfestsetzung 14 eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme festgesetzt. Für den Verlust eines Brutreviers/Brutplatzes der Kohlmeise ist vor der Umsetzung der Planung in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 zur Sicherung des Erhaltungszustands der betroffenen Vogelart 1 Höhlenbrüter-Nistkasten an einem Baum im MU 1 anzubringen.

Es gelten außerdem die artenschutzrechtlichen Hinweise des Bebauungsplans.

Baumschutz

Das Plangebiet ist weitestgehend unbebaut und durch einen umfangreichen Baumbestand charakterisiert. Ein relativ großer Flächenanteil ist als Wald festgestellt worden (ca. 1,7 ha). Alle Fällungen von Bäumen außerhalb der als Wald festgestellten Fläche sind gemäß Baumschutzsatzung Woltersdorf auszugleichen.

Diese Bäume sind auf der Grundlage der Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 09.12.2010 zu bewerten und zu schützen. Gemäß Baumschutzsatzung Woltersdorf § 1 Nr.1 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von 60 cm gemessen in 1,30m Höhe geschützt (entspricht einem Stammdurchmesser von 19cm) geschützt. Ausnahmen sind in § 2 der Baumschutzsatzung geregelt.

Für jeden Baum, der gefällt werden soll und der unter dem Schutz der Baumschutzsatzung steht, ist ein Antrag auf Fällgenehmigung einzureichen und gemäß Auflagen der UNB Ausgleich und Ersatz zu leisten.

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Plangebiet wurden ausführlich diskutiert, bevor die Planungen für die Schule aktuell geworden waren. Es wurden städtebauliche Entwürfe für das Plangebiet erarbeitet in drei Varianten. In diesen Varianten war der Versuch unternommen worden, einen Hort und Einrichtungen für betreutes Wohnen zu integrieren. Überwiegend sollten Wohngebäude in verschiedenen Wohnformen realisiert werden in Verbindung mit sozialen Einrichtungen. Allen Varianten gemeinsam war der das Plangebiet querende Grünzug, der auch jetzt im Vorentwurf enthalten ist.

Zum dringend für die Gemeinde notwendigen Hortstandort wurden Variantenuntersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass zusätzliche Hortkapazitäten jetzt am alten Standort der Gesamtschule in der Nähe der Grundschule realisiert werden sollen. Im Zuge dessen war es erforderlich, für die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe einen neuen Standort zu finden. Da im Plangebiet des B-Planes eine geeignete Fläche in angemessener Größe im Gemeindeeigentum vorhanden ist, wurde von der Gemeinde die Entscheidung getroffen, die Planungen hier mit geänderter Zielstellung fortzuführen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für den Standort der Schule gibt es nicht.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange von Natur und Landschaft ausführlich darstellt. Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2019 nach der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg, Stand 2011.

Die Kartierung für den faunistischen Fachbeitrag wurde zwischen März und September 2019 durchgeführt. Der faunistische Fachbeitrag wurde im Jahr 2019 erstellt und im Sommer 2026 aktualisiert. Es wurden Brutvögel und Fledermäuse kartiert und Maßnahmen abgeleitet, sofern sich Konflikte zur geplanten baulichen Nutzung ergaben.

Außerdem gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung vom 07.07.2025⁴⁴.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde unter anderem auf dieser Grundlage eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße“ durchgeführt, Stand 04.06.2024, zuletzt geändert 04.09.2026⁴⁵.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes und des artenschutzfachlichen Berichtes in Bestandsanalyse und Bewertung sowie die schalltechnische Untersuchung bilden die Grundlage für die Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans.

II.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Einhaltung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und den Fachbehörden. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht.

Für die Inanspruchnahme der Sandtrockenrasen als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen mit Nachweis einer geeigneten Ersatzmaßnahme.

Im Rahmen der Prüfung der nachgeordneten Bauantragsverfahren durch die zuständigen Behörden ist eine konsequente Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes zu sichern. Dies ist von besonderer Bedeutung, da die Umsetzung der einzelnen Bauvorhaben grundstücksbezogen über einen längeren Zeitraum realisiert wird. Hier ist darauf zu achten, dass

⁴⁴ B-Plan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ – Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch die IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Müller & Lange GmbH, Frankfurt (Oder) 07.07.2025

⁴⁵ Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milnersdorf überarbeiteter Stand vom 04.09.2026

die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertiggestellt sein.

II.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst ca. 3,5 ha und ist im Bestand weitestgehend unbebaut. Lediglich der Elektrogroßhandel im Nordosten des Plangebietes und ein Grundstück mit einem Wohngebäude sind bislang bebaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes sind Grünflächen mit zusammenhängendem Baumbestand, die seit mehr als 30 Jahren der natürlichen Sukzession überlassen waren. Hier ist eine Vielzahl miteinander vernetzter Biotope entstanden aus Vorwäldern (Robinie, Birke, Pappel), einer ganzen Reihe von wertvollen Altbäumen (Eichen, Kiefern, Ahorn, u.a.), Laubgebüsch an trockenwarmer Standorte, Staudenfluren trockener Standorte und Trockenrasen. Trockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

Etwa 1,7 ha der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von der Unteren Forstbehörde als Wald festgestellt worden.

Im Orts- und Landschaftsbild zeigt sich das Plangebiet als weitestgehend geschlossener Waldbestand mit Gehölzunterwuchs und Bodenvegetation, durchzogen von Lichtungen mit Stauden- und Ruderalfluren und in den oberen Bereichen auch Trockenrasen. Das Gebiet ist von wenigen Trampelpfaden durchzogen, wird also von Fußgängern durchquert. Das Gelände fällt von der Moskauer Straße Richtung Wilhelm-Tell-Straße bis zu 7 m ab, das heißt, das Gebiet ist durch eine leichte Hanglage charakterisiert.

Moskauer Straße und Saarstraße sind im Bestand unbefestigte Erschließungswege.

Für die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitete Bebauung werden insgesamt ca. 17.250 m² zusammenhängende Biotopfläche in Anspruch genommen.

Innerhalb des Plangebietes soll auf den gemeindlichen Grundstücken eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe für die Klassen 7-13 mit insgesamt etwa 600 Schülern in 25 Klassen untergebracht werden. Dazu werden im Bebauungsplan Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“ für ein Hauptgebäude Schule mit Mensa, Sporthalle, Kleinspielfeld und Weitsprunganlage festgesetzt. Die Sondergebietsfläche für Schule und Sporthalle umfassen insgesamt 11.254 m². Davon umfasst das Sondergebiet „Bildung“ 7.232 m² und das Sondergebiet „Sport“ 4.022 m². Für die Sondergebietsflächen wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 9.003 m² Neuversiegelung auf den Sondergebietsflächen vorbereitet. Damit sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden und auch das Schutzgut Biotope und Arten verbunden.

Für die geplanten Sondergebietsflächen „Bildung“ und „Sport“ werden Trockenrasenflächen in Anspruch genommen. Trockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Vor Inanspruchnahme der geschützten Biotope für Bauflächen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen. Vorab sind für die in Anspruch genommenen Trockenrasenbiotope in einer Größe von ca. 1.650 m² Ersatzbiotope vertraglich zu sichern.

Die Ersatzmaßnahmen für die Trockenrasenbiotope werden im Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“ in Kapitel II.2.4.3 ausführlich dargestellt. Sie werden im Gemeindegebiet Woltersdorf in den Fuchsbergen ausgeführt. Sie umfassen folgende Teilflächen:

1. Flurstück 1084 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf, Fläche von 1.868 m²;
2. Flurstück 1096/1 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf, Fläche von 1.302 m²;
3. Flurstück 1096/1 der Flur 1, Gemarkung Woltersdorf, Fläche von 255 m².

Insgesamt werden auf einer Fläche von 3.425 m² Ersatzbiotope Trockenrasen angelegt. Damit können die geplanten Eingriffe in die Trockenrasenfläche ausgeglichen werden.

An der Ecke Saarstraße/Wilhelm-Tell-Straße wird ein Wohngebiet WA festgesetzt mit einer GRZ 0,25. Diese Flächen sind im Bestand ebenfalls vollständig unbebaut und durch dichten Baumbestand geprägt. Die neu versiegelte Fläche beträgt hier 1.547 m². Dies ist ebenfalls ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Arten und Biotope. Über Erhaltungsbindungen werden hier 9 Eichen auf dem Flurstück 404 erhalten sowie zwei Bäume an der Wilhelm-Tell-Straße (davon eine alte Eiche).

Es wird ein Urbanes Gebiet MU1 im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung des Elektrohandels wird dieser Bereich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet. Es ist kein Ausgleich zu erbringen.

Teilflächen des festgesetzten Urbanen Gebietes MU 2 im Bereich des vorhandenen Wohngebäudes wird ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet. Hier ist kein Ausgleich erforderlich. Im MU 2 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % gilt eine GRZ von 0,6. Für die Teilbereiche des MU 2, die im Außenbereich liegen, ist ein Ausgleich für die Eingriffe durch Neuversiegelung zu leisten.

Für die geplante Intensivierung der Nutzung müssen die Moskauer Straße und die Saarstraße langfristig ertüchtigt werden. In diesem Zusammenhang ist mit ca. 2.542 m² Neuversiegelung zu rechnen. Auch für diese Eingriffe durch Neuversiegelung sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Östlich der Sondergebietsflächen wird ein Grünzug mit einer Fläche von ca. 1.620 m² das Plangebiet queren. Hier soll ein Fuß- und Radweg die Verbindung von Nord nach Süd zum Naturerlebnispark Woltersdorf schaffen. Hier wie auch an anderen Standorten werden mehrere Eichen als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt und damit gesichert.

Mit den Maßnahmenflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im WA und im MU und auf der Gemeinbedarfsfläche der Jugendfreizeiteinrichtung wird ein Teil der geplanten Eingriffe ausgeglichen. Darüber hinaus kann durch die Festsetzung von Baumpflanzungen ein Teil der geplanten Eingriffe ausgeglichen werden.

Insgesamt werden mit den Planungen des Bebauungsplanes Neuversiegelungen von ca. 14.106 m² vorbereitet. Davon können innerhalb des Plangebietes durch die genannten Maßnahmen ca. 4.125 m² ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von ca. 9.981 m² wird durch externe Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen. Es wurden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe durch die Sondergebiete festgelegt:

Es werden Maßnahmen auf zwei bzw. drei gemeindeeigenen Grundstücken am Bauersee in Woltersdorf im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffen zugeordnet. Diese Maßnahme ist Teil der langfristig geplanten Herstellung eines öffentlichen Grünzuges um den Bauersee.

Die externe Ausgleichsmaßnahme soll auf folgenden Grundstücken durchgeführt werden:

FS 1074, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf

FS 1073 teilweise (Wegegrundstück am Ufer des Sees, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf,

FS 1075, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf

Insgesamt umfasst die Fläche etwa 1.700 m².

Die Flurstücke befinden sich zwischen der Rüdersdorfer Straße und dem Seeufer des Bauersees. Sie bilden einen relativ steilen Hang und sind von wertvollem Altbaumbestand geprägt. Die externe Ausgleichsmaßnahme umfasst den Rückbau aller vorhandenen Gebäude (Anglerheim etc.), die Entsiegelung aller befestigten Flächen, Rückbau von zwei Steganlagen, fachgerechter Abtransport und Entsorgung aller Materialien sowie die Wiederherstellung des Geländes und Initialpflanzung für die Begrünung.

Für die in Anspruch genommene Waldfläche von ca. 1,78 ha ist eine Waldumwandlung erforderlich. Von der unteren Forstbehörde ist eine Zustimmung zur Waldumwandlung in Aussicht gestellt worden. Als externe Maßnahme wird die Erstaufforstung Leißnitz, Maßnahmenr. EA-4/16/2024 mit einer Gesamtfläche von 2,9 ha anteilig für 1,78 ha durch die Gemeinde Woltersdorf vertraglich gebunden. Die Maßnahme befindet sich in der Gemarkung Leißnitz, Flur 4, Flurstück 97. Ziel ist die Herstellung eines Mischwaldes aus Gemeiner Kiefer, Traubeneiche und Gemeiner Birke. Die Pflanzung ist im Herbst 2025 erfolgt. Teil der Maßnahme sind auch die erforderlichen Pflegemaßnahmen in den nächsten 5 Jahren. Die Maßnahme zur Ersatzaufforstung wird vor Satzungsbeschluss vertraglich gesichert. Die Zuordnungsfestsetzung ist bereits im Bebauungsplan getroffen worden.

Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens werden nach der Festlegung aller externen Ausgleichsmaßnahmen die mit den Planungen zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen in und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.

Es wurde ein artenschutzfachliches Gutachten im Jahr 2019, aktualisiert im Sommer 2026 erstellt. In den Bebauungsplan sind auf dieser Grundlage eine Festsetzung und Hinweise zum Artenschutz aufgenommen worden. Bei Einhaltung aller Vorgaben des Gutachtens und Festlegungen des Bebauungsplanes können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Es ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden, deren Inhalte in den Umweltbericht eingeflossen sind.

III. Planinhalt

III.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Als Ende der 1990er Jahre die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Woltersdorf erfolgte, war es eine wesentliche Zielstellung, die Gemeinde als attraktiven Wohnort weiterzuentwickeln. Für den langfristig prognostizierten Anstieg der Einwohnerzahl auf 10.000 wurde das Augenmerk vor allem auf innerörtliche Flächenpotenziale, die im Idealfall bereits erschlossen sind und sich daher kurz- bis mittelfristig mobilisieren lassen, gelegt. Eine dieser Potenzialflächen ist auch das Plangebiet. Dieses wurde dementsprechend bereits bei der Aufstellung der FNP als Baufläche, und zwar überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abschnitt „Flächennutzungsplanung“ in Kapitel I.2.5).

Eine Inanspruchnahme der Fläche als Bauland blieb aber zunächst aus, da auf anderen Flächen Wohnungsbauprojekte realisiert wurden. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist aber weiterhin groß. Damit rückte auch die Fläche zwischen Wilhelm-Tell-Straße und Moskauer Straße wieder in den Fokus. Für die privaten Flurstücke 403 bis 406 wurde bereits ein Antrag auf Bauvorbescheid gestellt, der aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich negativ beschieden werden musste. Auch für das private Grundstück Wilhelm-Tell-Straße 17 (Flurstück 411) gab es bereits konkrete Vorstellungen für eine Neubebauung. Gleichzeitig eröffnet das im Gebiet vorhandene zusammenhängende kommunale Eigentum (Flurstücke 370/2, 371/2, 374 bis 379, 407 bis 410) der Gemeinde die Möglichkeit, gegebenenfalls auch Wohnprojekte für Personen mit besonderem Wohnbedarf, z. B. für alte oder behinderte Menschen, oder besondere Wohnformen, beispielsweise Seniorenwohnungen oder Mehrgenerationenhäuser, zu realisieren, und Einrichtungen für soziale Zwecke zu integrieren.

Es wurde deshalb am 15. März 2018 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Zielstellungen waren unter anderem die Festsetzung von Baupotenzialen zur Wohnnutzung unter Beachtung des ökologisch wertvollen Baumbestandes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung von Wohnbauvorhaben und die Prüfung von verschiedenen Wohnformangeboten bei gleichzeitiger Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Nutzung.

Zur Umsetzung dieser Zielstellungen wurden in der Folge verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt und in den kommunalen Gremien erörtert. Allen entwickelten Varianten gemeinsam war ein öffentlicher Grünzug mit Fuß- und Radweg zwischen der Moskauer Straße und der Wilhelm-Tell-Straße zur Grün- und Biotopvernetzung und Herstellung einer kurzen Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie der Erhalt des Eichenbestandes auf dem Flurstück 404.

Im Ergebnis der anschließenden Diskussionen, auch innerhalb der Fraktionen, wurde eine Vorzugsvariante entwickelt, die verschiedene Teile der vorherigen Varianten kombinierte. Außerdem wurde auf Anregung des Jugendbeirats zusätzlich ein Standort für eine Jugendfreizeitanstalt integriert.

Im Frühjahr bis Sommer 2020 gab es dann erste Überlegungen, die kommunalen Flächen im B-Plan-Gebiet „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ als Standort für den erforderlichen Neubau eines Schulgebäudes der FAWZ zu nutzen. Es wurde deshalb ein weiterer städtebaulicher Entwurf erstellt, der die Möglichkeit der Integration einer Schule auf den vorhandenen kommunalen Flächen aufzeigt.



Abb. 20: Städtebaulicher Entwurf, Variante Schule in der Fassung vom 8. Oktober 2020

Nachdem in der Folge Bemühungen, einen Flächentausch mit dem Eigentümer der Flurstücke 403 bis 406 zur Optimierung des Schulstandortes vorzunehmen, gescheitert sind, und alternative Standorte nicht zur Verfügung stehen, wurde am 3. Dezember 2020 die Änderung des Aufstellungsschlusses für den Bebauungsplan beschlossen. Zielstellung ist nunmehr unter anderem die Entwicklung eines Schulstandortes.

III.2 Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, in seinem Geltungsbereich eine geordnete städtebaulichen Entwicklung zu gewährleisten, bestehende Qualitäten zu sichern und die Entstehung von Missständen, wie z. B. Nutzungskonflikten, zu verhindern.

Es werden folgende wesentliche Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der erforderlichen Flächen für einen neuen Schulstandort;
- Schaffung von Möglichkeiten zur Integration einer Jugendfreizeiteinrichtung;
- Schaffung von Möglichkeiten zum Wohnungsbau auf bislang noch unbebauten Grundstücken;
- Sicherung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, wohnverträglichen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen im östlichen Gebietsteil;

- Beschränkung des Nutzungsmaßes auf ein ortsverträgliches Maß;
- Sicherstellung eines Mindestmaßes an städtebaulicher Ordnung bei gleichzeitigem Erhalt eines hohen Maßes an Flexibilität für den Schulneubau;
- weitgehender Erhalt und Integration des besonders wertvollen, ortsbildprägenden Baumbestandes;
- Sicherung eines öffentlichen Grünzugs mit Durchwegung;
- Berücksichtigung der Klimaschutzbelange;
- Minimierung des Erschließungsaufwands;
- Gewährleistung der Aufnahme wesentlicher ortstypischer Merkmale der Maßstäblichkeit und Gestaltung bei Neubauten;
- Integration von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Sicherung des Freiraumverbundes und des Biotopverbundes;
- Beachtung der Erfordernisse des Lärmschutzes;
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Niederschlagsentwässerung;
- Minimierung der Versiegelung von Freiflächen;
- Berücksichtigung der Belange des Besonderen Artenschutzes.

III.3 Städtebauliches Konzept Gesamtschule

Für den Neubau der Gesamtschule der FAWZ liegt eine erste Objektplanung mit Freiflächenplan vor⁴⁶.

Gemäß aktuellem Stand der Objektplanung ist ein rechtseckiges Schulgebäude mit drei Geschossen und einer Bruttogeschossfläche von etwas mehr als 1.600 m² auf dem östlichen Grundstücksteil geplant, in dem alle für den Schulbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten einschließlich Mensa untergebracht werden. Der Haupteingang zu dem Gebäude befindet sich im Westen. Das Schulgebäude wird ergänzt durch eine 2-Felder-Sporthalle mit einer Bruttogeschossfläche von knapp 1.750 m² an der Ecke Saarstraße / Moskauer Straße. Der Haupteingang zur Sporthalle liegt auf der südlichen Gebäudeseite. Beide Gebäude weisen ein flach geneigtes Dach auf, auf dem Photovoltaik-Module integriert werden sollen.

Neben der Sporthalle ist ein Multisportfeld geplant. Weitere Outdoor-Sportanlagen (Tischtennisplatten, Calisthenics-Geräte) ergänzen das Angebot. Über das Gelände (Schulhof) verteilt befinden sich verschiedene Sitzbereiche und weitere Aufenthaltsflächen. Durch zahlreiche neue Baumpflanzungen, die die erhaltenen ortsbildprägenden Bäume ergänzen, wird der Schulstandort nach allen Seiten eingegrünt. Weitere Bäume gliedern und beschatten die Aufenthaltsflächen.

Die Hapterschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über eine Zufahrt von der Wilhelm-Tell-Straße aus. Diese endet in einem Wendehammer östlich des Schulgebäudes. Für Fußgänger gibt es weitere Zugänge von der Moskauer Straße und der Saarstraße aus. Der Zugang von der Saarstraße dient auch als Feuerwehrzufahrt für die Sporthalle. An die Hapterschließungsachse ist ein Teil der notwendigen Pkw-Stellplätze angegliedert. Weitere Stellplätze sind westlich der Sporthalle geplant. Drei Stellplätze sind schließlich in der Moskauer Straße, unmittelbar am dortigen Zugang, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Zwischen Schulgebäude und Wilhelm-Tell-Straße gibt es außerdem parallel zur Straße mehrere Pkw-

⁴⁶ Objektplanung für den Neubau der Gesamtschule mit 2-Feld-Sporthalle in Woltersdorf, erstellt durch QUADRAPLAN aic GmbH, Stand 24.07.2026

Stellplätze für die Eltern, die über die geplante Zufahrt von der Wilhelm-Tell-Straße aus mit erschlossen werden. Die Abstellplätze für Fahrräder konzentrieren sich im Südwesten des Geländes zwischen Schulgebäude und Wilhelm-Tell-Straße.

Folgende Abbildung zeigt den aktuellen Stand der Freiflächenplanung:

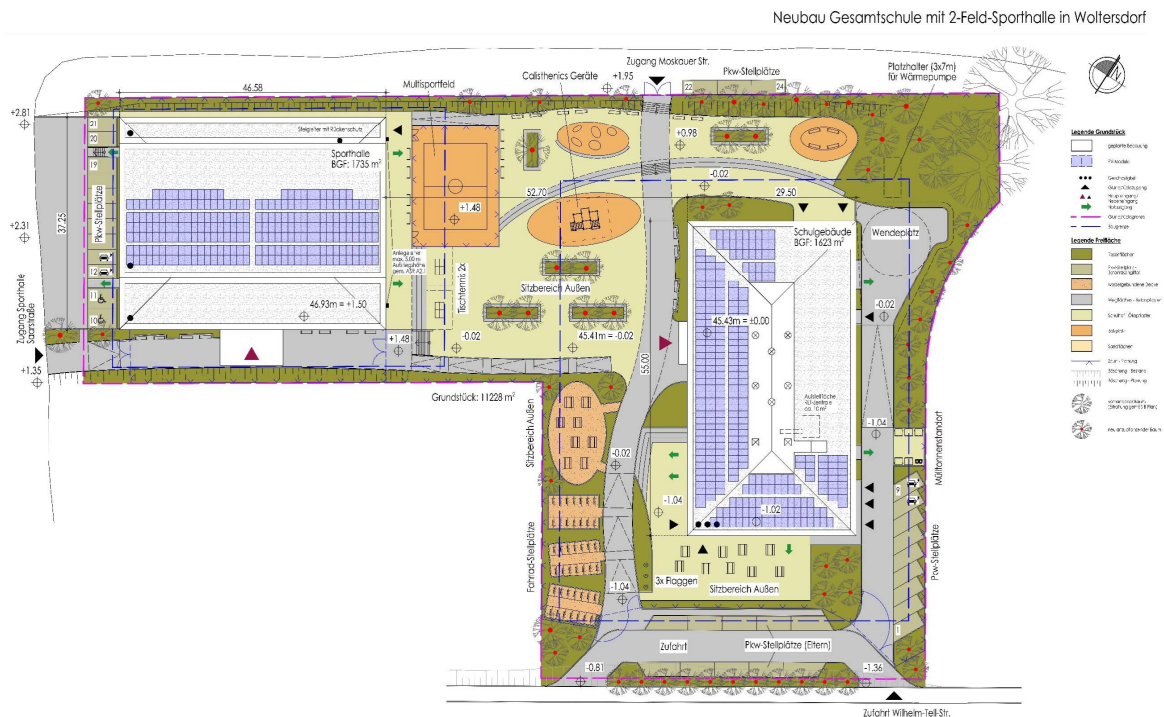


Abb. 21: Objektplanung für den Neubau der Gesamtschule mit 2-Feld-Sporthalle in Woltersdorf, Freiflächenplan⁴⁷

III.4 Planungsalternativen

Beachtet man die relativ geringe Größe des Gebiets, die Bestandsnutzungen und die Vorgaben des FNP, kommen Planungsalternativen nur sehr eingeschränkt in Betracht. Wie in Kapitel III.1 dargestellt, wurden zunächst entsprechend dem damaligen Aufstellungsbeschluss verschiedene Planungsalternativen zur Errichtung von Wohnbebauung, teilweise mit ergänzender sozialer Infrastruktur, geprüft. Diese Alternativen unterschieden sich vor allem durch die konkret gewählten Bauformen, die bauliche Dichte und die Art der Erschließung von rückwärtigen Flächen. Im Ergebnis der Gremienbeteiligung wurde eine Vorzugsvariante ausgewählt, die verschiedene Arten der Wohnbebauung kombinierte.

Eine Weiterführung dieses Planungsansatzes hätte zur Folge, dass insgesamt weniger Flächen versiegelt würden und weniger stark in den Baumbestand eingegriffen würde. Gleichzeitig würden im Plangebiet keine Flächen für einen Schulneubau zur Verfügung stehen. Die FAWZ müsste dann ihren Schulbetrieb entweder mit weniger Flächen fortführen oder sich einen alternativen Standort für ergänzende Bebauung oder einen Ersatzneubau suchen. Eine Fortführung des Schulbetriebs mit weniger Flächen lässt sich nach Informationen der FAWZ

⁴⁷ Objektplanung für den Neubau der Gesamtschule mit 2-Feld-Sporthalle in Woltersdorf, Freiflächenplan Stand 24.07.2026, erstellt durch QUADRAPLAN aic GmbH

nicht wirtschaftlich betreiben und würde folglich den Standort gefährden. Dies kann nicht im Sinne der Gemeinde sein, die sich als attraktiver Wohnort weiterentwickeln will. Dazu gehört auch ein ausreichendes und vielfältiges Angebot an Schulen.

Im Zuge der Planung wurde geprüft, ob es Standortalternativen für einen Schulneubau in der Gemeinde Woltersdorf gibt. Aus den Anforderungen, die sich aus dem erforderlichen Raum- und Flächenprogramm für weiterführende Schulen ergeben, resultiert eine bestimmte Mindestgröße der Flächen, die zur Verfügung stehen müssen: An den potenziellen Standorten müsste mindestens eine ähnliche Flächengröße wie im Geltungsbereich vorhanden sein, das heißt etwa 11.000 - 11.500 m². Die Flächen müssten darüber hinaus auch verfügbar oder kurzfristig mobilisierbar sein, das heißt im Idealfall im kommunalen Eigentum sein. Flächen im Südosten der Gemeinde kommen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitz Wald- und Seengebiet“ nicht als Standort in Frage. In anderen Bereichen im Nordwesten befinden sich zusammenhängende Trockenrasenbiotope, die nicht in Anspruch genommen werden sollen. Dies gilt auch für die größeren zusammenhängenden Waldflächen im Norden der Gemeinde, die wichtige Erholungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. Ähnliches gilt für die wenigen unverbauten Uferbereiche. Am Berghofer Weg, der von der Öffentlichkeit als Alternativstandort angeregt wurde, gibt es keine Grundstücke mit hinreichenden Flächenpotentialen. Die noch unbebauten Flächen im Norden der Gemeinde an der Vogelsdorfer Straße wurden von der Freien Schule Woltersdorf (FSW) zur Errichtung eines neuen Schulgebäudes mit Turnhalle und einer Kita im rückwärtigen Bereich und Ansiedlung von Gewerbe im straßenseitigen Bereich erworben. Im Ergebnis der gemeinsamen Abstimmungen von Vertretern beider Schulen über eine mögliche gemeinsame Nutzung der Flächen, würden für die FAWZ nicht genügend Flächen verbleiben. Es gibt deshalb keine alternativen Standorte für den Schulneubau der FAWZ.

Es wurde ebenfalls geprüft, ob alternative Flächen für einen Hortneubau vorhanden sind. Die Schule könnte in der Folge weiterhin über alle Flächen verfügen, sodass ein Neubau der Schule überflüssig wäre. Die schulnahen Flächen am Weinberg, die sich anbieten würden, stehen für einen Hortneubau nicht unmittelbar zur Verfügung und müssten zunächst erworben und überplant werden (es wäre ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich) bevor eine Bebauung erfolgen könnte. Dazu fehlen der Gemeinde die finanziellen Mittel. Die kommunalen Flächen im Plangebiet, die alternativ verfügbar wären, weisen für einen Hort schon eine zu große Entfernung zum Schulstandort auf.

Geht man in der Folge von der Integration des Schulstandortes im Plangebiet entsprechend dem geänderten Aufstellungsbeschluss aus, so gibt es nur sehr eingeschränkte Planungsalternativen. Da der östliche Gebietsteil bereits bebaut ist, kann die Schule nur im westlichen Teil errichtet werden. Die erforderliche Mindestgröße für die Schule erfordert die Inanspruchnahme fast aller kommunalen Flächen westlich des vorgesehenen Grünzugs. Einzige Alternative wäre ein Flächentausch mit dem Eigentümer der Flurstücke 403 bis 406. Dies hätte den Vorteil, dass das Schulgebäude auf einem Gelände ohne große Höhenversprünge gebaut werden könnte. Diese Alternative wurde geprüft, kann aber aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht realisiert werden.

Grundsätzliche Festsetzungsalternativen gibt es nur wenige. Der Schulstandort kann entweder als Gemeinbedarfsfläche oder als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt werden. Um langfristig ein höchstmögliches Maß an Flexibilität auch für potenzielle Folgenutzungen aus dem Bildungs- oder Sportbereich durch nicht gemeinnützige Träger zu

erhalten, wird die Festsetzung als Sondergebiet bevorzugt (siehe auch Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ in Kapitel III.6.2).

Zur Erreichung des Planungsziels, Wohnungsbauvorhaben auf den verbleibenden noch ungenutzten Flächen im Plangebiet zu ermöglichen, kommt nur die Festsetzung als Wohngebiet in Betracht. Da weder Bestandsnutzungen vorhanden sind noch eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung realistisch ist, kommt nur eine Festsetzung als Reines Wohngebiet oder als Allgemeines Wohngebiet in Frage. Beide Baugebietsarten dienen dem Wohnen und entsprechen damit der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielstellung. Wesentlicher Unterschied ist, dass Reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen dienen, in Allgemeinen Wohngebieten dagegen noch weitere Nutzungsarten zulässig sind. Da die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung im Gebiet weder erforderlich noch aufgrund der Lage in der Nachbarschaft zur Schule und vorhandenen gewerblichen Nutzungen sinnvoll ist, kommt nur die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in Betracht (siehe auch Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ in Kapitel III.6.2).

Für den bereits bebauten östliche Gebietsteil kommt lediglich eine Nutzung in Betracht, die sowohl den bestandsgeschützten vorhandenen Gewerbebetrieb als auch das vorhandene Wohngebäude integriert. Denkbar ist deshalb eine Festsetzung als Mischgebiet oder als Urbanes Gebiet. Da sich der Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu den geplanten Nutzungen Schule und Jugendfreizeiteinrichtung auch zur Integration von kulturellen und weiteren sozialen Einrichtungen anbietet und darüber hinaus das Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe nicht zwingend ausgeglichen sein muss, wird im Ergebnis der Alternativenprüfung eine Festsetzung als Urbanes Gebiet, das diese Ansprüche am besten erfüllen kann, bevorzugt.

Eine stärkere Verdichtung des Gebietes oder eine höhere Bebauung wäre nicht mehr ortsverträglich, da sich die Bebauung nicht mehr in die Bestandsstrukturen der umgebenden Bebauung einfügen würde. Die Festsetzung einer geringeren baulichen Dichte würde dagegen die Potenziale des Gebietes ungenutzt lassen und ist auch aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit in der Gemeinde nicht sinnvoll.

Varianten für die verkehrliche Erschließung gibt es nicht, da das Plangebiet bereits über die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen ist.

Weitere grundsätzliche Planungsalternativen zur Erreichung der Planungsziele existieren nicht.

III.5 Inanspruchnahme von Wald

Durch die Planung werden Waldflächen in Anspruch genommen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von Waldflächen zu begründen.

Die grundsätzliche Entscheidung, die noch unbebauten Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zuzuführen, ist bereits mit der Aufstellung des FNP Ende der 1990er Jahre erfolgt. Damals gab es allerdings noch keinen Wald im Sinne des Waldgesetzes, sondern nur einzelne Bäume und Baumgruppen auf einer Ruderalfläche. Im Landschaftsplan sind die Flächen als Ruderalflur kartiert worden⁴⁸. Der Wald hat sich erst in den Folgejahren durch natür-

⁴⁸ vgl. Landschaftsplan Gemeinde Woltersdorf, Plan 6: Biotope. Erstellt durch planungsgruppe 4, Berlin

liche Sukzession aus den lichten Baumbeständen entwickelt. Die Einstufung als Wald im Sinne des Waldgesetzes durch die untere Forstbehörde ist dementsprechend erst in der jüngsten Vergangenheit erfolgt. Es liegen keine besonderen Waldfunktionen auf der Fläche. Außerdem ist die Waldfläche mit einer Größe von nur knapp 1,8 ha relativ klein und durch die umgebenden Straßen weitgehend isoliert von anderen Waldbeständen, die sich vor allem im Südosten der Gemeinde befinden.

Die Inanspruchnahme der Waldfläche ist insbesondere erforderlich, um einen neuen Standort für die Gesamtschule planungsrechtlich zu sichern, da der alte Standort aufgegeben werden muss. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet. Die Wahl eines anderen Standortes im Gemeindegebiet zur Schonung des Waldbestandes ist, wie in Kapitel III.4 dargestellt, nicht sinnvoll.

Die in Anspruch genommenen Waldbestände werden durch die Erstaufforstung von Flächen innerhalb des Naturraums vollständig ersetzt.

III.6 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

III.6.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind (siehe Kapitel II).

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Von der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung können die Teilfläche des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 und die östliche Teilfläche des MU 2 ausgenommen werden. Diese Flächen gehören zum planungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auf diesen Flächen ist bereits ohne Bebauungsplan zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die ausgeglichen werden müssen, beschränken sich deshalb auf das Allgemeine Wohngebiet, die Sondergebiete, die Gemeinbedarfsfläche und die westliche Teilfläche des MU 2.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Minimierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden soweit es im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt, wenn ein städtebauliches Regelungserfordernis besteht. Dies betrifft die Teilversiegelung von Flächen, die Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen, die Versickerung von Niederschlagswasser und die Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen. Die im Umweltbericht empfohlenen Handlungspflichten und temporären Maßnahmen sind im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar. Dies betrifft beispielsweise den Umgang mit Bodenaushub, den Schutz von Bäumen während der Baumaßnahmen etc. Die aus dem

besonderen Artenschutz resultierenden Vermeidungsmaßnahmen – Kontrollmaßnahmen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen und Gebäudeabrissen, Bauzeitenregelung etc. – werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden sämtliche innerhalb des B-Plan-Gebietes sowie außerhalb auf kommunalen Flächen vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt (siehe Abschnitte „Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft“ und „Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft“ in Kapitel III.6.3).

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit identisch mit der Bilanzierung im Umweltbericht. Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen zuzüglich einer externen Maßnahme zum Ersatz des in Anspruch genommenen Waldes die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Umweltbericht enthält dazu eine Gegenüberstellung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft, der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der festgesetzten und darüber hinaus vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vgl. Kapitel II.2.4).

III.6.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete zwei Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO und ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Zielstellungen der Gemeinde, den Neubau einer Schule mit Sporthalle und darüber hinaus im östlichen Gebietsteil eine Nutzungsmischung und im westlichen Gebietsteil vor allem Wohnungsbauvorhaben zu ermöglichen.

Eines der wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes ist es, den Neubau einer Schule zu ermöglichen und dafür die entsprechenden Flächen rechtsverbindlich festzusetzen. Dieser Neubau ist erforderlich, da ein Teil der Flächen, die derzeit an der Vogelsdorfer Straße von der Gesamtschule genutzt werden, in Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen werden. Die Gemeinde muss im dortigen Flachbau zusätzliche Hortplätze schaffen, um dem gesetzlichen Anspruch auf Ganztagesbetreuung gerecht zu werden. Sie muss deshalb dem Träger der Gesamtschule, der Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungszentrum gGmbH (FAWZ), diese Räumlichkeiten kündigen. Dies hat zur Folge, dass die Gesamtschule allein am vorhandenen Standort nicht mehr mit der aktuellen Zügigkeit und damit auch nicht mehr pädagogisch sinnvoll und wirtschaftlich betrieben werden kann.

Da es nicht im Interesse der Gemeinde ist, die Existenz der Gesamtschule, die wesentlich zur Versorgung der Gemeinde mit schulischen Einrichtungen beiträgt, zu gefährden, wurde in Abstimmung mit der FAWZ frühzeitig ein Standort gesucht, an dem ein Neubau errichtet werden kann. Damit rückten die Flächen im Plangebiet in den Fokus. Die durchgeführte Situations- und Bedarfsanalyse sowie die Standortsuche ergaben, dass nur die kommunalen Flächen im B-Plan-Gebiet sowohl geeignet als auch kurzfristig mobilisierbar sind und damit die Errichtung eines neuen Schulgebäudes im B-Plan-Gebiet die einzige realistische Alternative ist (siehe auch Kapitel III.4). Ein Vorteil des Standortes ist auch die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Naturerlebnispark. Dadurch bestehen Synergiepotenziale im Bereich Umweltbildung.

Nachdem zunächst nur der Bau eines Schulgebäudes zuzüglich ergänzender Infrastruktur für die Jahrgangsstufen 11 bis 13 geplant war, ergaben Analysen der FAWZ, dass es sinnvoller ist, einen vollständig neuen Standort zu entwickeln, also den gesamten Schulkomplex zu verlagern. Dies zieht entsprechende Flächenbedarfe nach sich. Geplant sind 25 Klassen für insgesamt etwa 600 Schülern. Neben dem eigentlichen Schulgebäude sind auch eine Mensa, eine Sporthalle und ergänzende Sportflächen erforderlich. Diese werden alle kommunalen Flächen westlich des geplanten Grünzugs (siehe Abschnitt „Grünflächen“) beanspruchen.

Die Flächen für die Gesamtschule werden als Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dabei erfolgt eine Zweiteilung der Fläche: Die Sporthalle soll als baulich-räumliche Fassung des Geländes an der Ecke Saarstraße / Moskauer Straße errichtet werden; unmittelbar östlich davon sind weitere Sportflächen und -anlagen geplant (siehe Kapitel III.3). Diese Flächen werden deshalb als Sondergebiet „Sport“ festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ festgesetzt.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich zwar trotz des privaten Trägers um klassische Gemeinbedarfsnutzungen, da die FAWZ kein kommerzieller Träger, sondern eine gemeinnützige GmbH (gGmbH) ist. Die Gemeinde möchte aber die geplanten Flächennutzungen langfristig nicht zwingend an die Bedingung knüpfen, dass der Träger nicht gewinnorientiert ist. Außerdem sollen die Zweckbestimmungen nicht zu starr sein, um langfristig flexibel zu sein, wenn beispielsweise Teilflächen nicht mehr für die klassische Schulnutzung benötigt würden. Dies ist vorstellbar, da die Zahl der Schülerinnen und Schüler voraussichtlich spätestens ab Mitte der 2030er Jahre wieder sinken soll. Es sollen deshalb auf der aktuell für die Schule vorgesehenen Fläche nicht nur eine klassische Schule, sondern auch andere, möglicherweise kommerzielle Bildungseinrichtungen, wie z. B. private Nachhilfeeinrichtungen ermöglicht werden. Dies gilt in ähnlicher Weise für die Sportanlagen. Es erfolgt deshalb keine Festsetzung als Gemeinbedarfsflächen, sondern als Sondergebiete.

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ sind deshalb sowohl Schulen aller Art als auch sonstige Bildungseinrichtungen zulässig. Darüber hinaus sind auch Einrichtungen für die Kinderbetreuung, wie Kitas und Horte, zulässig. Im Sondergebiet „Sport“ sind sowohl gedeckte als auch ungedeckte Schulsportanlagen und Spielanlagen zulässig. Eine Nutzung der Anlagen für außerschulische Zwecke soll zwar vor dem Hintergrund der langfristigen Entwicklungen grundsätzlich ermöglicht werden, setzt aber aufgrund des Konfliktpotenzials in der Nähe der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung voraus, dass der Nachweis erbracht wird, dass die außerschulische Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört (siehe auch Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“).

Schließlich sind in beiden Sondergebieten noch Aufenthaltsflächen und Stellplätze sowie der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Zu den Nebenanlagen gehören beispielsweise Fahrradständer, Schulgärten und sonstige Außenanlagen, aber auch Lagergebäude, Müllsammelplätze, Wärmepumpen und sonstige Versorgungsanlagen. Da die Nutzung der beiden Sondergebiete durch die FAWZ gemeinsam für den Gesamtschulbetrieb erfolgt, sollen in den Sondergebieten jeweils auch Nebenanlagen und -einrichtungen zulässig sein, die dem anderen Sondergebiet dienen.

In dem bereits durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen geprägten Gebietsteil im Osten des Plangebietes in südlicher Verlängerung des Gewerbegebietes am Berghofer Weg und in der Nähe der Landesstraße L 30 (Rüdersdorfer Straße) soll künftig die Nutzungsmischung qualitativ weiterentwickelt werden. Zielstellung ist es außerdem, in dieser ver-

kehrsgünstigen Lage in der Nachbarschaft zur künftigen Gesamtschule und zur geplanten Jugendfreizeiteinrichtung und zum nahe gelegenen Naturerlebnisgarten auch kulturelle und soziale Einrichtungen zu integrieren und so einen vielfältigen Nutzungsmix, einen lebendigen öffentlichen Raum und einen Ort der kurzen Wege zu schaffen. Dabei muss die Mischung aus Wohnen und Gewerbe nicht zwingend gleichgewichtig sei. Festgesetzt wird deshalb ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

Urbane Gebiete dienen nach § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und sonstigen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind neben Wohngebäuden Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Regelmäßig zulässig sind weiterhin Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Charakteristisch für Urbane Gebiete ist, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Zielstellung für das Plangebiet ist es, dass mindestens ein Anteil von 10 % der Geschossfläche gewerblichen Nutzungen dienen muss, um die gewünschte Nutzungsmischung abzusichern. Dies wird im Bebauungsplan gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO entsprechend festgesetzt.

Die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen. Die mit der Integration von Tankstellen und Vergnügungsstätten in der Regel verbundenen Strukturveränderungen sind im Plangebiet, in unmittelbarer Nachbarschaft zu der geplanten Schule, nicht gewollt und könnten zu städtebaulichen Spannungen führen.

Der Gebietsteil westlich des geplanten Schulstandortes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber außer Wohngebäuden auch andere Nutzungen regelmäßig zulässig, wie beispielsweise der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nichtstörende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke. Durch die Bandbreite der zulässigen Nutzungen wird einerseits eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht und andererseits durch das Erfordernis der Gebietsversorgung bei Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben sichergestellt, dass sich gewerbliche Nutzungen nicht durch Emissionen über das nach dem allgemeinen Charakter des Baugebietes zulässige Maß hinaus nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung ist daher weder sinnvoll noch erforderlich.

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen und Gartenbaubetriebe. Weder Tankstellen noch Gartenbaubetriebe lassen sich aufgrund ihrer in der Regel flächenhaften Ausdehnung städtebaulich in das neue Wohngebiet integrieren. Darüber hinaus würden Tankstellen zu unverträglichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Immissionen, vor allem durch den motorisierten Fremdverkehr, den sie anziehen, führen und dadurch Spannungen im Gebiet hervorrufen.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame FNP enthält derzeit keine Darstellung von Sondergebiets- oder Gemeinbedarfsflächen am geplanten Standort der Gesamtschule, sondern eine Wohnbaufläche. Aufgrund

der flächenhaften Ausdehnung und der überörtlichen Bedeutung der geplanten Schule lassen sich die Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ nicht aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickeln. Außerdem ist die nordöstliche Spitze des Plangebietes als Gewerbliche Baufläche und nicht als Gemischte Baufläche dargestellt. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans. Im Rahmen dieser FNP-Änderung erfolgt auch eine Grenzkorrektur zwischen der Gemischter Baufläche und der Grünfläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Flächen für den Gemeinbedarf

Innerhalb des Plangebietes wird eine Gemeinbedarfsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ festgesetzt.

Dem Gemeinbedarf dienen insbesondere Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit zu Gute kommen, das heißt einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Die Rechtsform des Trägers ist dabei unerheblich, die privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht muss aber der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe deutlich untergeordnet sein. Träger von Gemeinbedarfseinrichtungen können beispielsweise Kommunen, Glaubensgemeinschaften, Körperschaften bzw. Stiftungen des öffentlichen Rechts oder gemeinnützige Träger in Form natürlicher oder juristischer Personen sein.

Im Zuge der kommunalen Abstimmungen über die zunächst ohne Schulneubau entwickelten Planungsvarianten (siehe Kapitel III.1) hat der Jugendbeirat Woltersdorf den Wunsch geäußert, auf dem kommunalen Flurstück 370/2 einen selbstverwalteten Jugendraum, z. B. in einem Container, zu errichten. Dabei wurde vor allem die zentrale Lage des Grundstücks mit guten Anfahrtsmöglichkeiten, die Nähe zu den Schulen und zu anderen Freizeiteinrichtungen sowie die Distanz zu Wohnhäusern hervorgehoben. Die Gemeinde möchte dieser Anregung folgen.

Die Etablierung eines freien Jugendclubs wurde inzwischen auch als Handlungsbedarf im Integrierten Ortsentwicklungskonzept (INOEK) herausgestellt, um vor allem den fehlenden Angeboten für ältere Jugendliche im Ort zu begegnen⁴⁹. Innerhalb des zentralen Vorhabens „Anpassung der sozialen, kulturellen, touristischen und technischen Infrastruktur“ ist die Etablierung eines freien Jugendclubs als Vorhaben der Priorität 1 im B-Plan-Gebiet verortet⁵⁰.

Das Flurstück 370/2 wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ festgesetzt. Zulässig sind grundsätzlich alle der Zweckbestimmung dienende Einrichtungen und Anlagen, einschließlich der Nutzung dienende Zubehöranlagen (Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO entsprechend⁵¹), wie beispielsweise Fahrradabstellanlagen.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der wirksame FNP enthält derzeit keine Darstellung von Gemeinbedarfsflächen am geplanten Standort. Die Jugendfreizeiteinrichtung kann aber als Anlage für soziale Zwecke aus der im FNP dargestellten Gemischten Baufläche entwickelt werden.

⁴⁹ vgl. Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf, bearbeitet durch die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin. Stand 29.04.2024, S. 76 f.

⁵⁰ vgl. ebenda, S. 134

⁵¹ Da sich § 14 BauNVO nur auf Baugebiete bezieht, gilt dieser Paragraph nicht für Gemeinbedarfsflächen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für alle Baugebiete durch eine maximale Grundflächenzahl, für das Sondergebiet „Bildung“, das Urbane Gebiet und das Allgemeine Wohngebiet zusätzlich durch eine die maximale Zahl der Vollgeschosse und für das Sondergebiet „Sport“ durch eine maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen – OK) bestimmt.

Bei der zulässigen GRZ erfolgt eine Staffelung der zulässigen GRZ von West nach Ost entsprechend der Umgebungsbebauung. Eine Ausnahme bildet aufgrund der speziellen Anforderungen nur das geplante Schulgelände (Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“).

Die zulässige GRZ beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 0,25. Zulässig sind also maximal 0,25 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche oder anders ausgedrückt eine Überbauung von 25 % der Grundstücksfläche mit Gebäuden der Hauptnutzung. Ziel ist es, zwar eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke zuzulassen und den gestiegenen Ansprüchen, beispielsweise an die Wohnfläche pro Person, Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber in der Lage zwischen eher locker bebauten Einfamilienhausgebieten und dem Naturerlebnispark die mögliche Verdichtung zu begrenzen. Das Gebiet soll künftig eine aufgelockerte Bebauung und einen durchgrünten Charakter mit einem ortsüblichen Nutzungsmaß aufweisen. Dies ermöglicht auch den Erhalt von Teilen des wertvollen Baumbestandes. Der Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird damit unterschritten.

Im Urbanen Gebiet im Übergangsbereich zu den dichteren Bebauungsstrukturen, die entlang des Berghofers Wegs vorherrschen, kann die bauliche Dichte höher sein. Das entspricht auch der Zielstellung, in diesem Bereich eine „urbane Mischung“ aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Einrichtungen zu etablieren. Für den westlichen Teil des Urbanen Gebietes (MU 2) wird deshalb eine GRZ von 0,4, für den schon durch das großflächige Gebäude eines Großhandelsbetriebes und große versiegelte Flächen geprägten östlichen Teil des Urbanen Gebietes (MU 1) eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Der Orientierungswert für die Obergrenzen der GRZ gemäß § 17 BauNVO von 0,8 für Urbane Gebiete wird allerdings noch unterschritten, um ortsuntypische Strukturen auszuschließen und den Erhalt wichtiger Grünstrukturen zu gewährleisten.

Schließlich wird für die Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Sport“ eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Diese Sondergebiete erfordern aufgrund der beabsichtigten Schullnutzung zwangsläufig ein hohes Maß an Bebauung und versiegelten Flächen für Sportanlagen, Zufahrten und -wege, notwendige Stellplätze und Fahrradabstellanlagen etc.

In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 % durch Nebenanlagen (einschließlich befestigten Flächen), Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Dadurch soll den Eigentümern die Errichtung funktionsergänzender Nebengebäude und -anlagen ermöglicht werden. Dabei ist in dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 die Kappungsgrenze von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zu beachten.

Auch innerhalb der Sondergebiete soll keine vollständige Flächenversiegelung erfolgen können. Dies hätte einen vollständigen oberirdischen Niederschlagsabfluss mit negativen Folgen für die Grundwasserneubildung zur Folge, würde zu einer Aufheizung der Flächen führen und

hätte außerdem negative Auswirkungen auf die Fauna, da der Lebensraum und der Biotopverbund vollständig verloren gehen würden. Es wird deshalb für diese Gebiete die Möglichkeit der Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus solarer Strahlungsenergie und Windenergie gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Jugendfreizeiteinrichtung“ beabsichtigen die Jugendlichen in Eigenregie die Errichtung eines Jugendraumes in einem Container oder Ähnliches. Für diese Fläche ist die Festsetzung eines zulässigen Maßes der baulichen Nutzung städtebaulich nicht erforderlich.

Zur Bestimmung der dritten Dimension der Bebauung wird zusätzlich zur GRZ für das Allgemeine Wohngebiet, das Urbane Gebiet und das Sondergebiet „Bildung“ noch eine maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und für das Sondergebiete „Sport“ eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen. Gemäß § 88 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung von 2008 zählen alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, als Vollgeschoss. Die festgesetzte maximale Geschosshöhe umfasst deshalb in der Regel auch die Dachgeschosse. Lediglich Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, zählen nicht zu den Vollgeschossen. Das bedeutet, dass Dachgeschosse immer dann als Vollgeschoss zählen, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, unabhängig davon, ob das Dach tatsächlich ausgebaut wird oder nicht.

Die festgesetzte maximale Geschosshöhe orientiert sich für den westlichen Gebietsteil an der Bestandsbebauung in der Umgebung. Festgesetzt werden deshalb für das Allgemeine Wohngebiet maximal 2 Vollgeschosse. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung hinsichtlich der Höhe in die umgebende Bebauung einfügt. Für das Sondergebiet „Bildung“ muss dagegen eine Dreigeschossigkeit ermöglicht werden, damit alle erforderlichen Räumlichkeiten auf der Fläche untergebracht werden können. Die Bebauung auf den benachbarten Flächen des Urbanen Gebietes (MU) kann ebenfalls dreigeschossig sein. Noch höhere Bauwerke müssen aber ausgeschlossen werden, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen. Die Begrenzung auf 3 Vollgeschosse entspricht auch den im Integrierten Ortsentwicklungskonzept (INOEK) abgestimmten Prämissen für die künftige Ortsentwicklung.

Für das Sondergebiet „Sport“ ist im Unterschied zu den anderen Baugebieten die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sinnvoller als die Festsetzung einer maximalen Geschosshöhe, da Sporthallen in der Regel über keine normalen Geschosse verfügen. Festgesetzt wird deshalb eine maximale Oberkante der baulichen Anlagen (OK). Diese wird auf 12,0 m begrenzt. Das ist etwas höher als die Wohnbebauung in der Umgebung. Untergeordnete technische Aufbauten, wie z. B. Blitzableiter, Lüftungselemente oder Ähnliches dürfen diese Höhe um 1 m überschreiten, da es sich nur um punktuelle Elemente handelt.

Damit es im Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Gebäudehöhe auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch einen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Kommt es zu einer Teilung des Baugrundstücks, so ist der Höhenbezugspunkt des ungeteilten Grundstücks weiterhin zugrunde zu legen.

Bauweise

Eine zulässige Bauweise wird nur für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Diese wird textlich definiert. Dabei lehnt sich die Definition an die Definition der offenen Bauweise in § 22 Abs. 2 BauNVO an.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen. Das bedeutet, dass die Gebäude entweder freistehend mit seitlichen Abständen zu den Grundstücksgrenzen als Einzelhäuser zu errichten oder auf jeweils benachbarten Grundstücken einseitig an der Grundstücksgrenze als Doppelhäuser aneinander zu bauen sind. Darüber hinaus kann bei Hausgruppen, das heißt bei mindestens 3 aneinander gebauten Gebäuden, auch beidseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden; die Kopfhäuser der Hausgruppe müssen aber einen seitlichen Grenzabstand aufweisen. So können z. B. auch Reihenhäuser errichtet werden.

Im Unterschied zur Definition der offenen Bauweise in § 22 Abs. 2 BauNVO, in der die Gesamtlänge der entstehenden Baukörper bis zu 50 Meter betragen darf, wird die Länge der Baukörper auf maximal 25 Meter beschränkt. Diese Begrenzung der Baukörperlänge ist erforderlich, um geschlossene Gebäuderiegel größerer Länge, die in den angrenzenden Wohngebieten ortsuntypisch sind, auszuschließen. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich die neue Bebauung in die bestehenden Baustrukturen einfügt. Darüber hinaus kann durch die Begrenzung der Baukörperlänge und die resultierende aufgelockerte Bebauung der durchgrünte Charakter besser erhalten werden.

Mit der Festsetzung dieser Bauweise wird zum einen der kommunalen Zielstellung gefolgt, im B-Plan-Gebiet zusätzliche Wohnbaupotenziale entsprechend der Nachfrage insbesondere für die Errichtung von Einfamilienhäusern zu schaffen, damit in diesem Marktsegment ein zusätzliches Angebot entsteht. Es sollen aber nicht ausschließlich Einzelhäuser, sondern auch Doppelhäuser oder Reihenhäuser etc., die bei kleineren Grundstücken eine gute Ausnutzung der Grundstücksfläche ermöglichen, zugelassen werden. Möglich ist auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und altersübergreifenden Wohnungsbaueboten.

Für das Urbane Gebiet kann auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet werden. In dem Teil des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 wird die Bauweise durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Im MU 1, im Übergangsbereich zur gewerblichen Bebauung am Berghofer Weg, kann die Bebauung dagegen einen geschlosseneren Charakter, wie im Bestand bereits vorhanden, aufweisen.

Die Festsetzung einer Bauweise für die Sondergebiete ist nicht sinnvoll, da aus der Zweckbestimmung Zwangspunkte für die Bauweise resultieren.

Wenn im B-Plan-Gebiet seitliche Grenzabstände eingehalten werden (müssen), so ergibt sich der erforderliche Mindestabstand aus § 6 der Brandenburgischen Bauordnung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO werden im Bebauungsplan ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücks-

fläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Es reicht für die städtebauliche Ordnung aus, wenn in den Baugebieten sämtliche Gebäude der Hauptnutzung in der Regel in einem Streifen von 17 bis 26,5 m Tiefe angeordnet werden. Nur das Baufenster auf der Teilfläche des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 1 weist eine größere Tiefe auf. Hintergrund dafür ist das in diesem Bereich vorhandene Gebäude der Hauptnutzung. Diesem Bestand soll Rechnung getragen werden.

Innerhalb dieser Baufenster ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Damit müssen die Gebäude nicht zwingend in einer Bauflucht stehen und das Vor- und Zurückspringen von Gebäuden ist möglich. Alle Baufenster werden grundsätzlich in Richtung Straße orientiert, damit die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Gebäuden der Hauptnutzung freigehalten werden. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen allenfalls Stellplätze und Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen errichtet werden, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt (siehe Abschnitt „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“). Im Idealfall werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von jeglicher Bebauung freigehalten und als durchgrünte private Freiflächen gestaltet.

Dabei berücksichtigt die Anordnung der Baufenster den besonders erhaltenswerten Baumbestand. Straßenseitig befindet sich dieser vor allem entlang der Wilhelm-Tell-Straße. Um die Erhaltung nicht zu gefährden, halten die Baugrenzen im Urbanen Gebiet einen Abstand von 6,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet von 10 m von der Grundstücksgrenze an der Wilhelm-Tell-Straße ein. Dagegen kann die Bebauung entlang der Saarstraße, der Moskauer Straße und des Berghofer Wegs überwiegend bis auf 3 m an diese Straßen heranrücken. Eine Vorgartenzone von 3 m soll grundsätzlich von Gebäuden freigehalten werden. In den rückwärtigen Bereichen befindet sich besonders erhaltenswerter Baumbestand vor allem im Urbanen Gebiet. Dieser bestimmt dort die Tiefe des Baufensters.

Auch in den Sondergebieten mit den Zweckbestimmungen „Bildung“ und „Sport“ wird durch Baufenster ein Rahmen für die Gebäude der Hauptnutzung gesetzt. Das Schulgebäude soll im Sondergebiet „Bildung“ in Richtung Wilhelm-Tell-Straße orientiert werden. Die straßenseitige Baugrenze nimmt dort die Baugrenze im benachbarten WA auf. Im Idealfall wird dort der Bestand an Birken, Eschen und Ahorn erhalten. Zum WA und zur öffentlichen Grünfläche sollen mindestens 3 m Abstand eingehalten werden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird sichergestellt, dass die Flächen zwischen Schulgebäude und Sporthalle sowie unmittelbar an der Moskauer Straße als Sportflächen und Pausenhof von Bebauung freigehalten werden.

Im gesamten Geltungsbereich kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen – beispielsweise Erkern, Balkonen, Eingangsüberdachungen etc. – über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nur geringfügige Einschränkungen getroffen, um die Freiheiten der Grundstückseigentümer nicht zu stark zu beschränken.

Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören bei einem Wohnhaus beispielsweise ein kleines Gewächshaus oder ein Fahrrad- und Geräteschuppen, aber auch Mauern, Zäune oder eine Schaukel, bei einer Schule auch Pavillons und Unterstände oder Technikbauwerke wie Transformatorenstationen, Wärmepumpe etc. Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können derartige Nebenanlagen in den Baugebieten nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports). Auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Nebenanlagen und Einrichtungen in bestimmten Baugebietsteilen unzulässig sind, auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO, dass Stellplätze und Garagen (einschließlich der rechtlich gleichgestellten Carports) unzulässig sind.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Garagen wird zum einen für die Vorgartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet eingeschränkt. Die Vorgartenbereiche sollen grundsätzlich nicht nur von Hauptgebäuden, sondern auch von Nebengebäuden (vgl. Definition von Gebäuden in § 2 Abs. 2 BbgBO) und Garagen freigehalten werden, um Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes auszuschließen. Nebenanlagen, wie z. B. Einfriedungen und Schaukeln, und Stellplätze können dagegen zugelassen werden.

Weitere Einschränkungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen gibt es nur für die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Sowohl Nebenanlagen als auch Stellplätze und Garagen sind auf diesen Flächen unzulässig. Die Festsetzung ist zum Schutz der vorhandenen Bäume bzw. der geplanten Anpflanzungen auf diesen Flächen erforderlich. Die vorhandenen ortsbildprägenden Bäume können nur erhalten werden, wenn zwischen den Bäumen keine Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze errichtet werden. Die festgesetzten Anpflanzungen können ihre ökologische Wirksamkeit dauerhaft nur entfalten, wenn die Flächen insgesamt als Dauergrünland angelegt und auch als solches erhalten werden. Beeinträchtigungen durch die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf diesen Flächen müssen deshalb ausgeschlossen werden.

Soweit der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in bestimmten Teilen der Baugebiete einschränkt, berührt dies nicht die grundsätzliche Verpflichtung zur Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen (notwendige Stellplätze), für die die Stellplatzsatzung der Gemeinde Woltersdorf die verbindliche Rechtsgrundlage bildet (siehe auch Abschnitt „Stellplatzsatzung“ in Kapitel III.6.5). Für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen besteht auf allen Grundstücken noch ein hinreichend großer Spielraum.

Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden als Verkehrsflächen ausschließlich öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Alle Straßen sollen dem öffentlichen Verkehr dienen.

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes für den Fahrzeugverkehr soll künftig weiterhin ausschließlich über das bestehende Straßennetz aus den am Rand des Plangebiets gelegenen Straßen Moskauer Straße, Berghofer Weg, Wilhelm-Tell-Straße und Saarstraße erfolgen. Zusätzliche neue Straßen zur Erschließung der Grundstücke sind nicht erforderlich.

Als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden zum einen die Flurstücke, die faktisch bereits zum Straßenland gehören, und zum anderen die Flurstücke, deren Einbeziehung in das Straßenland aus Gründen einer verbesserten Verkehrsführung erforderlich ist. Letzteres betrifft insbesondere Flurstücke im Einmündungsbereich der Moskauer Straße in den Berghofer Weg, die zurzeit in die Nutzung des dort befindlichen Gewerbebetriebs einbezogen sind.

Die derzeit noch unbefestigten Straßen – dies betrifft die Saarstraße und weite Teil der Moskauer Straße – sollen künftig befestigt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn, Pflanzstreifen, Entwässerungsmulde etc. und die konkrete Ausbildung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche umfasst jeweils die gesamte Breite der dem Verkehr dienenden Flächen, einschließlich Grünflächen, Flächen für die Entwässerung etc. Nach aktuellem Stand der Überlegungen sind Mischverkehrsflächen mit seitlichen Banketten vorgesehen.

In der Moskauer Straße soll es der FAWZ ermöglicht werden, angrenzend an das festgesetzte Sondergebiet „Bildung“ drei der notwendigen Stellplätze auf dem Straßenflurstück unterzubringen. Dies wird vertraglich (städtebaulicher Vertrag oder Erbbaurecht) entsprechend geregelt. Der für die Stellplätze vorgesehen Bereich wird bereits heute zum Parken von Pkw genutzt.

Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist grundsätzlich zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren. Maßgeblich ist dabei, ob die Grünflächen einem eingeschränkten Nutzerkreis (private Grünfläche) oder der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll (öffentliche Grünfläche).

Im Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ werden ausschließlich öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zwar sind die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO ebenfalls zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen, so dass sie in ihrer Funktion mit privaten Grünflächen vergleichbar sein werden. Diese Flächen sollen jedoch nicht im planungsrechtlichen Sinne gesondert als private Grünflächen festgesetzt werden, um die Bauherren und Bauherren hinsichtlich der konkreten Aufteilung ihrer Grundstücke nicht einzuschränken. Sie sind Bestandteil der festgesetzten Baugebiete und werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung des Anteils der Grundstücksfläche, die bebaut werden darf) von Bebauung freigehalten.

Der Bebauungsplan setzt eine öffentliche Grünfläche zwischen der Moskauer Straße und der Wilhelm-Tell-Straße fest. Diese erhält die Zweckbestimmung „Grünzug mit Fuß- und Radweg“. Dieser Grünzug dient zum einen dem Erhalt des in diesem Bereich vorhandenen Baumbestandes. Dabei sind als besonders wertvoller Baumbestand die Eichen an der Moskauer Straße hervorzuheben. Ein Teil der Bäume befindet sich zwar im festgesetzten Sondergebiet „Bildung“, doch ragen die Kronen- und Wurzelbereiche auch dieser Bäume überwiegend bis auf die Grünfläche. Die Grünfläche dient außerdem vor allem der Grün- und Biotopvernetzung

sowie der Strukturierung des Gebietes und der Abgrenzung des Schulstandorts vom Urbanen Gebiet.

Zum anderen sollen Fußgänger und Radfahrer die Fläche weiterhin queren können. Wie bereits erwähnt verlaufen durch das Plangebiet seit Jahrzehnten zahlreiche Trampelpfade. Für Fußgänger und Radfahrer soll weiterhin ein Ort der kurzen Wege gesichert werden. Dies setzt eine öffentliche Fläche voraus. Da die Verkehrsfunktion nicht überwiegen soll, wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Zweckbestimmung werden die Grundlagen für die Anlage eines Weges auf der Fläche geschaffen. Eine Versiegelung des Weges soll zum Schutz von Natur und Landschaft nicht erfolgen (wassergebundene Decke). Die Gestaltung des Grünzugs soll möglichst naturnah sein. Diese schließt eine behutsame Integration von untergeordneten baulichen Zubehöranlagen, wie z. B. einzelnen Bänken, nicht aus. Dadurch kann die öffentliche Grünfläche als Ort der Begegnung auch wichtige soziale Funktionen übernehmen.

Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Wie bereits im Abschnitt „Art der baulichen Nutzung“ dargestellt, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Im Zuge dieser Änderung erfolgt auch eine Grenzkorrektur zwischen Gemischter Baufläche und Grünfläche.

Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Gemeinde Woltersdorf beabsichtigt, vor dem Hintergrund der begrenzten Vorräte an fossilen Energieträgern und der Notwendigkeit, den CO₂-Ausstoß drastisch zu reduzieren, ihre Klimaschutzbemühungen in den kommenden Jahren weiter zu verstärken und damit einen Beitrag zur Erfüllung der Klimaschutzziele von Bund und Land, verankert unter anderem im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG), im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023), im Klimaschutzprogramm und im integrierten nationalen Energie- und Klimaplan des Bundes sowie in der Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg und im Klimaplan Brandenburg, zu leisten. Noch im Jahr 2019 konnten nur 8,2 % des verbrauchten Stroms in der Gemeinde Woltersdorf aus regionaler Energieerzeugung durch erneuerbare Energien gewonnen werden; der Durchschnitt im Landkreis betrug damals 118,2 %. Grund ist das Fehlen von Windenergieanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biogasanlagen.⁵²

Um eine konzeptionelle Grundlage für den kommunalen Klimaschutz zu erhalten und eine effektive Strategie entwickeln zu können, hat die Gemeinde im Jahr 2024 eine Einstiegs- und Orientierungsberatung zum Klimaschutz durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Bericht zusammengefasst sind⁵³. Im Rahmen dieser Einstiegs- und Orientierungsberatung wurden zunächst die Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen in der Gemeinde analysiert, darauf aufbauend eine Potenzialanalyse zur Reduzierung des Energieverbrauchs auf der einen Seite und zur erneuerbaren Energieerzeugung auf der anderen Seite durchgeführt und Maßnahmen abgeleitet.

Im Ergebnis der Analyse bestehen Potenziale zum Ausbau der erneuerbaren Energien in Woltersdorf vor allem im Bereich der Solarenergie durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und versiegelten Freiflächen. Gemäß Energieportal Brandenburg beträgt das

⁵² vgl. Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf, S.112

⁵³ Einstiegs- und Orientierungsberatung Klimaschutz in der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch EBP Deutschland GmbH, Berlin.

Potenzial für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen 97.320 kWp. Potenziale bestehen auch durch die Errichtung von Solarthermie-Anlagen. Die Größenordnung wird im Energieportal Brandenburg auf 13.212 MWh/a beziffert.⁵⁴ Dagegen bestehen in Woltersdorf keine Potenziale für die Errichtung von Windenergieanlagen oder Freiflächen-Photovoltaikanlagen und zur Nutzung von Biomasse.

Die Potenziale für Photovoltaikanlagen auf Dachflächen möchte die Gemeinde, auch vor dem Hintergrund, dass für andere Energieträger in der Gemeinde keine Potenziale bestehen, im Plangebiet nutzen. Seit der Klimaschutznovelle 2011 ist eine Festsetzung im Bebauungsplan explizit möglich.

Durch die neue Bebauung, die der Bebauungsplan ermöglicht, wird für die Versorgung der Gebäude mit Strom und Wärme ein zusätzlicher Energiebedarf in der Gemeinde ausgelöst. Um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, soll dieser Energiebedarf örtlich am Ort des Bedarfs erzeugt werden, indem bei der Errichtung von Gebäuden ein Anteil der Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen oder Solarthermie genutzt wird. Dadurch wird die Abhängigkeit von Energieimporten reduziert und das Netz entlastet. Dies dient auch der Versorgungssicherheit. Darüber hinaus ist die Stromproduktion aus Photovoltaikanlagen schadstofffrei, da weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen entstehen. Auf diese Weise wird ein Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen und zur Verlangsamung des Klimawandels geleistet. Die Ausnutzung der Potenziale von Photovoltaik und Solarthermie wurde auch als Handlungsbedarf im INOEK herausgestellt⁵⁵, die Umsetzung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Ortsentwicklung gehört zu den wesentlichen dort benannten Entwicklungszielen⁵⁶.

Festgesetzt wird, dass bei der Errichtung von Gebäuden mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind. Die Dachflächen umfassen die gesamte Fläche des Daches bis zum äußeren Rand. Von diesen Flächen sind die für die Nutzung durch Photovoltaikanlagen geeigneten Flächen zu ermitteln, indem die nicht geeigneten Flächen abgezogen werden. Nicht geeignet sind insbesondere:

- Dachflächen mit einer Neigung von 20° bis 60°, die nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) ausgerichtet sind. Flachdächer sind grundsätzlich vollständig für die Errichtung von Photovoltaikanlagen geeignet.
- durch Bäume, Nachbargebäude oder Dachaufbauten beschattete Dachflächen
- von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten, Gauben, Dachterrassen belegte Dachflächen
- Dachflächen mit einer zusammenhängenden Größe von weniger als 20 m²

Verfügt ein Gebäude beispielsweise über 100 m² große 30° geneigte Dachflächen, von denen 50 m² nach Norden ausgerichtet sind, beträgt die geeignete Dachfläche 50 m². Es sind auf einer Fläche von mindestens 25 m² Photovoltaikanlagen zu installieren. Verfügt ein Gebäude beispielsweise über 100 m² große 40° geneigte, nach Westen und Osten ausgerichtete Dachflächen, von denen 20 m² durch Dachflächenfenster belegt sind, beträgt die geeignete Dachfläche 80 m². Es sind auf einer Fläche von mindestens 40 m² Photovoltaikanlagen zu installieren.

⁵⁴ <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/daten/statistiken/steckbriefe/steckbrief-solarpotenzialanalyse/info/12067544>. Aufgerufen am 29.09.2026

⁵⁵ vgl. Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf, S.113

⁵⁶ vgl. ebenda, S. 116

Um die Freiheiten der Bauherrinnen und Bauherren nicht zu stark einzuschränken, kann die Solarpflicht grundsätzlich auch durch die Installation einer solarthermischen Anlage erfüllt werden. Möglich sind außerdem Kombinationen von Photovoltaikmodulen und Solarwärmekollektoren. Es werden außerdem keine Vorgaben zum Betrieb gemacht. Die erzeugte Energie kann also zur Eigenversorgung genutzt oder/und in das öffentliche Netz eingespeist werden. Die Solarpflicht kann außerdem durch einen Dritten erfüllt werden.

Da sich eine Photovoltaikanlage nach etwa 8 bis 15 Jahren – in Abhängigkeit davon, ob ein Batteriespeicher genutzt wird – amortisiert und von einer Lebensdauer von mindestens 25 Jahren ausgegangen werden kann, reduziert sie langfristig die Stromkosten des jeweiligen Haushalts und sichert die Bezahlbarkeit der Energieversorgung. Eine Photovoltaikanlage ist grundsätzlich wirtschaftlich. Der Eingriff in die Baufreiheit durch die Festsetzung ist deshalb zumutbar.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gemäß gesetzlichem Auftrag muss die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch eines Bebauungsplanes, insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Sie muss deshalb beispielsweise eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sicherstellen. In gleichem Maße sind aber auch Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner durch Immissionen, z. B. durch Lärm- und Geruchseinwirkungen oder durch Belastungen der Luft, zu minimieren (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel I.2.5).

Es wurde deshalb im Jahr 2024 eine schalltechnische Untersuchung⁵⁷ für das Gebiet erstellt, die Aufschluss über das Ausmaß der künftigen Geräuscheinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Gebietes und die daraus gegebenenfalls resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gibt. Als maßgebliche Geräuschquellen wurden dabei mehrere gewerbliche Nutzungen außerhalb des Plangebietes, der Elektrogroßhandelsbetrieb innerhalb des Plangebietes, die geplanten Sportanlagen für den Schulstandort und die geplante Jugendfreizeiteinrichtung innerhalb des Plangebietes sowie der Verkehrslärm auf den umliegenden Straßen innerhalb und außerhalb des Plangebietes untersucht.

Als Grundlage für die Prognose des Verkehrslärms konnte für die Rüdersdorfer Straße und den Berghofer Weg auf vorliegende Verkehrszahlen und -prognosen zurückgegriffen werden. Für die Moskauer Straße und die Saarstraße konnte aufgrund ihrer geringen Verkehrsbedeutung das Verkehrsaufkommen im Rahmen der Schallimmissionsprognose abgeschätzt werden. Zur Beurteilung der Verkehrsentwicklung in der Wilhelm-Tell-Straße wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt⁵⁸. Dazu wurde im Rahmen einer Verkehrszählung die aktuelle Verkehrsbelastung ermittelt und für den Prognose-Nullfall um 5 % erhöht. Die so ermittelte Verkehrsbelastung wurden anschließend mit dem abgeschätzten vorhabeninduzierten Verkehr überlagert.

⁵⁷ Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf überarbeiteter Stand vom 04.09.2026

⁵⁸ B-Plan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße – Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch die IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Müller & Lange GmbH, Frankfurt (Oder) 07.07.2025

Im Ergebnis der Immissionsprognose führen die auf das Plangebiet von außen einwirkenden gewerblichen Nutzungen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet. Die Richtwerte können an allen Punkten tagsüber und – soweit relevant – nachts eingehalten werden.⁵⁹ Die gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes führt lediglich in dem Teil des Urbanen Gebietes, in dem sich der Betrieb befindet (MU 1), zu Überschreitungen der nächtlichen Richtwerte. Ursache ist der Parkverkehr der Mitarbeiter. Ein Konflikt entsteht aber nur, wenn auf der Fläche ergänzend sensible Nutzungen mit Nachtschlaf, wie z. B. Wohnungen oder ein Beherbergungsbetrieb, geplant werden. Der potenzielle Konflikt kann dann aber durch bauliche Maßnahmen an den Stellplätzen (Einhausung) und / oder eine Grundrissorientierung gelöst werden. Wenn das Unternehmen seinen Standort aufgibt und sich andere gewerblichen Nutzungen ansiedeln, sind diese so zu planen, dass überall im Plangebiet die Vorgaben der TA Lärm und des Bebauungsplanes eingehalten werden können.⁶⁰

Durch die innerhalb des Plangebietes insbesondere im Sondergebiet „Sport“ geplanten Sportanlagen – Sporthalle und Multisportfeld – können die Beurteilungspegel der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) an allen umliegenden Immissionsorten eingehalten werden.⁶¹ Grundsätzlich ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei den Anlagen um Schulsportanlagen handelt. Von diesen Sportanlagen ausgehende Geräusche durch schulische Nutzung sind grundsätzlich als sozialadäquat hinzunehmen. Für den Fall, dass irgendwann eine außerschulische Nutzung der Spiel- und Sportanlagen beabsichtigt sein, setzt der Bebauungsplan explizit fest, dass dafür der Nachweis erbracht werden muss, dass diese Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört.

Die Immissionsrichtwerte durch den Freizeitlärm der auf der Gemeinbedarfsfläche geplanten Jugendfreizeiteinrichtung können tagsüber an allen Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Nachts wird der zulässige Spitzenpegel am dem in unmittelbarer Nähe gelegenen Immissionsort auf der Teilfläche MU 1 des Urbanen Gebietes bereits durch Gespräche ausgeschöpft. Nur bei einer Beibehaltung der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich ist deshalb eine nächtliche Nutzung (ohne laute Musik) vorstellbar.⁶²

Das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen führt im Ergebnis der Schallimmissionsprognose nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung an der Saarstraße und der Moskauer Straße. Die Richtwerte können an allen Immissionsorten eingehalten werden. Es resultieren keine Ansprüche auf schallmindernde Maßnahmen.⁶³

Im Plangebiet selber führt das hohe Verkehrsaufkommen auf den umgebenden Straßen zu Belastungen durch Schallimmissionen. Dabei kommt es am Berghofer Weg und an der Wilhelm-Tell-Straße zu den höchsten Lärmimmissionen. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für den Schallschutz im Städtebau von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für Allgemeine Wohngebiete, die auch für die Schullnutzung tagsüber herangezogen werden, sowie 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht für Urbane Gebiete werden in allen Baugebieten sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Die Überschreitungen betragen im Allgemeinen Wohngebiet am Tag bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 5 dB(A), im Sonder-

⁵⁹ vgl. Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan Moskauer Straße/ Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf, S. 46 f.

⁶⁰ vgl. ebenda, S. 49 ff.

⁶¹ vgl. ebenda, S. 48 f.

⁶² vgl. ebenda, S. 35 ff.

⁶³ vgl. ebenda, S. 51

gebiet „Schule“ tagsüber bis zu 7 dB(A) und im Sondergebiet „Sport“ tagsüber bis zum 3 dB(A). Im Urbanen Gebiet werden die Orientierungswerte tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nach gängiger Rechtsprechung⁶⁴ wird aber an keinem Immissionsort erreicht.⁶⁵

Um die Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner durch Lärmimmissionen zu minimieren, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es werden im Bebauungsplan ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen, das heißt Maßnahmen an den Gebäuden, festgesetzt. Zwar haben passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven stets den Nachteil, dass es zu keiner Schallminderung in den Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Balkone) kommt, aktive Lärmschutzmaßnahmen, das heißt Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle ansetzen, wie z. B. Lärmschutzwände, sind hier jedoch aufgrund der örtlichen Situation ausgeschlossen. Es besteht eine komplexe Situation mit aus nahezu allen Richtungen auf das Plangebiet von verschiedenen Straßen einwirkenden Immissionen. Gleichzeitig sprechen ortsgestalterische Gründe gegen eine Lärmschutzwand.

Eine mögliche aktive Lärmschutzmaßnahme, die allerdings mangels bodenrechtlichem Bezug nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, ist die Senkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Diese hätte eine Reduzierung der Beurteilungspegel um bis zu 2 dB(A) zur Folge und wird für die Wilhelm-Tell-Straße empfohlen. Außerdem könnte im Zuge einer Straßensanierung lärmindernder Straßenbelag verbaut werden.⁶⁶

Da eine Festsetzung dieser Maßnahme nicht erfolgen kann und es auch bei einer Geschwindigkeitsreduzierung noch zu Überschreitungen der Orientierungswerte käme, werden für das Plangebiet passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Dieser muss bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen durch Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume realisiert werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind Wohnräume, Schlafräume einschließlich Kinderzimmer, Unterrichts- und Seminarräume, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten sowie Büroräume und Ähnliches. Das erforderliche bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$), das die Außenbauteile aufweisen müssen, ist nach der folgenden Gleichung zu ermitteln:

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

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Schulen
 30 dB Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten
 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Im Plangebiet ist maximal mit folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zu rechnen⁶⁷:

Urbanes Gebiet:	70 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet:	66 dB(A)
Sondergebiet „Bildung“:	66 dB(A)
Sondergebiet „Sport“:	63 dB(A)

⁶⁴ Nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts ist bei Dauerpegeln größer 60 dB(A) in der Nacht und größer 70 dB(A) am Tag von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen.

⁶⁵ vgl. Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 02 Bebauungsplan Moskauer Straße/ Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf, S. 47 ff. und Anhang 3.2

⁶⁶ vgl. ebenda, S. 53 und Anhang 3.6

⁶⁷ vgl. ebenda, S. 54 und Anhang 3.2

Es sind außerdem lüftungstechnische Anforderungen zu berücksichtigen. Dies erfordert den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in allen Bereichen, in denen nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) überschritten wird.

Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Für Außenwohnbereiche, das heißt insbesondere Balkone und Terrassen von Wohnungen wird ein Zielwert von maximal 64 dB(A) angestrebt, der dem Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete entspricht. Dieser Wert kann zur Beurteilung, ob gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt werden können, herangezogen werden, da in Mischgebieten die Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist. Nach einer Studie des Umweltbundesamtes und dem aktuellen Stand der Lärmwirkungsforschung nimmt ab einem Verkehrslärm-Dauerschallpegel von 65 dB(A) am Tage das Risiko von Herz-Kreislaufkrankungen zu. Relevant sind nur die Tageswerte (6 bis 22 Uhr), da nicht von einer nächtlichen Nutzung der Außenwohnbereiche ausgegangen wird.

Es wird deshalb festgesetzt, dass Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei denen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) überschreiten, nur in baulich geschlossener Ausführung, das heißt mit Verglasung, zulässig sind. Dies schließt aber nicht aus, dass eine Öffnung der Verglasung, z. B. durch verschiebbare Elemente, möglich ist. Verfügt eine Wohnung über mehrere Außenwohnbereiche, bei denen der Schwellenwert von 64 dB(A) überschritten wird, so muss mindestens einer verglast werden.

Im Sondergebiet Schule wird zwar ein Wert von 64 dB(A) an keiner Stelle überschritten, es wird aber empfohlen, den Baukörper der Schule so zu erreichen, dass er eine lärmindernde Wirkung auf die Außenbereiche (Schulhof) durch Abschirmung zur Wilhelm-Tell-Straße hat. Im Idealfall sollte dort der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) eingehalten werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz stellen zwar eine Einschränkung für die Bauherinnen und Bauherren dar, sind aber im Interesse gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu dulden.

III.6.3 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen.

Wasser- und Bodenschutz

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit eine Versickerung des Niederschlagswasser gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Die Flächen sollen nur soweit versiegelt werden, wie es für die geplante Nutzung unbedingt notwendig ist. Zum Schutz des

Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken sämtliche Stellplätze, Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, Abstellflächen für Fahrräder, befestigte Aufenthaltsflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr nur teilversiegelt werden dürfen.

Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden: Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 70 % versickerungsfähig sind. Das können zum Beispiel Schotterrasen, Grünwaben oder versickerungsaktives Ökopflaster sein. Zufahrten zu den Stellplätzen, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, befestigte Aufenthaltsflächen sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr dürfen nur mit Materialien befestigt werden, die mindestens 50 % versickerungsfähig sind. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden.

Die Festsetzung dient nicht nur dem Wasser- und Bodenschutz, sondern zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung. So können die Auswirkungen des Vorhabens auf das Mikroklima reduziert werden.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Wie in Kapitel I.2.3 dargestellt, ist der westliche Teil des Plangebietes zurzeit vollständig unbebaut und maßgeblich durch Gehölzbestände geprägt, die die untere Forstbehörde als Wald eingestuft hat. Neben flächigen Gehölzbeständen gibt es einige besonders markante Bäume. Es handelt sich dabei um zwei Ahorne an der Einmündung Moskauer Straße in den Berghofer Weg mit Stammumfängen von 1,75 m und 2,00 m und Höhen von 10 m bzw. 20 m, eine große Eiche mit einem Stammumfang von 2,40 m (Höhe 16 m), eine doppelstämmige Birke und eine Linde (Stammumfang 1,17 m, Höhe 12 m) an der Wilhelm-Tell-Straße, eine Gruppe aus mehreren Eichen mit Stammumfängen bis zu 2,40 m an der Moskauer Straße, eine Gruppe aus 2 mehrstämmigen Eichen im östlichen Teil der Plangebiets, ein ebenfalls mehrstämmiger Ahorn auf dem Grundstück des im Gebiet ansässigen Großhandelsbetriebs und schließlich eine Gruppe aus 9 Eichen an der Saarstraße.

Diese Bäume prägen in besonderem Maße das Ortsbild. Sie sind deshalb zwingend zu erhalten und werden entweder als Einzelbäume mit Erhaltungsbindung oder als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Zum Schutz der Bäume vor Eingriffen in den Wurzelbereich und die Krone werden außerdem die überbaubaren Grundstücksflächen in diesen Bereichen ausgespart (siehe auch Abschnitt „Überbaubare Grundstücksflächen“ in Kapitel III.6.2).

Abgehende Bäume sind wieder zu ersetzen, um die markante Begrünung dauerhaft zu sichern. Alle Bäume, die neu gepflanzt werden, müssen dabei einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen, damit sie im Ortsbild wahrnehmbar und im Naturhaushalt wirksam sind.

Die Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen dienen auch dem Artenschutz, da für die im Gebiet nachgewiesenen Baumbrüter (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Artenschutz“ und „Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf“ in der Anlage 2) Ansiedlungsmöglichkeiten erhalten werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, den befestigten Flächen etc. (soweit nicht verschmutzt) grundsätzlich zu versickern, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Soll der Ort der Versickerung festgelegt werden, so bedarf es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan.

Zielstellung für das Plangebiet ist es, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird, auf dem es anfällt, damit das Niederschlagswasser möglichst nah am Ort der Entstehung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Dies wird entsprechend festgesetzt. Damit können nachteilige Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Außerdem weist das Abwassernetz keine hinreichenden Kapazitäten zur Aufnahme des Niederschlagswassers auf.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist im Plangebiet überwiegend problemlos möglich, da dort sandige, gut durchlässige Böden vorherrschen und sich der Grundwasserleiter in einer ausreichenden Tiefe befindet. Lediglich in einem Streifen, der sich von der östlichen Spitze am Berghofer Weg in Richtung Südwesten quer durch das Plangebiet zieht, ist eine Versickerung insbesondere bei Starkregenereignissen teilweise schwieriger möglich, da sich dort ein Band aus Geschiebemergel erstreckt, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Dies betrifft nach aktuellen Kenntnissen aber jeweils nur Teile der Baugebiete. (Siehe auch Kapitel II.2.1.3.)

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan müssen die Beseitigungspflichtigen hinreichende Vorkehrungen treffen, damit das Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Straßenraum gelangen kann, sondern auf dem Grundstück versickert. Die Art der Versickerung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese bleibt der Entscheidung der Beseitigungspflichtigen vorbehalten. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Mulden oder Rigolen oder kombinierte Elemente anzulegen. Auch Versickerungsschächte sind möglich. Vor allem bei Bauvorhaben am Berghofer Weg und an der Wilhelm-Tell-Straße wird deshalb empfohlen, im Vorfeld Baugrundgutachten mit engmaschigen Rammkernsondierungen erstellen zu lassen.

Verantwortlich für die Niederschlagswasserversickerung sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzungsberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

Im Baugenehmigungsverfahren oder Bauanzeigeverfahren ist die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet. Diese betreffen insbesondere das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung und das Schutzgut Biotope und Arten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können. Der Umweltbericht enthält dazu eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Bodenversiegelungen können im Gebiet nicht durch Maßnahmen zur Entsiegelung ausgeglichen werden, wie es in der Regel anzustreben ist, da keine entsprechenden Flächen im Plangebiet vorhanden sind. Es soll deshalb ein Teil der Eingriffe durch Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Zielstellung ist es, zumindest einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Eingriffsorts zu erbringen.

Dazu werden innerhalb des Geltungsbereiches zunächst zwei Flächen für Anpflanzungen festgesetzt: Eine Fläche befindet sich am östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes, die andere erstreckt sich über den nördlichen Teil des Urbanen Gebietes MU 2 und den südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“. Auf diesen Flächen sollen jeweils mehrschichtige Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern angelegt werden. Diese werden eine Dichte erreichen, durch die sowohl eine Eingrünung der Flächen als auch die Ausbildung eines Sichtschutzes erreicht wird. Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden die innerhalb der Pflanzflächen vorhandenen Bäume mit Erhaltungsbindung und die innerhalb der Pflanzflächen vorhandenen weiteren Bäume, sofern sie einen STU von mindestens 30 cm aufweisen – das entspricht einem Durchmesser von etwa 9,5 cm.

Durch die Maßnahme wird außerdem der Empfehlung des Artenschutzfachlichen Berichts nachgekommen, neue deckungsreiche Hecken und Gebüschgruppen mit einer Mindestbreite von mehr als 4 m zu fördern⁶⁸. Die Pflanzflächen weisen Breiten von 6 bis 14 m bzw. 10 m auf. So werden neue Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Dazu gehören im Bereich der Fauna neben Vögeln vor allem auch Insekten sowie Kleinstsäuger. Die Maßnahme dient damit neben dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden insbesondere auch dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Biotope und Arten.

Um weiterhin eine generelle Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, müssen außerdem zusätzliche Bäume gepflanzt werden. Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Bildung“ müssen insgesamt mindestens 30 standortgerechte, einheimische Laubbäume gepflanzt werden, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ mindestens 3.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Teilfläche des Urbanen Gebietes mit der Bezeichnung MU 2 muss je angefangene 50 m² neu versiegelte Fläche ein großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Sorten auf dem Grundstück des Eingriffs gepflanzt werden. Durch die Bezugnahme auf die neu versiegelte Fläche kann sichergestellt werden, dass derjenige, der einen höheren Eingriff in Natur und Landschaft vornimmt, auch einen höheren Ausgleich zu erbringen hat.

⁶⁸ vgl. Artenschutzfachlicher Bericht, S. 20

Auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden die Bäume mit Erhaltungsbindung auf dem Grundstück und weitere vorhandene Bäume, sofern sie einen STU von mindestens 30 cm aufweisen sowie die Bäume, die in den Pflanzflächen gepflanzt werden müssen.

Werden auf einem Baugrundstück beispielsweise 220 m² Fläche neu versiegelt, müssen also 5 Bäume gepflanzt werden. Sind dort bereits 1 Baum, für den der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, und 2 weitere Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm vorhanden, reduziert sich die Zahl der zu pflanzenden Bäume auf 2. Durch die Anrechnung der vorhandenen Bäume wird sichergestellt, dass die Mindestbepflanzung keine unzumutbare Belastung für den Grundstückseigentümer darstellt und gleichzeitig eine gärtnerische oder sonstige Freiflächennutzung auf den Grundstücken möglich bleibt.

Die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke dient nicht nur dem Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden, sondern dient auch wesentlich der Verbesserung bzw. dem Erhalt der ökologischen Funktionen des Gebiets (Verbesserung des Kleinklimas, Bodenbildung, Biotopvernetzung etc.) und hat schließlich auch ortsgestalterische Gründe. Die Festsetzungen dienen ebenso dem Artenschutz, da für die im Gebiet nachgewiesenen Baum- und Buschbrüter neue Ansiedlungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Für alle Anpflanzungen müssen heimische Arten verwendet werden, die standortgerecht sind, das heißt an diesem Standort mit den dortigen Bodenverhältnissen, dem Klima, den Nährstoffverhältnissen und den weiteren naturräumlichen Bedingungen gut zurechtkommen. Außerhalb der Pflanzflächen müssen außerdem zwingend Laubbäume gepflanzt werden, damit mehr Grünvolumen entsteht, was nicht nur positive Auswirkungen auf das Ortsbild, sondern durch die Sauerstoffproduktion, den Schattenwurf etc. und damit auf das Mikroklima hat. Außer in den Sondergebieten können auch Obstbäume alter Sorten gepflanzt werden, damit diese Sorten erhalten bleiben. Empfohlen werden die in der Pflanzenliste genannten Arten. Die Gehölzliste enthält standortgerechte und einheimische Arten. Alle Bäume müssen einen Stammumfang von 16-18 cm aufweisen. Die Bäume wären sonst zunächst kaum wahrnehmbar und hätten deshalb lange Zeit nicht die angestrebten Wirkungen für das Orts- und Landschaftsbild. Es sollen außerdem Bäume verwendet werden, die schon im Naturhaushalt wirksam sind. Gleichzeitig dürfen die Bäume nicht zu groß sein, um ein gutes Anwuchsergebnis zu erzielen. Alle Bäume sind außerdem grundsätzlich als Hochstämme zu pflanzen, weil Hochstämme das gewünschte Wuchsbild mit gradem Stamm, einer ausreichenden Bewurzelung und einem gleichmäßigen natürlichen Kronenaufbau bieten. Damit bereichern Hochstämme in besonderem Maße das Orts- und Landschaftsbild.

Externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Wie im Umweltbericht aufgezeigt, können die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die mögliche Neuversiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes sowie innerhalb der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ durch die festgesetzten Anpflanzungen ausgeglichen werden. Die mit der Entwicklung des Schulstandortes verbundenen Neuversiegelungen (Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“) und die Neuversiegelungen durch den Straßenbau können dagegen nur anteilig im Plangebiet ausgeglichen werden. Der Ausgleich für diese Eingriffe muss deshalb auf externen Flächen erfolgen. (Siehe auch Kapitel II.2.4.3.) Darüber hinaus müssen die Eingriffe in die Trockenrasenbiotope und den Wald auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches extern ausgeglichen werden (siehe auch Abschnitt „Ersatzmaßnahme Wald“).

Zum Ausgleich der Eingriffe in die Trockenrasenbiotope und der verbliebenen Eingriffe in den Boden durch Versiegelung sind folgende Maßnahmen auf kommunalen Flächen vorgesehen, die den Eingriffen entsprechend zugeordnet werden:

Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Trockenrasenbiotope innerhalb der Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ und im Allgemeinen Wohngebiet sollen nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Verhältnis von 1:2 durch Maßnahmen zur Entwicklung von Trockenrasenbiotopen auf kommunalen Flächen im Bereich Fuchsberge im Nordwesten der Gemeinde ausgeglichen werden. Auf dem Gelände der Fuchsberge befinden sich große offene Flächen mit wertvollen Trockenrasenbeständen. An den Rändern dieser Flächen haben sich durch natürliche Sukzession in den vergangenen Jahren zunehmend Gehölze entwickelt, die die Trockenrasenbiotope verdrängen. Diese Entwicklung soll durch Entbuschung und Mahd auf drei Teilflächen (siehe Abbildungen 16 bis 18) gestoppt werden. Das erfordert zunächst umfangreiche Rückschnitte und Rodungsarbeiten zur Entfernung der bereits aufgewachsenen Gehölze. Danach sollen die Flächen durch regelmäßige Mahd von Bewuchs freigehalten werden, so dass sich wieder Trockenrasen ansiedeln kann. Auf einer Teilfläche, auf der sich die Robinie ausgebreitet hat, sollen zusätzlich Trockenrasen-Initialpflanzungen eingebracht werden, damit die Fläche langfristig Teil der vorhandenen Trockenrasenfläche wird. Durch diese Maßnahmen können die Eingriffe in die Trockenrasenbiotope im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden. (Siehe auch Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“ in Kapitel II.2.4.3 und Kapitel II.2.4.4.)

Der Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Versiegelung innerhalb der Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“, die nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können, soll durch Rückbau eines ehemaligen Anglerheims auf einem Ufergrundstück (Flurstücke 1073 teilweise, 1074 und 1075 der Flur 4) am Bauersee erfolgen. Die Maßnahmen umfassen den Abriss der vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen, die Entsiegelung aller befestigten Flächen und den Rückbau von 2 Steganlagen einschließlich Entsorgung der anfallenden Abfälle, die anschließende Wiederherstellung des Geländes und eine Initialpflanzung. Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein wichtiger Baustein zur Aufwertung und Entwicklung des Naturraums im Uferbereich und zur langfristig geplanten Herstellung eines öffentlichen Grünzugs um den Bauersee. Die Verbesserung der Zugänglichkeit der Uferbereiche der Seen wird auch im INOEK als wichtiger Handlungsbedarf herausgestellt⁶⁹. Durch diese Maßnahmen können die verbliebenen Eingriffe in das Schutzgut Boden vollständig ausgeglichen werden. (Siehe auch Abschnitt „Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“ in Kapitel II.2.4.3 und Kapitel II.2.4.4.)

Ersatzmaßnahmen Wald

Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, die der Bebauungsplan für eine Fläche von 17.877 m² vorbereitet, sind Ersatzmaßnahmen zu erbringen (siehe Abschnitt „Wald“ in Kapitel I.2.5).

Die Umwandlung der Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG genehmigungspflichtig. Die nachteiligen Wirkungen der Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes sind außerdem auszugleichen (§ 8 Abs. 3 LWaldG). Da die Fläche, die in Anspruch genommen wird, nicht mit Waldfunktionen belegt ist, kann ein Ausgleich durch Erstaufforstung (Laubbestand) im Verhältnis 1:1 erfolgen.

⁶⁹ vgl. Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf, S. 37

In der Gemeinde Woltersdorf stehen keine Flächen für eine Erstaufforstung zur Verfügung. Es wurde deshalb eine Erstaufforstungsmaßnahme in der entsprechenden Größenordnung außerhalb der Gemeinde vertraglich gebunden werden. Die Aufforstungsfläche befindet sich in der Gemarkung Leißnitz zwischen der Ortslage von Friedland und dem Schwiellochsee. Die Maßnahme umfasst insgesamt eine Fläche von 2,9 ha auf dem Flurstück 97 der Flur 4. Davon wurden durch die Gemeinde Woltersdorf ca. 1,78 ha vertraglich gebunden.

Die Maßnahme beinhaltet die Anlage eines Laubmischwaldes mit Waldrandgestaltung auf ehemals intensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Es erfolgt eine Pflanzung aus den gebietsheimischen Laub- und Nadelgehölzen Traubeneiche, Gemeine Birke und Gemeine Kiefer. Zu den Offenlandflächen werden 9 m breite, 3-reihige gestufte Waldränder mit Saum-, Kraut- und Strauchschicht aus gebietsheimischen Arten wie Hundsrose, Eingriffeliger Weißdorn, Berberitze, Gemeine Birke angelegt.

Die folgende Abbildung zeigt die Gesamtmaßnahme:

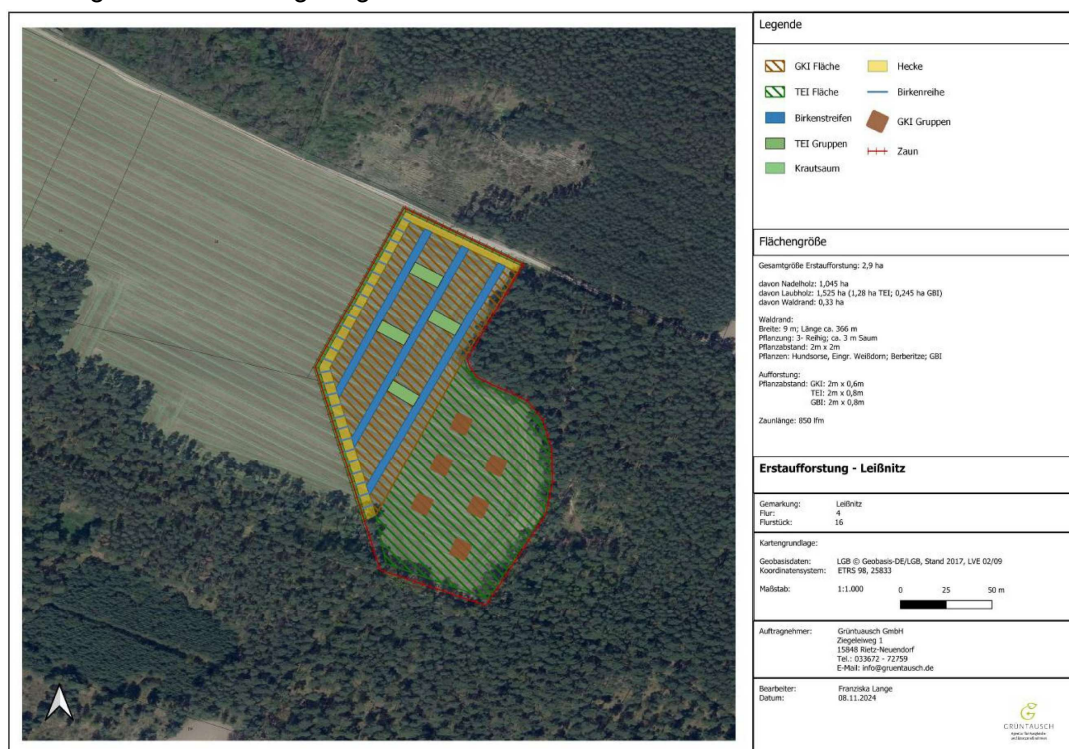


Abb. 22: Erstaufforstungsfläche Leißnitz⁷⁰

Die Pflanzmaßnahme wurde bereits durchgeführt. Es ist noch 5 Jahre lang eine Begleitwuchsregulierung erforderlich. Der Unterhaltungszeitraum beträgt 25 Jahre. Die untere Forstbehörde hat der Maßnahme als Ersatzmaßnahme zugestimmt.

Durch die abschließende Regelung ist der Bebauungsplan forstrechtlich qualifiziert.

Die Kosten der Erstaufforstungsmaßnahmen werden zunächst von der Gemeinde übernommen und sind dann anteilig von den Eingriffsverursachern zu tragen. Die Zuordnung der Kosten erfolgt durch eine Festsetzung der Anteile entsprechend der durch die Baugebiete (Sondergebiete und Allgemeines Wohngebiet), die Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrich-

⁷⁰ Quelle: Maßnahmenblatt Erstaufforstung Leißnitz, Maßnahmennummer EA-4/16-202. Erstellt durch die GrünTausch GmbH – Planungsbüro für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

tung“ und die öffentliche Grünfläche jeweils in Anspruch genommenen Waldfläche im Bebauungsplan.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im B-Plan-Gebiet gelten unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorausschauend zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann. Es wurden deshalb umfangreiche artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Bericht⁷¹ zusammengefasst sind (siehe Anlage 2).

Im Ergebnis dieser Untersuchungen sind von den Planungen im Gebiet europäisch geschützte Vogelarten und möglicherweise auch streng geschützte Fledermausarten betroffen. Es konnten 16 besonders geschützte Brutvogelarten festgestellt werden; von 12 Arten befinden sich Brutreviere und Brutplätze im Plangebiet. Diese liegen über das Plangebiet verteilt vor allem auf den unbebauten Grundstücken. Es konnten aber auch ein Brutplatz der Kohlmeise an einem Gebäude auf dem Gewerbegrundstück des Elektrogroßhandelsbetriebs, ein Nest des Grünfinks auf dem Wohngrundstück und ein Nest der Klappergrasmücke auf dem ehemals bebauten Flurstück 411 nachgewiesen werden.⁷² Da es sich bei den Nist- und Brutplätzen in und an Gebäuden oder in Baumhöhlen um ganzjährig geschützte Lebensstätten handelt, droht bei der Verwirklichung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn Gebäude abgerissen oder umgebaut oder Bäume gefällt werden.

Dagegen gab es im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen keinen Nachweis von Fledermausquartieren im Gebiet. Es wurden aber über das Gebiet fliegende und jagende Fledermäuse beobachtet. Dabei handelte es sich um Zwergfledermäuse.⁷³ Auch wenn kein Quartier nachgewiesen werden konnte, besteht ein Quartierspotenzial durch Höhlenbäume und die Gebäude, an denen möglicherweise Spalten, Dachböden oder Ähnliches genutzt werden. Auch die Existenz von streng geschützten holzbewohnenden Käferarten wurde zwar nicht nachgewiesen, kann aber aufgrund der im Gebiet vorhandenen alten Eichen und sonstigen Altbäume nicht ausgeschlossen werden. Damit droht auch hier ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, z. B. bei Baumfällungen, wenn sich dort Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Lebensstätten) der streng oder besonders geschützten Arten befinden. Nachweise von Reptilien, insbesondere der streng geschützten Zauneidechse, konnten trotz intensiver Suche nicht erbracht werden⁷⁴.

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote durch die Zerstörung von Nist- und Brutplätzen von Brutvögeln und gegebenenfalls von Fledermaus- oder Käferquartieren im Zuge von Baumfällungen und Abrissmaßnahmen kann durch unterschiedliche Maßnahmen abgewendet werden. Es kommen zum einen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung als konfliktmindernde Maßnahmen in Betracht. Zum anderen besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte

⁷¹ Artenschutzfachlicher Bericht für das Plangebiet Moskauer Straße/Wilhelm-Tell-Straße in der Gemeinde Woltersdorf, November 2019, ergänzt im Juli 2026

⁷² vgl. ebenda, S. 16 ff.

⁷³ vgl. ebenda, S. 14 f.

⁷⁴ vgl. ebenda, S. 21

CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – vorzusehen. CEF-Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die ökologische Funktion der konkret betroffenen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die lokal betroffene Population in Qualität und Quantität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind bauvorbereitende Maßnahmen wie der Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen, Gehölzrodungen und das Abschieben der Vegetationsdecke etc. im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar sowie vor dem Bezug / nach der Auflösung der Wochenstuben bzw. der Winterquartiere von Fledermäusen durchzuführen. Es ist sicherzustellen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Quartiere von Fledermäusen existieren. Höhlenbäume sind vor der Fällung, Gebäude vor Abriss- und Sanierungsmaßnahmen auf eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse sowie streng geschützte holzbewohnende Käfer zu untersuchen. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG einzuholen. Bei Bau-, Rodungs- und Abrissarbeiten ist grundsätzlich eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

Da im Rahmen der artenschutzfachlichen Erfassung ein Nest der Kohlmeise vorgefunden wurde, das bei einem Abriss oder einem umfassenden Umbau des vorhandenen Gebäudes im Urbanen Gebiet MU 1 nicht erhalten werden kann, wird darüber hinaus eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt. Als Ersatz für die ganzjährig geschützte Niststätte ist vor der Umsetzung der Planung zur Sicherung des Erhaltungszustands der Art ein Höhlenbrüter-Nistkasten an einem verbleibenden Baum im MU 1 anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die Ansprüche der Art hinsichtlich Dimension, Typ und Ausrichtung zu beachten. Das Ersatzquartier sollte möglichst frühzeitig angeboten werden.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Urbanen Gebiet MU 2 / auf der Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“ Pflanzflächen fest, auf denen entsprechend der Anregung im Artenschutzfachlichen Bericht neue dichte Strauchpflanzungen mit integrierten Bäumen angelegt werden müssen. Außerdem werden diverse Bäume durch eine Erhaltungsbindung geschützt und es sind zahlreiche neue Einzelbaumpflanzungen vorgesehen (Siehe Abschnitte „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft“.) Auf diese Weise können neue Lebensräume vor allem für die Baum- und Buschbrüter geschaffen werden. Es wird außerdem aus Gründen des Artenschutzes angeregt, in die Dächer und Fassaden von neuen Gebäuden Nisthilfen für Höhlenbrüter und Quartiere für Fledermäuse zu integrieren. Die Einschaltung eines Experten bei der Standortwahl wird empfohlen. Auf diese Weise können die meisten vorgefundenen Arten auch künftig im Gebiet verbleiben. Die Bodenbrüter Fitis und Zilpzalp, die schütterere Vorwälder bzw. geschlossene Gehölzflächen besiedeln und deshalb nicht im Gebiet verbleiben werden, können im Bereich der Ersatzaufforstungsflächen neue Ansiedlungsmöglichkeiten finden.⁷⁵

Bei Beachtung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

⁷⁵ vgl. ebenda, S. 19 ff.

III.6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Da der Geltungsbereich zwar von drei Seiten von Bebauung eingefasst ist, aber selber nicht durch besonders erhaltenswerten Altbaubestand geprägt ist, ist es nicht erforderlich, die äußere Gestaltung der Bebauung stark zu reglementieren. Ein besonderes Augenmerk ist nur auf die Gestaltungselemente der Bebauung zu richten, die vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind und teilweise eine Fernwirkung haben. Dies betrifft die Dächer und die Einfriedungen.

Es werden deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) gestalterische Festsetzungen für die Dächer und die Einfriedungen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Ortsbilds ausgeschlossen und eine ortstypische Entwicklung des Gebiets sichergestellt werden.

Gestaltung der Dächer

Zu den Elementen, die in starkem Maße ortsbildprägend und vom öffentlichen Raum aus erlebbar sind, gehören die Dächer.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer im Plangebiet beschränken sich auf das Allgemeine Wohngebiet (WA). Die bestehende ortstypische Bebauung in den angrenzenden Wohngebieten gibt den Rahmen für die Gestaltung der Dächer im Allgemeinen Wohngebiet vor. Charakteristisch in diesen Wohngebieten sind die geneigten Dächer. Flachdächer sind nur vereinzelt vorhanden. Neubauvorhaben sollen dieses Merkmal aufnehmen, damit sie sich harmonisch in den Siedlungsbestand einfügen. Es wird deshalb festgesetzt, dass Dächer im WA eine Neigung von mindestens 20° zur Waagerechten aufweisen müssen.

Nebenanlagen und Garagen mit einer Grundfläche von maximal 24 m² – dies entspricht beispielsweise einer großzügigen Einzelgarage oder einer Gartenlaube – sowie Dachaufbauten und untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO sind davon ausgenommen, da diese in der Regel keinen gewichtigen Beitrag zum Ortsbild leisten und deshalb aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzungen erforderlich sind.

Um Verunstaltungen des Ortsbildes auszuschließen, müssen außerdem Dächer von aneinanderggebauten Teilgebäuden, z. B. Doppelhaushälften, gleiche Dachneigungen haben.

Da das Urbane Gebiet bereits überwiegend bebaut, maßgeblich durch die sehr heterogene Bebauung innerhalb des Gebietes und am Berghofer Weg geprägt ist und eine ergänzende Bebauung dort keine maßgeblichen Auswirkungen auf das Ortsbild hat, sind Festsetzungen zur Dachgestaltung für dieses Gebiet nicht erforderlich.

Für den Schulkomplex wird die Ausbildung der Dächer von Schulgebäude und Sporthalle insbesondere unter funktionalen Gesichtspunkten erfolgen. Festsetzungen zur Dachgestaltung für diese Flächen (Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“) sind deshalb weder sinnvoll noch erforderlich.

Einfriedungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen die Einfriedungen grundsätzlich einen Charakter und eine Durchlässigkeit aufweisen, die dem Ortsbild entspricht und außerdem der Lage im Übergangsbereich zu örtlichen und überörtlichen Grünzügen und den wertvollen Landschaftsbestandteilen im Plangebiet Rechnung trägt.

Mauern oder andere vollständig blickdichte Einfriedungen sind im Gebiet und in der näheren Umgebung eher unüblich. Es dominieren stattdessen Zäune aus Maschendraht oder Holz. Zur Wahrung der optischen Durchlässigkeit und des Biotopverbundes wird festgesetzt, dass Einfriedungen als offene Zäune auszubilden sind. Darüber hinaus sind straßenseitig noch Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm und Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk zulässig. In Anlehnung an Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), die am 2. August 2018 außer Kraft getreten ist⁷⁶, sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch optische Barrieren können so weitgehend vermieden und ein harmonisches Einfügen in den umgebenden Siedlungs- und Landschaftsraum sichergestellt werden. Die Einfriedungen sowie die Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen zudem einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen. Durch diese Festsetzung soll für Kleinstsäuger und Insekten etc. ein ungehindertes Passieren und Queren gewährleistet werden. Die Lebensräume dieser Tierarten sollen nicht durch undurchlässige Barrieren eingeschränkt werden.

Da Hecken nicht zu den Einfriedungen gehören, bleibt die Zulässigkeit von Hecken im Geltungsbereich durch die Festsetzung zu den Einfriedungen unberührt.

III.6.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugebieten notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen und Regelungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage werden in den Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ die kommunale Baumschutzsatzung und die kommunale Stellplatzsatzung übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen diesen nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümer und Bauherren im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Baumschutzsatzung

Ein Teil der Bäume innerhalb des Plangebietes unterliegt aktuell dem Schutz der Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree (Baumschutzverordnung), da die Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) gemäß § 1 Satz 2 dieser Satzung nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen anzuwenden ist. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans fällt ein Teil der innerhalb des Plangebietes stehenden Bäume dann unter die Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung).

⁷⁶ durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 ([ABl./18, \[Nr. 30\]](#), S.649)

Unter den Anwendungsbereich der Satzung fallen Bäume, wenn sie entweder einen Stammumfang von mindestens 60 cm haben oder aus landeskulturellen Gründen, als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme oder als Ersatzpflanzung gepflanzt wurden. Nicht unter den Anwendungsbereich der Satzung fallen gemäß § 2 der Baumschutzsatzung unter anderem Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung mit bis zu 2 Wohneinheiten – es sei denn, dass es sich um Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen mit einem Stammumfang mit mehr als 190 cm handelt –, Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume im besiedelten Ortsbereich.

Die nach der Satzung geschützten Bäume dürfen gemäß § 4 Abs. 1 der Baumschutzsatzung nicht beseitigt, beschädigt, wesentlich verändert oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Zudem sind Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, die zur Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können, verboten. Diese verbotenen Handlungen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde Woltersdorf (§ 5 Abs. 1 Baumschutzsatzung) und sind durch Ersatzpflanzungen auszugleichen.

Stellplatzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die „Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze in der Gemeinde Woltersdorf“ (Stellplatzsatzung). Es sind deshalb gemäß § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung bei der Errichtung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen und anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr durch Kraftfahrzeuge (Kfz) zu erwarten ist, die notwendigen Stellplätze für Kfz herzustellen. Da der Bebauungsplan die Zahl der erforderlichen Stellplätze nicht bestimmt, ist die Anzahl nach den Richtzahlen gemäß der in der Anlage zur Stellplatzsatzung enthaltenen Tabelle oder in Anlehnung daran nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich dabei nach der Nutzungsart und der Wohn- oder Nutzfläche, den Besucherplätzen, der Schülerzahl oder Ähnlichem.

Wenn die Gemeinde zustimmt, kann die Verpflichtung zur Errichtung der notwendigen Stellplätze gemäß § 5 der Stellplatzsatzung durch Zahlung eines Geldbetrages abgelöst werden, wenn dies aus verkehrlichen oder städtebaulichen Gründen vertretbar ist.

III.6.6 Hinweise

Neben den Festsetzungen und den nachrichtlichen Übernahmen sind im B-Plan-Gebiet noch die folgenden Hinweise zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Straßenzüge im Geltungsbereich befindet sich bereits umfangreicher Leitungsbestand, über den die Versorgung der umgebenden Grundstücke erfolgt (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation). Es wird davon ausgegangen, dass Netzerweiterungen zur Versorgung der Baugrundstücke im Plangebiet grundsätzlich möglich sind. Im Rahmen der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind dazu die Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten.

Nachdem der Wasserverband Strausberg-Erkner in seiner Stellungnahme zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans und der FNP-Änderung vom 31. März 2022 zunächst mitgeteilt hatte, dass eine Versorgung der Baugebiete mit Trinkwasser nicht möglich sei, da die begrenzten genehmigten Wasserentnahmemengen bereits ausgeschöpft seien, wurde diese Aussage mit Schreiben vom 11. April 2024 revidiert. Hintergrund dafür ist, dass der Wasserverband aufgrund der ursprünglich im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auch für das Plangebiet ohne Bebauungsplan einen Wasserbedarf kalkuliert und in die Wasserentnahmemengen eingestellt hatte. Dieser Wasserbedarf wird sich durch die nun für Teilflächen abweichend geplante Nutzung als Schulstandort gegenüber der ursprünglichen Kalkulation eher verringern als erhöhen, da der Wasserverbrauch einer Schule geringer ist als der einer Wohnbebauung, die aus der ursprünglichen Darstellung im FNP entwickelt werden konnte. Der Wasserverband konnte dieser Argumentation folgen und hat deshalb mit Schreiben vom 11. April 2024 eine positive Stellungnahme zu den Vorentwürfen abgegeben.

Bei allen Folgeplanungen im Plangebiet ist der im Geltungsbereich bereits vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen. Es sind deshalb frühzeitig aktuelle Auskünfte zum vorhandenen Leitungsbestand bei den Leitungsträgern einzuholen und die konkreten Planungen einschließlich gegebenenfalls erforderlicher Schutzmaßnahmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dies betrifft vor allem Baumaßnahmen, aber auch Baumpflanzungen, da in der Regel beidseitige Schutzstreifen zu den Leitungen eingehalten werden müssen. Konkrete Maße sind den Richtlinien und Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger zu entnehmen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von bebauten und befestigten Flächen auf den Baugrundgrundstücken ist der jeweilige Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer zuständig. Das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern (siehe Abschnitt „Versickerung von Niederschlagswasser“ in Kapitel III.6.3).

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Im B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes ist gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) die Gemeinde. Die geplanten Nutzungen erfordern zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung eine Mindestlöschwassermenge von mindestens 1.600 l pro Minute, das entspricht 96 m³ pro Stunde, für eine Dauer von 2 Stunden. Die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und dem entferntesten Gebäudeteil darf jeweils 300 m nicht überschreiten.

Im Plangebiet und seinem direkten Umfeld stehen der Feuerwehr diverse Unterflurhydranten zur Verfügung. An der Ecke Berghofer Weg / Moskauer Straße und an der Einmündung des Bergshofer Wegs in die Rüdersdorfer Straße befinden sich zwei Hydranten mit Kapazitäten von mindestens 96 m³/h; mehrere Hydranten mit Kapazitäten von 48-95 m³/h befinden sich entlang der Moskauer Straße und in der Wilhelm-Tell-Straße. Durch diese Löschwasserentnahmestellen kann eine ausreichende Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden.

Es ist darüber hinaus zu beachten, dass die Befestigung von Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr⁷⁷ so erfolgen muss, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können.

Denkmalschutz

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als *„Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“*

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich weder eingetragene Baudenkmale noch eingetragene Bodendenkmale. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet bisher unentdeckte Bodendenkmale gibt. Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG *„bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.“* Werden bei Erdeingriffen Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt, sind die Funde gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

Kampfmittelfreiheit

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

⁷⁷ Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

III.6.7 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Baugebiete	21.698 m ²
davon: Urbanes Gebiet	6.317 m ²
davon: Flächen zum Anpflanzen	270 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.127 m ²
davon: Flächen zum Anpflanzen	520 m ²
davon: Flächen mit Erhaltungsbindungen	184 m ²
Sondergebiete	11.254 m ²
davon: Zweckbestimmung „Bildung“	7.232 m ²
davon: Zweckbestimmung „Sport“	4.022 m ²
Gemeinbedarfsfläche „Jugendfreizeiteinrichtung“	875 m ²
davon: Flächen zum Anpflanzen	160 m ²
öffentliche Grünflächen	1.616 m ²
Straßenverkehrsflächen	11.099 m ²
Gesamtfläche	35.288 m²

Die Gesamtfläche des B-Plan-Gebietes beträgt etwa 3,5 ha. Entsprechend der kommunalen Zielstellung, im Gebiet einen Schulstandort zu entwickeln, werden knapp ein Drittel der Flächen als Sondergebiete „Bildung“ und „Sport“ (ca. 11.250 m²) ausgewiesen. Weitere 875 m² werden einer Jugendfreizeiteinrichtung dienen. Diese öffentlichen Nutzungen werden künftig einen Schwerpunkt im Gebiet bilden.

Die übrigen festgesetzten Baugebiete nehmen knapp 30 % des Geltungsbereiches ein. Davon weist vor allem das etwas mehr als 4.000 m² große Allgemeine Wohngebiet relevante Neubaupotenziale auf. Das etwas größere Urbane Gebiet ist bereits überwiegend bebaut. Dort gibt es nur ein unbebautes Grundstück. Allerdings wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auf den bebauten Grundstücken noch nicht vollständig ausgeschöpft, sodass dort noch Verdichtungspotenziale bestehen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Parzellierung und der vorhandenen Flächennutzungen weist die Teilfläche MU 1 des Urbanen Gebietes nach dem bereits durchgeführten Abriss eines größeren Nebengebäudes Potenziale für ein zusätzliches Gebäude auf und die Teilfläche MU 2 ebenfalls für ein weiteres Gebäude.

Bei einem Abriss der vorhandenen Gebäude, vor allem des Großhandelsbetriebs, und einer vollständigen Neubebauung würden insbesondere auf der Teilfläche MU 1 größere Neubaupotenziale resultieren. Ein in jüngster Vergangenheit vorgestelltes Bauprojekt, das allerdings über die Baugrenzen hinausragte und noch keine gewerblichen Nutzungen berücksichtigte, sah 36 neue Wohnungen vor. Es wird deshalb von maximal 30 zusätzlichen Wohnungen im Urbanen Gebiet ausgegangen.

Wird in dem noch unbebauten Allgemeinen Wohngebiet die zulässige bauliche Dichte realisiert, können etwa 1.030 m² Grundfläche – ohne Berücksichtigung der möglichen 50 %-igen Überschreitung durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze – und bei einer durchgehend zweigeschossigen Bebauung etwa das Doppelte an Geschossfläche entstehen. Da die aus

der Bruttogeschossfläche resultierende Nettowohnfläche in starkem Maße von der Art der Bebauung abhängig ist, kann sie nur überschlägig geschätzt werden. Grob vereinfacht wird ein Abschlag von ca. 20 % angenommen, so dass sich etwa 1.650 m² neue Nettowohnfläche im Allgemeinen Wohngebiet ergeben.

Bei einer angenommenen Wohnfläche pro Person von etwa 51 m² – die durchschnittliche Wohnfläche pro Person betrug im Jahr 2022 im Landkreis Oder-Spree 50,5 m² mit steigender Tendenz⁷⁸ – resultiert ein prognostizierter theoretischer Bevölkerungszuwachs um ca. 32 Personen im Allgemeinen Wohngebiet. Geht man dann noch von maximal 30 Wohnungen und durchschnittlich 2,0 Personen pro Haushalt⁷⁹ im Urbanen Gebiet aus, ergibt sich insgesamt ein Einwohnerzuwachs im B-Plan-Gebiet von etwa 90 Personen.

Der reelle Flächenzuwachs wird jedoch unter den genannten Werten liegen, da das zulässige Nutzungsmaß auf den Grundstücken häufig nicht ausgeschöpft wird. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass auch im Allgemeinen Wohngebiet ein Teil der Geschossfläche auf andere im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungsarten entfällt und der Wohnflächenanteil an der Geschossfläche demzufolge unter 100 % liegt. Auch die tatsächliche Einwohnerentwicklung wird deshalb vermutlich unter den genannten Zahlen liegen.

Da die Wohnungsbaupotenziale im B-Plan-Gebiet auch der Deckung des Eigenbedarfs der Einwohner der Gemeinde Woltersdorf dienen werden, wird sich die Bevölkerungszahl von Woltersdorf voraussichtlich nur in geringem Maße erhöhen. Möglicherweise können die geringen Bevölkerungsverluste der 2020er Jahre wieder ausgeglichen werden.

⁷⁸ vgl. Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2022 (Endergebnisse), Wohnsituation. S. 19, Hrsg.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2024

⁷⁹ ebenda

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Gemeinde sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

IV.1 Stadtplanerische Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass eine wichtige in der Gemeinde vorhandene Gemeinbedarfseinrichtung, die Gesamtschule, langfristig in der Gemeinde gehalten werden kann. Mit der Bereitstellung von Flächen im B-Plan-Gebiet werden der Schule ausreichende räumliche Entwicklungsperspektiven gegeben, um sich in der Gemeinde zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Zusätzlich werden Flächen für die Entwicklung einer Jugendfreizeiteinrichtung gesichert. Dies dient einer wesentlichen stadtplanerische Zielstellung: der Sicherung einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen. Damit schafft die Gemeinde auch die Grundlagen, um sich weiterhin als attraktiver Wohnstandort zu etablieren.

Gleichzeitig kann durch die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau ein Teil der bestehenden Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Dies kann allerdings nicht in dem ursprünglich beabsichtigten Umfang erfolgen, da weite Teile des Plangebietes bereits für den Schulstandort in Anspruch genommen werden. Es müssen deshalb gegebenenfalls weitere Wohnbauflächen an anderen Standorten in der Gemeinde entwickelt werden, um der Nachfrage gerecht zu werden.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen, die sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes befinden und bereits weitgehend erschlossen sind, kann der Erschließungsaufwand minimiert werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden klare Regeln für die künftige Gebietsentwicklung gesetzt und so eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Schließlich kann mit dem Bebauungsplan durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht nur ein übergeordneter Grünzug, sondern auch eine wichtige straßenunabhängige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

IV.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser enthält unter anderem eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen, Landschaft sowie Kultur und Sachgüter. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel II). In Kapitel II.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

IV.3 Soziale Auswirkungen und Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ wird zu erheblichen Veränderungen im Gebiet führen. Davon betroffen sind vor allem die Bewohner der an die Saarstraße und die Moskauer Straße angrenzenden Wohngebiete und des vorhandenen Wohngebäudes im Gebiet. Gravierende nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden Menschen, die es gemäß § 180 BauGB erfordern würden, einen Sozialplan aufzustellen, sind aber nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Auswirkungen wird vor allem die Schule haben: Durch den Neubau der Schule werden derzeit noch unbebaute Flächen nicht nur bebaut werden, sondern auch einer intensiven Nutzung zugeführt. Die Schule wird von etwa 600 Schülerinnen und Schülern besucht werden. Diese werden sich nicht nur in den Pausenzeiten außerhalb der Gebäude aufhalten, sondern es sind auch unterschiedliche Outdoor-Sportanlagen geplant (Multisportfeld, Tischtennisplatten etc.). Allerdings sollen diese ausschließlich für schulische Zwecke genutzt werden, sodass es außerhalb der Schulzeiten – also insbesondere in den Ruhezeiten abends und an den Wochenenden – nicht zu Lärmeinwirkungen auf die umgebende Wohnnutzung kommt. Die von einer rein schulischen Nutzung ausgehenden Lärmeinwirkungen gelten in der Regel nicht als schädliche Umwelteinwirkungen und sind sozialadäquat.

Das Ausmaß der künftigen Lärmbelastungen hat die Gemeinde im Rahmen einer Schallimmissionsprognose ermitteln lassen. Die Gefahr nachteiliger Auswirkungen durch eine steigende Verkehrsbelastung ist eher als gering einzuschätzen. Bis auf den Berghofer Weg wurde keine der anliegenden Straßen als Lärmort im Rahmen der Lärmaktionsplanung⁸⁰ identifiziert. Zwar wird das Verkehrsaufkommen auf den anliegenden Straßen durch die Schule und die zusätzliche Wohnbebauung zunehmen, das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen wird aber im Ergebnis der Schallimmissionsprognose nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für die benachbarte Wohnbebauung an der Saarstraße und der Moskauer Straße führen. Die Richtwerte können an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Ergebnis der Immissionsprognose führen die auf das Plangebiet von außen einwirkenden gewerblichen Nutzungen nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet. Es werden somit für diese gewerblichen Nutzungen keinerlei Einschränkungen resultieren.

Für den Gewerbebetrieb an der Ecke Berghofer Straße / Wilhelm-Tell-Straße resultieren aus dem Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen. Der Bebauungsplan setzt ein Urbanes Gebiet fest, in dem nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen wie der vorhandene Großhandelsbetrieb zulässig sind. Es wird folglich nicht zu Einschränkungen für diese gewerbliche Nutzung kommen.

Die Jugendlichen in der Gemeinde werden von den Planungen profitieren, da ihnen im Plangebiet ein Standort für die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung gesichert wird.

In der Folge der Planung wird schließlich die Kfz-Werkstatt, die derzeit Flächen in der Moskauer Straße als Stellplätze nutzt, diese Stellplatznutzung aufgeben müssen. Der Betrieb muss dann seine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück unterbringen.

⁸⁰ vgl. Gemeinde Woltersdorf: Bericht LAP Umfrage. Auswertung Bürgerdialog im Rahmen der Lärmaktionsplanung, S. 5

IV.4 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Die Gemeinde muss im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und -anlagen sorgen. Zur öffentlichen Infrastruktur gehört sowohl die technische Infrastruktur, wie z. B. die Verkehrsinfrastruktur, als auch die soziale Infrastruktur, wie beispielsweise Bildungs- und Kultureinrichtungen.

Durch die Bereitstellung von Flächen für den Schulbau im Plangebiet reagiert die Gemeinde auf die drohenden Engpässe im Hortbereich, die in der Folge zu einem Verlust von Flächen der Gesamtschule führen. Sie schafft damit die Grundlagen für die langfristige Sicherung sowohl der erforderlichen Anzahl an Hortplätzen als auch ausreichender Flächen für die Entwicklung der Gesamtschule.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist allenfalls ein geringer Anstieg der Bevölkerungszahl zu erwarten (siehe Kapitel III.6.7). Der eventuell entstehende zusätzliche Bedarf an sozialer und kultureller Infrastruktur kann deshalb durch die bestehenden Einrichtungen abgedeckt werden. Die Sicherstellung von Spielflächen für Kinder im Alter bis zu 6 Jahren soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Für ältere Kinder befindet sich ein Spielplatz im Bereich der Sport- und Freizeitanlagen an der Hochlandstraße. Für Jugendliche werden innerhalb des Plangebietes Flächen für eine Freizeiteinrichtung gesichert.

Die technische Infrastruktur muss zur Versorgung des Plangebietes an die Erfordernisse angepasst werden. In den Straßen im Plangebiet verläuft bereits umfangreicher Leitungsbestand (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation). Es wird davon ausgegangen, dass Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen zur Versorgung des Gebietes grundsätzlich möglich sind und von den Medienträgern entsprechend vorgenommen werden.

IV.5 Notwendige bodenordnende und sonstige Maßnahmen

In einem Bebauungsplan wird grundsätzlich die Nutzung unabhängig vom tatsächlichen Zuschnitt der Grundstücke festgesetzt. Vielfach ist es daher erforderlich, dass die Grundstückszuschnitte verändert werden, um die von der Gemeinde beabsichtigte bauliche oder sonstige Nutzung vorzubereiten.

Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplans überwiegend an der bestehenden Parzellierung orientieren, ist dies lediglich im Grenzbereich zwischen der Gemeinbedarfsfläche „Schule“ und der öffentlichen Grünfläche erforderlich. Dort müssen die Flurstücke 374 und 410 entsprechend der geplanten Flächenaufteilung geteilt werden.

Darüber hinaus soll es der FAWZ ermöglicht werden, einzelne notwendige Stellplätze im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen der Moskauer Straße zu errichten. Dies muss vertraglich abgesichert werden und erfordert die Rausparzellierung dieser Flächen, auch wenn sie nicht veräußert werden sollen.

Im übrigen B-Plan-Gebiet ist eine Nutzung und Bebauung nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, ohne dass es einer Grundstücksneuordnung bedarf.

Da der Bebauungsplan selber nichts an den bestehenden Eigentumsverhältnissen ändert, ist es allerdings noch erforderlich, dass die Gemeinde das Eigentum an den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen erwirbt, soweit sie noch nicht Eigentümerin dieser Flächen ist. Dies betrifft im B-Plan-Gebiet nur Randbereiche der festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

Zu den weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig sind, gehört die Herstellung der Straßen, das heißt ein Ausbau der noch vorhandenen Sandstraßen (Saarstraße und überwiegend Wilhelm-Tell-Straße) entsprechend den Nutzungserfordernissen. Die Erschließung ist gemäß § 123 Abs. 1 BauGB grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde, soweit sie nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem anderen obliegt. Dabei sind von Seiten der Gemeinde auch Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Straßenbau durchzuführen. Dies betrifft die Eingriffe durch die Neuversiegelung und gegebenenfalls den Ersatz von Bäumen, die gefällt werden müssen.

Alle weiteren Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplans notwendig sind, resultieren aus der Eigenschaft der Gemeinde als Bauherrin der geplanten Jugendfreizeiteinrichtung und der öffentlichen Grünfläche. Diese umfassen neben den eigentlichen baulich-gestalterischen Maßnahmen auch die Herstellung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch Versiegelung auf der Gemeinbedarfsfläche. Für die Eingriffe in den vorhandenen Waldbestand wurden bereits Ersatzmaßnahmen gesichert.

Schließlich muss die Gemeinde im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben für eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Gemeinbedarfseinrichtungen sorgen. Da aus der Umsetzung des Bebauungsplans kein maßgeblicher Anstieg der Einwohnerzahl resultiert, sind keine zusätzlichen Einrichtungen erforderlich.

Weitere Maßnahmen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erforderlich.

IV.6 Finanzielle Auswirkungen

Grundsätzlich ist bei den entstehenden Kosten zu unterscheiden zwischen den direkten Kosten des B-Plan-Verfahrens und den Folgekosten zur Umsetzung der Planung. Direkte Kosten entstehen der Stadt aus der Vergütung der Vermessungs- und Planungsleistungen in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplans.

Die Folgekosten, die der Gemeinde Woltersdorf durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ entstehen, können derzeit noch nicht genau kalkuliert werden. Es können lediglich einzelne Posten aufgeführt werden. Bei den Folgekosten ist zu unterscheiden zwischen den Grunderwerbskosten, den Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, den Kosten für die Planung und Herstellung der Verkehrsflächen einschließlich Medien – soweit noch nicht vorhanden – und den Kosten für die Realisierung der öffentlichen Grünfläche und der Jugendfreizeiteinrichtung.

Folgekosten zur Verwirklichung des B-Plans resultieren zunächst aus der notwendigen Verschaffung des Eigentums an den benötigten und nicht im Eigentum der Kommune befindlichen Flächen.

Weitere Kosten entstehen durch die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart und die dafür extern zu erbringenden Maßnahmen zur Erstaufforstung sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Trockenrasenbiotope und in das Schutzgut Boden durch Versiegelung. Diese Kosten trägt zunächst die Gemeinde, damit die Maßnahmen einheitlich durchgeführt werden können. Für die Erstaufforstungsmaßnahmen ist mit Kosten in Höhe von 150.000 € zu rechnen, für die Maßnahmen zum Rückbau des ehemaligen Anglerheims mit Kosten in Höhe von mindestens 100.000 €. Für die Maßnahmen zur Ansiedlung neuer Trockenrasenbiotope muss mit maximal 15.000 € gerechnet werden. Die Ausgaben können dann entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan den einzelnen Eingriffsverursachern zugeordnet und zurückgefordert werden, soweit sie nicht mit den kommunalen Nutzungen – Jugendfreizeiteinrichtung und öffentliche Grünfläche – im Zusammenhang stehen.

Die Folgekosten für die Jugendfreizeiteinrichtung werden im INOEK insgesamt mit 350.000 € angegeben⁸¹. Zur Finanzierung können möglicherweise Fördermittel beantragt werden.

Weitere Folgekosten entstehen durch die technische Planung und praktische Herstellung der Verkehrsflächen. Dies betrifft die Saarstraße und die Moskauer Straße, da diese noch weitgehend Sandstraßen sind, sowie den Fuß- und Radweg in der Grünfläche. Die Herstellungskosten werden vor allem von der konkreten Gestaltung und Ausführung (Materialien) bestimmt. Hinzu kommen Planungs- und Vermessungskosten.

Auch die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünfläche sind abhängig von der Gestaltung und von der Ausstattung z. B. mit Bänken, Pollern.

Die genannten Folgekosten trägt zunächst die Gemeinde aus den kommunalen Haushaltsmitteln. Zur Refinanzierung eines Teiles der kommunalen Aufwendungen können Straßenausbaubeiträge nach Maßgabe der „Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Woltersdorf (Straßenbaubeitragssatzung)“ erhoben werden.

IV.7 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

⁸¹ vgl. Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf, S. 134

V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

V.1 Verfahrensablauf

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Gemeindevertreter von Woltersdorf haben am 15. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ beschlossen. Dieser Beschluss wurde danach ortsüblich bekannt gemacht. Am 3. Dezember 2020 wurde vor dem Hintergrund der inzwischen entwickelten Zielstellung, Flächen für einen neuen Schulstandort festzusetzen, die Änderung der Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses beschlossen.

Nachdem bereits frühzeitig die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ihren Entwicklungsabsichten befragt worden waren, wurde auf der Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan eine breite Öffentlichkeit am Verfahren beteiligt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit im Zeitraum vom 4. April 2022 bis zum 13. Mai 2022 über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

Gleichzeitig wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden mit Schreiben vom 30. März 2022 aufgefordert, sich zum B-Plan-Vorentwurf zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum Bebauungsplan, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildet.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung können sich die Bürgerinnen und Bürger nun ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Dazu wird der Entwurf zum Bebauungsplan mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mindestens für die Dauer von einem Monat im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In diesem Zeitraum hat jede Person die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen förmlich zu beteiligen, es sei denn, dass die Änderung nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden führt. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen und gegebenenfalls – falls er vor dem geänderten FNP bekannt gemacht werden soll – der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses oder der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorhaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Vierten Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 29.06.2026 (GVBl. I/26 Nr. 20)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 30.09.2026 (BGBl. I Nr. 286)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Förderung und Modernisierung des Anwaltsnotariats, zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, zur Digitalisierung des Führungszeugnisses und zur Verlängerung der Antragsfrist für Anträge von Soldatinnen und Soldaten auf Entschädigung wegen dienstrechtlicher Benachteiligung vom 18.06.2026 (BGBl. I Nr. 183)

- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (BGBl.- I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Klimaschutzgesetzes vom 15.07.2024 (BGBl. I Nr. 235)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I/04 Nr. 05), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (GVBl. I/24 Nr. 24, ber. Nr. 40) vom 20.06.2024
- Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz – EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes zur Änderung des Energiewirtschaftsrechts zur Stärkung des Verbraucherschutzes im Energiebereich sowie zur Änderung weiterer energierechtlicher Vorschriften vom 18.12.2025 (BGBl. I Nr. 347)

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
CEF-Maßnahmen	continuous ecological functionality-measures
cm	Zentimeter
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
dB	Dezibel
d. h.	das heißt
DIN	Deutsches Institut für Normung
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
FAWZ	Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungszentrum gGmbH
FFH	Flora Fauna Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FS	Flurstück
FSW	Freie Schule Woltersdorf
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GRZ	Grundflächenzahl
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
INOEK	Integriertes Ortsentwicklungskonzept
IRW	Immissionsrichtwert
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
kWp	Kilowatt-Peak
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
L 30	Landesstraße 30
m	Meter
MWh	Megawattstunde

MU	Urbanes Gebiet
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Nr.	Nummer
OK	Oberkante baulicher Anlagen
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
STU	Stammumfang
TA	Technische Anleitung
TF	Textfestsetzung
Tab.	Tabelle
u. a.	unter anderem / und anderes
UNB	Untere Naturschutzbehörde
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Quellenverzeichnis

Aktualisierung des integrierten nationalen Energie- und Klimaplan. Stand August 2024. Hrsg.: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

Bebauungsplan „Natur-Erlebnispark Woltersdorf“. Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht. Stand 7. November 2017. Erstellt durch die Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde

Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030: Amtsfreie Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinde des Landes Brandenburg. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr, 2021

Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040: Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg“. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr, 31.12.2023

Dachbegrünungen als Ausgleichsmaßnahme für einen Eingriff in Natur und Landschaft. Leitfaden zur Planung. Hrsg. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie. Hamburg

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Oder-Spree. Stand 31.12.2020

Einstiegs- und Orientierungsberatung Klimaschutz in der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch die EBP Deutschland GmbH, Berlin

Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg. Beschlussfassung vom 25.08.2022. Erarbeitet vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg.

Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2022 (Endergebnisse), Wohnsituation. Hrsg.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2024

Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf. Planzeichnung und Erläuterungsbericht. Rechtswirksame Fassung vom 8. Januar 1998. Erstellt durch Planungsgruppe 4, Berlin in Zusammenarbeit mit M. Seebauer, K Wefers und Partner, Berlin

Gemeinde Woltersdorf: Bericht LAP Umfrage. Auswertung Bürgerdialog im Rahmen der Lärmaktionsplanung 04.06.2018 bis 06.07.2018.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009

Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf. Bearbeitet durch die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin. Stand 29.04.2024

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree, Vorentwurf Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg. Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree, Vorentwurf Teil I. Gebilligt durch die Regionalversammlung am 29.11.2021

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree, Vorentwurf Teil II. Gebilligt durch die Regionalversammlung am 28.11.2022

Klimaplan Brandenburg. Hrsg. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Potsdam, März 2024

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf. Pläne. Erstellt durch planungsgruppe 4 in Zusammenarbeit mit Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner Freie Landschaftsarchitekten, Berlin 1996

Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree. Text und Karten. Erstellt durch Fugmann Janotta Partner Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner bdla, Berlin Februar 2021

Maßnahmenkatalog zur Umsetzung der ENERGIESTRATEGIE 2040. Stand 16.11.2023. Hrsg.: Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie des Landes Brandenburg

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Objektplanung für den Neubau der Gesamtschule mit 2-Feld-Sporthalle in Woltersdorf. Erstellt durch die QUADRAPLAN aic GmbH, Stand 24.07.2026

Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“. Festlegungskarte und Textteil. Stand Satzungsbeschluss 19.07.2026,

Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 21.06.2021

Regionalplan Oderland-Spree, 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand Satzungsbeschluss 29.06.2026

Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung). Stand der Beschlussfassung vom 09.12.2010

Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Woltersdorf (Straßenbaubeitragssatzung). Stand Beschlussfassung vom 19.09.2013.

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf vom 17. März 2005.

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree 2022 – 2027. Erstellt durch den Landkreis Oder-Spree, Amt für Schulverwaltung und Baumanagement

Statistisches Jahrbuch 2019 Landkreis Oder-Spree. Hrsg.: Landkreis Oder-Spree, Amt für Personal und Organisation, Beeskow Dezember 2020

Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011

Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Hoppegarten 2021.