

**Gemeinde Schönefeld**

**Bebauungsplan 02/20**  
**„Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ im Ortsteil Waltersdorf**

Begründung

Stand 9. April 2025

Gemeinde Schönefeld  
Bauleitplanung

Bearbeitung: Büro regioteam - Spath + Nagel, Berlin

<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>3. Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung	5
3.2 Realnutzung	6
3.3 Natur und Landschaft	6
3.4 Umweltsituation	9
3.5 Verkehrliche Erschließung	9
3.6 Technische Infrastruktur	10
3.7 Eigentumsverhältnisse	10
3.8 Geltendes Planungsrecht	10
<b>4. Planungsbindungen</b>	<b>11</b>
4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung	11
4.2 Flächennutzungsplan	14
4.3 Landschaftsplanung	15
4.4 Angrenzende Bebauungspläne	15
4.5 Sonstige Planungsbindungen auf regionaler und Landesebene	16
4.6 Kommunale Satzungen und Verordnungen	17
<b>5. Planungskonzept</b>	<b>19</b>
5.1 Ziele der Planung und städtebauliches Konzept	19
5.2 Fachgutachten	21
<b>6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>21</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	21
6.2 Maß der baulichen Nutzung	23
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	24
6.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen	24
6.5 Anzahl der Stellplätze (örtliche Bauvorschriften)	25
6.6 Verkehrliche Erschließung	25
6.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung	26
6.8 Öffentliche Grünflächen	26
6.9 Begrünung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	27
6.10 Festsetzungen zum Immissions- und Klimaschutz	31
6.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	34
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>35</b>
7.1 Einleitung	35
7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	40
7.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	47
7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
7.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	56
7.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung	57
7.7 Zusammenfassende Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung	61
7.8 Zusätzliche Angaben	63
7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	65
7.10 Quellen	67

<b>8.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>68</b>
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt	68
8.2	Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen	68
8.3	Verkehrliche Auswirkungen	68
8.4	Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung	69
8.5	Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb	69
8.6	Kosten und Finanzierung	69
<b>9.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>70</b>
8.1	Aufstellungsbeschluss	70
8.2	Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitbeteiligung	70
8.3	Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	70
<b>10.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>73</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ im Ortsteil Waltersdorf der Gemeinde Schönefeld umfasst rund 2 ha. Die derzeitige Wiesenfläche wird im Norden von der Rotberger Dorfstraße begrenzt und im Osten vom Karlshofer Weg. Im Westen schließt ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück (Rotberger Dorfstraße 15) an, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein bebautes Grundstück am Karlshofer Weg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 5 der Gemarkung Rotberg die Flurstücke 31/2 und 32. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schönefeld.

Als Plangrundlage dient ein durch einen öffentlich bestellten Vermesser angefertigter Lageplan im Maßstab 1: 1.000 mit Stand April 2023 (Katasterunterlagen) bzw. April bis August 2023 (Örtliche Aufnahme).

## 2. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ der Gemeinde Schönefeld ist das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Kombination mit einer Festwiese und Sport- und Spielangeboten zu schaffen.

Mit der Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses soll festgestellten Defiziten an Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Ausstellungen, Vereinsarbeit u.ä. begegnet werden und ein bisher fehlender Anlaufpunkt für alle Altersgruppen und möglichst viele Interessengruppen in Rotberg geschaffen werden.

Ein vorliegendes Nutzungskonzept wurde von der Gemeindevertretung einstimmig beschlossen und bildet die Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Das Konzept sieht ein vielfältiges und abwechslungsreiches Innenraumangebot für unterschiedliche kulturelle und freizeitorientierte Nutzungen vor, ergänzt durch ein breit angelegtes Nutzungsangebot im Außenraum mit Spiellandschaft, Sportbereich mit Ballspielfeld, Biotop- und Gartenflächen.

Das Dorfgemeinschaftshaus soll im Nordosten des Planungsgebietes verwirklicht werden, die öffentliche Grünfläche auf den östlichen Teilflächen dagegen erhalten bleiben und planungsrechtlich auch zur temporären Nutzung als Festwiese gesichert werden.

Eine prägende Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes soll mit Erhaltungsbindungen belegt werden und durch weitere Begrünungsmaßnahmen ein grünordnerischer Ausgleich für bauliche bedingte Eingriffe vor Ort erfolgen.

Zur Umsetzung der genannten Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da die Flächen planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen sind.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld am 10. Juni 2020 mehrheitlich gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren einschließlich einer Umweltprüfung und eines zweistufigen Beteiligungsverfahrens (frühzeitige und förmliche Beteiligungen gemäß §§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt.

Die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der vorliegenden Begründung.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung, Gebietsentwicklung

Das Planungsgebiet liegt im Gemeindeteil Rotberg (Ortsteil Waltersdorf), südlich des neuen Großflughafens Berlin – Brandenburg (BER), etwa 5,5 km süd-südöstlich vom Ortskern von Schönefeld und etwa 3,5 km südwestlich vom Ortszentrum Waltersdorf. Außerhalb der Ortslage grenzen allseitig überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Gemeinde Schönefeld gehört zum Landkreis Dahme-Spreewald.

Aufgrund der Entfernung zu den übrigen Ortsteilen und der zerschneidenden Wirkung des Großflughafens liegt Rotberg stadträumlich isoliert und die Entfernung zu zentralen Einrichtungen und Nahversorgungsangeboten in der Gemeinde ist entsprechend hoch.

Rotberg war bis zu seiner Eingemeindung nach Waltersdorf im Jahr 1998 eine selbständige Gemeinde.

##### Gebietsentwicklung

Im Jahr 1318 wurde der wahrscheinlich von deutschen Kolonisten gegründete Ort als *Rodeses* erstmals urkundlich erwähnt. Der Ortsname kann sich vom deutschen Wort für *Rodung* ableiten wie auch vom slawischen *rot*, was so viel wie *nasses Gelände* bedeutet.

Der Dorfform nach handelt es sich um ein durch Gutsbildung deformiertes Straßendorf. In die landwirtschaftlich bewirtschafteten, aber feuchten Flächen südlich vom Dorfkern (Luch) wurden ab 1318 Gräben zur Entwässerung eingezogen.

Rotberg umfasste bereits Mitte des 14. Jahrhunderts 40 Hufen. Aus dieser Zeit stammt auch die bis heute erhaltene, ursprünglich aus Feldsteinen erbaute Dorfkirche, wobei der Kirchturm erst 1774 errichtet und die Kirche im 19. Jahrhundert mit Backstein in gotischem Stil erheblich baulich verändert und ausgebaut wurde.

Bis Anfang des 20. Jahrhunderts war das Dorf als Rotzis bekannt und die Landgemeinde umfasste auch ein Vorwerk und die Ortslage Tollkrug mit dem gleichnamigen Gasthaus. Insgesamt belief sich die Einwohnerzahl zu dieser Zeit auf rund 300.

1938 erhielt das Dorf den Namen Rotberg und die Einwohnerzahl stieg bis nach Ende des 2. Weltkriegs (auch durch den Zuzug von Umsiedlern) auf knapp 400 weiter an.

Mit der Kreisreform von 1952 wurde Rotberg dem neu geschaffenen Kreis Königs Wusterhausen im Bezirk Potsdam zugeordnet. Der Ort schrumpfte in den folgenden Jahrzehnten kontinuierlich, bis auf unter 200 Einwohner zum Zeitpunkt der Wende 1990.

Im Jahr 1993 wurde der Kreis Königs-Wusterhausen zusammen mit den Kreisen Luckau und Lübben zum neuen Landkreis Dahme-Spreewald vereinigt. 1998 erfolgte dann die Eingemeindung der selbständigen Gemeinde Rotberg nach Waltersdorf.

Während der ursprüngliche Ortsteil Waltersdorf auch durch großflächige Gewerbestrukturen geprägt wird, überwiegt in Rotberg die Wohnnutzung und im Ortskern der dörfliche Charakter. Der neu hergestellte Dorfplatz mit dem Backhaus und der Kirche aus dem 14. Jahrhundert bildet das Zentrum von Rotberg. Entlang der Rotberger Dorfstraße sind weitere zentrale Einrichtungen wie die freiwillige Feuerwehr (Haus Nr. 27) und zwei Gaststätten untergebracht.

Der neue Ortsteil Rotberg-Süd am Karlshofer Weg entstand ab 2008. Dorthin wurden auch Einwohner des Dorfes Kienberg umgesiedelt, das infolge des Flughafenausbaus aufgegeben wurde.

Der unter der Bezeichnung „Wohnpark Rotberg“ vermarktete Standort umfasst insgesamt rund 200 Einfamilienhausgrundstücke beiderseits des Karlshofer Weges und ist mittlerweile weitgehend fertig gestellt. Die Wohnnutzung wird ergänzt durch eine Kinderbetreuungseinrichtung am Karlshofer Weg 6 (Kita Kunterbunt), die über 50 Plätze verfügt und in 3 Gruppen Krippen-, Kindergarten- und Hortkinder von 0 – 12 Jahren betreut.

Nicht zuletzt aufgrund seiner Lage außerhalb der Einflugschneisen des neuen Großflughafens, verzeichnet der gesamte Gemeindeteil Rotberg seit Jahren einen hohen Zuwachs an Einwohnern und hat mittlerweile die 1000-Einwohner-Marke knapp erreicht (rund 940 Einwohner; Stand 01.05.2023).

Demgegenüber steht ein bedarfsgerechter Ausbau der lokalen Infrastruktur teilweise noch aus. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich zur Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befindet sich in rund 3,5 km Entfernung im Ortszentrum von Waltersdorf. Auch Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vor Ort bisher kaum vorhanden.

### **3.2 Realnutzung**

Das rund 2 ha große Plangebiet umfasst derzeit ausschließlich Grün- und Freiflächen. Gebäude oder andere bauliche Anlagen sind im Geltungsbereich – mit Ausnahme einer technischen Anlage an der Rotberger Dorfstraße (Schmutzwasserpumpwerk) – nicht vorhanden.

Die große Wiesenfläche wird durch eine markante, ortsbildprägende Baumgruppe nahe der Rotberger Landstraße in eine westliche und eine östliche Teilfläche untergliedert, weitere Gehölzpflanzungen befinden sich ganz im Südwesten des Plangebietes.

Am Karlshofer Weg befindet sich – noch im Geltungsbereich – ein Spielplatz mit Sandspielfläche, verschiedenen Spielgeräten wie Schaukel, Wippe, Rutsche, Klettergerüsten und Tischtennisplatte sowie ein eingezäuntes Ballspielfeld. Daneben existiert eine Feuerstelle mit Sitzgelegenheiten für kleinere Gruppen.

Mit Ausnahme der Grundstücke direkt am Karlshofer Weg werden die Flächen südlich des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt. Am Karlshofer Weg selbst grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Wohngrundstück (Karlshofer Weg 3) an, daneben befindet sich ein intensiv gewerblich genutztes Grundstück (Karlshofer Weg 5). Die dortige Autowerkstatt ist auf die Restauration, Motoreninstandsetzung und Karosseriearbeiten an historischen Fahrzeugen (vor allem Rennwagen) spezialisiert und mit einer großflächigen Halle bebaut. Auch die Grundstücksfreiflächen sind weitgehend versiegelt. Der Betrieb gehört einer bekannten Motorsportgruppe bzw. einem Rennfahrerteam und richtet vor Ort auch größere Events aus. Im Osten schließt der dörflich geprägte Ortskern von Rotberg an, nördlich und östlich des Plangebietes dominieren Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhausgrundstücken.

### **3.3 Natur und Landschaft**

Eine ausführliche Beschreibung der umweltbezogenen Ausgangssituation erfolgt im Umweltbericht, Kapitel 7 dieser Begründung. Nachfolgend werden nur die wichtigsten planungsrelevanten Aspekte dargestellt.

### Topographie und Geologie

Das Plangebiet befindet sich regionalgeologisch im Bereich der Teltow-Hochfläche, die vor rund 20.000 Jahren in der Weichseleiszeit entstand. Das Teltowplateau ist geprägt durch eine flache Grundmoräne mit Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen. Das typische Sediment der Grundmoräne ist der Geschiebemergel/-lehm, den der Gletscher ablagerte.

Das Plangebiet weist eine weitgehend ebene Topographie auf. Nach örtlicher Messung liegen die Fläche auf einer Höhe von 39 bis 40 m über Normalhöhennull (NHN).

### Baugrund, Boden und Versiegelung

Nach der geologischen Übersichtskarte 1:25.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) befinden sich im unmittelbaren Einmündungsbereich des Karlshofer Wegs in die Rotberger Dorfstraße Grundmoränenbildungen mit Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen. Südlich davon grenzen Ausfällungsbildungen (Kalkausfällungen) mit Moor- und Wiesenmergel an.

Das Plangebiet ist bisher fast vollständig unversiegelt. Lediglich im Bereich des Spielplatzes (u.a. Ballspielfeld) und im Nahbereich der Rotberger Landstraße (techn. Infrastruktur) sind einzelne befestigte Flächen vorhanden.

Hinweise auf Boden- und/oder Kampfmittelbelastungen sind nicht bekannt. Auch im Flächennutzungsplan ist keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

### Grundwasser und Oberflächengewässer

Der Grundwasserspiegel liegt gemäß hydrologischer Auskunft des Landesamtes für Umwelt (LfU) bei 38,0 bis 39,0 m über NHN und damit sehr oberflächennah. Dies hat sich bei Probebohrungen im Juni 2024 bestätigt.

Im Plangebiet befinden sich untergeordnete Entwässerungsgräben, die in den weiter südlich verlaufenden Rotberger Flutgraben entwässern. Bei den Gräben am Karlshofer Weg und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze handelt es sich um Gewässer 2. Ordnung; sie sind aber nur temporär wasserführend. Andere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sowie teilweise gering durchlässiger Böden (Geschiebemergel) ist eine Versickerung von Niederschlagswässern im gesamten Plangebiet schwierig.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

### Vegetation

Im Plangebiet wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt und auch der Baumbestand im Einzelnen erfasst (siehe Umweltbericht).

Von besonderer Bedeutung für die geplante Realisierung eines Dorfgemeinschaftshauses ist eine erhaltenswerte Gehölzgruppe bzw. Baumreihe auf den östlichen Teilflächen des Geltungsbereichs, die das Orts- und Landschaftsbild des Bereichs mitprägt. Es handelt sich um drei Weiden, zwei Ahorne, einen Walnuss- und einen Apfelbaum. Vor allem die Weiden und der Walnussbaum weisen Stammumfängen von 1,5 bis 3 Meter und Kronendurchmesser von 10 bis 12 Metern auf und sind als besonders schützenswert einzustufen. Die Altbäume der Gruppe unterliegen aufgrund ihres Stammumfangs der Baumschutzverordnung des

Landkreises Dahme-Spreewald. Südöstlich davon befindet sich am Rande des Spielplatzes eine weitere Gehölzgruppe aus jüngeren Pflaumenbäumen, die aber nicht unter den Schutz der benannten Baumschutzverordnung fallen.

Weitere erhaltenswerte Baumbestände befinden sich ganz im Südwesten des Plangebietes. Es handelt sich um eine Baumreihe aus Weiden in Verlängerung der östlichen Grenze des Grundstücks Rotberger Dorfstraße 15, eine Baumgruppe aus Erlen am südlichen Grabenverlauf und weitere über die Fläche verteilte und entlang der westlichen Plangebietsgrenze konzentrierte Einzelbäume. Die meisten Bäume unterliegen mit Stammumfängen von mehr als 60 cm ebenfalls der Baumschutzverordnung, einzelne Bäume erreichen sogar Stammumfänge von mehr als 150 cm.

Bei den an das Plangebiet angrenzenden Straßenbäumen entlang der Rotberger Dorfstraße (Linden) und des Karlshofer Weges (Kirschpflaumen) handelt es sich um gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 17 (Alleen) des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG). Die entsprechenden Schutzvorschriften des § 17 BbgNatSchAG zum Schutz der Alleen sind zu beachten.

Bei den Wiesenflächen handelt es sich überwiegend um einen intensiv gemähten Scherrasen mit geringer ökologischer Wertigkeit, ein abgetrennter Bereich im Südwesten weist als weniger häufig gemähte Frischwiese mit mehr Stauden und Kräutern eine höhere Wertigkeit auf.

Nach jetzigem Kenntnisstand befinden sich keine geschützten Biotope nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz im Plangebiet.

Von den vorhandenen Grabenläufen ist nur ein Abschnitt entlang der südlichen Plangebietsgrenze temporär wasserführend und weist stellenweise Schilfbestände auf, bei den übrigen naturfernen Grabenabschnitten handelt es sich eher um Rasenmulden, die nur nach Starkregenereignissen Wasser führen.

### Artenschutz

Im Vorgriff auf die teilweise Überplanung vorhandener Freiflächen wurden bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens 2020 erste artenschutzfachliche Untersuchungen durchgeführt und im Jahr 2023 weitere faunistische Kartierungen vorgenommen.

Im Ergebnis der Untersuchungen konnte im Plangebiet nur der Nachweis von wenigen Brutvogelarten (im Jahr 2020 Buntspecht, im Jahr 2023 Kohlmeise und Star) mit entsprechenden Nistplätzen erbracht sowie Überflüge von Fledermäusen (Zwergfledermaus) bei der Jagd festgestellt werden. Die Prüfung auf Vorkommen von Reptilien, Amphibien, geschützte FFH-Holzkäferarten, FFH-Libellenarten, FFH-Schmetterlingsarten (Großer Feuerfalter, Nachtkerzenschwärmer), Hornissen, Rote Waldameisen, Igel und Eichhörnchen erbrachte ausschließlich Negativ-Befunde.

Hinsichtlich der genaueren Untersuchungsergebnisse wird auf die Aussagen im Umweltbericht (Kapitel 7 der vorliegenden Begründung) verwiesen.

### Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt eingebettet in einen durchgrünten Siedlungsbereich mit Einfamilienhäusern und dörflichen Strukturen. Der Bereich selbst besitzt Grünflächencharakter.



### 3.4 Umweltsituation

#### Lärmimmissionen

In der Gemeinde Schönefeld sind sowohl Belastungen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm als auch durch Fluglärm zu verzeichnen. Die Ortslage Rotberg weist jedoch mit dem Pegelbereich  $L_{DEN}$  (24 Stunden) zwischen 55 – 60 dB(A) vergleichsweise moderate Lärmbelastungen durch den neuen Großflughafen BER auf.

Im Rahmen der Lärmaktionsplanung wurde für das Prognosejahr 2023 im Tagesschnitt  $L_{DEN}$  eine Gesamtlärmbelastung – Straße, Schiene, Luft – von 60 bis 65 dB(A) ermittelt.

Straßenverkehrslärm geht vor allem von der Rotberger Dorfstraße aus, die Höhe der Lärmbelastung wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Schienenverkehrslärm ist für Rotberg unerheblich.

#### Kampfmittel und Altlasten

Anhaltspunkte für Bodenbelastungen durch ehemalige Nutzungen oder Kampfmittel liegen nicht vor. Auch im Altlastenkataster des Landkreises Dahme-Spreewald sind keine Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 5 und 6 BBodSchG geführt.

#### Klima und Luft

Die Wiesenfläche mit Bezug zur offenen Landschaft besitzt voraussichtlich eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.

### 3.5 Verkehrliche Erschließung

#### Kfz-Verkehr

Künftige Nutzungen im Bebauungsplangebiet können im Grundsatz sowohl von der Rotberger Dorfstraße (L 402) aus als auch über den Karlshofer Weg erschlossen werden.

Da sich die betroffenen Flächen innerhalb einer Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 402 gemäß § 5 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) befinden, sind auch an der Rotberger Dorfstraße neue Grundstückszufahrten rechtlich zulässig, da Ortsdurchfahrten auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmt sind. Vor allem bei verkehrsintensiveren Nutzungen sind aber Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu berücksichtigen. Die Zufahrt zum Flurstück 32 erfolgte seit jeher von der Rotberger Dorfstraße aus und nahe der Einmündung des Karlshofer Wegs befindet sich eine noch in Ansätzen erkennbare Zufahrt zu den dort früher vorhandenen Gebäuden.

Die Rotberger Dorfstraße (L 402) stellt als Landesstraße nach Westen – über die L 40 in Dahlewitz – die Verbindung zur Bundesstraße B 96 (mit Anschluss an die Autobahn A 10 „Berliner Ring“) her. Im Osten quert die L 402 die Autobahn A 113 ohne Auffahrtmöglichkeit und führt weiter in Richtung Zeuthen. In ihrer Funktion als Landesstraße weist die Rotberger Dorfstraße mit einem DTV von 3.100 Kfz/24 heinen hohen Anteil an Durchgangsverkehren auf. Die damit verbundene Lärmbelastung beeinflusst die Standortqualität und die möglichen Nutzungsoptionen Straßennaher Flächen. Die Rotberger Dorfstraße verfügt über eine etwa 6,5 bis 7,0 m breite asphaltierte Fahrbahn und beidseitig schmale befestigte Gehwege. Die Straße befindet sich im Ressortvermögen des MIL (Landesbetrieb Straßenwesen).

Der Karlshofer Weg ist eine Gemeindestraße mit einer ebenfalls asphaltierten, etwa 6 m breiten Fahrbahn. Sie verfügt mit einem DTV von 1.600 Kfz/24h über ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen.

### Öffentlicher Nahverkehr

Im Gemeindeteil Rotberg ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nur zeitlich eingeschränkt vorhanden. Hier verkehrt die Buslinie 741, die hauptsächlich auf die Beförderung von Schulkindern ausgerichtet ist und daher nur unregelmäßig und weitgehend auf Werktagen beschränkt (im Zeitraum zwischen 7.00 und 19.00 Uhr) allenfalls im Stundentakt fährt. Am Wochenende werden lediglich einzelne Fahrten angeboten.

Die RVS-Linie 741 ist im Schülerverkehr auf das Zentrum des Ortsteils Schönefeld ausgerichtet, zu anderen Fahrzeiten auf den Bahnhof am Flughafen BER als wichtigen verkehrlichen Verknüpfungspunkt. Je nach Ziel ist auch ein Umstieg in Waltersdorf möglich. Die Linienführung erfolgt über die Rotberger Dorfstraße mit einer Haltestelle (Rotberg, Dorfstraße) auf Höhe des Plangebietes.

Die Gemeinde Schönefeld wird in ihren Ortsteilen durch mehrere Buslinien verschiedener Busunternehmen erschlossen und mit wichtigen Zugangspunkten zum Berliner S- und U-Bahnnetz verbunden. Die Bahnhöfe Schönefeld und Flughafen BER sind darüber hinaus in das Regional- und Fernverkehrsnetz eingebunden.

Durch die weiten Wege und das geringe ÖPNV-Angebot ist Rotberg bisher stark vom motorisierten Individualverkehr (MIV) abhängig. Um eine verstärkte Nutzung des Fahrrads zu unterstützen, sollen zusätzliche Fahrradstrecken ausgebaut werden.

### **3.6 Technische Infrastruktur**

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes kann über die in der Rotberger Dorfstraße und dem Karlshofer Weg verlaufenden Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) erfolgen. Die Anschlussmodalitäten werden im Zuge der Projektplanung zum Dorfgemeinschaftshaus geklärt.

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) ist nach Auskunft der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises mit einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden zu gewährleisten.

Im Norden des Geltungsbereichs an der Rotberger Dorfstraße besteht ein Standort des Märkischen Abwasser- und Wasserzweckverbandes (MAWV). Dabei handelt es sich um ein Schmutzwasserpumpwerk. Für den Standort ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des MAWV im Grundbuch eingetragen.

### **3.7 Eigentumsverhältnisse**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen befinden sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Schönefeld, die angrenzenden Straßenverkehrsflächen ebenso.

### **3.8 Geltendes Planungsrecht**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben entscheidet sich demnach auf der Grundlage von § 34 (im Zusammenhang bebaute Ortsteile) und § 35 Baugesetzbuch (Außenbereich).

Trotz der Lage des Plangebiets in der Ortsmitte von Rotberg ist eine Genehmigung von Vorhaben hier auf der Grundlage von § 34 BauGB jedoch nicht möglich. Denn entscheidend für die Beurteilung als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ ist nicht die allgemeine Lage,

sondern vielmehr, ob die umgebende Bebauung die zu bebauenden Flächen bzw. Grundstücke mitprägt. Im Falle von größeren Baulücken ist dabei ausschlaggebend, ob der Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) trotzdem gegeben ist. Die Bewertung muss aufgrund der konkreten örtlichen Verhältnisse im Rahmen einer Einzelfallentscheidung erfolgen.

Vorliegend wird der Siedlungszusammenhang durch die ausgedehnte Wiesenfläche sichtbar unterbrochen und es fehlt an baulichen Anlagen, die geeignet wären, den notwendigen Bebauungszusammenhang zu den angrenzenden Wohngrundstücken herzustellen. Insofern besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB und es ist § 35 BauGB als geltendes Planungsrecht heranzuziehen.

Eine Realisierung der Bauvorhaben wäre auf der Grundlage von § 35 BauGB nicht zulässig und die Umsetzung der Planungsziele erfordert daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landesplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aktuell aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Mit dem LEP HR wird das LEPro 2007 konkretisiert und damit der Beitrag der Raumordnung zur Entwicklung des Gesamtgebietes ergänzt.

Für das Planungsgebiet im Nahbereich des neuen Großflughafens BER sind darüber hinaus auch die Aussagen des Landesentwicklungsplans Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) maßgeblich.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg und die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald bestätigt.

#### Landesentwicklungsprogramm 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) stellt den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg dar. Das im Land Brandenburg am 18. Dezember 2007 beschlossene Programm ist am 1. Februar 2008 in Kraft getreten. Es dient als Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen.

Das LEPro 2007 sieht vor, die Hauptstadtregion gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln. Dabei soll die Siedlungsentwicklung gem. § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Innenentwicklung hat generell Vorrang vor Außenentwicklung und es werden verkehrssparende Siedlungsstrukturen und eine verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung angestrebt.

Das Flughafenumfeld liegt innerhalb des Regionalen Wachstumskerns „Schönefelder Kreuz“, dem die Gemeinden Schönefeld, Wildau und Königs Wusterhausen angehören. Die „Airportregion BER“ wird damit in ausgewählten wirtschaftlichen Branchen durch das Land Brandenburg besonders gefördert.

Gemäß § 6 LEPro 2007 sind siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung zu sichern und ihre weitere Zerschneidung ist zu vermeiden. Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und Sozialfunktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

#### Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Der zum 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR - GVBl. II 2019, Nr. 35) konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung die Grundsätze der Raumordnung des LEPro 2007 und setzt einen Rahmen für die künftige Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind dabei folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR relevant:

- Übergemeindlich wirkende Angebote der Daseinsvorsorge sind in zentralen Orten zu konzentrieren (Z 3.1 LEP HR).
- Mittelzentren (Z 3.6) kommt eine gehobene Funktion der Daseinsvorsorge mit überörtlicher Bedeutung zu, sie übernehmen die Versorgungsfunktionen für den Verflechtungsbereich. Mittelzentren in Funktionsteilung nehmen gemeinsam mittelzentrale Funktionen für ihren Verflechtungsraum wahr.
- Die Siedlungsentwicklung ist auf Innenentwicklung zu konzentrieren. Dabei kommt der Funktionsmischung eine besondere Bedeutung zu (G 5.1).
- In Gemeinden/ Gemeindeteile, die in der Hauptkarte des LEP HR nicht als "Gestaltungsraum Siedlung" festgelegt wurden, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung nur für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Z 5.5).
- Bestehende Freiräume sind in ihrer Multifunktionalität zu erhalten und zu entwickeln. Bei Inanspruchnahme ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen (G 6.1).

In der Festlegungskarte des LEP HR ist die Gemeinde Schönefeld als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau festgelegt (Z 3.6). Beide Gemeinden übernehmen insofern zusammen die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Darüberhinausgehende zeichnerische Festlegungen für den Ortsteil Rotberg werden nicht getroffen.

Rotberg liegt nicht im „Gestaltungsraum Siedlung“ (Z 5.6), der den Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bildet, ist aber auch nicht Bestandteil des dargestellten Freiraumverbundes (Z 6.2).

Die Lage des Plangebietes im Zentrum von Rotberg und die angestrebte Unterbringung von Gemeinbedarfseinrichtungen entsprechen dem Grundsatz der Innenentwicklung und dem Ziel der Daseinsvorsorge für den örtlichen Bedarf. Insofern ist die geplante Siedlungsentwicklung an dieser Stelle mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

#### Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung

Die flughafenspezifischen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind im Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006 festgelegt.

Der LEP FS enthält u. a. planerische Festlegungen zur Sicherung der Flughafenfläche, zu Trassen und Korridoren der Verkehrsanbindung sowie eine Planungszone zur Siedlungsbeschränkung und zur Bauhöhenbeschränkung.

Die Gemeinde Schönefeld liegt im engeren Wirkungsbereich des Flughafens BER. Hier besteht gemäß Grundsatz G 10 des LEP FS ein besonderer Handlungsbedarf aufgrund der von dem Flughafenausbau ausgehenden Wachstumsdynamik. Ziel ist eine abgestimmte Umfeldentwicklung der benachbarten Gemeinden in Brandenburg, der angrenzenden Berliner Bezirke und dem Flughafen BER.

Gemäß Grundsatz G 11 sind für den gemeindeübergreifenden „Handlungsschwerpunkt Flughafenumfeldentwicklung“ folgende Handlungsziele maßgeblich: Stärkung der zentralörtlichen Funktion und Konzentration der Siedlungsentwicklung, Ausgleich funktionaler Defizite und flughafeninduzierter Belastungen, ökologisch wirksame Aufwertung der Landschaft, Gewerbeflächensicherung und -entwicklung und Entwicklung der verkehrlichen Infrastruktur für die Flughafenerschließung.

In der festgelegten „Planungszone Siedlungsbeschränkung“ im unmittelbaren Umfeld der Flughafenfläche sowie in den An- und Abflugbereichen soll im Sinne der Konfliktminimierung der Zuwachs an Wohnnutzungen und lärmempfindlichen Einrichtungen begrenzt bzw. ausgeschlossen werden.

Der Gemeindeteil Rotberg und somit auch die Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befinden sich aber bereits außerhalb der „Planungszone Siedlungsbeschränkung“.

Innerhalb der räumlich weiter gefassten „Planungszone Bauhöhenbeschränkung“ dürfen keine Vorhaben geplant werden, die die Hindernisfreiheit des Flugbetriebes und damit auch die Flugsicherheit beeinträchtigen können. Die vor diesem Hintergrund zulässigen Bauhöhen werden differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet beträgt die zulässige Bauhöhe bis 72 m über NHN, d.h. rund 32 m über Geländeniveau. Diese maximale Bauhöhe entspricht auch den Aussagen der im Rahmen der Planfeststellung erfolgten Festlegung von Bauschutzbereichen.

Auf der Grundlage des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) wurde 2013 eine Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Berlin Brandenburg durch die Landesregierung Brandenburg beschlossen. Innerhalb des Lärmschutzbereichs bestehen unter anderem Einschränkungen für bauliche Nutzungen, Anforderungen an den Schallschutz baulicher Anlagen und gegebenenfalls Erstattungsansprüche für Maßnahmen des baulichen Schallschutzes. Der Lärmschutzbereich umfasst die Tag-Schutzzonen 1 und 2 sowie eine Nacht-Schutzzone.

Rotberg liegt außerhalb des festgelegten Lärmschutzbereichs.

### Regionalplanung

Der Regionalplan Lausitz-Spreewald liegt im Entwurf aus dem Jahr 1999 vor, ein Satzungsbeschluss erfolgte seinerzeit nicht; insofern existiert für die Region kein rechtskräftiger Regionalplan.

Am 20. November 2014 wurde ein Aufstellungsbeschluss zur Erstellung eines (neuen) Integrierten Regionalplans Lausitz-Spreewald gefasst, seine inhaltliche Gliederung wurde am 28. November 2018 beschlossen. Im September 2021 startete das sog. Scoping, d.h. die Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung. Insofern befindet sich das Aufstellungsverfahren noch in einem frühen Planungsstadium und aktuelle regional-planerische Ziele liegen derzeit nur sehr eingeschränkt vor.

Der vorgezogen bearbeitete, sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" wurde am 17. Juni 2021 von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald beschlossen. Über die Festlegung der Gemeinde Schönefeld als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Wildau hinausgehend trifft dieser Teilregionalplan jedoch keine Festlegungen für das Plangebiet.

Der sachliche Teilregionalplan "Windenergienutzung" vom 16. Juni 2016 wurde durch das OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt (Urt. v. 23.05.2019, 2 A 4.19). Eine Neufassung liegt im Entwurf vor und befindet sich derzeit in der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung. Die in diesem Teilregionalplan festgelegten Vorranggebiete für die Windenergienutzung sind aufgrund ihrer deutlichen Entfernung zum Plangebiet – das nächstgelegene liegt bei Uckley östlich von Zeuthen – nicht relevant.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Nach den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Schönefeld sind die östlichen Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bestandteil eines Mischgebietes, das entlang des Karlshofer Weges (in einer Grundstücks-/Bautiefe) von der Rotberger Dorfstraße bis zum Straßenversatz auf Höhe der Hausnummer 9 reicht. Jenseits der Rotberger Dorfstraße und des Karlshofer Weges schließen Allgemeine Wohngebiete an.

Die westlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind straßennah als öffentliche Grünfläche und südlich angrenzend als private Grünfläche „Gärten“ dargestellt. Letzteres ist allerdings nicht (mehr) nachvollziehbar, da es sich auch bei den südlichen (früher einmal privaten) Teilflächen des Flurstücks 31/2 bereits seit langem um Flächen in Gemeindeeigentum handelt, die auch öffentlich genutzt werden. Insofern lassen sich die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem tatsächlichen Zustand bzw. aus der in der Vergangenheit erfolgten realen Entwicklung rechtfertigen. Sie weichen zudem nicht von den Grundzügen des Flächennutzungsplans ab, da weiterhin eine Grünfläche vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund werden die Anforderungen an das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB vorliegend als gegeben angesehen. Gleichwohl soll im Rahmen der nächsten Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der FNP-Darstellungen vorgenommen werden.

Die Entwickelbarkeit einer Gemeinbedarfsfläche „Dorfgemeinschaftshaus“ aus den Darstellungen eines Mischgebietes im Flächennutzungsplan hat der Landkreis Dahme-Spreewald im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt.

Es wird davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot auch mit der nunmehr vorgenommenen Festsetzung des Dorfgemeinschaftshauses als Sondergebiet eingehalten wird, weil damit keine Änderung des zulässigen Nutzungsspektrums einhergeht und die Änderung Kritikpunkte der gleichen Fachabteilung im Landkreis (nicht gemeinwohlorientierte Nutzungsbausteine im Dorfgemeinschaftshaus) aufgreift.

Im Zuge der Rotberger Dorfstraße und des Karlshofer Weges sind im Flächennutzungsplan überörtliche Leitungstrassen (Trinkwasser, Abwasser, Gas) dargestellt.

Der Bereich eines nachrichtlich in den FNP übernommenen flächigen Bodendenkmals in der historischen Ortslage tangiert Teile der Grünfläche und weicht damit vom deutlich größeren Umgriff aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege ab.

Ebenfalls nachrichtlich in den FNP übernommen wurde die nördlich von Rotberg verortete Planungszone Siedlungsbeschränkung gemäß LEP FS sowie die Bauhöhenbeschränkung

von vorliegend 72 m über NHN. Im Hinblick auf die Hindernisfreiheit wird eine Horizontalfläche von 45 m über FBP dargestellt (nachrichtliche Übernahme aus der BMWBW-Richtlinie über die Hindernisfreiheit für Start- und Landebahnen mit Instrumentenflugbetrieb vom 02.11.2001 für den planfestgestellten Verkehrsflughafen Berlin-Schönefeld).

### **4.3 Landschaftsplanung**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) wurde 2001 aufgestellt. Es enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Lebensgrundlage für den Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Naturgüter.

Handlungsschwerpunkte liegen in der nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes etwa durch den Erhalt großräumiger, störungsarmer Landschaftsräume oder die Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland. Weiter sollen Nutzungen wie Landwirtschaft, Fischerei oder Siedlung umweltverträglich entwickelt werden. Auch die Entwicklung eines landesweiten Schutzgebietssystems und der Aufbau des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 sind im Landschaftsprogramm verankert.

Das LaPro wird zurzeit in einem sachlichen Teilplan "Biotopverbund Brandenburg" fortgeschrieben, welcher im Entwurf vorliegt.

Für das Plangebiet in der Ortsmitte von Rotberg können die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualitäten in den Siedlungsbereichen sowie die besondere Beachtung der Regeln grundwasserschonender Bewirtschaftung als beachtliche Entwicklungsziele benannt werden.

Die Darstellungen des Landschaftsprogramms sind gemäß § 3 BbgNatSchG von Behörden und öffentlichen Stellen zu berücksichtigen und unterliegen dem Abwägungsgebot. Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen werden als Ziele der Raumordnung in die Landesplanung übernommen. Landschaftsrahmenpläne auf Landkreisebene sowie Landschaftspläne auf Gemeindeebene konkretisieren das Landschaftsprogramm inhaltlich und räumlich. Sie stellen die überörtlichen bzw. örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes dar und dienen der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und der nachhaltigen Sicherung der Biodiversität.

### **4.4 Angrenzende Bebauungspläne**

Unmittelbar an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans grenzen keine festgesetzten oder in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne an.

Weiter südöstlich sind beiderseits des Karlshofer Wegs die festgesetzten Bebauungspläne „Rotberg 1“, „Rotberg 2“, „Rotberg 3“ und Nr. 13 „Am Karlshofer Weg“ vorhanden, die mit ihren Festsetzungen jeweils die Entwicklung von zusätzlichen Siedlungsflächen für den Einfamilienhausbau ermöglichten. Ein weiterer Bebauungsplan („Rotberg 4“) mit gleicher Zielsetzung befindet sich in Aufstellung.

In den Bebauungsplänen „Rotberg 1“, „Rotberg 2“ und „Rotberg 3“ werden jeweils allgemeine Wohngebiete mit einer GFZ von 0,3 (bzw. im Nahbereich des Karlshofer Wegs 0,35) festgesetzt und die zulässige Bebauung auf Einzel-/Doppelhäuser in offener Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen beschränkt. Im Bebauungsplan „Am Karlshofer Weg“ wird bei

ebenfalls maximal drei Vollgeschossen und offener Bauweise eine etwas dichtere Bebauung mit einer GRZ bis 0,4 ermöglicht.

Mit dem neuesten Bebauungsplan „Rotberg 4“, dessen Geltungsbereich sich etwa 300 m südöstlich des geplanten Dorfgemeinschaftshauses an der östlichen Siedlungskante des Gemeindeteils erstreckt, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren gut 30 Wohneinheiten in Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden.

Der Bebauungsplan setzt für die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nordöstlich der Wohnbebauung Hubertusring und Kastanienweg ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 und maximal drei Vollgeschossen fest.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Rotberg 4“ wurde am 10. Juni 2020 gefasst und im Juni/Juli 2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

#### **4.5 Sonstige Planungsbindungen auf regionaler und Landesebene**

##### Denkmalschutz (Bodendenkmal)

Die Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnet in der Ortslage Rotberg ein Bodendenkmal mit der Nr. 12104 (Rotberg Flur 1 und 3: eine Siedlung der Bronzezeit, die Kirche aus dem deutschen Mittelalter, der Friedhof aus dem deutschen Mittelalter, die Kirche der Neuzeit, der Dorfkern aus dem deutschen Mittelalter, der Friedhof der Neuzeit, der Dorfkern der Neuzeit), dessen Abgrenzung gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM) auch die Fläche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vollständig mit erfasst. Die abweichende Abgrenzung im Flächennutzungsplan umfasst nur westliche Teilflächen.

Die Bestimmungen des "Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (BbgDSchG, veröffentlicht GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) sind zu beachten.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden müssen, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist. Bodeneingriffe (z.B. Tiefbaumaßnahmen) sind gemäß § 9 Abs. 1 BbgDSchG erlaubnispflichtig.

Baudenkmale oder Naturdenkmale sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

##### Baumschutz

Für den Schutz der Bäume gilt in der Gemeinde Schönefeld – mangels kommunaler Baumschutzsatzung – die am 1. Oktober 2022 in Kraft getretene Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spreewald (BaumSchV LDS). § 3 dieser Baumschutzverordnung erklärt folgende Bäume und Hecken in ihrem Geltungsbereich (außerhalb von Waldflächen und einigen anderen Ausnahmebereichen) zu geschützten Landschaftsbestandteilen:

- Bäume mit einem Stammumfang von mind. 60 cm,
- Eibe, Rotdorn und Weißdorn mit einem Stammumfang von mind. 30 cm,
- mehrstämmige Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme einen Stammumfang von mind. 30 cm aufweisen,
- abgestorbene Bäume in der freien Landschaft mit einem Stammumfang von mind. 150 cm,
- Hecken in der freien Landschaft von mind. 180 cm Höhe und mind. 100 m<sup>2</sup> Ausdehnung,



- Bäume und Hecken, die die o.g. Anforderungen nicht erfüllen, wenn sie auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Bestimmungen als Ersatzpflanzungen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder mit öffentlichen Fördermitteln gepflanzt wurden.

Der Stammumfang von Bäumen ist i.d.R. in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen.

Die Beseitigung, Beschädigung, wesentliche Veränderung oder nachhaltige Beeinträchtigung geschützter Bäume ist nach § 5 BaumSchV LDS verboten und kann gemäß § 7 BaumSchV LDS nur bei der Durchführung von Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen genehmigt werden.

Die Bäume der mittig im Geltungsbereich gelegenen Baumgruppe erfüllen fast alle die Anforderungen der BaumSchV, weshalb sie als geschützte Landschaftsbestandteile eingestuft werden. Gleiches gilt für die Baumstandorte im Südwesten des Plangebietes.

Die o. g. Rechtsfolgen sind zu beachten.

#### Nachweis von Stellplätzen

§ 49 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) regelt, dass Gemeinden in örtlichen Bauvorschriften nach § 87 bestimmen können, welche Anzahl notwendiger Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder erforderlich ist. Eine derartige örtliche Bauvorschrift wurde für die Gemeinde Schönefeld bislang nicht festgesetzt. Vielmehr wird von der Regelung Gebrauch gemacht, wonach örtliche Bauvorschriften auch in einen Bebauungsplan nach § 30 Baugesetzbuch als Festsetzungen aufgenommen werden können. Die formalen Anforderungen an zu errichtende Stellplätze für Kfz und Abstellplätze für Fahrräder sind insofern im Bebauungsplan zu bestimmen. Dabei sollte auch eine ausreichende Zahl von Stellplätzen für die Kfz von stark gehbehinderten Menschen und Rollstuhlnutzenden bereitgestellt werden.

## **4.6 Kommunale Satzungen und Verordnungen**

#### Integriertes Gemeindeentwicklungskonzept für Schönefeld

Mit einem Selbstbindungsbeschluss hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld am 22.02.2023 den Abschlussbericht zum Integrierten Stadt- bzw. Gemeindeentwicklungskonzept (INSEK) bestätigt. Das Konzept bildet die Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde und ihrer Ortsteile in den kommenden 10 Jahren.

Als prioritäre Maßnahme für den Gemeindeteil Rotberg wird im INSEK die Qualifizierung der Ortsmitte – u.a. durch den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses, die Förderung kleinteiliger Nahversorgung und die Schaffung generationsgerechter Spielplatzflächen benannt.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die weitere Entwicklung im Ortsteil insgesamt Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Ausstattung und des Wohnumfeldes sowie verkehrliche Maßnahmen zur Anbindung an den Hauptort und Verkehrsvermeidung in den Wohnlagen zum Gegenstand haben sollte, da diese dazu geeignet sind, die Wohnqualität zu verbessern.

#### Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Schönefeld

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Schönefeld liegt mit Stand 3. Mai 2012 vor. Durch Beschluss des zuständigen kommunalpolitischen Gremiums ist es gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a S. 2 BauGB als Empfehlung für die Verwaltung bindend.

Das Konzept legt drei zentrale Versorgungsbereiche im Gemeindegebiet fest: das Ortszentrum Schönefeld, das Nebenzentrum Großziethen und den Sonderstandort Waltersdorf. Sie sollen als Zentrenbereiche mit sortimentsübergreifender und gesamtgemeindlicher Versorgungsbedeutung ausgebildet werden. Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandel soll sich auf die genannten Standorte konzentrieren.

Daneben soll aber auch die flächendeckende Nahversorgung in allen Ortsteilen stabilisiert und verbessert werden. Die diesbezügliche Analyse hat gezeigt, dass nicht alle Siedlungsbereiche über eine wohnortnahe Grundversorgung mit Lebensmitteln und anderen Waren des kurzfristigen Bedarfs verfügen; dies trifft auch auf Rotberg zu.

Als Alternative zu den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermärkte oder Discounter), die mindestens 2.500 bis 3.000 Einwohner im unmittelbaren Einzugsbereich erfordern (Mantelbevölkerung), werden im Einzelhandels- und Zentrenkonzept „Nahversorgungsläden“ benannt. Dabei handelt es sich i.d.R. um kleinflächige Lebensmittelanbieter mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup>, häufig mit Nutzungskoppelungen und hoher Servicequalität, die bereits ab einer Mantelbevölkerung von etwa 1.500 Einwohnern tragfähig sind.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält auch Steuerungs- und Festsetzungsempfehlungen für die Bauleitplanung, mit denen Ansiedlungsvorhaben an "erwünschten" Standorten planungsrechtlich vorbereitet und ein Ausschluss "unerwünschter" Standorte bzw. Sortimente gewährleistet werden soll.

### Lärmaktionsplanung – 3. Stufe

Die Gemeinde Schönefeld hat nach den Vorgaben der EU-Umgebungslärmrichtlinie ihre Lärmaktionsplanung mit der nunmehr 3. Stufe fortgeführt.

Hierfür wurden für den Straßenverkehrslärm anhand aktueller Verkehrsdaten Lärmkarten erarbeitet, Betroffenheiten und Lärmschwerpunkte ermittelt. Die Lärmsituation aufgrund des Eisenbahn- und Luftverkehrs wurde anhand der Lärmaktionsplanung des Eisenbahn-Bundesamtes und des Rahmenplans zur Lärmaktionsplanung im Umfeld des Flughafens Berlin Brandenburg des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ebenfalls mitbetrachtet.

Basierend auf diesen Ergebnissen wurde ein Maßnahmenkonzept vor allem für zwei identifizierte Lärmschwerpunkte entlang der B 96a im Ortsteil Schönefeld erarbeitet.

Für den Gemeindeteil Rotberg trifft die Lärmaktionsplanung keine konkreten Aussagen und mit Ausnahme von Prognosen zum Fluglärm (s.u.) beinhalten die Untersuchungen keine Angaben zur konkreten Lärmbelastung im Plangebiet. Die Verkehrsbelastung der Rotberger Dorfstraße (L 402) liegt deutlich unterhalb der Schwelle von 8.200 Kfz/24h, ab der Hauptverkehrsstraßen in die Betrachtung einbezogen wurden. Andere übergeordnete Verkehrswege wie die Autobahnen A10 und A113 sind zu weit entfernt, um in Rotberg die Schwellenwerte der Lärmaktionsplanung zu überschreiten.

Aufgrund der Nähe zum neuen Großflughafen BER ist der Luftverkehr auch in Rotberg eine dominante Lärmquelle, im Vergleich zu anderen Ortslagen ist die Belastung aber moderat. Die Isophonenkarten für das Prognosejahr 2023 ordnen das Plangebiet jeweils in die (niedrigste dargestellte) Belastungsstufe von tagsüber 55 – 60 dB(A) und nachts von 45 – 50 dB(A) ein. Die Fluglärmbelastungen liegen damit deutlich unterhalb der Auslösewerte von 65/55 dB(A) tags/nachts.

### Niederschlagswasserentsorgungssatzung

Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld, in Kraft getreten am 01.01.2015, trifft Regelungen für das Sammeln, Ableiten und Behandeln von Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen.

Sofern eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser gemäß § 4 der Satzung zu versickern. Anschlusszwang zur Einleitung von Niederschlagswasser besteht bei denjenigen Grundstücken, die derart bebaut und/ oder versiegelt sind, dass eine Versickerung auf dem Grundstück nicht mehr möglich ist. In diesem Fall muss das Grundstück gem. § 9 über einen Niederschlagswassergrundstücksanschluss verfügen.

### Spielplatzsatzung der Gemeinde Schönefeld

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften für Kinderspielplätze in der Gemeinde Schönefeld vom 16.10.2010 regelt die Pflicht zur Errichtung und Instandsetzung von Kinderspielplätzen bei Wohnungsbauvorhaben und ist insofern vorliegend nicht einschlägig.

## **5. Planungskonzept**

### **5.1 Ziele der Planung und städtebauliches Konzept**

Das anhaltende Siedlungswachstum in Rotberg erfordert einen bedarfsgerechten Ausbau der lokalen Infrastruktur. Neben der Bereitstellung von Kita- und Schulplätzen sowie der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sind dabei auch Sport- und Freizeiteinrichtungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus gilt es, die neu zuziehenden Einwohner in das gesellschaftliche Leben vor Ort zu integrieren und allen Bewohnern die gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen. Hierfür bietet sich das Plangebiet als zentral in Rotberg gelegene, gemeindeeigene Freifläche an.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses im Nordosten des Planungsgebietes in Kombination mit einer Festwiese und Sport- und Spielangeboten zu schaffen.

Zur Umsetzung der benannten Planungsziele liegt ein durch die Gemeindevertretung beschlossenes Entwurfskonzept mit Stand Mai 2023 vor.

Das zugrunde liegende Raumprogramm (einschließlich Nutzung des Außenraumes) fußt auf den abgefragten Bedarfen der Gemeinde und herangezogenen Referenzprojekten ähnlicher Dorfgemeinschaftshäuser.

Das Dorfgemeinschaftshaus (DGH) in Rotberg soll Räumlichkeiten für verschiedenste Veranstaltungen bieten (zwei Räume mit 110 und 45 m<sup>2</sup>) und in je einem Bewegungs- bzw. Gesellschaftsraum (40 m<sup>2</sup> und 30 m<sup>2</sup>) vielfältige Sport- und Freizeitaktivitäten (Gymnastik/Fitness, Kreativ- und Bastelkurse) ermöglichen. Ein weiterer Raum mit rund 30 m<sup>2</sup> ist für die Jugendarbeit vorgesehen und ein großer Küchenbereich (40 m<sup>2</sup>) soll auch für Gruppen und Kochkurse nutzbar sein.

Nicht zuletzt wird auch die Integration eines „Dorfladens“, d.h. eines kleinflächigen Lebensmittelanbieters (ca. 70 m<sup>2</sup>) zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung, angestrebt - mit der zusätzlichen Option eines Getränkeausschanks und Kuchenverkaufs.

Zusammen mit notwendigen Nebenflächen (Eingangsbereich, Lager, WC) summiert sich der Netto-Raumbedarf des DGH auf voraussichtlich rund 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

Für die Ausgestaltung des Baukörpers wurden mehrere architektonische Varianten untersucht und ein Gebäude in L-Form als Vorzugsvariante ausgewählt. Je ein Gebäudeflügel soll parallel zu den beiden angrenzenden Straßen verlaufen, der Eingangsbereich an der Rotberger Dorfstraße nahe der Einmündung Karlsrufer Weg angeordnet werden.

Im westlichen Gebäudeflügel befindet sich ein (teilbarer) Veranstaltungsraum und angrenzend der Regionalläden, die übrigen Räumlichkeiten sind im östlichen Gebäudeflügel untergebracht. Jeder Raum kann vom durchgehenden Flurbereich erschlossen werden, der direkt vom Foyer abgeht. Der Winkel der L-Form öffnet sich zu einem geschützten Außenbereich. Hier können (überdachte) Terrassenflächen mit direktem Zugang von den Einzelräumen des Gebäudes angegliedert werden und dadurch einen guten Bezug des Innen- und Außenraumes herstellen.

Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude (mit flach geneigtem Pult- bzw. Satteldach), das sich höhenmäßig in die umgebende Baustruktur einfügt und die notwendige Barrierefreiheit gewährleistet. Im Sinne einer nachhaltigen, klimagerechten Bauweise sollen geeignete Teile des Dachs Photovoltaikanlagen aufnehmen, um den hauseigenen Strombedarf weitestgehend selbst decken zu können. Rückwärtige bzw. vorgelagerte überdachte Terrassenbereiche sollen einen witterungsgeschützten Aufenthalt ermöglichen.

Ergänzt wird der Standort des Dorfgemeinschaftshauses durch einen großzügigen Außenbereich mit Spiellandschaft, Biotop- und Nutzgartenflächen. Der am Karlsrufer Weg auf der südwestlichen Wiesenfläche bisher vorhandene kleine Spielplatz soll dabei in das neue Freiraumkonzept integriert bzw. als Ersatz für die bisherigen Spielgeräte und -flächen mindestens quantitativ vergleichbare und qualitativ hochwertige neue Spielflächenangebote bereitgestellt werden. Angestrebt wird ferner die Errichtung eines multifunktionalen Ballspielfeldes (Fußball-/ Basketballkäfig) und ein angegliederter Sportbereich mit Outdoor-Fitnessgeräten und Tischtennisplatten.

Die verkehrliche Erschließung soll von der Rotberger Dorfstraße aus erfolgen. In der Nähe des Eingangsbereichs sind westlich des Gebäudes Stellplatzflächen für Pkw einschließlich Anlieferbereich und unmittelbar vor dem Gebäude Abstellanlagen für Fahrräder vorgesehen. Der Karlsrufer Weg soll lediglich eine fußläufige Anbindung erhalten.

Auf den östlichen Teilflächen im Plangebiet soll die vorhandene Rasenfläche als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben und planungsrechtlich auch zur temporären Nutzung als Festwiese sowie für Spiel- und Sportaktivitäten gesichert werden.

Die vorhandenen, temporär wasserführenden Entwässerungsgräben im Süden und Osten des Plangebietes, die wertgebenden Altbaumbestände sowie eine gegenüber den intensiv gepflegten Scherrasenflächen naturschutzfachlich höherwertige Frischwiese im Südwesten sollen erhalten bleiben.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung einer prägenden Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes soll durch umfangreiche Begrünungsmaßnahmen ein (möglichst vollständiger) grünordnerischer Ausgleich für bauliche bedingte Eingriffe vor Ort erfolgen.

Bei der Standortentwicklung sind vor allem natur- und artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Daneben spielen aber auch Schallschutzbelange in Form von Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und den Flughafenbetrieb sowie immissionsschutzrelevante Freizeitnutzungen (geplanter Bolzplatz) eine Rolle.

## 5.2 Fachgutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ wurden bisher fachliche Untersuchungen bzw. Einschätzungen zu folgenden Themenbereichen erarbeitet:

- Natur- und artenschutzfachliche Gutachten einschließlich Biotoptypenkartierung,
- Boden- und Baugrundgutachten,
- Niederschlagsentwässerungskonzept einschließlich Überflutungsnachweis
- Schalltechnische Untersuchung zu Verkehrs- und Freizeitlärm
- Kurz-Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung.

Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen, die Inhalte und Ergebnisse der Untersuchungen werden in der Bebauungsplanbegründung (einschließlich Umweltbericht) dargelegt.

## 6. Abwägung und Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB bestimmt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung. Die östlichen Teilflächen im Geltungsbereich werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ festgesetzt.

Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ist vorliegend erforderlich, da es sich um ein Gebiet handelt, das sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet bzw. eine Steuerung des erwünschten Nutzungsspektrums nicht mit der Zweckbestimmung anderer Baugebiete vereinbar wäre.

Die grundsätzlich ebenfalls in Frage kommende – und zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene – Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf würde den künftigen Nutzungen am Standort deutlich engere Grenzen setzen (Gemeinwohlorientierung) und steht nach Einschätzung des Landkreises Dahme-Spreewald als zuständige Genehmigungsbehörde im Widerspruch zur angestrebten Unterbringung eines kleinen Nahversorgers (Dorfladen).

Zudem ist auch aufgrund des öffentlichen Eigentums eine Flächensicherung für den Gemeinbedarf nicht erforderlich.

Das Dorfgemeinschaftshaus soll künftig als soziales und kulturelles Zentrum von Rotberg dienen und die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit ihrem Heimatort stärken. Die zentrale Lage des Standortes zwischen dem historischen Dorfkern bzw. den älteren Einfamilienhausstrukturen und dem Neubaugebiet ist dafür ideal. Die Räumlichkeiten werden voraussichtlich von einem wechselnden Teil der Bevölkerung zur Lebens- und Freizeitgestaltung sowie zur sportlichen Betätigung genutzt und dienen sozial gesellschaftlichen Zwecken.

Vorgesehen sind Räumlichkeiten für Ausstellungen, Vereinsarbeit, öffentliche und private Veranstaltungen verschiedener Größenordnung (z.B. Hochzeits- und andere Familienfeiern, Informationsveranstaltungen und Fachvorträge, Vereinssitzungen u.ä.) sowie Angebote für Sport- und Freizeitaktivitäten (Gymnastik/Fitness, Kreativkurse) und für die Jugendarbeit.

Die Sicherung dieser multifunktional (sozial, sportlich, kulturell...) ausgerichteten Infrastruktureinrichtung dient – auch vor dem Hintergrund der anhaltenden Bevölkerungs-

zunahme in Rotberg – der Daseinsvorsorge für den örtlichen Bedarf. Bisher sind in Rotberg keine öffentlichen Orte als Treffpunkte vorhanden und die im nördlichen, stärker besiedelten Gemeindegebiet konzentrierten sozialen und kulturellen Angebote sind (ohne Pkw) nur schwer zu erreichen.

Mittels textlicher Festsetzung wird der im Rahmen der Zweckbestimmung als „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ schlagwortartig umrissene Nutzungskatalog weiter ausdifferenziert.

1. Das Sondergebiet *„Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“* dient der Unterbringung von gemeinschaftlich nutzbaren Einrichtungen. Allgemein zulässig sind:
  - *Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume*
  - *zugehörige Nebenräume (Küche, Verwaltung, Technik, Lager, WC u.ä.)*
  - *ein Nahversorgungsladen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup> und Getränkeausschank/Kuchenverkauf*
  - *Spielflächen im Außenbereich*
  - *ein Ballspielfeld mit Ausstattungselementen für Fußball und Basketball und einem bis zu 6 m hohen Ballfangzaun ausschließlich innerhalb der Fläche ABCDA.*

Neben den für ein Dorfgemeinschaftshaus typischen Gemeinschafts- und Veranstaltungsräumen und den zugehörigen Nebenflächen wird vorliegend ergänzend auch die Ansiedlung eines kleinen Dorfladens (bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) ermöglicht. Die Festsetzung erfolgt im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und schließt eine diesbezügliche Angebotslücke.

Bisher sind in Rotberg keine Betriebe der Nahversorgung vorhanden; die nächstgelegenen Lebensmittelgeschäfte befinden sich mehr als 3 km entfernt und liegen damit deutlich außerhalb des fußläufigen Bereichs. Die Ansiedlung eines Geschäftes in den klassischen Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels (Supermarkt oder Discounter) erfordert wiederum eine Mantelbevölkerung von mindestens 2.500 bis 3.000 Einwohnern im unmittelbaren Einzugsbereich, weshalb dafür in Rotberg auch absehbar keine Tragfähigkeit besteht.

Ein kleinflächiger Lebensmittelanbieter („Dorfladen“, mit dem Fokus auf lokale und Bio-Produkte von Höfen der Umgebung) wird in Koppelung mit den angestrebten Nutzungen des Dorfgemeinschaftshauses dagegen als tragfähig erachtet.

Mit der gewählten Formulierung („Nahversorgungsladen mit einer Verkaufsfläche von höchstens 100 m<sup>2</sup>“) wird sichergestellt, dass es sich um ein Einzelhandelsangebot mit ausschließlich nahversorgungsrelevantem Sortiment handelt und dass die dafür genutzten Flächen der Hauptnutzung flächenmäßig deutlich untergeordnet sind.

Die zusätzliche Möglichkeit des Getränkeausschanks und Kuchenverkaufs unterstützt den kommunikativen Aspekt des Regionalwarenladens im Sinne der Zweckbestimmung als Dorfgemeinschaftshaus.

Die zum Dorfgemeinschaftshaus gehörigen Freiflächen können und sollen für die Anlage von Kinderspielflächen bzw. Spielgeräten genutzt werden, weshalb Spielflächen im Außenbereich in den allgemein zulässigen Nutzungskatalog für die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen werden.

Generell soll der Außenbereich zum Toben und Verweilen einladen und Spielmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und ggf. auch Erwachsene bieten. Der vorhandene kleine Spielplatz am Rotenberger Weg soll umstrukturiert und in das neue Konzept integriert werden.

Vor allem das angedachte multifunktionale Spielfeld in Form eines Fuß- und Basketballkäfis richtet sich an alle Altersgruppen. Aus Immissionsschutzgründen wird das Ballspielfeld im Gegensatz zu den übrigen Spiel- und Freizeitangeboten räumlich konkret verortet, um seine

Verträglichkeit mit umliegenden Wohnnutzungen zu gewährleisten (siehe auch Kapitel 6.10). Ein entsprechender Verträglichkeitsnachweis wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung erbracht.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO (vorliegend durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Grundfläche und der maximalen Gebäudehöhe) soll ein verträgliches Einfügen des Bauvorhabens am Standort gewährleistet werden.

Bei den Festsetzungen zum Nutzungsmaß wird einerseits die vorhandene Umgebungsbebauung niedriger Dichte und der Übergang zur freien Landschaft berücksichtigt, aber gleichzeitig auch den räumlichen Nutzungsanforderungen und den Erfordernissen der verkehrlichen Erschließung Rechnung getragen (z.B. Nachweis der erforderlichen Stellplatzanzahl).

### Grundfläche, Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird auf höchstens 1.100 m<sup>2</sup> begrenzt.

In § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden gebietsbezogene Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung benannt. Für sonstige Sondergebiete liegt der Orientierungswert bezogen auf die Grundfläche bei 0,8 und bezogen auf die Geschossfläche bei 2,4. Die in § 19 Abs.4 BauNVO zugunsten von Umwelt- und Naturschutzbelangen verankerte Kappungsgrenze zum Überbauungs-/ Versiegelungsgrad des Gesamtgrundstücks, d.h. die Summe aller Grundflächen unter Einbeziehung von Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen und unterirdischen Bauteilen liegt ebenfalls bei 0,8.

Im Rahmen des Planverfahrens soll ein deutlich höherer Anteil unversiegelter Freiflächen mit direktem Bodenanschluss innerhalb der Sondergebietsfläche gesichert werden.

Nach Maßgabe der nachfolgenden textlichen Festsetzung wird die insgesamt zulässige Grundfläche (im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO) auf eine Grundfläche (GR) von höchstens 3.600 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies entspricht bezogen auf die festgesetzte rund 9.840 m<sup>2</sup> große Baugebietsfläche einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,37. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich auch bei vielen Spielflächen (z.B. Ballspielfeld) um anrechnungspflichtige Anlagen handelt.

2. *Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 1.100 m<sup>2</sup> darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch bauliche Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundfläche von insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> überschritten werden.*

### Höhe baulicher Anlagen

Bei dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus handelt es sich um eine Sonderbauform, deren Geschosshöhe erheblich von den üblichen Geschosshöhen in Wohngebäuden abweichen kann. Deshalb sind Festsetzungen, die die absolute Höhe der baulichen Anlage begrenzen, einer Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse vorzuziehen.

Die festgesetzte Oberkante von 48,0 m über NHN ist in Relation zur vorhandenen Geländehöhe zu setzen und entspricht einer Höhenbeschränkung der neuen Bebauung (Hauptbaukörper und Nebengebäude) auf rund 8 Meter Höhe. Dies ist vergleichbar mit der Höhe eines zweigeschossigen Einfamilienhauses, bestehend aus einem Vollgeschoss mit hohem Satteldach oder zwei Vollgeschossen und flachem Zeltdach.

Für das Dorfgemeinschaftshaus liegt ein abgestimmter Entwurf zur Errichtung eines eingeschossigen barrierefreien Baukörpers vor. Die im Rahmen der Höhenfestsetzung grundsätzlich mögliche Unterbringung eines zusätzlichen Dachgeschosses wäre im Hinblick auf das Einfügen in die Umgebung jedoch ebenfalls unschädlich. Eine Beschränkung auf ein Vollgeschoss erscheint somit entbehrlich, zumal die Brandenburgische Bauordnung nicht zwischen Vollgeschossen und Dachgeschossen unterscheidet und somit auch die Umgebung durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist.

Die festgesetzte höchstzulässige Bauhöhe bleibt mit 48,0 m über NHN deutlich unter der im maßgeblichen Bauschutzbereich des Flughafens Berlin-Brandenburg zulässigen Bauhöhe von 72,0 m über NHN.

### **6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und damit die Verteilung der baulichen Nutzung innerhalb der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ geregelt.

Grundsätzlich soll die Baumasse im Eckbereich Rotberger Dorfstraße/Karlshofer Weg konzentriert werden und der Baukörper soll in L-Form angeordnet werden.

Das zeichnerisch mittels Baugrenzen definierte Baufenster für den Hauptbaukörper orientiert sich am vorliegenden, verwaltungsintern abgestimmten Entwurfskonzept, belässt aber noch hinreichenden Spielraum zur weiteren entwurflichen Ausdifferenzierung. Das Baufenster hält einen ausreichenden Abstand zu den Baumreihen entlang der angrenzenden Straßen sowie zu der vorhandenen Baumgruppe innerhalb der Wiesenfläche. Die mit dem Hauptbaukörper verbundenen, vom Dach überstellten Terrassen sind in das Baufeld mit einbezogen worden.

Ein zweites kleines Baufeld ermöglicht die Errichtung eines Nebengebäudes, das der Unterbringung von Gartengeräten und Technik dienen, aber auch Aufenthaltsbereiche im Zusammenhang mit der Gartenarbeit sowie eine Toilette erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen umfassen insgesamt eine Fläche von rund 1.700 m<sup>2</sup>, dürfen durch die ergänzend festgesetzte höchstzulässige Grundfläche aber nicht vollständig überbaut werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung, wie die geplanten Spiel- und Sportgeräte, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **6.4. Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen**

Grundsätzlich sind Stellplatzanlagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um ihre Anordnung und Anzahl bereits auf der Ebene des Bebauungsplans näher zu bestimmen, wird in der Planzeichnung eine entsprechende Fläche vorgegeben. Die festgesetzte Fläche für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht die Unterbringung der geplanten 12 Stellplätze einschließlich Zufahrtsflächen. Die mögliche Stellplatzanzahl übersteigt damit die Referenzwerte für den Stellplatzbedarf aus dem Stellplatzleitfaden nach der Brandenburgischen Bauordnung.

Die Lage der Stellplätze an der Rotberger Dorfstraße mit etwas Abstand zum Baukörper ist so gewählt, dass die Ansicht des Dorfgemeinschaftshauses nicht von den Fahrzeugen dominiert wird.



Der Bau von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) wird aufgrund ihrer nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mittels textlicher Festsetzung ausgeschlossen.

3. *Der Bau von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist nicht zulässig; Stellplätze für motorisierte Fahrzeuge dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche errichtet werden.*

Zwei ursprünglich im Entwurfskonzept enthaltene unmittelbar im Zugangsbereich des Gebäudes angeordnete barrierefreie Kfz-Stellplätze in Doppelnutzung als Anlieferungsbereich, sind zugunsten einer Unterbringung entsprechender Flächen innerhalb der Stellplatzanlage entfallen. Dies wird unter verkehrlichen Gesichtspunkten unterstützt und die zurückzulegende Entfernung zwischen Stellplatzanlage und Haupteingang von rund 50 m als zumutbar eingestuft.

## 6.5 Anzahl der Stellplätze (örtliche Bauvorschriften)

Vorgaben zur Anzahl der zu errichtenden Kfz-Stellplätze und Fahrradabstellplätze werden im Bebauungsplan als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) getroffen. Die formalen Anforderungen differenzieren im Hinblick auf die Kfz-Stellplätze nach verschiedenen Nutzungsbausteinen des Dorfgemeinschaftshauses und fordern auch die Errichtung von zwei barrierefreien Stellplätzen. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze beziehen sich nur auf die Nutzfläche.

*Bei der Errichtung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ müssen innerhalb der mit St gekennzeichneten Fläche die notwendigen Stellplätze gemäß nachfolgenden Richtwerten hergestellt werden.*

- Dorfladen	1 je 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
- Versammlungs-/Veranstaltungsräume	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche
- Gemeinschaftsräume	1 je 30 m <sup>2</sup> Nutzfläche

*Darunter sind insgesamt mindestens zwei barrierefreie Stellplätze vorzusehen.*

*Darüber hinaus ist je 30 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dorfgemeinschaftshaus ein Abstellplatz für Fahrräder auf dem Grundstück herzustellen.*

## 6.6 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bezieht die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Rotberger Dorfstraße und des Karlshofer Weges nicht mit ein.

Deshalb wird mittels textlicher Festsetzung klargestellt, dass die Geltungsbereichsgrenze entlang der beiden Straßen zugleich Straßenbegrenzungslinie ist. Dadurch wird vor allem die gesicherte Erschließung der Baufläche verdeutlicht.

17. *Die Geltungsbereichsgrenze an der Rotberger Dorfstraße und am Karlshofer Weg ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.*

Die verkehrliche Anbindung des Dorfgemeinschaftshauses soll von der Rotberger Dorfstraße aus erfolgen. Dort ist eine kleine Stellplatzanlage vorgesehen, deren Lage mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgegeben wird (siehe Kapitel 6.4). Für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer wird es eine ergänzende Zugangsmöglichkeit vom Karlshofer Weg aus geben.

## 6.7 Flächen für die Ver- und Entsorgung

Der vorhandene Standort eines Schmutzwasserpumpwerks im Plangebiet wird als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Auf der Fläche an der Rotberger Dorfstraße befindet sich eine entsprechende Anlage, die durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert wird.

Weitere straßennahe kleine Anlagen der technischen Infrastruktur (Trafostation, Hydranten) befinden sich bereits knapp außerhalb der nördlichen Geltungsbereichsgrenze im Seitenstreifen des Gehwegs und damit im öffentlichen Straßenraum (Flurstück 88/63). Insofern besteht kein Festsetzungsbedarf im Bebauungsplan.

## 6.8 Öffentliche Grünflächen

### Spiel- und Festwiese

Die vorhandene Rasenfläche, die bereits im Bestand zum Spielen und Toben von Kindern der umliegenden Wohngrundstücke genutzt wird, soll auf den westlichen Teilflächen als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt werden. Neben ihrer Funktion als Spielwiese soll auch eine temporäre Nutzung als Festwiese ermöglicht werden, weshalb eine Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“ erfolgt.

Die östliche Abgrenzung der öffentlichen Grünfläche greift die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken 31/2 und 32 im Bereich der vorhandenen Regenwassermulde auf. Eine bereits im Bestand von der übrigen Rasenfläche abgegrenzte Teilfläche des Flurstücks 31/2 im Südwesten wird aufgrund ihrer höheren naturschutzfachlichen Wertigkeit – ebenso wie der Nahbereich des südlichen Grabens – als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Kapitel 6.9).

Bei Grünflächen handelt es sich i.d.R. um Flächen, die nicht für bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Ihrer Zweckbestimmung als zeitweise „Festwiese“ entsprechend wird vorliegend mittels textlicher Festsetzung temporär die Errichtung sogenannter „fliegender Bauten“ (z.B. Marktstände, Festzelt, mobile Toilettenanlagen) ermöglicht; die dauerhafte Errichtung baulicher Anlagen wird aber ausgeschlossen.

4. *Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“ ist temporär die Errichtung sogenannter „fliegender Bauten“ (z.B. Festzelt, mobile Toilettenanlagen) zulässig; die dauerhafte Errichtung baulicher Anlagen ist unzulässig.*

Es wird davon ausgegangen, dass ein Stellplatzangebot für Besuchende von Veranstaltungen ebenfalls temporär auf der Rasenfläche bereitgestellt werden kann, ohne dass es dazu einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Weiterhin wird unterstellt, dass lautere Festplatznutzungen die Vorgaben für seltene Ereignisse nach der Freizeitlärmrichtlinie (nicht mehr als 10 Tage/Nächte im Jahr und nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden) sowie die damit einhergehenden schalltechnischen Vorgaben einhalten.

Dass die Rasenfläche auch für sportliche und spielerische Aktivitäten genutzt werden darf und die aufgestellten Fußballtore sowie das Volleyballnetz verbleiben können, wird durch nachfolgende textliche Festsetzung planungsrechtlich abgesichert.

5. *Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“ kann außerhalb der Nutzung als Festplatz (Volksfeste, Zirkusveranstaltungen o.ä.) für spielerische und sportliche Zwecke genutzt werden. Dazu ist auch das Aufstellen von Toren und Netzen zulässig.*

## 6.9 Begrünung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft resultieren aus dem Ergebnis der Umweltprüfung.

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Rasenflächen. Der damit verbundene Verlust an offenen Böden, Vegetationsbeständen und Lebensraum für Flora und Fauna ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen. Zur Kompensation der Eingriffe in die Schutzgüter Fläche/Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie das Landschaftsbild sind folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen vorgesehen:

### Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und des Ballspielfeldes

Um die Auswirkungen der planungsbedingten Neuversiegelung so gering wie möglich zu halten soll – auch im Sinne der klimagerechten und wassersensiblen Stadtentwicklung – der Versiegelungsgrad auch im Bereich befestigter Flächen minimiert werden. Deshalb wird für Stellplätze, Zufahrten und das geplante Ballspielfeld mittels nachfolgender textlicher Festsetzung ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgegeben.

6. *Innerhalb des Sondergebietes „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ ist die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie des Ballspielfeldes in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Durch die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge soll sichergestellt werden, dass die Bodenfunktionen dieser befestigten Flächen anteilig erhalten bleiben sowie die Versickerung begünstigt und damit die Grundwasserneubildungsrate positiv beeinflusst wird.

### Regenwasserbewirtschaftung

Um die Belange von Umwelt- und Klimaschutz angemessen zu berücksichtigen und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt infolge der zunehmenden Versiegelung zu minimieren, sollen außerdem Festsetzungen zur Bewirtschaftung anfallender Niederschlagswässer getroffen werden. Zugunsten einer Begrenzung von Regenwassereinleitungen in die Kanalisation müssen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswässer deshalb auf dem Grundstück zurückgehalten und vor Ort zur Versickerung gebracht bzw. gedrosselt in das Grabensystem eingeleitet werden.

7. *Das innerhalb der Sondergebietsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und innerhalb des Geltungsbereichs zu versickern oder gedrosselt in den südlich angrenzenden Graben einzuleiten. Versickerungsflächen sind zu begrünen.*

Ein Anfang 2025 im Rahmen der Projektplanung für das Dorfgemeinschaftshaus erarbeitetes Niederschlagsentwässerungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse rechnerisch keine gesicherte Entwässerung mittels Versickerung nachgewiesen werden kann. Der Sachverständige empfiehlt deshalb eine Sammlung des anfallenden Regenwassers in einem flächigen Retentionsbereich (Mulde) im Südwesten des Grundstücks und eine gedrosselte Einleitung in den südlichen Graben (3 l/s). Vom zuständigen Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ liegt eine Zustimmung zur gedrosselten Wassereinleitung vor. Aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen keine Einwände und die Maßnahme kommt auch unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten dem bisher nur temporär wasserführenden Graben zugute.

Weil die im Geltungsbereich vorhandenen Entwässerungsgräben bzw. Regenwassermulden einen wesentlichen Baustein der Niederschlagsentwässerung darstellen, sollen sie planungsrechtlich gesichert werden. Dafür wird die nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen.

8. *Die innerhalb des Geltungsbereichs vorhandenen Regenwassermulden und Gräben sind als Retentionsflächen zu erhalten.*

Für die Regenwassermulde an der Grenze zwischen Sondergebiets- und Grünfläche sowie den etwas tieferen Entwässerungsgraben entlang des Karlshofer Weges sind darüber hinaus keine naturschutzfachlichen Auflagen vorgesehen. Im Gegensatz zum Grabenverlauf entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind die beiden benannten Mulden/Gräben Bestandteil der intensiv gepflegten, d.h. regelmäßig gemähten Scherrasenfläche und besitzen demzufolge keine hervorzuhebenden Pflanzenvorkommen oder eine besondere Habitatfunktion.

Der zweigeteilte offene (mit einem kurzen verrohrten Abschnitt dazwischen) Graben am Karlshofer Weg ist derzeit als Gewässer 2. Ordnung eingestuft und wird vom Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ unterhalten. Bei einer Beibehaltung dieser Einstufung wird ein 5 Meter breiter Arbeitsstreifen benötigt, der sich aufgrund der Straßenbäume nur auf der grundstückszugewandten Seite befinden kann. Eine Grundstückseinfriedung in Form von Zäunen oder Hecken wird deshalb ausgeschlossen.

Die höhere ökologische Wertigkeit des Entwässerungsgrabens entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird durch eine ergänzende Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt (s.u.).

#### Begründung des Sondergebietes „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“

Als Maßnahme zur Schaffung eines durchgrüneten Siedlungsbildes und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist der künftig baulich genutzte Standort des Dorfgemeinschaftshauses angemessen zu begrünen.

Dafür setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, dass innerhalb der Sondergebietsfläche insgesamt mindestens 34 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen sind. Dies entspricht etwa einem Baum je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

9. *Innerhalb der Sondergebietsfläche „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ sind insgesamt 34 heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Außerdem ist der Standort in Richtung Westen und Süden durch Strauch- und Heckenpflanzungen einzugrünen, wobei gegenüber dem südlichen Grabenverlauf ein 3,0 m breiter Arbeitsstreifen/Wartungsweg für die Durchführung von Pflegemaßnahmen freigehalten wird. Hinzu kommt eine weitere Strauch- / Heckenpflanzung an der westlichen Geltungsbereichsgrenze zum angrenzenden Wohngrundstück. Insgesamt umfassen diese Pflanzflächen 1.160 m<sup>2</sup>, davon 800 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses.

13. *Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte Strauch- und Heckenpflanzung zu entwickeln. Hierfür ist je 2 m<sup>2</sup> ein heimischer standortgerechter Strauch mit einer Mindestgröße von 60 cm zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Im Sondergebiet können Abweichungen von den festgesetzten Flächen zugelassen werden, sofern der räumliche Umfang der Strauch- und Heckenpflanzung weiterhin erfüllt ist.

Die Gehölzpflanzungen dienen einer Aufwertung der Bodenfunktionen als Ausgleich für die ermöglichte Bodenversiegelung im Bereich der Sondergebietsfläche (Bau des Dorfgemeinschaftshauses und ergänzender Nebenanlagen). Diese Möglichkeit zur Kompensation von Bodenversiegelungen wird von der HVE benannt, sofern - wie im vorliegenden Fall - keine (ausreichenden) Entsiegelungs- und Rückbaupotenziale bestehen. Baum- und Strauchpflanzungen verbessern durch Windschutz und Verdunstung das örtliche Kleinklima, bieten Lebensraum für Tiere und erhöhen damit die Biodiversität. Durch die zusätzlichen Gehölzpflanzungen kann zudem das Landschaftsbild aufgewertet werden.

Durch Strauchpflanzungen (minimal 3-reihig oder 5 m breit auf mind. 100 m<sup>2</sup>) können Bodenversiegelungen im Verhältnis 2:1 ausgeglichen werden. Bei Baumpflanzungen mit einem längerfristig deutlich höheren Grünvolumen wird vorliegend – orientiert am Radwegeerlass – ein Ausgleich von 50 m<sup>2</sup> Bodenversiegelung je Baum in Anrechnung gebracht.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird im Bebauungsplan ferner gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen einzugrünen sind. Dazu ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorliegend wird damit voraussichtlich die Pflanzung von drei Bäumen in der vorgegebenen Pflanzqualität im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze erforderlich.

- 10. Stellplatzanlagen mit mehr als 3 Stellplätzen sind einzugrünen. Dazu ist je angefangene 5 Stellplätze ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.*

Ebenfalls zugunsten des Landschaftsbildes wird die Errichtung neuer Einfriedungen auf Hecken beschränkt. Für das Dorfgemeinschaftshaus wäre eine Einzäunung oder die Errichtung von Mauern damit unzulässig, ist aber ohnehin nicht geplant. Stattdessen ist festsetzungskonform die Pflanzung von Hecken in Richtung Westen und Süden vorgesehen.

*Im Geltungsbereich sind Einfriedungen nur in Form von Hecken zulässig. Gegenüber dem Graben am Karlshofer Weg ist ein Mindestabstand von 5,0 m – gerechnet von der Uferlinie landeinwärts – einzuhalten.*

#### Erhaltungsbindungen für Bestandsbäume

Um die für das Stadt- und Landschaftsbild bedeutsame Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, werden dort vier besonders erhaltenswerte Baumstandorte (drei Weiden und ein Walnussbaum) mit jeweils 10 bis 12 Meter Kronendurchmesser mit einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB belegt.

Die Festsetzung von Bindungen für den Erhalt von Bäumen im Bebauungsplan geht über den allgemeinen Baumschutz nach der Baumschutzverordnung hinaus, da es sich um einzelfallbezogene Festsetzungen aus städtebaulichen Gründen handelt und Baumfällungen auch beim Erbringen von Ersatzpflanzungen i.d.R. nicht genehmigungsfähig sind.

#### Ergänzende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 15 Abs. 1 S. 1 BNatSchG zu unterlassen. Deshalb werden die im Rahmen der Biotoptypenkartierung identifizierten höherwertigen Biotope, soweit wie möglich von einer Überplanung ausgenommen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Dies betrifft

vorliegend eine Frischwiese auf den südwestlichen Teilflächen des Flurstücks 31/2 und den temporär wasserführenden Graben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

Der Entwässerungsgraben im Süden verfügt über eine artenreiche Vegetation – stellenweise Schilfbestände sowie in Teilabschnitten uferbegleitend auch größere Sträucher und Bäume – und besitzt dadurch eine höhere ökologische Bedeutung als die übrigen Regenwassermulden und Gräben im Plangebiet. Darüber hinaus hat die vorhandene Vegetation im Südosten auch eine Sichtschutzfunktion für den Gartenbereich des angrenzenden Wohngrundstücks am Karlshofer Weg.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte erfolgt eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Maßnahmen selbst werden in der textlichen Festsetzung 11 bestimmt und dienen der Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in bisherigem Umfang. Die vorgesehene gedrosselte Einleitung von überschüssigem Regenwasser, dass auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses anfällt, in den Graben unterstützt die Zielsetzung.

11. *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „a“ ist die vorhandene Ufervegetation der Gräben zu erhalten.*

Die Frischwiese im Südwesten des Plangebietes wird seltener gemäht als der benachbarte Scherrasen, sodass sich insgesamt eine üppigere Vegetation, mit mehr Stauden und Kräutern, ausbilden kann. Im Sinne der Biodiversität bietet der Bereich zusammen mit der begrenzenden Baumreihe aus alten Weiden auch Lebensraum für verschiedene Tierarten. Durch die ergänzende Pflanzung von Obstbäumen soll die Biotopfunktion weiter gestärkt und die Fläche zu einer kleinen Streuobstwiese entwickelt werden. Der Bereich wird ebenfalls als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

12. *Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „b“ sind vorhandene Bäume zu erhalten und weitere 10 Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als artenreiche Frischwiese dauerhaft zu erhalten. Dafür ist die Wiese jedes Jahr zweimal zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.*

Darüber hinaus regelt die nachfolgende Festsetzung die Verpflichtung zur Anwendung der Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK). Das soll gewährleisten, dass Auswirkungen der Beleuchtung von Gebäuden und Nebenanlagen auf Insekten und Vögel – und damit auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften – gering gehalten werden.

Da Insekten und Vögel durch bestimmte Formen der Beleuchtung angelockt oder abgelenkt werden können, so dass sie die Orientierung verlieren und/oder an der Lichtquelle verenden, leistet die Wahl einer Beleuchtung mit geringem Weißanteil und die Begrenzung auf Flächen, die aus Sicherheitsgründen beleuchtet werden müssen, einen Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen durch die Planung.

14. *In den Sondergebieten ist bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) des Landes Brandenburg anzuwenden.*

## 6.10 Festsetzungen zum Immissions- und Klimaschutz

### Lärmschutz

Das Gebot der Konfliktbewältigung erfordert eine Auseinandersetzung mit der zu erwartenden Lärmbelastung für das geplante Dorfgemeinschaftshaus und auch für die bestehende Wohnbebauung in der Umgebung. Hierbei sind insbesondere die Geräuschemissionen bei Nutzung des Bolzplatzes durch Jugendliche und Erwachsene zu beachten. Lautere Veranstaltungen auf der Festwiese unterliegen dagegen den Vorgaben der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ und sind dadurch in ihrer Anzahl und ihrem Störgrad ausreichend begrenzt.

In einer schalltechnischen Untersuchung (Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH, 28. März 2025) wurden die zu erwartenden Geräuschemissionen prognostiziert und entsprechend den gesetzlichen Vorschriften beurteilt. Dabei sind die unterschiedlichen Lärmarten aus Verkehr und Freizeit getrennt zu bewerten.

#### *Verkehrslärm*

Für das Dorfgemeinschaftshaus besteht am Standort eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm und durch Fluglärm. Da das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Berlin-Brandenburg liegt, wird von den Gutachtern eingeschätzt, dass Verkehrslärmeinwirkungen durch den Fluglärm vernachlässigbar sind. Sie werden im Zuge der Immissionsberechnung deshalb nicht weiter betrachtet und nur der Straßenverkehrslärm als maßgebende Schallquelle zugrunde gelegt.

Die Berechnung der daraus resultierenden Verkehrslärmemissionen wurden entsprechend den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) vorgenommen. Grundlage bildet das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf den relevanten Streckenabschnitten, das durch eine 24-Stunden-Verkehrserhebung ermittelt wurde. Demnach wird für die Rotberger Dorfstraße ein DTV von 3.100 Kfz/24h bei einem SV-Anteil von 5 % berücksichtigt. Für den Karlshofer Weg ergibt sich ein DTV von 1.600 Kfz/24h bei einem SV-Anteil von 4 %.

Die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei städtebaulichen Planungen und benennt im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für verschiedene Baugebiete, deren Einhaltung tags (6:00 bis 22:00) und nachts (22:00 bis 6:00) anzustreben ist. Für die Sondernutzung im Plangebiet wird der Schutzstatus eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Daher sind in Bezug auf den Verkehrslärm die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags relevant, da nicht von einer Nutzung des Standortes im Nachtzeitraum auszugehen ist.

Im Ergebnis der Berechnungen wird bei freier Schallausbreitung der benannte Orientierungswert (OW) von 60 dB(A) ausschließlich auf den straßennahen Flächen entlang der Rotberger Dorfstraße überschritten. Für die nördliche Fassade des Dorfgemeinschaftshauses und Teile der Ostfassade nahe des Einmündungsbereichs werden deshalb Auflagen zur Bauschalldämmung erforderlich, um angemessene Innenraumpegel sicherzustellen. Die Außenbereiche des Dorfgemeinschaftshauses – mit Ausnahme der Stellplatzanlage sowie der Zuwegungen – mit seinen geplanten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind dagegen selbst bei freier Schallausbreitung rechnerisch nicht von Überschreitungen des OW betroffen und werden durch die Gebäudestellung zusätzlich vom Straßenlärm abgeschirmt.

Die Anforderungen des Schallschutzes an Gebäude ergeben sich aus der DIN 4109, die ausgehend vom maßgeblichen Außenlärmpegel die erforderlichen Luftschalldämmmaße für verschiedene Raumnutzungen zur Erreichung eines angemessenen Innenraumpegels vorgibt.

Dämmmaße gelten für alle Außenbauteile einschließlich der Türen und Fenster sowie für Dächer, die zur Aufnahme von Aufenthaltsräumen geeignet sind.

Die Bestimmung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen erfolgte im Rahmen des oben benannten Gutachtens. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich aus den prognostizierten Schallpegeln zuzüglich eines Sicherheitsaufschlags von 3 dB(A). Da sich für das geplante Dorfgemeinschaftshaus (Nutzung des Gemeinbedarfs) nachts keine gesonderte Schutzbedürftigkeit ergibt, wird die Schalldämmung der Außenbauteile auf den Tageszeitraum dimensioniert.

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in Gebäuden einschließlich der Fenster die Mindestanforderungen der DIN 4109 an die Bauschalldämmung erfüllen müssen und der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist:

15. Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1: 2018, Schallschutz im Hochbau – Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung

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

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

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

35 dB für Büroräume und ähnliche Räume.

*Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.*

*Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 28. März 2025, welche Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, ermittelt.*

*Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.*

Die Einstufung als schutzbedürftiger Aufenthaltsraum erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 und umfasst neben Wohn- und Schlafräumen in Wohnungen u.a. auch Unterrichtsräume und vergleichbare Nutzungen wie vorliegend den Veranstaltungs-/Seminarraum.

Die Anforderungen an die Bauschalldämmung sind vorliegend vergleichsweise gering; innerhalb der Baugrenzen des geplanten Dorfgemeinschaftshauses ergeben sich erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maße von maximal 34 dB.

#### *Freizeitlärm*

Die Lärmeinwirkungen durch den geplanten Bolzplatz sind nach der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg zu bewerten. Demnach werden Freizeiteinrichtungen wie nicht genehmigungsbedürftige gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm beurteilt und die Immissionsrichtwerte müssen 50 cm vor dem geöffneten Fenster eingehalten werden. Neben dem berechneten Mittelungspegel im Tageszeitraum sind auch kurzzeitige Geräuschspitzen zu betrachten, die die Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten dürfen.

Als maßgebliche Schallquellen des Bolzplatzes werden die Rufe der Spieler sowie der Aufprall des Balls auf die Torkonstruktion bzw. den Ballfangzaun betrachtet. Den Berechnungen liegt



eine Anzahl von 10 Spielern (Jugendliche) und eine Nutzungszeit zwischen 9 Uhr und 20 Uhr zugrunde.

Zur Beurteilung der Freizeitlärmgeräusche im Umfeld des Plangebiets werden die Schallimmissionen – bei freier Schallausbreitung (worst-case-Betrachtung) – an den umliegenden Wohngebäuden, d.h. an der Rotberger Dorfstraße und am Karlshofer Weg berechnet. Die Schutzbedürftigkeit der einzelnen Immissionsorte ergibt sich aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplans (WA bzw. MI) sowie aus den aktuell vorliegenden Gebietsnutzungen.

Im Ergebnis der Berechnungen können bei dem zunächst in der Entwurfsplanung und im Bebauungsplan vorgesehenen Standort geringfügige Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von bis zu 1 dB(A) an einem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden, weshalb von den Gutachtern eine Verschiebung des Bolzplatzes nach Süden vorgeschlagen wird. Diese Verschiebung wird berücksichtigt und der jetzt gewählte Standort einige Meter weiter südlich, stellt die Einhaltung der IRW im Tageszeitraum, d.h. auch bei einer Nutzung innerhalb der sonntäglichen Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr an sämtlichen maßgebenden Immissionsorten sicher. Für ein unmittelbar an das Grundstück des Dorfgemeinschaftshaus angrenzendes Wohngrundstück am Karlshofer Weg, das sich derzeit direkt neben dem Ballspielfeld des bisherigen Spielplatzes befindet, wird gegenüber der Bestandssituation eine deutliche Verbesserung der Lärmbelastung erreicht.

Die lärmoptimierte Lage des Bolzplatzes wird im Bebauungsplan konkret festgeschrieben (Buchstabenkennzeichnung in der Planzeichnung und hierauf Bezug nehmende textliche Festsetzung).

Durch andere sportliche Betätigungen (Tischtennis, Outdoor-Fitnessgeräte) sind keine Geräuschemissionen zu erwarten, die im schutzbedürftigen Wohnumfeld eine Geräuschauffälligkeit und Störung auslösen; Geräuschemissionen von spielenden Kindern sind als sozialadäquat und damit als zumutbar einzustufen.

Betrachtet wurden auch die Lärmemissionen der Stellplatzanlage, die formal dem Freizeitlärm zuzurechnen sind. Die Berechnungen erfolgten gemäß der Bayrischen Parkplatzlärmstudie unter Berücksichtigung einer Wechselfrequenz von 0,5 Bewegungen je Stellplatz und Stunde zwischen 8 Uhr und 21 Uhr. Dabei wurde deutlich, dass die Stellplatzanlage nur einen untergeordneten Einfluss auf die Lärmsituation hat und nicht zu Überschreitungen der IRW führt.

#### Begrenzung von Luftschadstoffen

Um Luftverschmutzungen, die von zusätzlichen Einzelfeuerungsstätten ausgehen, so weit wie möglich einzuschränken, wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass feste Heizmaterialien (insbesondere Holz, Kohle, Koks) und Heizöle im Plangebiet nicht verwendet werden dürfen.

Kaminfeuerstellen, die nicht vornehmlich der Beheizung des Gebäudes dienen, sind – in Übereinstimmung mit der diesbezüglichen Rechtsprechung – von dem Verbot ausgenommen.

*16. Zum Schutz vor Luftschadstoffen dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes feste Materialien (z.B. Holz, Kohle, Koks) und Mineralöl für die Beheizung der Gebäude nicht verwendet werden. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht vorrangig als Heizung der Gebäude dienen.*

Für die Beheizung der Neubebauung kommt demnach der Einbau einer Wärmepumpe oder die Versorgung mit Fernwärme oder Gas in Frage.

Die geplante Errichtung von Photovoltaikanlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dachflächen bietet in diesem Zusammenhang gute Voraussetzungen für eine Wärmepumpe basierte Beheizung zugunsten einer niedrigen CO<sub>2</sub>-Bilanz im Sinne des Klimaschutzes.

## 6.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### Bodendenkmal

Das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg verzeichnete Bodendenkmal mit der Nr. 12104 (Rotberg Flur 1 und 3: eine Siedlung der Bronzezeit, die Kirche aus dem deutschen Mittelalter, der Friedhof aus dem deutschen Mittelalter, die Kirche der Neuzeit, der Dorfkern aus dem deutschen Mittelalter, der Friedhof der Neuzeit, der Dorfkern der Neuzeit) wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 und 5 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Da die Abgrenzung des Bodendenkmals gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum (BLDAM) die Fläche im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans vollständig miterfasst, wird in die Planzeichnung lediglich das entsprechende Symbol aufgenommen und zur Abgrenzung auf die textlichen Ausführungen zur nachrichtlichen Übernahme verwiesen.

### In Aussicht genommene Retentionsfläche

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers (textliche Festsetzung Nr. 7). Im Abgleich mit dem erstellten Niederschlagsentwässerungskonzept ist das innerhalb der Sondergebietsfläche anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu sammeln und nachfolgend zu versickern oder gedrosselt in das bestehende Grabensystem einzuleiten.

Sowohl vom zuständigen Wasser- und Bodenverband als auch von der Unteren Naturschutzbehörde wurde einer möglichen Einleitung von Regenwasser in das Grabensystem zugestimmt und die geplante Drosselung auf 3,0 l/s unterstützt.

Auf die gemäß städtebaulichem/landschaftsplanerischen Konzept in Aussicht genommene rund 600 m<sup>2</sup> große Retentionsfläche (Muldenbereich), wird in der Planzeichnung hingewiesen. Dieser Hinweis entfaltet aber keinen rechtlich bindenden Charakter, so dass insbesondere im Hinblick auf die konkrete Verortung und Abgrenzung der Muldenfläche noch ausreichend Spielraum verbleibt.

## 6.12 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Sondergebiet Dorfgemeinschaftshaus	9.840 m <sup>2</sup>	47,7 %
Öffentliche Grünfläche, <i>davon Spiel- und Festwiese</i>	10.700 m <sup>2</sup> 8.640 m <sup>2</sup>	52,0 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	70 m <sup>2</sup>	0,3 %
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>20.610 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **7. Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB als Umweltbericht eigenständiger Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Sind aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist gemäß § 18 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Grundlage für den vorliegenden Umweltbericht bilden natur- und artenschutzrechtliche Untersuchungen aus den Jahren 2020 und 2022, ein Boden-/Baugrundgutachten aus dem Jahr 2024, ein hydrogeologisches Gutachten/Entwässerungskonzept von 2025 sowie Informationen aus allgemein zugänglichen Datenquellen.

#### **7.1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Gemeindeteils Rotberg, Ortsteil Waltersdorf südlich des Großflughafens BER in der Gemeinde Schönefeld. Der rund 2 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 02-20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ umfasst mit den Flurstücken 31/2 und 32 der Flur 5 (Gemarkung Rotberg) Freiflächen südlich der Rotberger Dorfstraße.

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses in Kombination mit Sport- und Spielangeboten zu schaffen sowie auf der übrigen Wiesenfläche eine temporäre Nutzung als Festplatz zu ermöglichen.

Das Dorfgemeinschaftshaus mit einer Fläche von bis zu 1.100 m<sup>2</sup> und einer Bauhöhe von max. 8 m über Gelände soll im Nordosten des Planungsgebietes verwirklicht werden und verschiedene Raumangebote für Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten bereitstellen. Auch die Integration eines kleinen „Nahversorgungs Ladens“ (Verkaufsfläche < 100 m<sup>2</sup>) für die örtliche Bevölkerung wird angestrebt. Ergänzend sind Spiel- und Sportflächenangebote (u.a. ein eingezäuntes Ballspielfeld) im Außenraum vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt ein rund 9.800 m<sup>2</sup> großes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ fest und ermöglicht insgesamt eine bauliche Inanspruchnahme gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO („Zweit-GRZ“) von 3.600 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind auch das Ballspielfeld sowie eine Fläche für Stellplätze an der L 402.

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“ auf den westlichen Teilflächen sichert die Bestandsnutzung für spielerische und sportliche Zwecke und ermöglicht die temporäre Errichtung sogenannter „fliegender Bauten“ im Zusammenhang mit der Festplatznutzung (z.B. Festzelt, mobile Toilettenanlagen).

Vier Bäume einer mittig im Plangebiet liegenden, prägenden Baumgruppe, werden durch Erhaltungsbindungen geschützt. Durch neue Baumpflanzungen und weitere Begrünungsmaßnahmen soll darüber hinaus ein grünordnerischer Ausgleich für bauliche bedingte Eingriffe vor Ort erfolgen. Anfallendes Regenwasser ist zu sammeln und vor Ort zu versickern.

Ein bestehender Ver- und Entsorgungsstandort (Abwasserpumpwerk) an der Rotberger Dorfstraße wird seiner Zweckbestimmung entsprechend festgesetzt.

Ein eingetragener Bodendenkmalbereich, der den gesamten Geltungsbereich des

Bebauungsplans umfasst, wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **7.1.3 Ziele des Umweltschutzes aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

Nachfolgend werden die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, erläutert. Diese bilden die Grundlage und den Bewertungsmaßstab für die Ermittlung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens sowie für die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen.

Als rahmengebende Rechtsgrundlage für die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB gilt neben dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG).

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung gehört es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hierzu gehört gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB der Grundsatz, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Das schließt die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes ein. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB normiert ausdrücklich die Pflicht, die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

§ 1a BauGB trifft ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz. Hierzu zählen insbesondere die Bodenschutz- sowie die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 und 4 BauGB, die Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung einschließlich der naturschutzrechtlichen Agrarklausel im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB sowie die Beachtung der Regelungen des Gebietsschutzes nach dem Bundes-Naturschutzgesetz (§ 1a Abs. 4 BauGB).

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225). Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes aufgeführt. Demnach sind Natur und Landschaft „auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).“

Die §§ 13 bis 19 BNatSchG enthalten Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien (Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)) gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Regelungen des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Sofern das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt und das Eintreten dieser verbotenen Beeinträchtigungen nicht durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Absatz 5 BNatSchG), bedarf es für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans der Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr.9], S. 11) regeln die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der jeweils geltenden Fassung im Land Brandenburg und ergänzen dieses.

#### Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)

Die vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV) herausgegebenen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) sollen die Anwendung der Eingriffsregelung der §§ 13-19 BNatSchG im Land Brandenburg einheitlich, nachvollziehbar und effektiv handhabbar gestalten. Als solche konkretisieren sie die Vorgaben des BNatSchG für die praktische Anwendung im Land Brandenburg, mit Fokus auf länderspezifische Vorgehensweisen und Problemstellungen, wie etwa die Bilanzierung von Versiegelungen und ihres Ausgleichs bzw. Ersatzes oder der Herstellung von Flächenpools. Sie sind als Empfehlung zum Vorgehen in der Vollzugspraxis konzipiert und liegen derzeit in der Fassung von April 2009 vor.

#### Baumschutzverordnung und Landeswaldgesetz Brandenburg

Die neue Baumschutzverordnung (BaumSchV LDS) des Landkreises Dahme-Spreewald zum Schutz von Bäumen, Hecken und Feldgehölzen vom 1. Oktober 2022 stellt insbesondere landschaftsprägende Feldgehölze, Obstbäume und klimatisch angepasste Gehölze unter Schutz, indem es diese zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Eine kommunale Baumschutzsatzung, welche der Satzung des Landkreises vorgehen würde, besteht für die Gemeinde Schönefeld nicht.

Darunter fallen Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sowie Eibe, Rotdorn, Weißdorn, Stechpalme, Eberesche, Esskastanie, Mehlbeere und Ginko mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm. Außerdem stehen mehrstämmig ausgebildete Bäume unter Schutz, wenn zwei Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm aufweisen sowie abgestorbene Bäume in der freien Landschaft mit mindestens 150 cm Stammumfang. Der Stammumfang der Bäume ist in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden zu messen.

Weitere geschützte Landschaftsbestandteile sind Hecken und Feldgehölze in der freien Landschaft mit einer Höhe von mindestens 180 cm und Ausdehnungsfläche von mindestens 100 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen Bäume, Hecken und Feldgehölze unter Schutz, wenn sie auf der Grundlage naturschutzrechtlicher Bestimmungen als Ersatzpflanzungen, Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder mit öffentlichen Fördermitteln oder zur Würdigung eines einmaligen, landeskulturell bedeutsamen Anlasses gepflanzt wurden.

Da innerhalb des Plangebiets kein Wald im Sinne von § 2 LWaldG vorhanden ist, ist das Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr.24], S.16, ber. [Nr.40]) vorliegend nicht einschlägig.

#### Bundes-Klimaschutzgesetz

„Zur Vermeidung von großflächigen Wärmeinseln müssen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sowie -abflussbahnen im Rahmen der Siedlungsentwicklung freigehalten und weiter qualifiziert werden. Das betrifft alle nicht versiegelten vegetationsbestandenen Flächen und Grünverbindungen (zum Beispiels Parks, zusammenhängende Gartenbereiche) und Gewässer, umfasst aber auch Fassaden-, Hof- und Dachbegrünungen. Schattenspendende Bäume in Siedlungsbereichen bieten wohltuende Abkühlung“ (Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels).

#### Bundes-Immissionsschutzgesetz

Die Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Jul 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist, in Verbindung mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen, sind im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen respektive zu beachten. Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Demnach sollen von schädlichen Immissionen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädlichen Umwelteinwirkungen soll vorgebeugt und ein Schutz gegenüber möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVVBaulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.

#### Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) (vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)) ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der

Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

#### Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz

Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. April 1995, GVBl. S. 274, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024) hat gemäß § 1 Abs. 1 BbgDSchG zum Ziel, Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Für das Plangebiet von Bedeutung ist der Schutz von Bodendenkmalen.

#### Wasserhaushaltsgesetz, Brandenburgisches Wassergesetz

Für den Umgang mit dem Schutzgut Wasser ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409), zu berücksichtigen. Zweck dieses und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr.20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr.9], S. 14) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im Plangebiet sind am Karlshofer Weg und entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze oberirdische Gewässer gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Form von temporär wasserführenden Gräben vorhanden (Gewässer 2. Ordnung).

Nach § 54 Abs. 4 BbgWG soll Niederschlagswasser versickert werden, es sei denn, es sind dadurch Verunreinigungen des Grundwassers zu besorgen oder sonstige Belange stehen dem entgegen. Die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, kann in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

#### Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld

Die Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld ist am 01.01.2015 in Kraft getreten und beruht auf der Grundlage der §§ 2, 3 und 12 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2014 (GVBl. I., S. 23), sowie des § 66 Abs. 1 des Brandenburgischen Wassergesetzes. Die Satzung über die Entsorgung von Niederschlagswasser beinhaltet die Pflicht des Sammelns, Ableitens und Behandelns von Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen. Die Gemeinde Schönefeld betreibt nach Maßgabe dieser Satzung zur Beseitigung des in ihrem Gemeindegebiet anfallenden Niederschlagswassers selbstständige Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung als öffentliche Einrichtung. Die Gemeinde Schönefeld kann die Niederschlagswasserbeseitigung ganz oder teilweise durch Dritte vornehmen lassen.

## **7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Die Belange des Umweltschutzes und der aktuelle Umweltzustand werden auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Dabei sind besondere Empfindlichkeiten der Umweltmerkmale gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung in der Planung zu geben. In Kapitel 7.3 wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung dargelegt und in Kapitel 7.4 die Veränderung des Umweltzustandes in Folge der Durchführung der Planung dokumentiert und bewertet. Dabei werden auch die Ergebnisse der natur- und artenschutzfachlichen Untersuchungen zusammengefasst.

### Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindeteil Rotberg und umfasst eine Freifläche südlich der Rotberger Dorfstraße zwischen der alten Dorflage und dem Karlshofer Weg. Die Fläche ist im kommunalen Eigentum und umfasst rund 2 ha.

Naturräumlich gehört das Plangebiet zur Groöseinheit ‚Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen‘ und innerhalb dieser zur Haupteinheit ‚Mittlere Mark‘ (SCHOLZ 1962), welche sich auf einer ebenen bis flachwelligen Grundmoränenplatte aus dem Pleistozän der Weichsel-Kaltzeit des Brandenburger Stadiums entwickelt hat.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist weitgehend eben und die Geländehöhen variieren zwischen 39 und 40 Meter über Normalhöhennull (NHN).

### Frühere und aktuelle Flächennutzung

Seit 2002 liegt die Plangebietsfläche gemäß Luftbildaufnahmen aus Google Earth Pro (Version 7.3.6.9796) brach, wobei der westliche Teil als Ballspielfläche mit zwei Toren genutzt wird. Seit 2005 besteht zusätzlich im Südosten (am Karlshofer Weg) ein kleiner Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten und einem asphaltierten Ballspielfeld. Seither wird der überwiegende Teil des Plangebiets regelmäßig intensiv gemäht, eine kleine, durch eine Baumreihe abgegrenzte Teilfläche im Südwesten wird seltener/ nur unregelmäßig gemäht.

Nach Auswertung historischer Luftbildaufnahmen (Digitales Orthophoto - veröffentlicht im Geobroker des Landes Brandenburg) bestand früher - mindestens seit 1953 - an der Kreuzung Rotberger Dorfstraße / Karlshofer Weg ein Gebäude, vermutlich landwirtschaftlicher Nutzung. Genaueres ist allerdings nicht bekannt.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung der 2. Änderung, Bekanntmachung vom 15.03.2019 stellt das Plangebiet als Grünfläche dar.

### **7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz- (BBodSchG) sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden. Neben dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen geht es um die Reduzierung der Flächen-Inanspruchnahme durch Versiegelung. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden und die Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Das Plangebiet ist seit dem Rückbau des zuvor bestehenden (Wohn)Hauses weitgehend unversiegelt. Es stellt sich im zentralen und östlichen Teilbereich als intensiv gepflegte und gemähte Scherrasenfläche dar, im westlichen Teilbereich als extensiv genutzte und



unregelmäßig gemähte Wiese. Lediglich im Bereich des Spielplatzes (u.a. Ballspielfeld) und im Nahbereich der Rotberger Landstraße (techn. Infrastruktur) sind einzelne befestigte Flächen vorhanden.

Ausweislich der geologischen Übersichtskarte 1:25.000 des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) befindet sich der untersuchte Standort im Bereich einer glazialen Grundmoränenhochfläche mit Wechsellagerungen von bindigen Bodenschichten (Geschiebelehm bzw. -mergel) und nicht bindigen Bodenschichten (Schmelzwassersande). Im weiteren Bereich des Geländes befinden sich zudem organische Ablagerungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Ausdehnung (z.B. „Moormergel“, Torf und Flachmoortorf, sowie Mudde und Faulschlamm). Gemäß der Karte ‚Bodenarten und Substrate‘ des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (LBGR) setzt sich das Bodensubstrat des Plangebiets aus Böden aus glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglaziären Überprägung mit feinsandigem Mittelsand im nördlichen Teil und Böden aus Fluss- und Seesedimenten einschließlich Urstromtalsedimenten mit mittelsandigem Feinsand im südlichen Teil zusammen.

Um die Zusammensetzung des Bodens wie auch die Rahmenbedingungen für die Niederschlagswasserversickerung zu klären, wurde ein Boden- und Baugrundgutachten (Ingenieursgesellschaft Ernst & Wenzel mbH, Stand Juli 2024) erarbeitet, in dessen Rahmen Kleinbohrungen und Sondierungen sowie chemische Untersuchungen durchgeführt wurden. Demnach weist das Plangebiet zunächst eine 0,4 m bis 1,3 m mächtige sandige, örtlich schwach humose und mit Ziegelresten versetzte Auffüllung auf. Unterhalb dieser Auffüllung folgen Wechsellagerungen aus bindigen (sandiger Geschiebemergel) und nicht bindigen Bodenschichten (Sande). Die Proben reichten bis in eine Tiefe von 7,0 m unterhalb der Geländeoberfläche. Im Zuge von Rammsondierungen wurde ermittelt, dass die Sande mit zunehmender Tiefe in lockerer, teils auch breiiger, bis mittelfester Lagerung vorliegen, während der Geschiebemergel mit zunehmender Tiefe zunächst in mittelfester, weiter in fester Lagerung vorliegt.

Es besteht kein Altlastenverdacht für das Plangebiet. Eine Belastung durch Kampfmittel ist nicht bekannt.

## 7.2.2 Schutzgut Wasser

### *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet sind keine Gewässer erster Ordnung vorhanden. Als Gewässer zweiter Ordnung ist ein Entwässerungsgraben vorhanden, welcher entlang des Karlshofer Wegs und abknickend weiter entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft. Der südwestliche Grabenabschnitt ist als temporär wasserführend einzustufen. Eine weitere Regenwassermulde etwa mittig im Plangebiet trägt mit zur Entwässerung von anfallendem Niederschlagswasser im Plangebiet bei.

### *Grundwasser*

Der freie Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Erkundung im Frühjahr 2024 in einer Tiefe von 1,6 bis 3,3 m unter Gelände (mit einer Ordinate zwischen 37,0 und 38,1 m über NHN) angetroffen.

Die Hydrologische Auskunft der unteren Wasserbehörde stellt Messdaten von zwei weiter entfernten Messstellen (in Selchow und Kiekebusch) zur Verfügung und gibt einen Grundwasserstand zwischen 38,0 und 39,0 m ü. NHN an.

Für die statische Bemessung des Dorfgemeinschaftshauses wird seitens des Baugrundgutachters empfohlen, als höchsten Grundwasserstand einen HGW-Wert von

39,2 m ü. NHN anzusetzen, im Entwässerungsgutachten wird dieser Wert als zu hoch eingeschätzt und von einem HGW-Wert von 37,6 m über NHN ausgegangen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den unversiegelten Grundstücksfreiflächen des Dorfgemeinschaftshauses wird im Baugrundgutachten im Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit/Durchlässigkeit und Altlastenfreiheit als grundsätzlich möglich eingestuft.

Der Sachverständige für die Entwässerung kommt wiederum zu der Einschätzung, dass die ermittelten kf-Werte gemäß DWA-A 138-1 korrigiert werden müssen und die Wechsellagerungen zwischen Geschiebemergel und Sand mit jeweils nur geringer Durchlässigkeit dazu führen, dass eine Versickerung aus rechnerischer und normativer Sicht nicht zufriedenstellend nachgewiesen werden kann. Deshalb ist eine überwiegende Ableitung anfallender Niederschlagswässer in das Grabensystem anzustreben und es sind Rückhalteflächen für Starkregenereignisse vorzusehen.

### 7.2.3 Schutzgut Klima und Luft

#### *Makroklima*

Das Plangebiet unterliegt dem Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima, welches den fließenden Übergang zwischen dem Seeklima im Westen und dem Kühlen Kontinentalklima im Osten bildet. Die mittlere jährliche Niederschlagssumme lag zwischen 1991 und 2015 bei 608 mm. Das Jahresmittel der Temperatur beträgt 9,3 °C und die mittlere Sonnenscheindauer sind 1708,5 Stunden/Jahr.

Der voranschreitende menschengemachte Klimawandel ist für die Gemeinde Schönefeld insbesondere mit zurückgehenden Niederschlagsmengen, steigenden Temperaturen, längeren Dürreperioden sowie in Anzahl und Schwere zunehmenden Extremwetterereignissen verbunden.

#### *Mikroklima*

Insgesamt weist Rotberg einen relativ geringen Versiegelungsgrad und hohen Anteil an Vegetation und Freiflächen auf. Die Austauschverhältnisse für Luftmassen im Plangebiet sind günstig. Rotberg liegt in einer Stadtklimatischen Zone mit sehr geringen Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen sowie geringer Schwüle-Gefährdung.

Das Plangebiet selbst übernimmt mit seinen unversiegelten Offenlandflächen (Scherrasen und Frischwiese) als Kaltluftentstehungsgebiet positive Funktionen für den Klimahaushalt, da sie durch eine stärkere Amplitude des Temperaturganges und eine rasche nächtliche Abkühlung gekennzeichnet sind. Die Entstehung von Kaltluft trägt im Zusammenwirken mit Wind oder dem geländemorphologisch bedingten Kaltluftabfluss zu einem lokalen Luftaustausch bei, der z.B. im Bereich von Siedlungen von Bedeutung ist.

#### *Luft einschließlich Luftqualität*

Rotberg weist eine dörfliche Struktur auf, welche gemeinhin eine geringe endogene Luftbelastung mit sich bringt, ist allerdings durch die umliegenden Verkehrsinfrastrukturen, insbesondere der Bundesautobahnen A10 und A113 sowie des Flughafens Berlin-Brandenburg, von Luftschadstoffbelastungen betroffen.

Von der nächstgelegenen Luftgüte-Messstelle, der Messstelle am Flughafen Schönefeld, welche sich nördlich des Plangebiets befindet, liegen die nachfolgenden Daten aus dem Luftgütebericht des Jahres 2023 vor. Demnach sind die Jahresgrenzwerte der 39. BImSchV deutlich unterschritten, die Luftqualität unproblematisch.

Tabelle 1: Luftgüte-Messergebnisse in Schönefeld im Jahr 2023

Luftgüteparameter	Zeitbezug	Jahresgrenzwert	Werte in Schönefeld
NO <sub>2</sub>	Jahresmittelwert	40 µg/m <sup>3</sup>	13 µg/m <sup>3</sup>
O <sub>3</sub>	Jahresmittelwert	180 µg/m <sup>3</sup>	53 µg/m <sup>3</sup>
O <sub>3</sub>	8h-Mittelwert 120 µg/m <sup>3</sup>	bis 25 Überschreitungen/a zulässig	12 Überschreitungen
CO	Jahresmittelwert	10 mg/m <sup>3</sup>	0,18 mg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Jahresmittelwert	40 µg/m <sup>3</sup>	13 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>2.5</sub>	Jahresmittelwert	25 µg/m <sup>3</sup>	9 µg/m <sup>3</sup>
Benzol	Jahresmittelwert	5 µg/m <sup>3</sup>	0,38 µg/m <sup>3</sup>
Benz(a)pyren	Jahresmittelwert	1 ng/m <sup>3</sup>	0,14 ng/m <sup>3</sup>

## 7.2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Biototypen/Pflanzen

Eine Biotypenkartierung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ wurde durch das Jochen Brehm Sachverständigenbüro durchgeführt (Stand 20. Februar 2024). Dabei wurden die folgenden Biotypen im Plangebiet bzw. teilweise überschneidend mit dem Umfeld nachgewiesen:

Tabelle 2: Im Plangebiet vorkommende Biotypen mit jeweiliger Beschreibung

Biotyp	Beschreibung
0113332	Gräben, trocken gefallen oder nur stellenweise wasserführend, weitgehend naturfern, ohne Verbauung, teilweise beschattet
05112	Frischwiesen
05160	Scherrasen
071421	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
10200	Spielplätze

Ein Graben mit schwankendem Wasserstand verläuft südlich entlang der Plangebietsgrenze und weist stellenweise Schilfbestände (*Phragmites australis*) auf sowie partielle Gehölzbestände am Ufer. Entlang des Karlshofer Wegs ist der Graben Teil der intensiv gepflegten Scherrasenfläche ohne weitere Vegetation.

Der Großteil des Plangebietes besteht aus Scherrasen und wird regelmäßig gemäht um als Fußballplatz oder für Feierlichkeiten genutzt werden zu können. Es dominieren folgende Gräserarten: Gewöhnliches Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Einjähriges Rispengras (*Poa annua*) und Weidelgras (*Lolium perenne*) sowie stellenweise die krautigen Pflanzen wie Breitblättriger Wegerich (*Plantago major*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*).

Im südwestlichen Teil des Plangebiets befindet sich eine Frischwiese, welche seltener gemäht wird und wo der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) dominiert. Dazu wachsen verschiedene Stauden und Kräuter wie Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Vogel-Wicke (*Vicia cracca*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*).

Des Weiteren kommen in kleineren Reihen Gehölze (heimische Baumarten) mehr oder weniger geschlossen vor, wie Erle (*Alnus glutinosa*), Weide (*Salix spec.*) und Mirabelle (*Prunus cerasifera*).

Bebauungsplan 02/20 "Dorfgemeinschaftshaus Rotberg"  
Planinhalt: Biotoptypen 2024

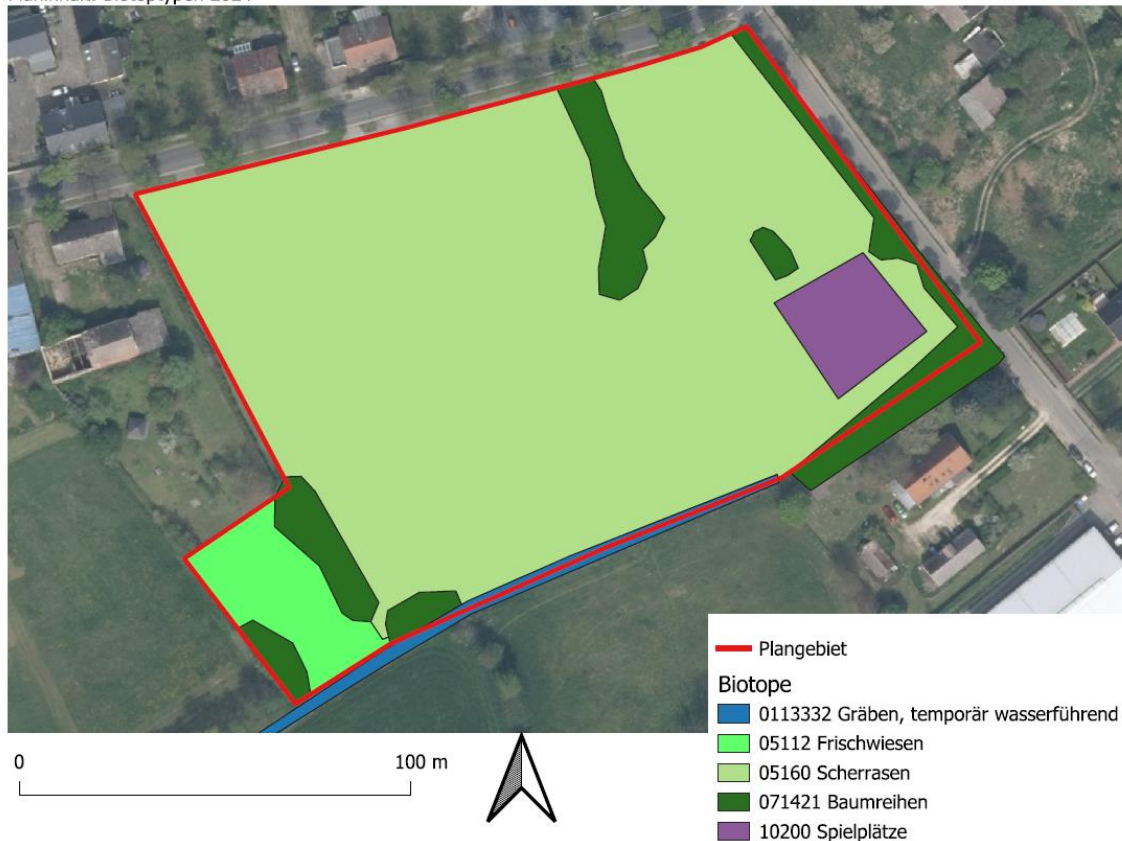


Abbildung 1: Im Plangebiet vorkommende Biotoptypen.

Alle festgestellten Biotoptypen gehören nicht zu den gemäß §§ 17 bzw. 18 BbgNatSchAG und gemäß § 30 BNatSchG geschützten Alleen bzw. Biotopen.

### *Geschützte Bäume*

Im Plangebiet befinden sich an verschiedenen Stellen Baumgruppen bzw. -reihen mit größeren heimischen Baumarten überwiegend Erlen und Weiden, die dem Schutzstatus der Baumschutzverordnung des Landkreises Dahme-Spree unterfallen.

Darüber hinaus sind die (bereits außerhalb des Plangebiets befindlichen) Straßenbäume entlang der Rotberger Dorfstraße und des Karlshofer Wegs als Teil der jeweiligen Alleen nach § 31 BbgNatSchAG geschützt.

### *Tiere*

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstige Lebensbedingungen sind zu schützen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Bei national und europäisch geschützten Arten ist darauf zu achten, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG unter den Einschränkungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG durch den Bebauungsplan bzw. dessen Vollzug nicht erfüllt werden.

Das Büro jochen brehm hat zu diesem Zweck eine faunistische Kartierung erstellt, welche mit Stand vom Juni 2023 vorliegt. Bereits im Jahr 2019/20 hat das Büro AVES ET AL. erste artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Das Plangebiet einschließlich der Bäume wurde nach (potentiellen) Habitatstrukturen national oder europäisch geschützter Arten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten, etwa Baumhöhlen, abplatzende Rindenbereiche,

Nester, Totholz u.ä.) abgesucht. Ebenfalls wurden alle festgestellten Individuen geschützter Arten erfasst, um die Bedeutung des Plangebiets als Element im Biotopverbund oder als Gebiet für Jagd oder Nahrungssuche deutlich zu machen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassungen 2023 wurden die Brutvogelarten Kohlmeise und Star mit zusammen zwei Brutrevieren festgestellt. Die Vögel brüten in den Baumhöhlungen einer Altweide, die zur Baumreihe mittig im Plangebiet (Flurstück 32) gehört. Die Höhlungen wurden in der Vergangenheit (faunistische Erfassungen 2019/20) auch durch Buntspechte genutzt.

Die Baumhöhlungen sind potentiell auch als Quartiere für Fledermäuse geeignet, werden aktuell aber nicht als solche genutzt. Grundsätzlich ist das gesamte Plangebiet als Jagdhabitat für Fledermäuse zu betrachten und es wurden Zwergfledermäuse beim Überflug beobachtet.

Andere geschützte Tierarten wie Reptilien und Amphibien, FFH-Holzkäferarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund unzureichender Habitatbedingungen (keine dauerhaft wasserführenden Gewässer, keine Totholzbestände) auch nicht zu erwarten.

Für Schmetterlinge und Libellen beschränkt sich der potenzielle Lebensraum auf Teilabschnitte des südlichen Grabens und die (außerhalb des Plangebietes) südlich angrenzenden Wiesenflächen, während die bereits seit Jahren intensiv gepflegten Scherrasenflächen im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum darstellen.

#### *Biologische Vielfalt*

Das Plangebiet hat für den Schutz der biologischen Vielfalt derzeit eine geringe Bedeutung, da der flächenmäßig dominierende Scherrasen wie auch die randlichen Begleitbiotope keine artenreichen Ausprägungen aufweisen und sich unter den erfassten Vogelarten keine stark gefährdeten oder vom Aussterben bedrohten Arten befinden.

### **7.2.5 Schutzgut Landschaftsbild und freiraumbezogene Erholung**

Das Landschaftsbild rund um Rotberg wird geprägt durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Das Planungsgebiet selbst ist zwar bisher ebenfalls nicht bebaut, aber als überwiegend intensiv gepflegte Rasenfläche mit Spiel- und Sportnutzungen nur bedingt Teil der freien Landschaft; zumal es innerhalb des Siedlungszusammenhangs im Übergang zwischen der alten Ortslage und den neuen Einfamilienhausgebieten im Süden von Rotberg liegt.

Durch die Nähe des Vorhabens zu bestehenden Störeinflüssen (Wohnbebauung) besteht bereits eine Vorbelastung hinsichtlich Lärm und visueller Beeinträchtigung.

Einrichtungen zur Erhöhung der Erholungseignung der Landschaft (wie Wanderwege, Aussichtspunkte/-plattformen etc.) oder andere Elemente, welche einen Bezug zum umliegenden Landschaftsraum herstellen können oder sollen, existieren im Plangebiet nicht. Das Plangebiet besitzt aufgrund der vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten aber eine relevante Bedeutung für die Freizeitgestaltung. Neben den Möglichkeiten zur spielerischen und sportlichen Betätigung fungiert die Fläche damit auch als informeller und zugänglicher sozialer Treffpunkt.

### 7.2.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung sind - abgesehen von den angrenzenden Straßen - keine erheblichen Lärmquellen vorhanden. Beim Lärm spielender Kinder handelt es sich nicht um eine schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG.

Von genereller Bedeutung für Rotberg ist der Lärm aus dem Betrieb des Flughafens Berlin-Brandenburg, das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des festgesetzten Lärmschutzbereichs. Im vorliegend relevanten Tageszeitraum stellt der Straßenverkehrslärm die maßgebende Schallquelle dar. Auf Basis einer ermittelten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von 3.100 Kfz/24h auf der Rotberger Dorfstraße (L 402) und 1.600 Kfz/24h auf dem Karlshofer Weg ergeben sich gemäß RLS-19 im straßennahen Bereich der Rotberger Dorfstraße Pegelwerte zwischen 60 und 65 dB(A), im übrigen Plangebiet – auch entlang des Karlshofer Wegs liegt die Lärmbelastung überwiegend deutlich darunter.

### 7.2.7 Kulturelles Erbe und sonstige 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 eingeschränkt werden könnte.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des durch § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG geschützten und gemäß § 3 BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragenen Bodendenkmals Nr. 12104 „Siedlung Bronzezeit; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (Lage: Rotberg).

Deshalb sind bei allen geplanten Bodeneingriffen die Bestimmungen des BbgDSchG zu beachten. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG) und dürfen ggf. erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde erfolgen.

Bau- und Naturdenkmale oder andere schützenswerte Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### 7.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 7i) BauGB auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten.

So werden beispielsweise beeinflusst

- die menschliche Gesundheit durch klimatische und lufthygienische Bedingungen und die Lärmbelastung durch Verkehr etc.,
- die Böden und die Quantität und Qualität des Grundwassers durch die Bodennutzung und die luftbürtigen Stoffeinträge,
- die Schönheit und der Erholungswert der Landschaft durch die von den standort- und nutzungsbedingt vorkommenden Tier- und Pflanzenarten geprägten Biotoptypen,
- das Lokalklima und die Eignung zur Kalt- und Frischluftentstehung durch die Ausprägung der Vegetationsflächen.

Für den vorliegenden Planungsfall ist besonders herauszustellen, dass die Nutzung für Spiel- und Sportzwecke, vor allem aber die temporäre Nutzung als Festplatz respektive Festwiese nur schwer mit einer größeren Naturnähe der Fläche vereinbar ist. Das Schutzgut Mensch, im

Sinne der Erholungs- und Freizeitnutzung, steht daher einer stärkeren (Eigen)Entwicklung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt entgegen.

Eine direkte Wechselwirkung zwischen diesen beiden und dem Schutzgut Landschaft ist wiederum nicht zu erkennen. Die unmittelbar angrenzende Landschaft ist mehrheitlich von intensiv genutztem Ackerland geprägt. Eine naturnähere Gestaltung oder (Eigen)Entwicklung der Fläche brächte daher keine Einbindung der Fläche in das Landschaftsbild mit sich; auch würden die Voraussetzungen für eine landschaftsbezogene Erholung nicht verbessert.

### **7.2.9 Schutzgebiete, geschützte Biotop (insb. Natura 2000-Gebiete)**

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Vogelschutz-/SPA-Schutzgebiet, noch in einem FFH-Gebiet nach § 32 BNatSchG. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne von § 30 BNatSchG oder andere Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete sind die folgenden:

- Naturschutzgebiet „Flutgrabenaue Waltersdorf“ in etwa 2.800 m Entfernung (Verordnung über das Naturschutzgebiet "Flutgrabenaue Waltersdorf" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 12.02.1998)
- Landschaftsschutzgebiet „Notte-Niederung“ in etwa 2.600 m Entfernung (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Notte-Niederung" des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg vom 23. Januar 2012 )
- FFH-Gebiet „Brunnluch“ in etwa 2.000 m Entfernung ([Erste] Erhaltungszielverordnung – Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung vom 1. Dezember 2015 )

### **7.3 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist anzunehmen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die bisherige Nutzung voraussichtlich weiter bestehen bleibt, das heißt dass die Wiese weiterhin als Scherrasen intensiv gepflegt wird, die einzelnen Bäume in höhere Altersklassen aufrücken und auf der Frischwiese weiterhin Glatthafer sowie verschiedene Stauden und Kräuter wachsen.

Da die Frischwiese nur kleine Teile der Plangebiets umfasst, wären die vorgenannten Veränderungen für die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes nur von geringem Belang. Für die biotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes käme es durch diese Veränderungen zu keinem Einfluss auf die biologische Vielfalt. Für das Landschaftsbild würde sich ebenfalls nichts verändern, auch die Erholungseignung des Plangebiets würde sich nicht erhöhen. Daher hätte es auch weiterhin für die Erholungsnutzung nur eine geringe Relevanz.

### **7.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen muss grundsätzlich von denjenigen Auswirkungen ausgehen, die der Bebauungsplan ermöglicht. Das bedeutet, auch den ‚Worst Case‘ zu betrachten. Soweit allerdings die Konzeption des künftigen Dorfgemeinschaftshauses Bestandteil der Plankonzeption ist, kann auch die Umweltprüfung hierauf abstellen und die Umweltauswirkungen konkreter abgrenzen.

Bei der Ermittlung von Art und Umfang auszugleichender Auswirkungen sind die zur Vermeidung und Verringerung erheblicher nachteiliger Auswirkungen geplanten Maßnahmen (vgl. Kapitel 7.6) entsprechend zu berücksichtigen.

### 7.4.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche

#### Fläche

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von rund 2,0 ha, ist seit vielen Jahren vollständig unbebaut und wird künftig im Nordwesten für den Bau eines Dorfgemeinschaftshauses in Anspruch genommen. Die Fläche wird abschließend überplant.

Für das Schutzgut Fläche werden die folgenden Beurteilungsdimensionen zugrunde gelegt:

- Die Nichtvermehrbarkeit der Ressource ‚Fläche‘ und das hieraus resultierende Gebot einer effizienten und standortgerechten Flächennutzung.
- Die Relevanz der Flächennutzung für eine funktionsgemischte, Verkehr sparende und vorausschauende Siedlungsentwicklung.
- Die Möglichkeit der Nutzung von Flächen für natur- und freiräumliche Nutzungen, etwa als Waldfläche im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation am Standort oder für landwirtschaftliche Zwecke zur Nahrungsmittelproduktion.

Der Bebauungsplan berücksichtigt das Gebot der effizienten Flächennutzung, auch als Teil der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB. Es wurde darauf geachtet, im Entwurf alle Flächen den Zielen der Planung entsprechend zu entwickeln und unbestimmte ‚Restflächen‘ zu vermeiden. Die Versiegelung wurde auf ein Mindestmaß reduziert und große Flächenanteile werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen bzw. als Grünflächen langfristig planungsrechtlich gesichert.

Der Standort empfiehlt sich durch seine Lage an der Verbindungsstraße (Rotberger Dorfstraße) zwischen den beiden Ansiedlungen von Einfamilienhäusern für den Bau des Dorfgemeinschaftshauses und ist innerhalb Rotbergs vollends fußläufig erreichbar. Die Lage an der Bushaltestelle ermöglicht eine langfristige Stärkung der Erreichbarkeit des Standorts und des Ortsteils mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Da die Flächen bereits im Bestand für spielerische und sportliche Betätigungen genutzt werden, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich eingestuft.

#### Boden / Versiegelung

Mit Umsetzung der Planung werden bisher unversiegelte Grün- und Freiflächen baulich in Anspruch genommen und der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird sich deutlich erhöhen. Der Bebauungsplan lässt eine Grundfläche im Sinne von § 16 Abs. 3 S. 1 BauNVO von 1.100 m<sup>2</sup> zu, was rechnerisch einer GRZ von 0,11 entspricht. Weiter darf diese Grundfläche gemäß textlicher Festsetzung 2 durch Nebenanlagen sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GR von insgesamt 3.600 m<sup>2</sup> überschritten werden. Bei dieser maximal zulässigen Versiegelung ist allerdings zu berücksichtigen, dass gemäß textlicher Festsetzung 6 die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie des Ballspielfeldes nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Für diese im Bebauungsplan vorgegebenen Flächen mit einem Umfang von rund 1.000 m<sup>2</sup> sind die Bodenfunktionen nur teilweise eingeschränkt, weshalb sie im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung anders gewertet werden (siehe Kapitel 7.7).

Durch die Planung werden erhebliche Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen hervorgerufen. Unter den überbauten bzw. vollständig versiegelten Fläche kommt das Bodenleben nahezu vollständig zum Erliegen. Auch im Bereich teilversiegelter Flächen ist die Leistungsfähigkeit des Bodens erheblich beeinträchtigt. Zur Kompensation dieser Beeinträchtigungen sind umfangreiche Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen erforderlich und werden über Festsetzungen im Bebauungsplan zu Baum- und Strauchpflanzungen abgesichert (siehe Kap. 7.6).



Während der Bauphase durch Befahrung verursachte Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bauarbeiten durch eine ausreichend tiefe Bodenlockerung wieder aufzuheben. Erhebliche nachteilige, dauerhafte Bodenverunreinigungen durch den Baubetrieb sind bei sach- und ordnungsgemäßigem Vorgehen nicht zu erwarten. Sollten infolge von Unfällen oder Leckagen von Baumaschinen etc. solche doch eintreten, sind deren Auswirkungen durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen hinreichend zu mindern. Durch die Emissionen des Baustellenverkehrs sind - auch im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung durch die Verkehre auf der Rotberger Dorfstraße und dem Karlshofer Weg – keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die anstehenden Böden zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Bodenverunreinigungen durch die Nutzung der Anlagen sind bei sach- und ordnungsgemäßigem Vorgehen nicht zu erwarten. Entsprechende Vorbelastungen des Standortes wurden im Zuge durchgeführter Bodenuntersuchungen nicht festgestellt.

#### Bewertung

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als bedingt erheblich eingestuft. Im Bebauungsplan werden geeignete Maßnahmen und dafür erforderliche Flächen gesichert, welche die negativen Auswirkungen ausgleichen.

#### **7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Zunahme der Versiegelung ergeben sich auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Gegenüber einem naturnahen Wasserhaushalt, bei dem sich Ein- und Austräge im Gleichgewicht halten, führen versiegelte Flächen zu einem schnelleren Oberflächenabfluss und einer geringeren Verdunstungsrate. Auf den künftig versiegelten Flächen kann das Niederschlagswasser außerdem nicht mehr flächendeckend in den Untergrund dringen. Um daraus resultierende Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser zu vermeiden, schreibt der Bebauungsplan vor, dass das in der Sondergebietsfläche anfallende Niederschlagswasser nicht in die Kanalisation abgeleitet werden darf, sondern vollständig vor Ort zu versickern oder gedrosselt in den südlich angrenzenden Graben einzuleiten ist.

Ein diesbezüglich erstelltes Entwässerungskonzept erbringt den konzeptionellen und rechnerischen Nachweis einer möglichen vollständigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort. Aufgrund der ungünstigen, nur schwach versickerungsfähigen Bodenverhältnisse ist - mittels Zuleitung über Rohrleitungen und Speicherrigolen - eine Sammlung der Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Erschließungsflächen in einem Retentionsbereich im Südwesten des Grundstücks vorgesehen. Das dort in einer grabenartigen Mulde nicht versickernde Wasser wird gedrosselt in das Grabensystem an der südlichen Grundstücksgrenze eingeleitet. Der Rückstaubereich ist so dimensioniert, dass er auch für Starkregenereignisse ein ausreichend verfügbares Retentionsvolumen aufweist, berücksichtigt wurde dabei ein hundertjährliches Starkregenereignis.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern die aufgezeigte Regenwasserbewirtschaftung ab; die in Aussicht genommene Fläche für eine Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser wird als Hinweis in der Planzeichnung dargestellt. Durch die Versickerung der Niederschläge bzw. ihre gedrosselte Ableitung in das Grabensystem sowie die vermehrte Verdunstung infolge der verbindlich vorgegebenen umfangreichen Gehölzpflanzungen wird der ansonsten hinsichtlich der Grundwassersituation als erheblich einzustufende Eingriff sachgerecht kompensiert.

Für die Flächen im Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht, so dass auch keine Gefahr des Eindringens von Schadstoffen über Sickerwasser gesehen wird; stoffliche Einträge vor allem von Verkehrsflächen werden in Sedimentationsanlagen zurückgehalten bzw. gereinigt.

Für die bestehenden Regenwassermulden und -gräben ergeben sich planungsbedingt ebenfalls keine Beeinträchtigungen, da ihr Erhalt im Bebauungsplan verpflichtend vorgegeben wird und erforderliche Arbeitsstreifen für die Gewässerunterhaltung freigehalten werden.

### Bewertung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingeschätzt. Im Bebauungsplan werden geeignete Maßnahmen und dafür erforderliche Flächen gesichert, welche die negativen Auswirkungen ausgleichen.

### **7.4.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

Gemäß den Bestimmungen des BauGB sind beim Schutzgut Klima nicht nur die Auswirkungen der Planung auf dieses, sondern auch „die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels“ zu beurteilen. Als solche Folgen werden für Brandenburg ansteigende Anzahlen und Ausmaße extremer Witterungserscheinungen (wie Stürme, Starkregen und Dürreperioden) erwartet (MLUV 2007).

#### *Klima und Klimaschutz bzw. -anpassung*

Die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die bestehende klimatische Situation werden aufgrund der Nähe zur offenen Landschaft, der Freihaltung großer Teilflächen von Bebauung, der geringen Gebäudehöhe des Dorfgemeinschaftshauses und der vorgegebenen Begrünung des Plangebiets durch neue Baum- und Strauchpflanzungen als nur sehr geringfügig eingeschätzt. Die bestehende günstige bioklimatische Situation wird sich voraussichtlich nicht relevant verschlechtern.

Gleichwohl geht der Bau und Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses mit der Emission von Treibhausgasen einher und trägt damit zum menschengemachten Klimawandel bei.

Die räumliche Planung kann den Klimaschutz besonders durch eine vorausschauende Flächensicherung und kleinteilige Nutzungsmischung berücksichtigen, die kurze Wegstrecken und die Nutzung der Verkehrsmittel des Umweltverbunds (Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV) fördert. Für den vorgesehenen Einzugsbereich des Dorfgemeinschaftshauses ist das Plangebiet ein hervorragend geeigneter Standort, da es näherungsweise mittig im Siedlungsgebiet liegt und aus allen Teilen von Rotberg gut fußläufig und mit dem Fahrrad erreichbar ist. Die Lage an einer Bushaltestelle erlaubt es weiter, das Dorfgemeinschaftshaus als Ziel ‚auf dem Weg‘ einzuplanen.

#### *Luft einschließlich Luftqualität*

Durch die Planung ist im Bereich der Neubebauung und seiner Umgebung nicht mit dem Auftreten problematischer lufthygienischer Verhältnisse zu rechnen. Neben einer günstigen Ausgangssituation im Bestand begründet sich dies vor allem dadurch, dass keine Nutzungen realisiert werden, die das Emissionsniveau deutlich erhöhen; dazu trägt auch die Beschränkung der zulässigen Heizbrennstoffe mittels Bebauungsplanfestsetzung bei. Die Emissionen infolge planungsbedingter zusätzlicher Kfz-Verkehre werden ebenfalls nur gering sein.

Eine erhebliche Verschlechterung der Durchlüftungssituation, verbunden mit einer möglichen Anreicherung von Luftschadstoffen, ist durch den Bau des Dorfgemeinschaftshauses auch nicht zu erwarten, da es sich um einen nur flachen Baukörper handelt und eine umfangreiche Begrünung des Außenbereichs festgesetzt wird.

Temporär können im Zuge der Bauausführung Belästigungen durch Staub entstehen, die allerdings zeitlich begrenzt und bei vorschriftgemäßer Bauausführung nicht unzumutbar sind.

Eine zusätzliche Belastung durch Geruchsemissionen lässt weder der Bau noch der Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses erwarten.

#### Bewertung

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter Luft und Klima sind als sehr gering einzustufen.

### **7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### *Biotoptypen/Pflanzen, geschützte Bäume*

Bei Realisierung der Planung werden rund 9.800 m<sup>2</sup> bisherige Scherrasenfläche für die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses einschließlich seiner Außenanlagen, d.h. für die festgesetzte Sondergebietsfläche in Anspruch genommen.

Da sich die bauliche Inanspruchnahme auf intensiv gepflegte Rasenflächen mit geringer naturschutzfachlicher Wertigkeit beschränkt und die höherwertigen Biotoptypen erhalten bleiben, sind diesbezüglich keine erheblichen Verschlechterungen zu erwarten.

Die landschaftsbildprägende Baumreihe innerhalb der festgesetzten Sondergebietsfläche wird über eine Erhaltungsbindung in ihrem Bestand geschützt und durch die geforderte Pflanzung von voraussichtlich 37 weiteren Bäumen und rund 800 m<sup>2</sup> Strauch-/Heckenpflanzungen entstehen auf dem Grundstück neue Biotopflächen mit höherer naturschutzfachlicher Wertigkeit als der verlorengehende Scherrasen.

Der südliche Entwässerungsgraben mit seinem abschnittswisen Schilfbestand sowie die Baumreihe mit der dahinterliegenden Frischwiese im Südwesten des Plangebietes werden über Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert und in Teilbereichen aufgewertet.

Durch die Anlage einer kleinen Streuobstwiese auf rund 1.500 m<sup>2</sup> wird eine naturschutzfachliche Erhöhung der Wertigkeit dieser Fläche erreicht.

Insgesamt gesehen, wird der Verlust der geringwertigen Scherrasenflächen durch die Schaffung neuer Biotopflächen mehr als ausgeglichen.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG oder § 18 BbgNatSchAG vorhanden. Nach Baumschutzverordnung einem besonderen Schutz unterliegende Einzelbäume können erhalten werden. Dies betrifft auch die Straßenbäume entlang der Rotberger Dorfstraße und des Karlshofer Wegs. Ihr Schutzstatus als Allee gilt unabhängig von der Bebauungsplanung und im Zuge der Bauausführungen ist darauf zu achten, dass kein Baum beschädigt wird. Somit sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Bestand an geschützten Bäumen im Plangebiet zu erwarten.

#### *Tiere*

Die Untersuchungs- und Bewertungsmaßstäbe für das Schutzgut Tiere ergeben sich insbesondere aus der städtebaulichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und dem besonderen Artenschutz im Sinne von § 44 BNatSchG.

§ 44 BNatSchG stellt eine eigenständige fachgesetzliche Regelung zum Artenschutz dar, die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans bei der Vorhabenverwirklichung zu beachten ist. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist aber bereits zu prüfen, ob der Realisierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Vorhaben möglicherweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenstehen. Hierzu wird auf die Ausführungen in Kapitel 7.5 verwiesen.

Mit der Beräumung von Flächen im Plangebiet werden grundsätzlich auch die Lebensräume der diese Flächen als Fortpflanzungsstätte, Ruhestätte oder Nahrungshabitat nutzenden Tiere

weitgehend beseitigt. Da es sich ausschließlich um intensiv gepflegte Scherrasenflächen handelt, sind vom Verlust nur ubiquitäre und an das Leben in aufgelockerten Siedlungsbereichen angepasste Arten betroffen, die auf den angrenzenden Rasenflächen und in den neu entstehenden Grünstrukturen auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses neue Habitate finden.

Die durchgeführten faunistischen Erfassungen bestätigen, dass die von einer Umnutzung betroffenen Flächen kein Habitat für besonders oder streng geschützten Arten nach nationaler oder europäischer Gesetzgebung darstellen. Geschützte Niststätten von Brutvögeln in einer Altweide werden über eine Erhaltungsbindung für den Baum in ihrem Bestand gesichert.

Auch weitere wertgebende Vegetationsbestände und höherwertige Biotopflächen bleiben als Lebensraum für die ansässige Fauna erhalten. Dies betrifft vor allem etwaige Vorkommen von Libellen und Schmetterlingen, deren potenzieller Lebensraum sich auf die Gräben und die artenreicheren Wiesenflächen südlich davon beschränkt, während die intensiv gepflegten Scherrasenflächen keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten darstellen.

Um die planungsbedingten Auswirkungen auf Insekten – unabhängig von ihrem Schutzstatus – gering zu halten, wird im Bebauungsplan eine verpflichtende Anwendung der Brandenburger Licht-Leitlinie (MLUV 2011) bei der Planung der Außenbeleuchtung vorgegeben. Darin sind Schutzmaßnahmen verankert, die einem Anlocken und Verenden von Insekten an Lichtquellen entgegenwirken.

#### *Biologische Vielfalt*

Das Plangebiet und insbesondere dessen Scherrasenflächen haben eine geringe Bedeutung für die Artenvielfalt. Die Frischwiese im Westen des Plangebiets, die Baumreihen sowie der Schilf-/Röhrichtbewuchs im Entwässerungsgraben haben zusammengekommen eine mittlere Bedeutung für die biologische Vielfalt. Der Vollzug der Planung beeinträchtigt die letztgenannten Biotope nicht, die Eingriffe sind auf die Scherrasenfläche beschränkt. Daher ist eine Verschlechterung der biologischen Vielfalt im Gebiet nicht zu erwarten, vielmehr könnten die neuen Grünstrukturen der vielseitig gestalteten Außenflächen des Dorfgemeinschaftshauses einen positiven Effekt haben.

#### Bewertung

Die Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind insgesamt als gering einzustufen. Eingriffe finden ausschließlich auf dem intensiv gepflegten, artenarmen Scherrasen statt; die im Verhältnis wertvolleren, wenn auch nicht geschützten Flächen, werden von Bebauung freigehalten und ihre Bedeutung für die Artenvielfalt verändert sich nicht.

Eine vielseitige Gestaltung der Freiflächen des Dorfgemeinschaftshauses mit zahlreichen Baumpflanzungen, die Anlage von Gehölzstreifen und einer kleinen Streuobstwiese bieten gute Voraussetzungen für eine Erhöhung der biologischen Vielfalt im Plangebiet.

### **7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die freiraumbezogene Erholung**

Das Plangebiet ist als abschnittsweise baumbestandene Wiesenfläche landschaftlich geprägt, befindet sich aber gleichzeitig im Siedlungszusammenhang bzw. in zentraler Lage im Gemeindeteil Rotberg an einer vergleichsweise stark befahrenen Straße. Eine landschaftsgebundene Erholungsnutzung findet auf den Flächen nicht statt, Teilflächen werden aber für Spiel-, Sport- und Freizeitaktivitäten genutzt.

Mit der Ausweisung einer Baufläche zur Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses werden bisherige Freiflächen beansprucht, die grundsätzlich für das Landschaftsbild und -erlebnis von Bedeutung sind. Außerdem wird der Spielplatz am Karlshofer Weg überplant.

Durch die mittels Bebauungsplanfestsetzungen vorgegebene Eingrünung des Standortes in Richtung der freien Landschaft im Zusammenspiel mit der Beschränkung der Bauhöhe werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes weitgehend vermieden. Aus Richtung der beiden angrenzenden Straßen wird das Gebäude zwar weithin sichtbar sein, sich aufgrund der Lage aber kaum von der bestehenden Siedlungsstruktur unterscheiden.

Auf die Funktion des Plangebietes für die freiraumbezogene Erholung bzw. für spielerische und sportliche Aktivitäten wirkt sich die geplante Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses eher positiv aus. Die bisher geringe Erlebnisqualität kann durch ein erweitertes Angebot in seinem Außenbereich (z.B. durch den geplanten Rundweg mit Sitzbänken, Blumenbeete oder das multifunktionale Ballspielfeld) gesteigert werden. Die Nutzbarkeit des Plangebiets als sozialer Treffpunkt sowie für Spiel- und Sportzwecke bleibt erhalten. Das Dorfgemeinschaftshaus wird das Angebot gemeinschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten erweitern.

### Bewertung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu einer geringfügigen Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden durch den Erhalt einer prägenden Baumgruppe und die Neuanlage begrünter Grundstücksfreiflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen sowie die geringe Bauhöhe des Dorfgemeinschaftshauses minimiert. Die entfallenden Spielflächen werden qualitativ und quantitativ am Standort des Dorfgemeinschaftshauses ersetzt.

## **7.4.6 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

### *Lärm*

Durch die unmittelbare Lage an der Rotberger Dorfstraße (und die Nähe zum Großflughafen Berlin-Brandenburg) wird das geplante Dorfgemeinschaftshaus im Eckbereich Rotberger Dorfstraße/Karlshofer Weg nicht unerheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein.

Ein angemessener Schutz der geplanten Außennutzungen (Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Spielflächen) wird durch eine Gebäudeanordnung in L-Form berücksichtigt.

Für schutzbedürftige Räume im Innern des Gebäudes kann und muss über eine entsprechende Bauschalldämmung eine ausreichende Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Dies wird mit der textlichen Festsetzung 15 abgesichert. Hierbei wird auf die DIN-Vorschrift DIN 4109 verwiesen, welche erforderliche Schalldämmmaße für die Außenbauteile definiert, die – in Abhängigkeit von den in einer schalltechnischen Untersuchung ermittelten Außenlärmpegeln – sicherstellen, dass die in der DIN vorgegebenen höchstzulässigen Innenpegel eingehalten werden. Mit 34 dB erfordert das ermittelte Schalldämm-Maß voraussichtlich keine besonderen Fensterkonstruktionen wie Verbund- oder Kastenfenster. Das mit dem Bauvorhaben erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nur geringfügig und wird zu keiner messbaren Erhöhung der Verkehrslärmbelastung führen.

Die Baumaßnahmen im Plangebiet werden mit temporären Lärmemissionen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge einhergehen. Von diesem Baulärm können die angrenzenden Wohngrundstücke betroffen sein. Grundsätzlich sind baulärmbedingte Emissionen durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen (z.B. konsequenter Einsatz lärmreduzierter Maschinen) so weit zu begrenzen, dass die Richtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm eingehalten werden. Empfehlenswert ist es,

die betroffenen Anwohner frühzeitig über die Bauabläufe und die damit verbundene Lärmbelastung zu informieren.

Auch die Nutzung zu Spiel- und Sportzwecken geht mit Lärmemissionen einher, welche auf die umliegenden Wohngebäude einwirken. Soweit es sich um Lärm spielender Kinder handelt, werden diese als sozialadäquat und hinnahmepflichtig eingestuft.

Für das Ballspielfeld, dessen Lärmemissionen im Einzelfall als schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG einzustufen sind, wird über die verbindlich vorgegebene Lage im Bebauungsplan ein ausreichender Abstand zu den nächstgelegenen Wohngebäuden und damit die notwendige Lärmverträglichkeit sichergestellt.

Lautere Veranstaltungen auf der Festwiese unterliegen den Vorgaben der Freizeitlärmrichtlinie des Landes Brandenburg bzw. der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ und sind in ihrer Anzahl begrenzt.

#### *Luftschadstoffe*

Die beabsichtigte Nutzung hat keine Auswirkung auf die Luftschadstoffbelastung und das Emissionsniveau wird sich nicht relevant erhöhen.

Im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes wird mittels Bebauungsplanfestsetzung vorgegeben, dass zum Schutz vor Luftschadstoffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine festen Materialien (z.B. Holz, Kohle, Koks) und Mineralöl für die Beheizung der Gebäude verwendet werden dürfen. Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen, die nicht vorrangig als Heizung der Gebäude dienen. Angestrebt wird eine schadstoffarme, klimaneutrale Wärmeversorgung mittels Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer PV-Anlage auf dem Dach.

#### Bewertung

Die planungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung“ sind differenziert zu beurteilen. Lärmemissionen entlang der Rotberger Dorfstraße erfordern entsprechende Schutzmaßnahmen, um Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen und Nutzer zu vermeiden. Vorgaben zu einer adäquaten Bauschalldämmung stellen eine ausreichende Bewältigung der Konfliktlage auf der Baugenehmigungsebene sicher.

Im Bereich der Luftschadstoffbelastung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

### **7.4.7 Auswirkungen in Bezug auf Emissionen sowie den Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Der geplante Standort für das Dorfgemeinschaftshaus, ist durch die Lage an zwei gewidmeten öffentlichen Straßen sowohl verkehrlich als auch medientechnisch gut erschlossen.

Damit sind aus bauplanungsrechtlicher Sicht alle Voraussetzungen gegeben, um mit anfallenden Wertstoffen, Abfällen und Abwässern sach- und vorschriftsgemäß umzugehen bzw. diese fachgerecht zu entsorgen. Das gilt sowohl für die Bau- als auch für die Betriebsphase. Abfälle, welche eine gesonderte Beseitigung erfordern, sind im Regelbetrieb nicht zu erwarten.

Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser wird zum Teil auf dem Grundstück versickert, aber voraussichtlich überwiegend (gedrosselt) in den Entwässerungsgraben an der südlichen Grundstücksgrenze eingeleitet. Eine vorherige Behandlung über Sedimentationsanlagen bzw. die Bodenpassage stellt sicher, dass eine Einleitung nach DWA-A 102-2 möglich ist.

### Bewertung

Mit erheblichen, positiven oder negativen Umweltauswirkungen ist im Hinblick auf Emissionen, Abfälle und Abwässer nicht zu rechnen.

## **7.4.8 Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter**

### *Kulturelles Erbe*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 12104 „Siedlung Bronzezeit; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit“ (Lage: Rotberg). Bau- und Naturdenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Beim Vollzug des Bebauungsplans können negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des Bodendenkmals nicht vollständig ausgeschlossen werden; bei Beachtung der Vorschriften des BbgDSchG ist gleichwohl sichergestellt, dass etwaige Funde dokumentiert und der Zweck des Denkmals, Speicher natur- und kulturgeschichtlicher Entwicklungen zu sein, angemessen berücksichtigt und weitgehend gewahrt wird.

### *Sonstige Sachgüter*

Die Spielgeräte des bestehenden Spielplatzes am Karlshofer Weg müssen im Zuge der Planungsumsetzung voraussichtlich entfernt oder zumindest verlagert werden. Sie befinden sich - wie auch die Flächen im Plangebiet - im Eigentum der Gemeinde; ein wirtschaftlicher Schaden für Dritte entsteht nicht.

### Bewertung

Beeinträchtigungen des vorhandenen Bodendenkmals im Zusammenhang mit dem Bau des Dorfgemeinschaftshauses können nicht vollständig ausgeschlossen werden, wenngleich davon auszugehen ist, dass sich der Denkmalsbereich nicht ganz so weit Richtung Osten erstreckt. Für entsprechende Bodenerkundungen bieten die Baumaßnahmen ausreichenden Anlass und Möglichkeiten.

Bei Beachtung der einschlägigen Denkmalschutzaufgaben für Bodeneingriffe sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter zu erwarten.

## **7.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Ausgangszustand wie auch im Planfall gilt, dass die intensiverte Nutzung der Fläche für soziale und sportliche Zwecke, einschließlich einer stärkeren Überbauung ein direkter Gegenentwurf zur Möglichkeit einer stärker naturnahen Entwicklung der Fläche ist. Gleichwohl bleibt eine Aufwertung der Schutzgüter durch gezielte Maßnahmen möglich.

Darüberhinausgehende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Umweltbelangen sind nicht erkennbar.

### **7.4.10 Auswirkungen auf Schutzgebiete (insbesondere des Netzes Natura 2000)**

Für die Prüfung des europäischen Gebietsschutzes ist gemäß § 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 2 BNatSchG maßgeblich, ob ein Gebiet des Netzes Natura 2000 durch die Planung in seinen für die Erhaltungsziele erheblichen Bestandteilen beeinträchtigt werden kann. Das Plangebiet befindet sich weder in einem Natura 2000-Schutzgebiet oder FFH-Lebensraum noch in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht Brandenburg. Die nächstgelegenen Gebiete liegen alle mindestens 2.000 m vom Plangebiet entfernt.

Es werden keine Gebiete gemäß § 32 BNatSchG, dem Europäischen Netz „Natura 2000“, durch das Vorhaben unmittelbar oder aufgrund von Fernwirkungen berührt. Die

Erhaltungsziele der Gebiete sind von der Planung und dessen Vollzug nicht betroffen. Beeinträchtigungen in Schutzgebieten gem. §§ 21 - 27 und 29 BNatSchG oder in geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind ebenfalls nicht zu erwarten.

#### **7.4.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im Kontext eines Bebauungsplanverfahrens im Sinne einer Standortalternative sowie einer Konzeptalternative zu verstehen.

Da es Ziel und Zweck der Planung ist, ein Dorfgemeinschaftshaus für den Gemeindeteil Rotberg zu ermöglichen, scheiden alle Standortalternativen außerhalb von Rotberg aus. Weder bestünde dann der erforderliche räumliche Bezug zu Rotberg, noch wäre eine fußläufige, und damit niedrighschwellige Zugänglichkeit für alle Bewohner Rotbergs gegeben.

Innerhalb des Gemeindeteils soll ebenfalls eine gute Erreichbarkeit gegeben sein, weshalb der Standort zentral gelegen und sowohl mit dem Pkw, dem Fahrrad und dem ÖPNV gut erreichbar sein sollte, damit dieser auch „auf dem Weg (nach Hause)“ für die Nutzerschaft erreichbar ist.

Der Standort im Einmündungsbereich Rotberger Dorfstraße / Karlshofer Weg – zentral zwischen der historischen Dorflage und den Neubauflächen im Süden Rotbergs gelegen - erfüllt diese Kriterien, während geeignete Alternativstandorte, die kurzfristig verfügbar wären, in Rotberg nicht vorhanden sind.

Darüber hinaus wird das Plangebiet bereits für gemeinschaftliche Zwecke genutzt, entsprechend unterhalten und weist dadurch nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in Natur und Landschaft auf.

Die Konzeptalternativen beziehen sich insbesondere auf die Ausführung des Vorhabens innerhalb des Plangebiets. Hier sei allerdings auf die architektonisch-städtebauliche Studie hingewiesen, die im Rahmen der Entwicklung des Nutzungskonzeptes angefertigt wurde und verschiedenen Typologien auf ihre Standortangepasstheit sowie ihre Übereinstimmung mit dem analysierten Raumbedarf hin untersucht hat. Im Ergebnis wurde und wird die Variante, das Dorfgemeinschaftshaus als L-Konstruktion zu errichten, verfolgt.

### **7.5 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch zu prüfen, ob für den Planvollzug eine Verletzung von Verboten des besonderen Artenschutzes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 ff. BNatSchG) zu befürchten ist. Die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG regeln den Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es grundsätzlich verboten, geschützte Tierarten zu fangen, zu verletzen oder zu töten, den Erhaltungszustand einer lokalen Population der streng geschützten Tierarten und der europäischen Vogelarten durch Störung zu verschlechtern und die Lebensstätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen. Besonders geschützte Pflanzenarten dürfen nicht entnommen oder ihre Standorte beschädigt werden.

Die Belange der unionsrechtlich geschützten Arten unterliegen nicht der gemeindlichen Abwägung.

Im Rahmen der durchgeführten faunistischen Erfassungen im Plangebiet wurden auch für die europäisch wie auch die national geschützten Arten die Betroffenheit durch die Planung ermittelt und somit eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit eingeschlossen.



Im Ergebnis der Artenschutzprüfung sind lediglich einzelne Brutvogelarten (Star, Kohlmeise, Star) mit ihren geschützten Niststätten in einer Altweide und die Nutzung des Plangebiets als Jagdhabitat für Fledermäuse zu berücksichtigen.

Für andere geschützte Tierarten bieten die zur baulichen Inanspruchnahme vorgesehenen Flächen im Nordosten des Plangebietes keine ausreichenden Lebensraumvoraussetzungen.

Bereiche mit einer höheren Habitatfunktion wie beispielsweise die temporär wasserführenden, vegetationsreichen Grabenabschnitte und die Frischwiese, werden von der Planung nicht tangiert und über geeignete Bebauungsplanfestsetzungen langfristig in ihrem Bestand geschützt. Insofern ist auch keine Betroffenheit von Libellen und geschützten Schmetterlingsarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) erkennbar, da deren potenzieller Lebensraum auf die Gräben und die südlich angrenzenden Wiesen beschränkt ist, während die intensiv gepflegten Scherrasenflächen keine geeignete Lebensraumqualität aufweisen.

Um eine Verletzung des Verbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG in Bezug auf Brutvögel und ggf. Fledermäuse zu vermeiden, ist sicherzustellen, dass der Habitatbaum (eine Altweide mit insg. fünf potenziellen bzw. genutzten Niststätten in Form von Baumhöhlungen), in seinem Bestand geschützt wird. Das wird über die Festsetzung einer Erhaltungsbindung im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB erreicht.

Außerdem sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen, um eine Tötung von Individuen oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden.

## **7.6 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung**

### **7.6.1 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG**

Die städtebauliche Eingriffsregelung im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB baut auf der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der §§ 13 bis 17 BNatSchG auf und modifiziert sie für die Anwendung in der Bauleitplanung. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Es gilt für die städtebauliche, wie auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung der Grundsatz, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden sind. Auch sind erforderliche Eingriffe in Natur und Landschaft stets so weit wie möglich zu minimieren. Erst dann können Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffe geprüft und vorgesehen werden.

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Innerhalb dieser Unterlage ist zu prüfen, welche Auswirkungen das Vorhaben auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt des Untersuchungsraumes haben können. Der Verursacher ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind gemäß § 15 Abs. 2 S. 1 BNatSchG vom Verursacher auszugleichen und zu ersetzen. Genauer definieren diese Begriffe die Sätze 2 und 3. Für die

Zwecke der Bauleitplanung sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Regelung nach dem BNatSchG für die städtebauliche Eingriffsregelung aufgrund von § 200a i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB einander gleichgestellt. Zusammen mit der Möglichkeit, nach den Maßgaben des § 16 BNatSchG Kompensations- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu bevorraten, ergibt sich für die Bauleitplanung eine räumliche und zeitliche Flexibilisierung des Eingriffs-Ausgleichs. Die naturschutzrechtliche Agrarklausel des § 15 Abs. 3 BNatSchG gilt für die städtebauliche Eingriffsregelung entsprechend. Der fachliche Grundsatz, Eingriffe nach Möglichkeit gleichartig und in räumlicher Nähe auszugleichen, ist zu berücksichtigen. Eine Leistung von Ersatzgeldzahlungen ist bei Anwendung der städtebaulichen Eingriffsregelung nicht möglich.

Nach der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung bewirkt die Realisierung des durch den Bebauungsplan neu zugelassenen Vorhabens (Bau eines Dorfgemeinschaftshauses mit Außenspielflächen) einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG. Da die betroffenen Flächen bisher weitestgehend unversiegelt waren (nur kleinere Befestigungen im Bereich des Spielplatzes), wird sich der Versiegelungsgrad bei Umsetzung der Planung erheblich erhöhen. Er ist der maßgebliche Indikator für Umweltauswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans, da er in enger Wechselbeziehung zu den Schutzgütern Boden, Wasser und Biotop steht, für die in der Folge – ohne Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich – teils erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten wären. Auch das Landschaftsbild würde sich ohne weitere Maßnahmen erheblich verändern und ggf. beeinträchtigt werden. Relevante Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen von Tieren, des Lokalklimas und der Lufthygiene sind dagegen nicht zu erwarten.

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

§ 1a Abs. 3 S. 6 BauGB stellt klar, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das betrifft insbesondere Vorhaben im bauplanungsrechtlichen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB, weiter aber auch Bebauungspläne der Innenentwicklung unter den Maßgaben des § 13a BauGB. Das ist allerdings vorliegend nicht der Fall, da das Plangebiet als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten ist. Insofern sind alle Eingriffe in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einzubeziehen.

Der Bebauungsplan „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ setzt folgende Maßnahmen fest, um festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu verringern oder soweit wie möglich auszugleichen. Damit können die Eingriffe in Natur und Landschaft, welche der Bebauungsplan vorbereitet, vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden (siehe Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in Kapitel 7.7).

#### **7.6.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne der Eingriffsregelung**

##### *Begrenzung der baulichen Inanspruchnahme und der Versiegelung*

Für das Dorfgemeinschaftshaus werden Flächen im Umfang von bis zu 3.600 m<sup>2</sup> versiegelt. Wenngleich auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen bereits früher ein größeres Haus (mit Nebengebäude) stand, ist der Bereich – wie das übrige Plangebiet – seit mehr als einem Jahrzehnt eine Freifläche. Da in Rotberg für die Unterbringung des Dorfgemeinschaftshauses kein geeignetes Bestandsgebäude zur Verfügung steht, wurde dieser, doch erheblich anthropogen vorgeprägte, Standort gewählt.

Gleichzeitig wird die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt und die Festsetzungen des Bebauungsplans zur zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO (festgesetzte GR einschließlich Überschreitungsmöglichkeit gemäß textlicher Festsetzung 2), bilden das geplante Bauvorhaben relativ exakt ab.

Ergänzend sind im Außenbereich vorgesehene Flächenbefestigungen gemäß textlicher Festsetzung 6 zumindest teilweise (Stellplätze, Zufahrten, Ballspielfeld) in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hierdurch bleibt auf diesen Flächen, ein Teil der Bodenfunktionen in gewissem Umfang erhalten - insbesondere die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser.

#### *Erhaltung von Biotopen und des geschützten Baumbestands*

Neben der Begrenzung der Versiegelung im Ganzen ist Bestandteil der Planung, diese auf die naturschutzfachlich weniger schützenswerten Flächen zu lenken, namentlich die artenarmen Scherrasenbestände zu nutzen und die Frischwiesenfläche, den röhrichtbestandenen Teil des südlichen Entwässerungsgrabens und den Altbaumbestand zu erhalten.

Die Flächen der Frischwiese und des Entwässerungsgrabens entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, sind durch zeichnerische Festsetzungen in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen 11 und 12 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. In beiden Fällen verpflichtet die Festsetzung zum dauerhaften Erhalt der benannten Biotope, einschließlich etwaigen vorhandenen Baumbestands. Das umfasst auch aktive Handlungen, wie etwa die regelmäßige Mahd der Frischwiese und die Beseitigung des Mahdguts. Diese Pflicht entfällt auf den Vorhabenträger innerhalb der Planung, im vorliegenden Fall auf die Gemeinde Schönefeld.

Einige der Bäume der mittig im Plangebiet liegenden Baumreihe sind wiederum mit Erhaltungsbindungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB belegt. Das bindet insbesondere die Außenanlagenplanung für das Dorfgemeinschaftshaus.

#### *Versickerung bzw. Grabeneinleitung anfallender Niederschlagswässer, Erhalt vorhandener Retentionsflächen*

Mit der textlicher Festsetzung 7 wird abgesichert, dass das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets gesammelt und versickert bzw. gedrosselt in das Grabensystem eingeleitet wird und keine Ableitung in die Kanalisation erfolgt. Damit werden nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser – im Sinne der Grundwasserneubildung – und die hiermit verbundenen Bodenfunktionen begrenzt.

Weiterhin wird eine Begrünung von Versickerungsflächen vorgegeben und damit die Anlage gestalterisch und funktional unverträglicher befestigter Rückhaltebecken (z.B. aus Beton) ausgeschlossen.

Ein im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ausgearbeitetes und mit der Unteren Wasserbehörde sowie dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abgestimmtes Grobkonzept zur Niederschlagsentwässerung sieht eine Sammlung und Rückhaltung von Regenwasser auf südlichen Teilflächen des Sondergebietes in einem Retentionsbereich und die gedrosselte Ableitung in den Graben an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vor. Die Entwässerungskonzeption enthält eine überschlägige Berechnung der anfallenden Niederschlagsmengen und eine Bemessung der benötigten Rückstauräume (einschließlich Überflutungsfall bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis) und weist die räumliche und funktionale Umsetzbarkeit der Niederschlagsentwässerung nach. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen der Ausführungsplanung für das Dorfgemeinschaftshaus weiter konkretisiert.

Mit textlicher Festsetzung 8 wird außerdem der Erhalt vorhandener Regenwassermulden und Gräben festgeschrieben und damit sichergestellt, dass diese im bisherigen Umfang auch

weiterhin als Retentionsflächen für die im Plangebiet und seiner Umgebung anfallenden Niederschlagswässer zur Verfügung stehen.

#### *Begrenzung der Gebäudehöhe, Anordnung und Begrünung von Stellplätzen*

Um eine landschaftlich verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung zu gewährleisten, wird die zulässige Gebäudehöhe des Dorfgemeinschaftshauses auf 8 m (48,0 m über NHN) begrenzt. Dadurch fügt sich das neue Gebäude harmonisch in die bestehende Siedlungsstruktur ein.

Außerdem wird die Anordnung der zugehörigen Stellplatzanlage im straßennahen und damit landschaftlich weniger sensiblen Bereich vorgegeben und die Anordnung von Stellplätzen außerhalb dieser Fläche ausgeschlossen.

Mit der textlichen Festsetzung 10 wird ergänzend eine Begrünung der Stellplatzanlage durch gliedernde Baumpflanzungen erwirkt. Diese Verpflichtung ist abgestimmt mit der örtlichen Bauvorschrift zur verpflichtenden Herstellung von Stellplätzen innerhalb der dafür zeichnerisch verorteten Fläche. Die Festsetzung zielt darauf ab, negative Wirkungen der Stellplatzanlage auf das Orts- und Landschaftsbild zu begrenzen und gleichzeitig eine gewisse Verschattung der Stellplatzflächen zugunsten der parkenden Fahrzeuge und ihrer Nutzer zu erreichen.

#### *Insektenfreundliche Beleuchtung*

Gemäß textlicher Festsetzung 14 ist im Sondergebiet bei der Herstellung der Beleuchtung die Licht-Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg anzuwenden. Diese Maßnahme minimiert planungsbedingte Auswirkungen auf Tiere und die Artenvielfalt. Die Leitlinie gibt Empfehlungen für die Planung der Außenbeleuchtung; ihre Anwendung senkt das Risiko des Anlockens und Verendens von Insekten an den Lichtquellen. Geeignete Maßnahmen stellen z.B. eine Lenkung der Außenbeleuchtung auf die tatsächlich erforderlichen Bereiche, die Vermeidung eines Abstrahlens nach oben und die Verwendung langwelliger Lichtfrequenzen dar.

#### *Bauzeitenbeschränkung*

Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen im Gebiet sind, um eine Tötung von Brutvögeln oder die Zerstörung von Entwicklungsformen zu vermeiden, außerhalb der Brutzeit der ermittelten Vogelarten, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Die Bauzeitenbeschränkung wird in der Regel im nachgelagerten Genehmigungsverfahren entsprechend beauftragt.

### **7.6.3 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen (Kompensation) im Sinne der Eingriffsregelung**

#### *Pflanzung von Bäumen auf dem Grundstück des Dorfgemeinschaftshauses (Sondergebiet)*

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch zusätzliche Versiegelung, werden – mangels verfügbarer Entsiegelungsmaßnahmen in der benötigten Größenordnung (siehe Kap. 7.7) – Aufwertungen der Bodenfunktion durch Bepflanzungen angestrebt.

Die textliche Festsetzung 9 bestimmt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ insgesamt 34 heimische standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen sind. Die Festsetzung dient neben dem Ausgleich der planbedingten zusätzlichen Versiegelung, auch dem Erreichen eines höheren Grünvolumens innerhalb des Sondergebiets und der Schaffung verschatteter Freiflächen. So können diese Bereiche in Zeiten des fortschreitenden Klimawandels auch bei großer Hitze genutzt werden.

### *Anpflanzung freiwachsender Hecken an den Gebietsrändern*

Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung, aber auch zum Schutz des Landschaftsbildes sowie zur Schaffung von Lebensraum für Freibrüter wie Amsel, Drossel oder Buchfink, wird im Bebauungsplan die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken an den Gebietsrändern festgesetzt. Dies betrifft die westliche und südliche Grundstücksgrenze des Sondergebietes sowie die westliche Geltungsbereichsgrenze zum bestehenden Wohngrundstück hin.

Gemäß textlicher Festsetzung 13 ist die Pflanzung von Sträuchern und Heckenpflanzen innerhalb der meist 5,0 m breiten Pflanzfläche mit einer Pflanzdichte von einem Strauch je zwei Quadratmeter auszuführen. Dabei sind heimische, standortgerechte Sträucher in einer Mindestgröße von 60 cm zu verwenden.

### *Anlage einer Streuobstwiese*

Die Anlage einer Streuobstwiese dient gleichermaßen als Ausgleichsmaßnahme für die zusätzliche Versiegelung, einer Aufwertung des Landschaftsbildes sowie dem Biotop- und Artenschutz. Die dafür vorgesehene rund 1.500 m<sup>2</sup> große Fläche ist Teil des Flurstück 31/2 im gemeindlichen Eigentum und befindet sich ganz im Südwesten des Bebauungsplangebietes. Gemäß textlicher Festsetzung 12 sind innerhalb der Fläche 10 Obstbäume der Qualität Hochstamm zu pflanzen. Die benötigte dauerhafte, fachgerechte Pflege (Schnittmaßnahmen) muss durch die Gemeinde sichergestellt werden.

## **7.7 Zusammenfassende Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung**

Im Sinne der Nachvollziehbarkeit werden die Eingriffe und ihr Ausgleich nach ihrer Art getrennt ermittelt und aufgeschlüsselt.

### *Boden - Zusätzliche Versiegelung*

Die maximal zulässige Versiegelung im sonstigen Sondergebiet „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ beträgt 3.600 m<sup>2</sup> (textliche Festsetzung 2). Diese 3.600 m<sup>2</sup> setzen sich zusammen aus der Grundfläche der Gebäude (zulässige GR 1.100 m<sup>2</sup>) und den zusätzlichen Versiegelungen im Außenbereich. Hiervon können überschlägig rund 1.000 m<sup>2</sup> nur teilversiegelt ausgeführt werden, da gemäß textlicher Festsetzung 6 die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten sowie des Ballspielfeldes nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig ist. Weil teilversiegelte Flächen weiterhin Bodenfunktionen in gewissem Umfang erfüllen, ist der Kompensationsbedarf für diese Flächen geringer. Für die verbleibenden 2.600 m<sup>2</sup> (3.600 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup>) wird eine Vollversiegelung unterstellt.

Nach den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE – MLUK 2009) sind Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen.

Im Zuge der Planungsumsetzung werden bisher befestigte Flächen im Bereich des Spielplatzes im Umfang von rund 170 m<sup>2</sup> dauerhaft entsiegelt. Weitere Entsiegelungspotentiale im Plangebiet oder in seiner Umgebung (auf welche die Gemeinde Schönefeld zugreifen könnte) bestehen nicht.

Aufbauend auf den Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung (MLUV 2009) werden daher Aufwertungen der Bodenfunktion durch Bepflanzungen angestrebt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen.

Die textlichen Festsetzungen 9, 10 und 13 beinhalten Pflichten zur Pflanzung von Gehölzen. Diese können, in Anlehnung an Kapitel 12.5 der HVE, als Ausgleichsmaßnahmen für die Versiegelung verrechnet werden. Dabei gilt, dass zum Ausgleich vollversiegelter Flächen eine doppelt so große Fläche bepflanzt werden muss (Faktor 2,0); bei teilversiegelten Flächen liegt

der Faktor bei 1,0. Bei der Pflanzung von Einzelbäumen kann auf den Wirk- und Lebensraum des Baumes abgestellt werden. Vorliegend wird – orientiert am Radwegeerlass – je 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein großkroniger Einzelbaum höherer Pflanzqualität (Stammumfang 16-18 cm) in Ansatz gebracht.

Die erforderlichen Baumpflanzungen innerhalb des Sondergebiets „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“ setzen sich zusammen aus den 34 Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10 und drei Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 11, da zwölf Stellplätze geplant sind.

Weitere 10 Obstbaumpflanzungen (Anlage einer Streuobstwiese) werden gemäß textlicher Festsetzung 12 für eine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes vorgegeben

Strauchpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 13 sind auf einer Fläche von insgesamt 1.160 m<sup>2</sup> erforderlich.

Zusammengenommen entsteht eine für den Ausgleich wirksame Fläche von 3.600 m<sup>2</sup>:

Eingriff durch Versiegelung	Flächen-größe	Kompensations-maßnahme	Umfang der Maßnahme	Anrechnungs-faktor	Flächenbilanz
Vollversiegelte Flächen	2.600 m <sup>2</sup>	Entsiegelung	170 m <sup>2</sup>	1:1	170 m <sup>2</sup>
		Strauchpflanzungen	160 m <sup>2</sup>	2:1	80 m <sup>2</sup>
		Baumpflanzungen im SO	37 Stk.	50 m <sup>2</sup> je Baum	1.850 m <sup>2</sup>
		Obstbaumpflanzungen zur Anlage einer Streuobstwiese auf der Fläche b	10 Stk.	50 m <sup>2</sup> je Baum	500 m <sup>2</sup>
					<b>insg. 2.600 m<sup>2</sup></b>
Teilversiegelte Flächen	1.000 m <sup>2</sup>	Strauchpflanzungen / freiwachsende Hecke	1.000 m <sup>2</sup>	1:1	<b>1.000 m<sup>2</sup></b>

In der Bilanz ergibt sich in Bezug auf die Versiegelung somit ein vollständiger Ausgleich.

#### *Wasser*

Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden vermieden, indem das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. gedrosselt in das Grabensystem eingeleitet wird. Insgesamt ist von einer annähernd gleichen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Maßnahmen zum Ausgleich mit Bezug zum Schutzgut Wasser sind daher nicht erforderlich.

#### *Klima/Luft*

Die Auswirkungen der baulichen Inanspruchnahme bzw. der zusätzlichen Versiegelung durch den Bau des Dorfgemeinschaftshauses auf die bestehende klimatische Situation werden mit den Vorgaben zur Begrünung des Plangebiets durch knapp 50 neue Baumpflanzungen sowie die Anlage von freiwachsenden Hecken auf rund 1.160 m<sup>2</sup> kompensiert.

Beeinträchtigungen der Luftqualität werden durch eine Beschränkung zulässiger Heizbrennstoffe vermieden.

#### *Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*

Der mit der baulichen Inanspruchnahme und zusätzlichen Versiegelung am Standort des Dorfgemeinschaftshauses einhergehende Verlust von Biotopflächen mit geringem Wert (Scherrasen) kann durch die verbindlich vorgegebenen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die Entwicklung einer artenreichen Streuobstwiese vollumfänglich im Plangebiet kompensiert werden. Damit entstehen neue Habitatbereiche und verbessern auch die Voraussetzungen für die biologische Vielfalt im Gebiet.

### *Landschaftsbild*

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Vorgaben zur Höhe der Neubebauung und zur Anordnung der Stellplatzanlage weitgehend gemindert. Darüber hinaus wird eine Eingrünung des Standortes durch einrahmende Heckenpflanzungen sowie den Erhalt landschaftsbildprägender Altbäume und zahlreiche Neupflanzungen verbindlich vorgegeben.

Die Maßnahmen dienen der besseren Integration der Neubebauung in die umgebende Landschaft und kompensieren die Eingriffe in das Landschaftsbild vollständig.

### *Sonstiges*

Weitere Ausgleichsbedarfe, etwa aus Eingriffen in gesetzlich geschützte Biotope, in die Schutzgegenstände von Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, oder durch die Rodung geschützter Baumbestände, entstehen durch die Planung nicht.

## **7.8 Zusätzliche Angaben**

### *Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie*

### *Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind*

Für die Bestandsdarstellung der abiotischen Schutzgüter wurden die Web-Kartendienste des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR) und des Landesamtes für Umwelt (LfU) sowie im Internet zugängliche Berichte des LfU und Karten des Berliner Umweltatlas ausgewertet.

Für die Bestandsdarstellung der biotischen Schutzgüter erfolgten - entsprechend dem mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Untersuchungsrahmen - terrestrische Erhebungen im Plangebiet von Entwurf und Vorentwurf sowie bzgl. der Avifauna und von Habitatbäumen für Vögel und Fledermäuse auch im näheren Umfeld derselben.

Für das Boden- und Baugrundgutachten wurden, neben einer Recherche einschlägiger, bereits vorliegender Kartierungen auf Landesebene, 16 Kleinbohrungen sowie sechs Sondierungen mit der schweren Rammsonde durchgeführt. Die entnommenen Bodenproben wurden weiter über Trocken- und Nasssiebungen bzw. Sieb-/Schlämmanalysen untersucht, um den Bodenaufbau und die Korngrößenverteilung näher zu bestimmen. Erfasst wurden weiterhin die Bohrtiefe, ab der Grundwasser angetroffen wurde, die Höhe des Grundwasserstandes nach erfolgter Bohrung, und der Wassergehalt.

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der Kartieranleitung Brandenburg (LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG 2004, in aktueller Fassung) durch mehrfache Ortsbegehung.

Die faunistische Kartierung wurden auf der Grundlage von insgesamt fünf Besichtigungen vor Ort durchgeführt. Diese fanden im Zeitraum von April bis Juni 2023 statt. Dasselbe gilt für die Biotoptypenkartierung. Die faunistischen Untersuchungen entsprechen dem fachlichen Standard.

Eine erste Artenschutzprüfung wurde auf der Grundlage von Literaturrecherchen zu den möglicherweise vorkommenden Arten, einer Sichtung von Akten eines angrenzenden Bebauungsplanverfahrens sowie zweier Geländebegehungen – im August 2019 sowie im Mai 2020 – erstellt.

Für die Entwässerungskonzeption und den Überflutungsnachweis wurde die vorliegende Projektplanung des Dorfgemeinschaftshauses einschließlich Freianlagenplan, das Boden- und Baugrundgutachten und die hydrologische Auskunft des Landesamtes für Umwelt herangezogen sowie Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ und der Unteren Wasserbehörde geführt.

Die schalltechnische Untersuchung beurteilt die künftig zu erwartende Lärmbelastung auf der Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Es wurde ein Rechenmodell auf Basis vorliegender Höhenpunkte und 3D-Gebäudedaten von der Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg erstellt, weitere Erkenntnisse aus einer Ortsbegehung verwendet und eine 24-Stunden-Verkehrserhebung durchgeführt.

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bildet der Leitfaden „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009)“. Danach wurden die jeweiligen Schutzgüter erfasst und bewertet und eine Prognose der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen vorgenommen. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgte eine verbal-argumentative Erheblichkeitseinschätzung der Auswirkungen.

Die vorliegende Datengrundlage ist als ausreichend zu erachten, um die Auswirkungen des Bebauungsplans 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ auf die Umwelt hinreichend beurteilen zu können. Relevante Schwierigkeiten haben sich im Rahmen der Erhebungen und bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben.

Kleinere Schwierigkeiten haben sich im Rahmen der Baugrunduntersuchung ergeben: Insgesamt sechs Kleinbohrungen mussten mangels ausreichenden Bohrfortschritts vorzeitig abgebrochen werden. Die Ergebnisse der Untersuchung bleiben indes aussagekräftig.

#### *Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring) der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt*

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, welche aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermitteln zu können, um dann in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Mit dem Monitoring sollen primär prognostische Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle gehalten werden. Des Weiteren soll die Kommune für den Fall, das die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen können, damit nicht vorhersehbare Auswirkungen nicht zu Lasten der Umwelt gehen.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelten Maßnahmen zur Kompensation von Neuversiegelungen sind vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 5 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg der vorgenommenen Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen.



## 7.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshaus mit verschiedenen gemeinschaftsorientierten Nutzungen ermöglichen. Dazu gehören ein kleiner Nahversorgungsladen (Verkaufsfläche < 100 m<sup>2</sup>), Versamlungs- und Gemeinschaftsräume sowie im Außenbereich Spielanlagen für Kinder und Jugendliche und ein Ballspielfeld. Die Spielangebote des vorhandenen Kinderspielplatzes am Karlshofer Weg sollen dabei durch neue Spielgeräte und -flächen ersetzt werden.

Festgesetzt wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Dorfgemeinschaftshaus mit Außenspielflächen“; die Lage des Ballspielfeldes/Bolzplatz als immissionsschutzrechtlich relevante Anlage wird konkret vorgegeben, um die Lärmverträglichkeit mit angrenzenden Wohnnutzungen abzusichern.

Weiterhin soll der Bebauungsplan die öffentliche Grünfläche auf den östlichen Teilflächen planungsrechtlich sichern und die Nutzung der Rasenfläche als Spielwiese und temporären Festplatz ermöglichen. Dies erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Festwiese“.

Eine prägende Baumgruppe in der Mitte des Plangebietes und weitere höherwertige Biotopflächen wie der Graben entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sollen erhalten werden und durch weitere Begrünungsmaßnahmen ein grünordnerischer Ausgleich für bauliche bedingte Eingriffe vor Ort erfolgen.

### *Aktuelle Situation*

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend unversiegelt und unbebaut. Abschnittsweise sind die Böden anthropogen überformt, da sich im Eckbereich Rotberger Dorfstraße / Karlshofer Weg ehemals eine Bebauung befand und im Bestand südlich davon eine Spielplatzfläche mit verschiedenen Spielgeräten und einem befestigten Ballspielfeld angrenzt.

Auch die übrigen Flächen sind nicht frei von menschlichen Einflüssen und werden als Spielwiese genutzt. In diesem Zusammenhang werden die Rasenflächen intensiv gepflegt, d.h. regelmäßig gemäht und weisen nur einen geringen Biotopwert auf.

Vegetationsbestände finden sich in Form einer mittig im Plangebiet gelegenen Baumgruppe/-reihe sowie entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, wo ein vergleichsweise naturnaher, temporär wasserführender Grabenverlauf Schilfbestände, Ruderalvegetation und uferbegleitend abschnittsweise auch größere Gehölze aufweist.

Bei der südwestlichen Auskragung des Plangebiets handelt es sich um eine seltener gemähte und daher etwas artenreichere Frischwiese, die gegenüber der Scherrasenfläche durch eine Baumreihe aus Weiden abgegrenzt ist.

Aufgrund der Nähe zum Flughafen BER, vor allem aber zur unmittelbar angrenzenden Rotberger Dorfstraße (Landesstraße 402) besteht am Standort eine Lärmvorbelastung, die bei der Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet liegt weder innerhalb noch in der Nähe von Landschaftsschutzgebieten, Naturschutzgebieten, FFH- oder Vogelschutzgebieten, jedoch vollständig innerhalb des eingetragenen Bodendenkmals Nr. 12104 „Siedlung Bronzezeit; Dorfkern, Kirche und Friedhof deutsches Mittelalter und Neuzeit“.

Hinsichtlich geschützter Arten wurden die Brutvögelarten Kohlmeise und Star angetroffen und die Fläche ist grundsätzlich als Jagdhabitat für Fledermäuse zu betrachten. Eine Altweide weist geschützte Nist- bzw. Ruhestätten auf.

*Planungsbedingte Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts*

Bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Es kommt zu zusätzlichen Versiegelungen, zur Beseitigung von Vegetationsstrukturen und das bisher durch offene Wiesenflächen geprägte Orts- und Landschaftsbild ändert sich infolge der Neubebauung abschnittsweise.

Nach Maßgabe des Bebauungsplans ist insgesamt eine Versiegelung von maximal 3.600 m<sup>2</sup> im Bereich der festgesetzten Sondergebietsfläche zulässig (festgesetzte Grundfläche zzgl. Überschreitungsmöglichkeiten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2).

Mit der Versiegelung einhergehende Beeinträchtigungen der Bodenfunktion und des Wasserhaushalts können durch Vorgaben zur wasser- und luftdurchlässigen Ausführung von Befestigungen im Außenbereich, Aufwertungen der Bodenfunktion durch Bepflanzungen (Bäume, Sträucher und Feldhecken) und Auflagen zur Bewirtschaftung anfallender Niederschlagswässer weitgehend vermieden bzw. kompensiert werden.

Darüber hinaus gehen nach jetzigem Kenntnisstand nur Biotopstrukturen mit geringer Wertigkeit verloren (Scherrasen), während die wertgebenden Vegetationsbestände (vor allem Altbäume, eine Frischwiese und Schilfbestände im Grabenbereich) vollständig erhalten bleiben.

Durch eine insgesamt vielfältige Gestaltung der Außenflächen am Standort des Dorfgemeinschaftshauses sowie die umfangreiche Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auch an anderen Stellen im Plangebiet (u.a. Anlage einer Streuobstwiese) dürfte die Bedeutung der Flächen für den Natur- und Artenschutz sowie die biologische Vielfalt zunehmen.

Mit der Planung gehen keine negativen Auswirkungen auf geschützte Landschaftsbestandteile oder Schutzgebiete einher.

*Artenschutz*

Der Umgang mit geschützten Tier- und Pflanzenarten wird in § 44 BNatSchG (Zugriffsverbote) geregelt. Eine planungsbedingte Verletzung der dort verankerten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist aus nachfolgenden Gründen nicht zu erwarten.

Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Erfassungen 2023 wurden die Brutvogelarten Kohlmeise und Star mit zusammen zwei Brutrevieren, in einer früheren faunistischen Erfassung 2019/20 auch Buntspechte festgestellt. Die Vögel brüten in den Baumhöhlungen der mit einer Erhaltungsbindung im Bebauungsplan belegten Baumstandorte. Ein unmittelbarer Verlust geschützter Brutstätten geht mit der Planungsumsetzung insofern nicht einher.

Die Baumhöhlungen sind potenziell auch als Quartiere für Fledermäuse geeignet, werden aktuell aber nicht als solche genutzt. Grundsätzlich ist das gesamte Plangebiet als Jagdhabitat für Fledermäuse zu betrachten und es wurden Zwergfledermäuse beim Überflug beobachtet. Ihr Jagdrevier bleibt durch die großflächige Festsetzung öffentlicher Grünflächen erhalten und die nach Maßgabe des Bebauungsplans erforderlichen Gehölzpflanzungen fördern die Biodiversität und damit das potentielle Nahrungsangebot.

Andere geschützte Tierarten wie Reptilien und Amphibien, FFH-Holzkäferarten konnten im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und sind aufgrund unzureichender Habitatbedingungen auch nicht zu erwarten.

Für Schmetterlinge und Libellen beschränkt sich der potenzielle Lebensraum auf Teilabschnitte des südlichen Grabens und die südlich angrenzenden Wiesenflächen, während die bereits seit Jahren intensiv gepflegten Scherrasenflächen im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum darstellen. Da der teilweise in den Geltungsbereich hineinragende südliche Grabenverlauf durch die Bebauungsplanfestsetzungen in seinem Bestand erhalten und geschützt wird, sind keine planungsbedingten Betroffenheiten gemäß § 44 BNatSchG erkennbar. Besonders geschützte Pflanzenarten oder Biotope sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

#### *Eingriffs-/Ausgleichsbilanz*

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die städtebauliche Eingriffsregelung zu bewältigen. Grundsatz der Regelung ist, dass Verschlechterungen des Zustands von Natur und Landschaft, die mit einer Baumaßnahme einhergehen, möglichst vermieden und minimiert sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen und ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplanverfahren gesicherten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (u.a. Pflanz- und Erhaltungsbindungen) können die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe im Sinne von § 1a BauGB in Natur und Landschaft vollumfänglich ausgeglichen werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **7.10 Quellen**

- AVES ET AL. (2020): Artenschutzprüfung – Geplante Baufläche Rotberger Dorfstraße Ecke Karlshofer Weg in 12529 Rotberg, Gemeinde Schönefeld – Neubau Dorfgemeinschaftshaus, Berlin.
- jochen brehm – Sachverständigenbüro für Garten und Landschaft (2023): Bebauungsplan 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ – Hier: faunistische Kartierungen, Königs Wusterhausen.
- jochen brehm – Sachverständigenbüro für Garten und Landschaft (2023): Bebauungsplan 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ – Hier: Biotoptypen, Königs Wusterhausen.
- Ingenieurgesellschaft ERNST & WENZEL mbH (2024): Gutachten über die Ergebnisse von Kleinbohrungen und Sondierungen und die daraus resultierende Gründungssituation sowie die Ergebnisse der durchgeführten chem. Untersuchungen gemäß EBV im Bereich der geplanten Neubauten und Außenanlagen auf dem Grundstück vom Dorfgemeinschaftshaus Rotberger Dorfstraße in 12529 Schönefeld OT Rotberg, Berlin.
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH (2025): Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“
- G.U.B. Ingenieur AG (2025): Entwässerungskonzept – Rotberg, Dorfgemeinschaftshaus
- Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Christian Jänicke (2023 – 2024): örtliche Aufnahme vorhandener Baumstandorte
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) 2005: Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, UNZE Verlagsgesellschaft mbH, Potsdam.
- MLUV / Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (2007): Integriertes Klimaschutzmanagement. Bericht an den Landtag Brandenburg, Potsdam.
- MLUV / Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung, HVE (2009).
- MLUV (2011): Leitlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 18.01.2001 (ABl., S 138), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12.10.2011 (ABl., S 1953).
- SCHOLZ (1962): Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam.

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Bewertung der mit dem Bebauungsplan einhergehenden Auswirkungen auf die Umwelt, den Naturhaushalt und die Landschaft wurden im Rahmen einer Umweltprüfung ermittelt, deren Ergebnisse als Umweltbericht in das Bebauungsplanverfahren eingegangen sind. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (vgl. Kapitel 7).

### **8.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen und Wohnfolgeeinrichtungen**

Das abgestimmte Nutzungskonzept für das Dorfgemeinschaftshaus überplant auch die vorhandenen Kinderspielplatzflächen am Karlshofer Weg. Durch eine Integration (neuer) Spielflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche können diesbezügliche negative Auswirkungen vermieden werden, das Spielflächenangebot wird sich vielmehr sowohl quantitativ als auch qualitativ verbessern.

Das Dorfgemeinschaftshaus stellt künftig einen zentralen Anlaufpunkt für gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten der Bewohner in Rotberg dar und verbessert insofern das Angebot an Wohnfolgeeinrichtungen maßgeblich. Zusätzliche soziale Infrastrukturbedarfe (z.B. Kita- und Schulplätze) werden nicht erzeugt, da die Planung keine Wohnnutzung ermöglicht.

Negative Auswirkungen auf Wohnnutzungen in der Umgebung des Plangebiets durch die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung eines Dorfgemeinschaftshauses sind nicht zu erwarten. Das geplante Ballspielfeld – als immissionsschutzrechtlich relevante Anlage – wird so angeordnet, dass es ausreichend lärmverträglich ist. Der Nachweis, dass die maßgeblichen Lärmrichtwerte an allen umliegenden Wohngebäuden bei ordnungsgemäßer Nutzung innerhalb des Tageszeitraums eingehalten werden, ist durch einen Sachverständigen erbracht worden (vgl. auch Kap. 6.10).

Lautere Veranstaltungen der Festwiese unterliegen den Vorgaben der TA Lärm für „seltene Ereignisse“ und sind in ihrer Anzahl streng begrenzt, so dass sich auch hierdurch keine unverträglichen schalltechnischen Auswirkungen ergeben.

### **8.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Die geplante Verkehrserschließung des Dorfgemeinschaftshauses soll aus Richtung Norden, d.h. von der Rotberger Dorfstraße aus erfolgen. Grundstückszufahrten sind innerhalb einer Ortsdurchfahrt an einer Landesstraße (wie vorliegend gegeben) grundsätzlich zulässig und die neu geplante Zufahrt hält gegenüber einer (dann entbehrlichen) Bestandszufahrt einen deutlich größeren Abstand zum Knotenpunkt L402/Karlshofer Weg. Dies kommt der Sicherheit des übergeordneten fließenden Verkehrs zugute. Bei der Ausgestaltung der Zufahrt ist der Schutzstatus der Alleebäume in der Rotberger Dorfstraße zu beachten.

Das Verkehrsaufkommen wird sich planungsbedingt, d.h. bei Realisierung des Dorfgemeinschaftshauses nur geringfügig erhöhen. Da das Dorfgemeinschaftshaus voraussichtlich überwiegend von den Gemeindegliedern genutzt werden wird und sowohl vom Dorfkern als auch vom Neubaugebiet Rotberg Süd aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen ist, kann ein geringerer Anteil an motorisierten Fahrverkehren angenommen werden.

Ein in das Bebauungsplanverfahren eingebundener Verkehrssachverständiger hat eine überschlägige Verkehrsaufkommensberechnung mit einer einschlägigen Prognose-Software durchgeführt (verkehrliche Stellungnahme des Büros PST vom 19.11.2024).

Dabei wurden voraussichtliche DTV-Werte von täglich zusätzlich ca. 152 Kfz je Fahrtrichtung ermittelt. Die Gesamt-Verkehrsbelastung der L402 liegt bei ca. 2.780 Kfz/24h im IST-Nullfall bzw. 3.750 Kfz/24h im Prognose-Nullfall.

Die Verkehrsverteilung wird sich zudem voraussichtlich azyklisch zum übrigen, durch Berufspendler geprägten Verkehr verhalten. In der erwarteten Spitzenstunde von 17 bis 18 Uhr wird das Dorfgemeinschaftshaus Zielverkehre im Umfang von 16 Kfz/h generieren. Bei einer angenommenen Verteilungsannahme von 50% der Besucher aus Ost und West können die daraus resultierenden 8 Fahrzeuge nach Einschätzung des Verkehrssachverständigen ungehindert rechts in die Teilfläche einbiegen bzw. links einfahren.

Die Landesstraße verfügt über den nötigen Ausbaustandard, um die zusätzlichen Verkehrsströme aufnehmen zu können und eine erhebliche Beeinträchtigung der Verkehrsqualität auf der L402 ist durch die geringen Zielverkehre nicht zu erwarten.

Bei der Anlage der Zufahrt ist der Schutzstatus der Baumallee zu beachten.

Einzelne größere Veranstaltungen (Festplatznutzung) mit ggf. höherem Verkehrsaufkommen sind auf wenige Tage im Jahr begrenzt und werden üblicherweise an Wochenenden mit insgesamt geringerem Verkehr stattfinden.

#### **8.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**

Die Anschlussmodalitäten des Dorfgemeinschaftshauses (u.a. Trink- und Abwasser, Gas-, Telekommunikations- und Stromleitungen) sowie ggf. temporäre Anschlussmöglichkeiten für den Festplatz werden im Zuge der Erstellung der Bauantragsunterlagen geklärt. Grundsätzlich stehen alle erforderlichen Medien in den angrenzenden Straßenräumen zur Verfügung.

Planungsbedingte Auswirkungen auf bestehende überörtliche Leitungsverläufe und vorhandene Anlagen sind nicht erkennbar.

Der vorhandene Standort eines Schmutzwasserpumpwerks an der Rotberger Dorfstraße (L402) wird als Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

#### **8.5 Bodenordnende Maßnahmen und Grunderwerb**

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Gemeinde Schönefeld. Maßnahmen der Bodenordnung sind somit nicht erforderlich.

#### **8.6 Kosten und Finanzierung**

Der Gemeinde entstehen Kosten durch das Bebauungsplanverfahren und die Erstellung notwendiger Fachgutachten sowie durch die Umsetzung der Planung. Neben den Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind nachfolgend die Kosten für die Unterhaltung und Instandhaltung des Dorfgemeinschaftshauses und der Außenspielflächen zu tragen.

## **9. Verfahren**

### **8.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönefeld hat in ihrer Sitzung am 10. Juni 2020 die Aufstellung des Bebauungsplans 02/20 „Dorfgemeinschaftshaus Rotberg“ beschlossen (Beschluss 33/2020). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt für die Gemeinde Schönefeld Nr. 07/20 vom 26. Juni 2020.

### **8.2 Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitbeteiligung**

Die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfs und der zugehörigen Begründung mit Stand Januar 2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13. Februar 2024 (überwiegend per E-Mail) von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme binnen Monatsfrist aufgefordert. Dem Schreiben waren der Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung und textliche Festsetzungen), die zugehörige Begründung sowie die Projektplanung zum Dorfgemeinschaftshaus und die Ergebnisse der faunistischen Erfassung als Anlage beigelegt.

Parallel dazu fand vom 19. Februar 2024 bis zum 15. März 2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Bereitstellung der Planunterlagen im Internet sowie in den Räumlichkeiten des Rathauses Schönefeld statt.

Die Inhalte der daraufhin eingegangenen Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zusammen mit neu gewonnenen Erkenntnissen und einer inhaltlichen Weiterentwicklung der Planungen für das Dorfgemeinschaftshaus ergaben sich folgende Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes:

- Festsetzung des Dorfgemeinschaftshauses als Sondergebiet (anstelle einer Gemeinbedarfsfläche) mit vergrößerter Abgrenzung, die auch den Bolzplatz mitefasst;
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung an den weiterentwickelten Entwurfsstand;
- Modifizierung der Zweckbestimmung festgesetzter Grünflächen und Ergänzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft;
- Ergänzung von Pflanzbindungen für freiwachsende Hecken;
- Ergänzende Vorgaben zur Zahl notwendiger Stellplätze;
- Ergänzende nachrichtliche Übernahme von Schutzbereichen des Flughafens BER sowie Modifizierung der nachrichtlichen Übernahme zum Bodendenkmal.

### **8.3 Förmliche Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und der zugehörigen Begründung mit Stand November 2024 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden per E-Mail am 26. November 2024 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis zum 31. Dezember 2024 aufgefordert. Angeschrieben wurden dabei auch die Fachämter der Gemeinde Schönefeld und die Nachbargemeinden.

Neben dem Anschreiben umfassten die Beteiligungsunterlagen den Bebauungsplanentwurf (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen) und die zugehörige Begründung einschließlich Umweltbericht, das aktualisierte Bebauungs- und Freiraumkonzept zum Dorfgemeinschaftshaus, die artenschutzrechtlichen Untersuchungen einschließlich Biotoptypenkartierung, das Boden-/Baugrundgutachten sowie die verkehrliche Stellungnahme.

Insgesamt sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Die meisten Anregungen, Hinweise und (einzelne) Bedenken betrafen die Themen Schallschutz, Regenentwässerung, Naturschutz und Verkehr:

- Das Landesamt für Umwelt (LfU) fordert eine weitergehende Auseinandersetzung mit potenziellen Lärmkonflikten zwischen den geplanten Spiel- und Sportanlagen (multifunktionales Ballspielfeld - Bolzplatz, Outdoor-Fitnessgeräte und Tischtennis) im Außenbereich des Dorfgemeinschaftshauses und angrenzender Wohnbebauung.
- Dem geplanten Vorgehen, die erforderliche Bauschalldämmung zum Schutz gegen Verkehrsimmissionen erst im Zuge des Bauantragsverfahrens zu ermitteln, wird vom LfU zugestimmt und diesbezüglich angeregt, anstelle der vorgesehenen textlichen Festsetzung einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.
- Von der Unteren Wasserbehörde ergehen (erneute) Hinweise zur Berücksichtigung der Entwässerungsgräben (Freihaltung der notwendigen Unterhaltungstreifen, Abstimmungserfordernis - u.a. zur Graben-Überfahrt - mit dem Wasser- und Bodenverband Dahme-Notte) und zur Niederschlagsentwässerung (Machbarkeit und Erlaubnispflicht Versickerung, erforderlicher Überflutungsnachweis).
- Der Landesbetrieb Straßenwesen stimmt einer verkehrlichen Erschließung des DGH von der Rotberger Dorfstraße - L402 grundsätzlich zu, stuft die derzeit geplante Zufahrt aufgrund absehbarer Eingriffe in den Kronentraufbereich der angrenzenden Bäume jedoch als nicht genehmigungsfähig ein.
- Von der Unteren Naturschutzbehörde wird auf den zu berücksichtigenden Schutzstatus der Baumallee entlang der Rotberger Dorfstraße und auf eine unstimmige Zahl in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz (5 m<sup>2</sup> Differenz) hingewiesen, ansonsten werden der Umweltbericht einschließlich Eingriffsregelung, die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und die artenschutzrechtlichen Untersuchungen und Darlegungen in der Begründung gebilligt.
- Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände bittet um Prüfung, ob die geplante Versiegelung im Bereich des DGH, durch gebietsexterne Entsiegelungen ausgeglichen und/oder die Versiegelung auf dem Grundstück minimiert werden kann
- Die Untere Bauaufsichtsbehörde bittet um Prüfung, ob der Nahversorgungsladen in die Zweckbestimmung des Sondergebietes aufgenommen werden kann bzw. sollte.

Die Inhalte der Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden und führten im Ergebnis zur Beauftragung weiterer fachlicher Untersuchungen (Schallschutz, Niederschlagsentwässerung) und zu geringfügigen Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes.

Folgende inhaltliche Änderungen in der Planzeichnung einschließlich textlicher Festsetzungen werden in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung vorgenommen:

- Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen wird der geplante Bolzplatz geringfügig nach Süden verschoben und damit insgesamt der Nachweis der Lärmverträglichkeit geplanter Spiel- und Sportnutzungen erbracht; die Ergebnisse der fachlichen Untersuchung werden in die Begründung eingepflegt;
- die Abgrenzung der Flächen mit Pflanzbindung (Strauch- und Heckenpflanzungen) wird punktuell angepasst und um 5 m<sup>2</sup> vergrößert;

- klarstellend wird die Höhenbeschränkung (höchstzulässige Oberkante 48,0 m über NHN) auch für das Nebengebäude festgesetzt und das Höhenbezugssystem ergänzt und
- im Ergebnis der fachlichen Untersuchungen zur Niederschlagsentwässerung sowie in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Bodenverband „Dahme-Notte“ wird die textliche Festsetzung zur Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers dahingehend modifiziert, dass neben einer Versickerung auch die gedrosselte Ableitung in das Grabensystem zulässig ist; in der Begründung werden Aussagen zu den ungünstigen Bodenverhältnissen und den eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten sowie zum konkreten Entwässerungskonzept (einschließlich Überflutungsnachweis) ergänzt und die in Aussicht genommene Retentionsfläche im Südwesten des Sondergebietes als Hinweis – ohne rechtsverbindlichen Charakter – in die Planzeichnung aufgenommen.



## 10. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394),
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176),
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23 Nr. 18),
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 | Nr. 323)
- **Niederschlagswasserentsorgungssatzung der Gemeinde Schönefeld**, beschlossen von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 24. Juni 2015