

# GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

## BEBAUUNGSPLAN LIEBÄTZ NR. 02 „HORSTWEG“ DER GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 24. FEBRUAR 2025

VERFASSEN:

**BRUCKBAUER & HENNEN**

SCHILLERSTRASSE 45  
14913 JÜTERBOG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DAS PLANGEBIET</b>	<b>4</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung/ Verfahrenswahl .....	5
<b>3</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>7</b>
3.1	Bebauung und Nutzung .....	7
3.2	Erschliessung .....	7
3.3	Ver- und Entsorgung.....	7
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	8
3.5	Denkmalschutz .....	8
3.6	Natur, Landschaft, Umwelt .....	9
3.7	Immissionen .....	9
<b>4</b>	<b>PLANUNGSBEDINGUNGEN</b>	<b>10</b>
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.2	Landes und Regionalplanung .....	10
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	10
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming.....	10
4.3	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP).....	11
<b>5</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>12</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2	Städtebauliches Konzept .....	12
<b>6</b>	<b>PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	13
6.4	Verkehrsflächen .....	13
6.5	Gestaltungsfestsetzungen .....	14
6.6	Versickerungspflicht .....	14
6.7	Grünflächen.....	14
6.8	Maßnahmen Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>16</b>
7.1	Einleitung.....	16
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	16
7.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetzte und Fachpläne .....	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	18
7.2.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete.....	18
7.2.2	Schutzgut Geologie / Boden / Fläche .....	20
7.2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	22
7.2.4	Wasser.....	22
7.2.5	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	22
7.2.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.) .....	22
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	23
7.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschliesslich Ausgleichsmonitoring.	24
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	24
7.8	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	25
7.8.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen .....	25
7.8.2	Vorhabensbezogene Ausgleichsmaßnahmen .....	25
7.8.3	Bilanzierung .....	28
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>29</b>
8.1	Flächenbilanz .....	29

8.2 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
<b>9 VERFAHREN</b>	<b>29</b>
<b>10 RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN</b>	<b>29</b>

<b>ANLAGEN</b>	<b>31</b>
----------------	-----------

<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>31</b>
<b>GEHÖLZLISTE</b>	<b>32</b>
<b>BIOTOPTYPENKARTIERUNG</b>	<b>33</b>

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Liebätzf (©GeoBasis-DE/LGB, 2025).....	5
Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes auf ALK.....	6
Abbildung 3: Fotos vom Plangebiet und umgebener Bebauung.....	7
Abbildung 4: Bodendenkmale im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes (©GeoBasis-DE/LGB, 2025).....	8
Abbildung 5: Auszüge aus dem in Aufstellung befindlichen FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (2.Entwurf, Dez. 2024) und dem LP.....	11
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH), ohne Maßstab .....	12
Abbildung 7: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten.....	19
Abbildung 8: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022).....	33

**TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	23
Tabelle 2: Flächenbilanz .....	29

## 1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Um attraktive, bezahlbare Flächen für den Einfamilienhausbau im Ortsteil Liebätz der Gemeinde Nuthe-Urstromtal anbieten zu können, soll eine Fläche in Ortsrandlage planungsrechtlich in Wert gesetzt werden.

Der Ortsteil Liebätz ist seit mehreren Jahren bestrebt Bauland zu entwickeln. Eine Ortsabrundungssatzung scheiterte aufgrund des Landschaftsschutzgebietes. In der Gemeindevertretersitzung am 08.06.2021 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „An der Alten Schule“ gefasst. Durch die Ausweisung von Baugrundstücken im Bereich der Alten Schule am Küsterweg sollte, aufgrund der zahlreichen Bauanfragen im Ortsteil Liebätz, Bauland geschaffen werden. Durch den Landkreis Teltow-Fläming wurde mitgeteilt, dass diese Flächen im B-Planverfahren nicht durch ein Zustimmungsverfahren aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst werden können. Eine Ausweisung von Bauland ist im Ortsteil Liebätz nur auf Flächen ohne Schutzstatus möglich. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan „An der Alten Schule“ wurde am 12.12.2023 aufgehoben. Der Wunsch nach Bauland bestand auch weiterhin in Liebätz. Die Eigentümer der Flurstücke am Horstweg stellten den Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Schaffung von Bauland.

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat daraufhin am 12.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Liebätz Nr. 02 „Horstweg“ der Gemeinde aufzustellen. Der Geltungsbereich wird im Verfahren um das Flurstück 22, der Flur 2 in der Gemarkung Liebätz erweitert. Der Aufstellungsbeschluss wurde demnach am ....2025 korrigiert.

## 2 DAS PLANGEBIET

### 2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortseingang von Liebätz, einem Ortsteil der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Es schließt an vorhandene Wohnbebauung im Norden an. Südlich des Plangebietes befindet sich der örtliche Friedhof und ein Agrarbetrieb. Das Plangebiet erstreckt sich östlich und westlich entlang der nicht ausgebauten Straße „Horstweg“. Im Osten, Westen und im Süden befinden sich Landwirtschaftsflächen. Südlich verläuft ein Graben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2/5 (Teilfläche), 22, 23, 24, 25, 26, 269, 273 und 274 der Flur 2 in der Gemarkung Liebätz und hat eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Liebätz (©GeoBasis-DE/LGB, 2025)

## 2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG/ VERFAHRENSWAHL

Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal hat in ihren Ortsteilen eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, so auch im Ortsteil Liebätz. In diesem Zusammenhang ließ die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ein Baulückenkataster erarbeiten. Die darin ermittelten innerörtlichen Bauflächen stehen nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung, da die Eigentümer einer Bebauung nicht zustimmen. Im Ortsteil Liebätz bestehen keine Baulücken. Aufgrund der steigenden Nachfrage soll künftig im Ortsteil Bauland zur Verfügung gestellt werden. Für die Freiflächen südlich der Ortslage, entlang des Horstwegs gibt es mehrere Bauinteressenten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Liebätz Nr. 02 „Horstweg“ sollen in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden.



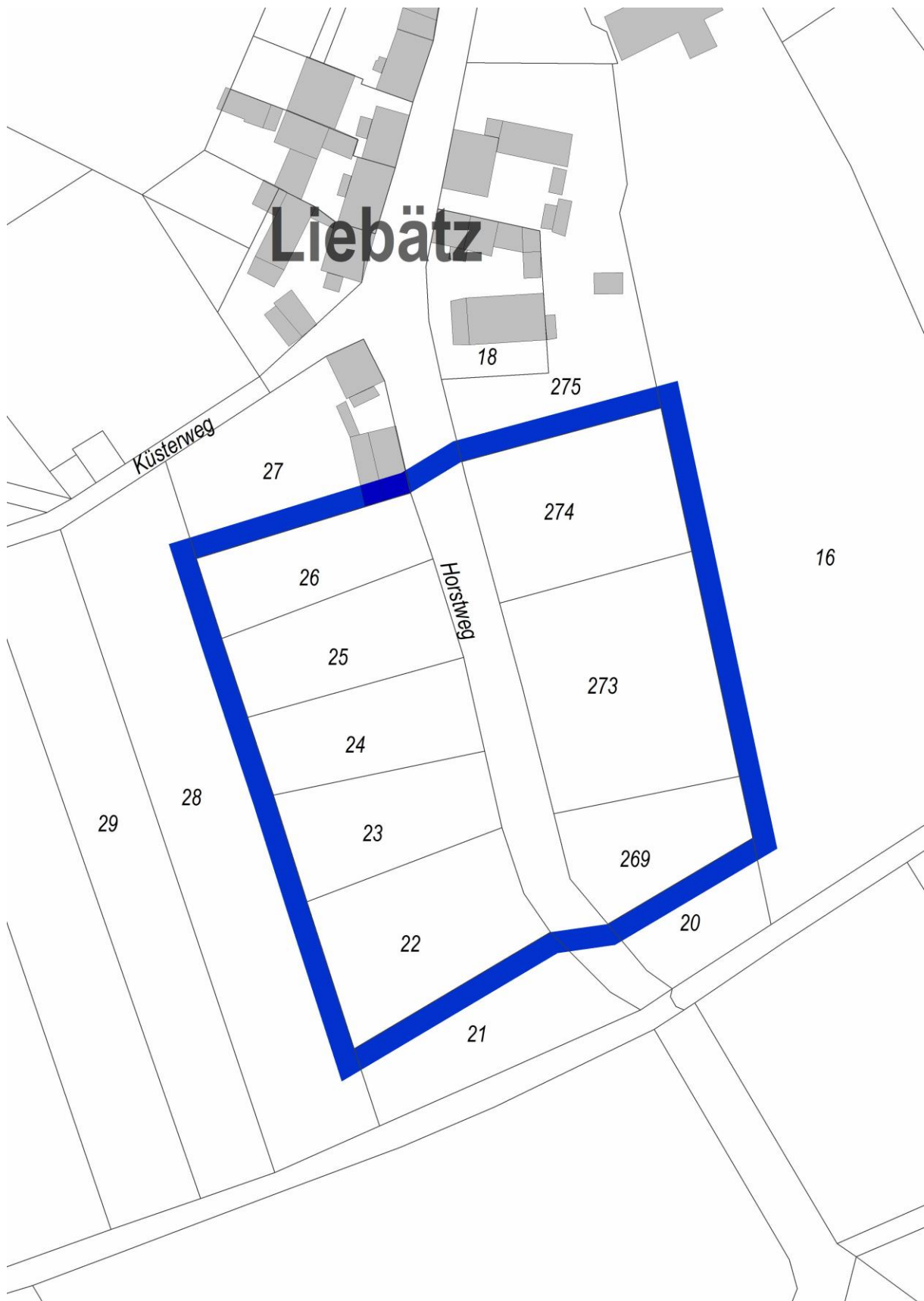


Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes auf ALK

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Grünlandbrachen bzw. Landwirtschaftsflächen, angrenzend an bestehende Wohnbebauung der Ortslage Liebätz, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die

notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auf Grundlage der Bauleitplanung sollen mehrere Baugrundstücke erschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (2. Entwurf vom Dezember 2024) stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar. Demnach wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt.

### 3 AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Gärten, Grünlandbrachen und Landwirtschaftsflächen in Dorfrandbereichen.



Abbildung 3: Fotos vom Plangebiet und umgebener Bebauung

#### 3.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet verläuft beidseitig der Straße „Horstweg“, welcher zur Erschließung des örtliche Friedhofs und einer Agrarfirma dient. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den vorhandenen Weg, welcher nicht ausgebaut ist.

#### 3.3 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen teilweise am Gebiet an.

Trinkwasser/Schmutzwasser: Das Plangebiet ist hinsichtlich Trink- und Schmutzwasser nicht vollständig erschlossen. Die Abwasserentsorgung kann durch biologische Kleinkläranlagen bzw. durch Sammelgruben und durch den rollenden Kanal (Fäkalienfahrzeug) erfolgen.

Strom: Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich des Horstweges vorhanden.

Telefon/Internet: Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsleitungen nicht erschlossen. Leitungen sind allerdings in der Ortslage (Horstweg) vorhanden.

**Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen:** Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 800 l/min (48 m³/h) in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht. Als Löschwasserentnahmestelle steht ein Löschbrunnen im Horstweg in entsprechender Entfernung zur Verfügung. Bei geforderten 48 m³/h erfüllt er somit die gesetzlichen Forderungen des Grundschutzes.

Für die Bebauung sind in diesem Zusammenhang die Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung zu gewährleisten (§ 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W 405).

### 3.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich, bis auf das Straßenflurstück, im Privateigentum. Das Flurstück 2/5 der Flur 2 in der Gemarkung Liebätz befindet sich im Eigentum der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

### 3.5 DENKMALSCHUTZ

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Bodendenkmal 0130213 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Liebätz“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist. Konkret liegen die Flurstücke 269, 273 und 274 der Flur 2 der Gemarkung Liebätz innerhalb des vorgenannten Bodendenkmals. Somit unterliegen diese Flurstücke den Bestimmungen des "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. S. 215). Für die künftige Nutzung der Flurstücke ist vordergründig der Schutz und Erhalt der Bodendenkmalsubstanz zu beachten (§§ 2 und 7 BbgDSchG).

Weitere Bodendenkmale befinden sich in räumliche Nähe (130607 und 130603).



Abbildung 4: Bodendenkmale im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes (©GeoBasis-DE/LGB, 2025)

Für alle Arbeiten, die in den Untergrund und somit in das Bodendenkmal eingreifen, muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis erwirkt werden (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG). Dabei steht der Status des Bodendenkmals einer Bebauung nicht im Wege, wenn der Bauherr der Dokumentationspflicht gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG nachkommt. Dies bedeutet, dass bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Untersuchungen stattfinden müssen.



### 3.6 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das LSG Nuthetal-Beelitzer Sander. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

Das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach und das FFH-Gebiet Seeluch-Priedeltal befinden sich in 500 bzw. 650 m.

### 3.7 IMMISSIONEN

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Lärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Rund 300m südlich der Ortslage Liebätz befindet sich eine nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage. Betriebsbedingte Emissionen die im geplanten Innenbereich/Wohngebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können, können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

## 4 PLANUNGSBEDINGUNGEN

### 4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

### 4.2 LANDES UND REGIONALPLANUNG

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Gemeinde Nuthe-Urstromtal ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014 (unwirksam).

#### 4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Nach den Festlegungen des LEP HR hat die Gemeinde Nuthe-Urstromtal keinen Zentralen Ort. Die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist als funktionsnachfragende Gemeinde dem mittleren Verflechtungsbereich Luckenwalde, als ausgewiesenes Mittelzentrum, zuzuordnen.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

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

Die Planung wird mit 1,0 ha Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR aufgestellt.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht damit Z 5.2 LEP HR.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

#### 4.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Gemeinde gehört zur Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Die Regionalplanung ist als übergeordnete und zusammenfassende Planung zu verstehen, die die Ziele der Landesentwicklung auf der Ebene der Region als räumlich konkretere Festlegungen definiert.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. In der Sitzung der Regionalversammlung am 18.11.2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens beschlossen. Das öffentliche Beteiligungsverfahren endete am 09. Juni 2022.

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 bezieht sich auf die gesamte Region „Havelland-Fläming“ und beinhaltet zeichnerische sowie textliche Festsetzungen zu folgenden Themen:

- Siedlung: Vorbehaltsgebiete Siedlung, Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte
- Hochwasserschutz: Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz, Vorbehaltsgebiete Potenzialflächen für die Gewässerretention, Vorbehaltsgebiete Havelpolder, Vorbehaltsgebiete Potenzialflächen für die gesteuerte Retention
- Oberflächennahe Rohstoffe: Vorranggebiete Rohstoffgewinnung, Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung, Grundsatz Verkehrserschließung der Gebiete Rohstoffgewinnung
- Landwirtschaft: Vorranggebiete für die Landwirtschaft

Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 kann voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.

Vorläufige Schlussfolgerungen aus dem Beteiligungsverfahren:

- Vorranggebiete Landwirtschaft: » Änderung von Planungskriterien für die Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (Stand: 08.07.2024)
- Vorrang-/Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung: » Vorläufige Schlussfolgerungen aus dem Beteiligungsverfahren zum ersten Entwurf des Regionalplans 3.0 (Stand: 22.11.2023)

Bezüglich der Grundversorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum gibt der LEP HR der Regionalplanung auf, Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festzulegen. Hier soll eine bedarfsorientierte Bündelung von Wohnen und Angeboten der Daseinsvorsorge unterhalb der Ebene der Mittelzentren stattfinden. Als GSP festgelegte Ortsteile werden einen wichtigen Beitrag zu leisten haben, die dörfliche Ebene zu stabilisieren. Die GSP sind in der Regel die mit Abstand am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Die Ausstattung der Grundversorgung muss den Sitz der Kommunalverwaltung, eine Schule der Primarstufe, Angebote für die Jugend- und Altenbetreuung, allgemein- und zahnmedizinische Versorgung, Apotheke, stationären Einzelhandel mit nah-versorgungsrelevantem Sortiment, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister und eine Anbindung an den ÖPNV umfassen. In Folge der Kriterienanwendung der landesplanerischen Vorgaben kommt es zu keiner Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt. In Nuthe-Urstromtal muss festgestellt werden, dass die Ausstattungsstrukturen bzw. -verteilungen es nicht ermöglichen, den LEP HR-Vorgaben entsprechend Ortsteile als Grundfunktionale Schwerpunkte zu bestimmen:

In der Gemeinde Nuthe-Urstromtal erreichen die Ortsteile Ruhlsdorf, Stülpe und Woltersdorf mit jeweils drei erfüllten Ausstattungskriterien den besten Ausstattungswert. Mehrere der geforderten Ausstattungskriterien sind in keinem Ortsteil der Gemeinde vorhanden (z.B. Zahnmediziner, Apotheke, Bank- oder Sparkassenfiliale, Postdienstleister).

Demnach ist kein Ortsteil der Gemeinde Nuthe-Urstromtal als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

#### 4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) UND LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurde 1998 beschlossen und nur in einzelnen Ortsteilen zur jeweiligen Bauleitplanung (B-Pläne) geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar.

Der Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan durch die Gemeindevertretung (Beschluss-Nr.: 2022/037) als Überarbeitung und Neuaufstellung des Gesamtplanes wurde am 28.06.2022 gefasst. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (2. Entwurf vom Dezember 2024) stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar.

Demnach wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

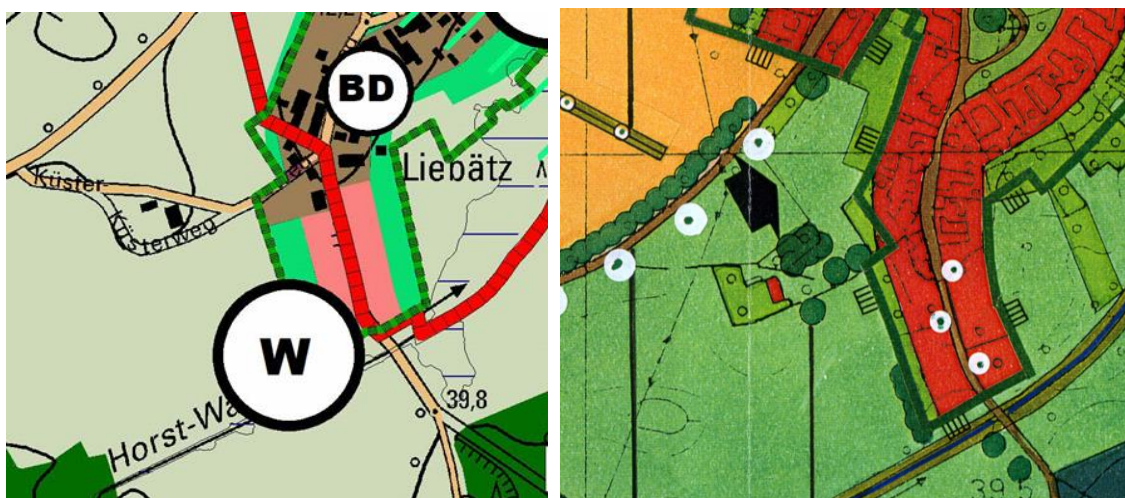


Abbildung 5: Auszüge aus dem in Aufstellung befindlichen FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (2. Entwurf, Dez. 2024) und dem LP

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist 1998 genehmigt worden. Im Landschaftsplan wird in der Konzeption die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt.

## 5 PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb der Ortslage Liebätz gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage.

### 5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Planungsgebiet soll die Wohnfunktion gefördert werden, um dadurch den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung entlang der bestehenden, nicht ausgebauten Straße (Horstweg) vor. Der Weg dient der Erschließung der zukünftigen Grundstücke. Insgesamt könnten so, orientierend an den Flurstücken, bis zu 9 Grundstücke entstehen.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH, ohne Maßstab)

Das Angebot innerhalb des Segments soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien schaffen. Gleichzeitig sollen „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen soll sich das Wohngebiet maßstäblich und nutzungsorientiert in den Ortsteil einfügen.

Zur städtebaulichen Einbindung werden maximal zweigeschossige Bauten zugelassen. Die Gebäudestellung kann durch die flexible Ausrichtung die Nutzung alternativer Energiegewinnung ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine hohe Durchgrünung des Plangebietes gegeben. Durch Festsetzung privater Grünflächen kann ein behutsamer Übergang in die Landschaft erfolgen.

Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Variante, die aus dem Bebauungsplan entwickelt werden kann. Aus dem Bebauungsplan können auch andere Möglichkeiten der Bebauung entwickelt werden.



## 6 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.**

- Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Dies dient sowohl der Wirtschaftsförderung als auch den Bedürfnissen des demografischen Wandels.

### 6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,3 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,15 (50 % der GRZ 0,3) überschritten werden.

Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen. Die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach der angrenzenden Bebauung. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt und sich einheitlich gestaltet.

### 6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

**Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.**

Die Bauweise für das Baugebiet wurde als offene Bauweise festgesetzt. Das ermöglicht die Herstellung von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Durch die festgesetzte Bauweise kann eine gebietstypische, lockere Bebauung im Plangebiet entstehen, in dem ausreichend privater Freiraum zur Verfügung steht.

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung Brandenburg bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden Baugrenzen festgesetzt. Um für spätere Realisierungsplanungen ausreichend Spielraum zu lassen, ist die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen weit gefasst.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von § 14 BauNVO zulässig.

### 6.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Straßenflurstück 2/5 der Flur 2 in der Gemarkung Liebätz wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich um einen nicht ausgebauten Feldweg und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

Die Straße wird als Wohnweg mit Verkehrsstärke von 150 Kfz/h angenommen.

Das Straßenflurstück weist eine Breite von etwa 11 m auf und bietet damit ausreichend Platz für einen möglichen Ausbau der Straße gemäß der RAST 06 – Wohnweg ohne ÖPNV für unter 150 Kfz/h. Es wird von einer Planung als gemischte Verkehrsfläche ausgegangen.

Die Straße führt südlich zum örtlichen Friedhof sowie einem Agrarbetrieb. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge bis 11,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) sind in diesem Bereich gegeben.

## 6.5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan regelt auf Grundlage des Baugesetzbuches bodenrechtliche Sachverhalte. Gegenstand der Bebauungsplanung können dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung sein, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die „Belange der Baukultur“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Mit dieser Festsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung und der gestalterische Anschluss an die bestehende dörfliche Struktur von Liebätz geregelt.

**Dächer: Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.**

Durch die Festsetzung der maximalen Zweigeschossigkeit in diesem Bereich im Zusammenhang mit der gestalterischen Festsetzung der Dachform und -neigung wird ein relativ einheitliches Stadtbild erzeugt.

**Einfriedungen und Transparenz: Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maschendrahtzäune, Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.**

Als „Transparenz“ wird definiert, dass Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen auszuschließen sind. Die Einfriedungen im Sinne der untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen sich den Hauptnutzungen in ihrem Bauvolumen und Präsenz unterordnen. Sie sollen das Baugebiet nicht dominieren.

## 6.6 VERSICKERUNGSPFLICHT

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

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Der Boden hat laut Karte des LGBR eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

## 6.7 GRÜNNFLÄCHEN

Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist privat. Sie dienen der Wohnbebauung als Hausgärten.

## 6.8 MAßNAHMEN ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

**Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.**

Im Sinne des Klima- und Artenschutzes wird eine gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gefordert. Schottergärten verschlimmern im städtischen Bereich die klimatischen Bedingungen, weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, tragen gerade in heißen Perioden Schottergärten dazu bei, dass die Hitze sich verstärkt. Hinzu kommt, dass bepflanzte Bodenfläche sich positiv auf die Artenvielfalt auswirkt. Gerade die Gärten in Wohngebieten sind für viele Tiere sichere Lebens- und Rückzugsräume. Das Verbot von Schottergärten stellt eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO dar, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

#### **Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen**

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

**Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.**

Eine durchlässige Befestigung von Flächen kombiniert die Nutzbarkeit von befestigten Flächen mit der Versickerungsfähigkeit natürlicher Flächen. Sie dient dazu, von einer Fläche möglichst keinen Niederschlagsabfluss entstehen zu lassen. Die gleichen Anforderungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestellt. Sofern die Zufahrten oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, ist sicher zu stellen, dass das Regenwasser nicht auf die Verkehrsfläche abfließt. Dies kann zum Beispiel durch Anlage einer Ablaufrinne oder einer Auffangrigole erfolgen.

#### **Streuobstwiese**

Auf der mit dem Buchstaben A 2 gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Streuobstwiese zu entwickeln. Es sind 5-6 Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 8 bis 10 Meter (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe). Es sollten Arten der 2. Liste empfohlener Baumarten verwendet werden.

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 EINLEITUNG

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind.

#### 7.1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Liebätz Nr. 02 „Horstweg“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, die Grundstücke für Wohnbebauung vorzubereiten. Das Angebot innerhalb dieses Segments der Einfamilienhäuser soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien schaffen. Mit den Festsetzungen soll sich das Vorhaben maßstäblich und nutzungsorientiert in die angrenzenden Bereiche der Ortslage Liebätz einfügen.

#### 7.1.2 FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZTE UND FACHPLÄNE

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming berücksichtigt.

Die Bearbeitung des Umweltberichts basiert im Wesentlichen auf folgend aufgeführten gesetzlichen Grundlagen:

- § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.
- § 1a Abs. 2 BauGB: sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung).
- §§ 13 bis 17 BNatSchG: Regelungen über Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung, Ausgleich Ersatz; § 18: Verhältnis zum Baurecht; § 44 BNatSchG: Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.
- § 1 BBodSchG (§ 1a Abs. 2 BBodSchG: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

#### **Baugesetzbuch**

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.



### **Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz**

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 BNatSchG regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 BNatSchG regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotope von Belang.

### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

### **Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz**

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

### **Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming**

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung
- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer

### **Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal wurde 1998 beschlossen und nur in einzelnen Ortsteilen zur jeweiligen Bauleitplanung (B-Pläne) geändert. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar.

Der Aufstellungsbeschluss zum Flächennutzungsplan durch die Gemeindevertretung (Beschluss-Nr.: 2022/037) als Überarbeitung und Neuaufstellung des Gesamtplanes wurde am 28.06.2022 gefasst. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (2. Entwurf vom Dezember 2024) stellt die Flächen als Wohnbauflächen dar.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist 1998 genehmigt worden. Im Landschaftsplan wird in der Konzeption die Fläche als Siedlungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

Im Landschaftsplan wird in der Konzeption die Fläche größtenteils als geplante Baufläche dargestellt.

### **Baumschutz**

Seit dem 17.12.2013 ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutze der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile in Kraft. Als Besonderheit ist zu beachten, dass diese Verordnung nicht in den Innenbereichen der Gemeinden, im Geltungsbereich von Baumschutzsatzungen von Gemeinden gilt.

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung.

## **7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **7.2.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Ortschaft Liebätz. Es handelt sich Grünlandbrachen und landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Nuthe-Nieplitz“.

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Nuthetal-Beelitzer Sander. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist. Das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach und das FFH-Gebiet Seeluch-Priedeltal befinden sich in 520 bzw. 650 m. In größerer Entfernung (etwa 1.500 m) liegen das NSG Rauhes Luch und das FFH Raues Luch.

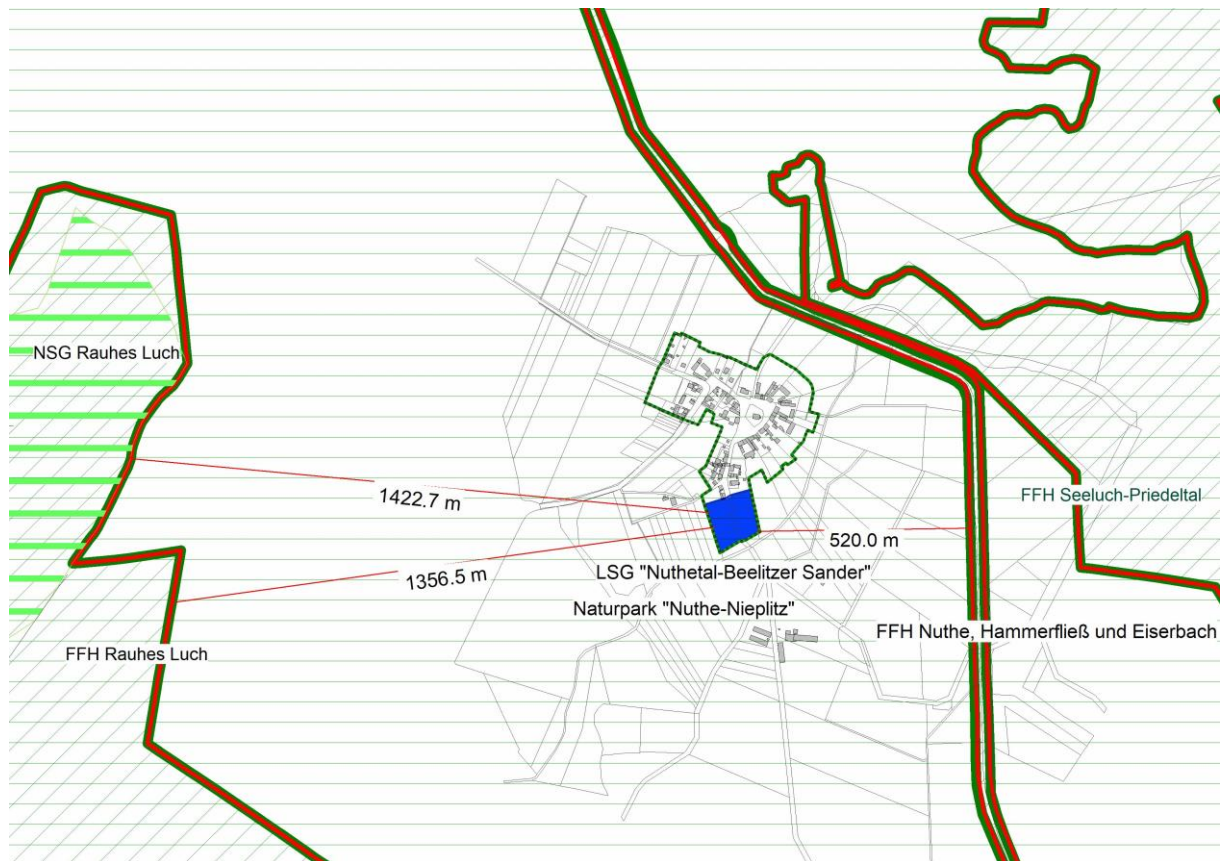


Abbildung 7: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten

### Biotope und Pflanzen

Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 29.11.2022) wird die Fläche dem Biotop Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung) sowie Gärten zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Nord Biotope, Flora aus 2010 wird die Fläche als Acker definiert. Auch der Landschaftsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche als Landwirtschaftsfläche dar.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

### Tiere

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wird ein Artenschutzrechtliche Fachbeitrag durch das Büro für Umwelt und Landschaftsplanung (UmLand, Nuthe-Urstromtal) erarbeitet.

Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

### 7.2.2 SCHUTZGUT GEOLOGIE / BODEN / FLÄCHE

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Nord Boden aus 2010 ist der vorherrschende Bodentyp Gley. Nach der Karte 9, Teilblatt Nord liegen im Bereich grundwasserbeeinflusste Mineralböden, konkret Gleye unter Ackernutzung vor. Der Landschaftsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal stellt die Fläche als Teil des Siedlungsbereiches dar.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer Funktionsausprägung einzuschätzen, da teilweise eine landwirtschaftliche Nutzung vorliegt.

Durch die Planung wird eine Umwandlung unbebauter Fläche zu Baufläche vorbereitet, was zu Konflikten führt.

Allerdings ist es nach Kommunalverfassung des Landes Brandenburg Aufgabe der Gemeinden, die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Standortentscheidungen und gesunden Wohn- und Lebensbedingungen herzustellen. Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuloten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der Bebauungsplan überplant etwa 1,0 ha Flächen am Ortsrand von Liebätz und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und entsprechende Nebenanlagen. Die bebaubare Fläche wird etwa 0,5 ha beanspruchen, weitere Flächen werden als Gartenland definiert. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Die Bedeutung des Schutzgutes Fläche wird als mittel eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Ansprüchen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal an den Schutz des Freiraums und den Ansprüchen an eine gesunde Ortsentwicklung ist die Gemeinde Nuthe-Urstromtal zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

Am Standort des Vorhabens sind laut MoorFIS des Geoportals des LBGR Brandenburg sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore bis zu einer Tiefe von 100 cm kartiert. Gemäß der MoorFis werden Flächen mit einer Moormächtigkeit von maximal 100 cm dargestellt. Analog dazu werden auch der Kohlenstoffvorrat in diesen Flächen mit max. 92 kg/m<sup>2</sup> bis in eine Tiefe von 2 m angezeigt. Betrachtet man die Punktdaten des MoorFis wird deutlich, dass im Bereich des B-Planes lediglich zwei Erhebungspunkte befinden, weitere im Nahbereich. Alle Punkte i sind der Bodenschätzung von 1938 zugeordnet. Bei der Fläche handelt es sich um eine siedlungsnah Fläche mit anthropogener Vornutzung (Gartenland/Landwirtschaft). Gemäß den Steckbriefen Brandenburger Böden des MLUK (2020) sind Erd- und Mulmniedermoore Moore, deren Torfkörper durch Grundwasser gespeist wird. Das Erd- und Mulmniedermoor ist der Bodentyp eines stark entwässerten und somit degradierten Moores. In detaillierten Aussagen beinhalten, dass es sich um ein vollständig überprägtes Moor, welches in seiner Archivfunktion sehr stark gestört ist. Der Bewertungsgrad der Schutzwürdigkeit liegt bei mittel.

Um Moorböden vollständig vor Torfmineralisierung und Degradierung zu schützen, müssen durch Wiedervernässung konsequent flurnahe Wasserstände (0 bis 2 dm unter GOF) eingestellt werden. Der Grundwasserflurabstand liegt bei unter 2 m. Aufgrund natürlicher und wirtschaftlicher Randbedingungen (begrenzt Wasserangebot, Durchlässigkeit der Moorsubstrate, Flächenverfügbarkeit) ist eine Wiedervernässung nicht überall möglich und sinnvoll durchführbar. Welche Ziele des Bodenschutzes vor Ort erreicht werden können, ist eng mit der Steuerung der Wasserstände verknüpft.

Aufgrund der Lage der Fläche angrenzend an bestehende Siedlungskörper ist in diesem Bereich keine Vernässung des Erd- und Mulmniedermoors angedacht und umsetzbar.

Die Plangebietsgröße umfasst 1,2 ha. Die gemäß MoorFis dargestellte Flächenkulisse der Moorähnlichen Böden im Bereich umfasst mindesten 500 ha. Die Fläche würde demnach 0,2 % der Kulisse



beanspruchen. Bei Erd- und Mulmniedermooren handelt es sich nicht um naturnahe Moore. Eine Wiedervernässung wird lediglich für land- und forstwirtschaftlich genutzte entwässerte Moorböden in entsprechender Entfernung zu Siedlungen angestrebt.

#### Konflikt:

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können. Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,3 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt.

Geplante Flächennutzung			
Geplante Nutzung	Gesamt in m <sup>2</sup>	davon unver-siegelte Fläche in m <sup>2</sup>	davon versie-gelte Flächen in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3	8.146,60	5.702,60	2.444
<i>zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)</i>	<i>1.222,00</i>		<i>1.222</i>
Verkehrsfläche	1.285,60		1.286
Private Grünfläche	2.165,50	2.165,50	
<i>davon Anpflanzfläche (Streuobstwiese)</i>	<i>2.165,50</i>	<i>2.165,50</i>	
<b>Summe</b>	<b>11.598</b>	<b>7.868,10</b>	<b>3.729,60</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b>		<b>11.598</b>	

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das Wohngebiet 2.444 m<sup>2</sup> Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasserdurchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 1.222 m<sup>2</sup> hinzu. Hinzu kommt die festgesetzte Verkehrsfläche mit 1.286 m<sup>2</sup>. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 3.729,6 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von 3.729,6 m<sup>2</sup>.

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung und der vorliegenden anthropogenen Beeinträchtigung laut HVE 1:1.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Anlage einer Streuobstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Umfang von 2.165,5 m<sup>2</sup>.

Somit wird der ermittelte Kompensationsbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht kompensiert. Ergänzend werden Maßnahmen im Naturraum umgesetzt. Eine Konkretisierung der Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Laufe des Verfahrens.

### 7.2.3 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird die Fläche als Sonstiges Kaltluftentstehungsgebiet mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität (Acker) zugeordnet.

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

---

### 7.2.4 WASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich gehört zum Wassereinzugsbereich der Nuthe. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Laut LRP TF, Karte 12, Teilblatt Südwest, Grundwassergefährdung besteht im Bereich des Plangebietes eine hohe Grundwassergefährdung im Flurabstand von unter 2 m. Eine Gefährdung liegt aufgrund potentieller Schad- und Nährstoffeintrag durch Ackernutzung in Bereichen mit hoher Grundwassergefährdung vor.

#### Konflikt:

Auswirkungen sind zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten schützende Bodenkörper entfernt und damit Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko ist aber auf die Bauzeit beschränkt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren. Zusätzlich zur Versickerungspflicht auf den Grundstücken sollte auch ein größtmöglicher Rückhalt auf den Grundstücken erfolgen (Zisterne, Regentonne).

---

### 7.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT / ERHOLUNG

Der LRP TF, Karte 15, Teilblatt Nord, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung weist die Fläche dem Landschaftsbildtyp offenlandgeprägten Raum mit einer hohen bis sehr hohen Erlebniswirksamkeit zu. Der Bereich wird als strukturreich und schwach reliefiert bezeichnet.

Neubauten im Ergänzungsbereich werden das Landschaftsbild nachhaltig verändern. Der ursprüngliche „Ortsrand“ wird weiter nach außen verlagert. Sichtbeziehungen werden eingeschränkt. Je höher das errichtete Bauwerk wird und je kompakter die Bebauung ist, umso größer ist der Eingriff in das Landschaftsbild.

#### Konflikt:

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist zu vermeiden. Die Festlegung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung. Eine GRZ von 0,4 fördert eine dörfliche Baustruktur mit hohem Grünanteil. Zudem werden private Hausgärten festgesetzt. Dies ermöglicht den Übergang in die offene Landschaft und unterstützt die Ortsrandgestaltung.

---

### 7.2.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM, IMMISSIONEN, ERHOLUNG ETC.)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen betroffen sein.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.

Rund 300 m südlich der Ortslage Liebätz befindet sich eine nicht genehmigungsbedürftige Tierhaltungsanlage. Betriebsbedingte Emissionen die im geplanten Innenbereich/Wohngebiet zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen können, können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Überschlägig wurde mit Hilfe der VDI 3894 Blatt 2 (Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, Methode zur Abstandsbestimmung, Geruch) eine Abstandsberechnung zur Beurteilung der Geruchemissionen durchgeführt. Die Abstandsbetrachtung für die Jungrinderanlage nach der VDI 3894 Blatt 2

---

ergab, dass für die Einhaltung des nach Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) maximal zulässigen Immissionswertes (IW) für allgemeine Wohngebiete angrenzend an den Außenbereich von 15 % relativen Geruchsstundenhäufigkeiten durch einen Abstand von ca. 200 m (gemessen vom Emissionsschwerpunkt) ausreichend ist. Der Geltungsbereich liegt in entsprechender Entfernung zur Anlage.

Die geplanten Einfamilienhäuser verändern die bestehende landschaftliche Erholungseignung nicht wesentlich, da nur kleinteilige Vorhaben zulässig werden. Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der landschaftlichen Erholungseignung auszugehen.

### 7.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Der Geltungsbereich befindet sich teilweise im Bodendenkmal 130213 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Liebätz“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist. Konkret liegen die Flurstücke 269, 273 und 274 der Flur 2 der Gemarkung Liebätz innerhalb des vorgenannten Bodendenkmals. Somit unterliegen diese Flurstücke den Bestimmungen des "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. S. 215). Für die künftige Nutzung der Flurstücke ist vordergründig der Schutz und Erhalt der Bodendenkmalsubstanz zu beachten (§§ 2 und 7 BbgDSchG).

Weitere Bodendenkmale befinden sich in räumliche Nähe (130607 und 130603).

Für alle Arbeiten, die in den Untergrund und somit in das Bodendenkmal eingreifen, muss eine denkmalrechtliche Erlaubnis erwirkt werden (§§ 9 Abs. 1 und 19 Abs. 1 BbgDSchG). Dabei steht der Status des Bodendenkmals einer Bebauung nicht im Wege, wenn der Bauherr der Dokumentationspflicht gemäß § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG nachkommt. Dies bedeutet, dass bauvorbereitende oder baubegleitende archäologische Untersuchungen stattfinden müssen.

### 7.2.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Die zu betrachtenden Umweltbelange beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, Verlagerungseffekte und Wirkungszusammenhänge des Naturhaushaltes, der Landschaft und des Menschen zu betrachten. Um die verschiedenen Formen der Wechselwirkungen zu ermitteln, werden die Beziehungen der Umweltbelange in ihrer Ausprägung ermittelt und miteinander verknüpft, wie die folgende Tabelle zeigt.

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengeneese	Einflussfaktor Bodengeneese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

## 7.3 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Das Vorhaben hat insgesamt geringe Umweltauswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich vertretbar sind.

#### 7.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung eines Wohngebietes für den Ortsteil Liebätz der Nuthe-Urstromtal. Der Flächennutzungsplan sieht ebengleiche Ziele für die Flächenentwicklung. Im Ortsteil Liebätz bestehen aufgrund des Landschaftsschutzes keine weiteren Flächenpotentiale für die Siedlungsentwicklung.

#### 7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand der Schutzgüter nicht ändern.

#### 7.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

##### 7.6.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

Daten zu natürlichen Grundlagen und zur Bestandserhebung wurden folgenden Quellen entnommen:

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal
- Örtliche Geländeerhebungen

Zu Ermittlung der Umweltauswirkungen sowie zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfa- den „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die HVE angewandt.

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird durch das Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Nuthe-Urstromtal erarbeitet.

##### 7.6.2 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICHSMONITORING

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutz- behörde.

#### 7.7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Bio- tope entstehen nach derzeitigen Einschätzungen unter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen tem- poräre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Ein ausreichender Abstand zur südlichen Immissionsquelle (Tierhaltungsanlage) ist gewahrt. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht



auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur- und Sachgüter im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Durch entsprechende Festsetzungen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

## 7.8 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

### 7.8.1 ALLGEMEINE VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

#### **Verminderung des Versiegelungsgrades der Bodenversiegelung**

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

#### **Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse**

Zum Schutz des Bodens ist vor und während der Bauarbeiten (Bodenaushub, Herstellen der Bodenplatte) schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

Der im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche anstehende Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen. Der abgeschobene humose Oberboden soll soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben. Aufgrund der Gewässernähe sind während der Bauarbeiten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Während der Durchführung von Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).

#### Artenschutz

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

**Vermeidungsmaßnahme V 4: Bauzeitenbeschränkung: Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutperiode (September bis März) zulässig.**

### 7.8.2 VORHABENSBEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

#### **A 1 - Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese**

Im Geltungsbereich wird in einem Umfang von 2.165,5 m<sup>2</sup> die Neuanlage einer multifunktionalen Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese festgelegt.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche.

Die Maßnahme ist als multifunktional zu werten, da:

- Ausgleich des Bodenverlustes
- Ausgleich des Flächenverbrauchs
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Aufwertung des Lebensraums verschiedener Arten

Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 x 10 m (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 m Höhe). Insgesamt sind etwa 20-25 Bäume zu pflanzen. Einmal jährlich sollte eine Mahd erfolgen.

<p>Bauvorhaben</p> <p><b>Bebauungsplan Liebätz Nr. 02 „Horstweg“ der Gemeinde Nuthe-Urstromtal</b></p>	<p><b>Maßnahmenblatt</b></p> <p><b>Streuobstwiese</b></p> <p>(Stand 13.02.2024)</p>	<p>Maßnahmennummer</p> <p><b>A 1</b></p>
<p><b>Zusatz-Code</b></p>	<p>A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes</p>	
<p><b>Lage der Maßnahme:</b></p> <p>Landkreis Teltow-Fläming, Gemarkung Liebätz (Gemeinde Nuthe-Urstromtal)</p> <p>Flur 2, Flurstücke 22, 23, 24, 25, 26, 269, 273 und 274</p>		
<p><b>Flächengröße der Maßnahme:</b></p> <p>insgesamt 2.165,2 m²</p>		
<p><b>Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation:</b></p> <p>(1) Bodenversiegelung (2) Verlust von Lebensraum (3) Eingriff ins Landschaftsbild</p>		
<p><b>Zielsetzung:</b></p> <p>Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung</p>		
<p><b>Beschreibung der Maßnahme:</b></p> <p>(1) Pflanzraster 10 m x 10 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenspflanzung gestattet)</p> <p>(2) Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe</p> <p>(3) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein</p> <p>(4) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920</p> <p>(5) die Sortenwahl der Obstbäume muss sich auf max. 5 einer Sorte innerhalb der Baumart beschränken</p> <p>(6) Nutzung als höchstens zweischürige Mähwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar.</p> <p>(7) Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich.</p> <p>(8) Keine Düngung des Grünlands gestattet.</p> <p>(9) Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen.</p> <p>(10) Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.</p>		
<p><b>Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:</b></p> <p>(11) Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung)</p>		

**Pflegemaßnahmen, Unterhaltung**

- (12) Fachgerechte 5jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt
- (13) Pflanzung in einen bissfesten Pflanzkorb (Wühlmauskorb) und
- (14) zum Schutz vor holzerstörende Insekten (Splintkäfer) sind die Obstbäume vor Pflanzung mit einem hierfür zugelassenen Pflanzenschutzmittel zu behandeln. Die Behandlung muss in den zwei darauffolgenden Jahren im Frühjahr wiederholt werden
- (15) Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt
- (16) Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

**Gehölzliste**

Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Albrecht von Preußen Danziger Kantapfel Gravensteiner Gelber Bellefleure Goldparmäne Kaiser Wilhelm	Clapps Liebliche Gellerts Butterbirne Gute Luise Köstliche von Charneux Pastorenbirne	Bütters Rote Knorpel Kassins Frühe Königskirsche Schneiders Späte Knorpel	Hauszwetsche Cacaks Schöne Nancy mirabelle Rote Auerbacher

**Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):**

vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	<b>X</b> nach Fertigstellung des Bauvorhabens
---------------	---------------	---------------------	---

**Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):**

Nach Beendigung der Entwicklungspflege

**Vorgesehene Regelungen:**

dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag

<u>aktueller Eigentümer:</u> Privat	<u>aktueller Unterhaltung:</u> Privat
<u>zukünftiger Eigentümer:</u> Privat	<u>zukünftiger Unterhaltung:</u> Vorhabenträger

### 7.8.3 BILANZIERUNG

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	3.729,6 m²	Festsetzung einer geringen GRZ (0,3)	V 1	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	2.165,5 m²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2	Ergänzung im Laufe des Verfahrens		
		Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten	V 3			
Arten						
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode	V 4	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	2.165,5 m²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2			
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes				A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	2.165,5 m²	ausgeglichen

**8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG****8.1 FLÄCHENBILANZ****Flächenbilanz:**

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	8.146,6	70,2
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3 (+50 % Überschreitung)</i>	<i>2.444 (1.222)</i>	<i>21 (10,5)</i>
Verkehrsfläche	1.286	11,1
Private Grünfläche /Anpflanzfläche	2.165,5	18,7
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	11.598	100

Tabelle 2: Flächenbilanz

**8.2 AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN**

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

**9 VERFAHREN**

Aufstellungsbeschluss \_\_\_\_\_ 12.12.2023

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB \_\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB \_\_\_\_\_

Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB \_\_\_\_\_

Satzungsbeschluss \_\_\_\_\_

**10 RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)



- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2024 (BGBl. I S. 225)
- Brandenburgisches Wassergesetz (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)
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022

# Anlagen

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

### 3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Verkehrsfläche ist öffentlich.

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

### 6. Gestaltungsfestsetzungen (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

6.1 Dächer: Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m<sup>2</sup> sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

6.2 Einfriedungen und Transparenz: Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maschendrahtzäune, Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

### 7. Versickerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG

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

### 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

#### 8.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

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

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

8.3 Die im Geltungsbereich festgesetzte private Grünfläche (A1) ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 bis 12 Meter (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe). Es werden die Arten der Gehölzliste empfohlen. Insgesamt sind etwa 25 Bäume zu pflanzen.

#### Hinweise

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

#### GEHÖLZLISTE

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe

Äpfel	Birnen	Süßkirsche	Pflaume
Albrecht von Preußen	Clapps Liebliche	Bütters Rote Knorpel	Hauszwetsche
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Cacaks Schöne
Gravensteiner	Gute Luise	Königskirsche	Nancy mirabelle
Gelber Bellefleur	Köstliche von Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Rote Auerbacher
Goldparmäne	Pastorenbirne		
Kaiser Wilhelm			

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

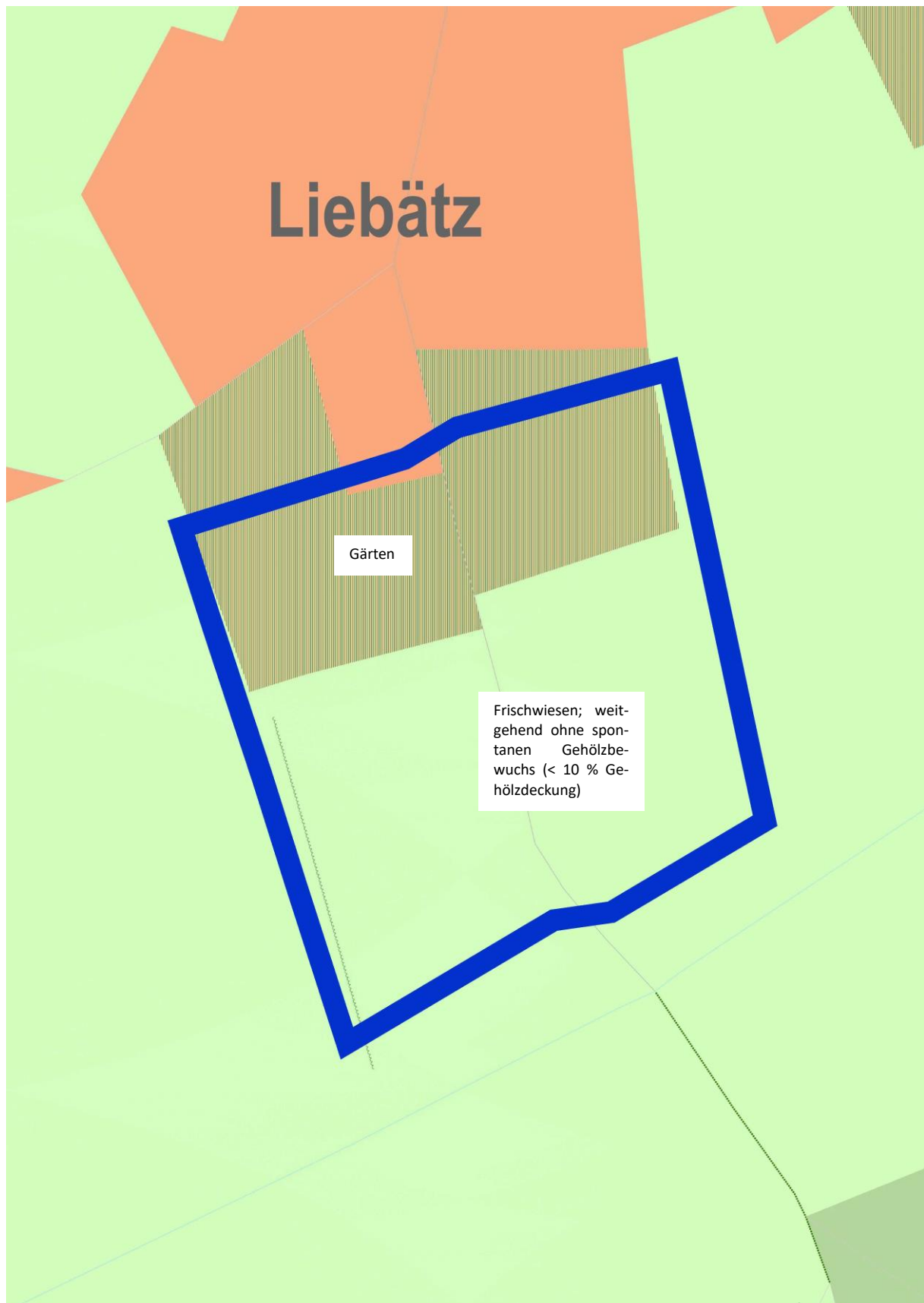


Abbildung 8: Auszug Biototypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022)