

## B-Plan Nr. 20 „Feriengebiet Kohlgarten 1“



Teupitz  
Begründung gem. §2a BauGB  
Stand: 07.04.2025

**Entwurfsverfasser:** C. Bley, Architektin für Stadtplanung  
Schwartzkopffstraße 1, 15745 Wildau  
Tel. 03375 201717 c.bley@t-online.de

**Artenschutzrechtlicher  
Fachbeitrag:** HiBU Plan GmbH  
Groß Kienitzer Dorfstraße 15, 15831 Blankenfelde-Mahlow

### Inhaltsverzeichnis:

#### Teil 1: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

<b>1. Einführung</b>	<b>2</b>
1.1. Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.2. Anlass- und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
<b>2. Planungsbindungen</b>	<b>4</b>
2.1. Ausgangssituation des Plangebietes	4
2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
<b>3. Planungsziel und -zweck</b>	<b>12</b>
<b>4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)</b>	<b>12</b>
4.1. Konzept	12
4.2. Festsetzungen des B-Plans	13
4.3. Flächenbilanz	17
<b>5. Auswirkungen der Planung</b>	<b>17</b>
5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	17
5.2. Raumordnung und Städtebau	17
5.3. Bedürfnisse der Bevölkerung	18
5.4. Verkehr	18
5.5. Gemeinbedarfseinrichtungen	18
5.6. Ver- und Entsorgung	18
5.7. Natur, Landschaft, Umwelt	18
5.8. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen	22
5.9. Finanzielle Auswirkungen	22
5.10. Zusammenfassende Bewertung	22
<b>6. Verfahren</b>	<b>22</b>
<b>7. Rechtsgrundlagen</b>	<b>23</b>

#### Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

<b>1. Veranlassung und rechtliche Grundlagen</b>	<b>24</b>
<b>2. Methodik</b>	<b>25</b>
<b>3. Datengrundlage</b>	<b>26</b>
<b>4. Maßnahmen</b>	<b>32</b>
<b>5. Kartenanhänge</b>	<b>33</b>
<b>6. Quellen</b>	<b>36</b>

**Anlage** Bericht Biotopkartierung (HIBU 14.03.2025)



Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks 376 der Flur 6 der Gemarkung Teupitz mit einer Fläche von 0,53 ha.

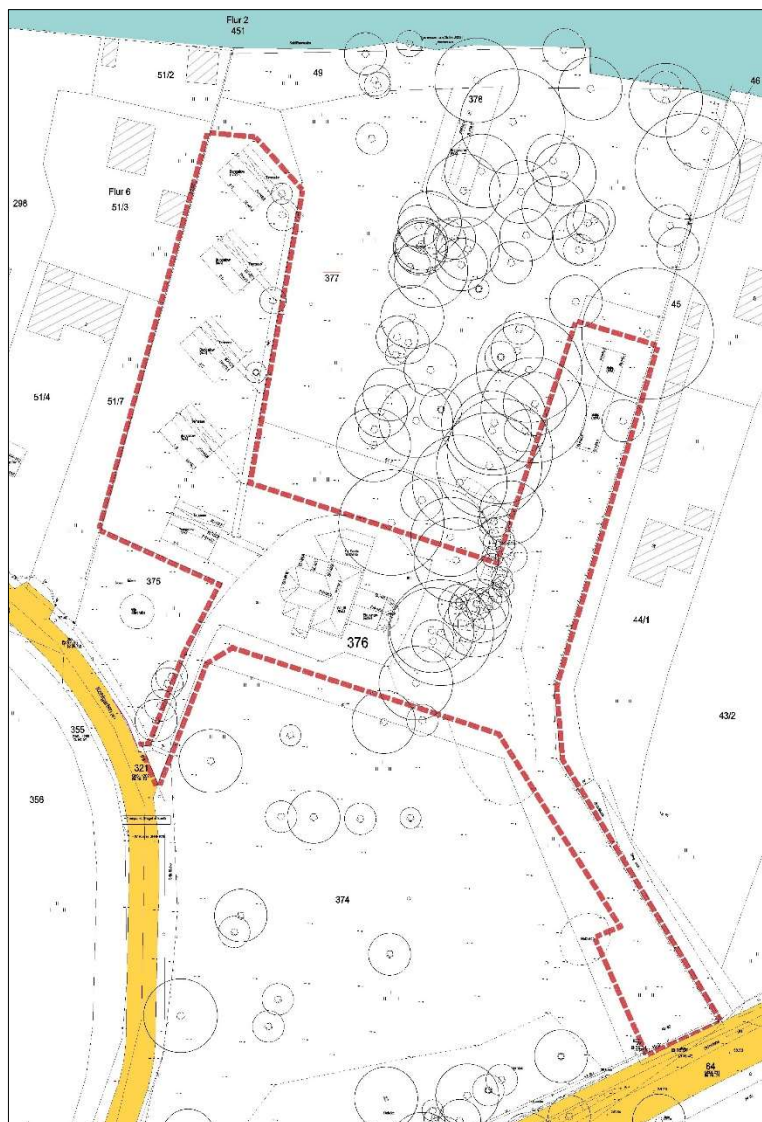


Abb. 2 räumlicher Geltungsbereich

## 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Plangebietsfläche, gelegen innerhalb der Siedlungsbereiche entlang des östlichen Uferbereichs des Teupitzer Sees ist etabliertes Besucher- und Gästeziel im Segment freizeit- und sportgebundener Erholung. Die Fa. Neupitz GmbH als Betrieb des Beherbergungsgewerbes übernahm die Liegenschaft mit den aufstehenden baulichen Anlagen vormaliger Erholungsnutzung im Mai 2023 und entwickelte das Gesamtareal seither zu einer attraktiven Gästeresidenz.

Aufgrund der exponierten Lage des Areals am östlichen Ufer des Teupitzer Sees ist nunmehr eine Nachverdichtung der Bettenkapazität beabsichtigt, um zukunftsorientiert die Tragfähigkeit der betreuenden Dienstleistungen des Beherbergungsbetriebes herzustellen, sowie hierdurch die Qualität und eine dauerhafte Wettbewerbsfähigkeit des Standortes zu sichern.

Damit einhergehend ist der Ersatz der baulich in weiten Teilen maroden Gebäude -außer des zentralen Gästehauses- beabsichtigt, für die eine wirtschaftliche Sanierung nicht darstellbar ist. Innerhalb des Plangebietes sind im Wege der Nachverdichtung Ferienzimmer i. V. m. Angeboten zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlicher Erholung geplant.

Aufgrund ihrer Lage sowie Zugehörigkeit zu den gewachsenen Siedlungsstrukturen der Stadt Teupitz bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren eines Gebietes für Fremdenbeherbergung und kann einen Beitrag zur touristischen Entwicklung leisten.

Hierfür liegen die planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht vor. Es bedarf der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des B-Plans „Feriengebiet Kohlgarten 1“ ist die planerische Vorbereitung der Nutzungsaktivierung und Nachverdichtung eines bestehenden Erholungsstandortes als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Mit der, innerhalb der Siedlungsbereiche der Stadt Teupitz vorgesehen Nachverdichtung des Standortes ist beabsichtigt, den für die Stadt bedeutsamen Tourismus mit den dazugehörigen Nutzungen weiter zu sichern und bedarfsgerecht zu entwickeln.

Mit dem B-Plan ist ein Sondergebiet Erholung, dieses spezifisch für die Fremdenbeherbergung auszuweisen und für die beabsichtigte Nachverdichtung die neue städtebauliche Ordnung zu begründen.

Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist eingebunden in die, in der Stadt Teupitz vorhandene touristische Infrastruktur im Plangebiet innerörtliche Baulandbereitstellung für Beherbergung / Erholungsnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Begründung einer neuen städtebaulichen Ordnung im Gebiet. Auch im Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Teupitz ist die bedarfsgerechte Entwicklung des Standorts durch die Aktivierung von Innenpotenzial sinnvoll und vertretbar.

Die Alternative zur Reaktivierung und Nachverdichtung durch die geplanten Vorhaben, d.h. eine Verlagerung auf Flächen im Außenbereich, widerspräche dem planerischen Grundsatz zur Minimierung der Flächenneuanspruchnahme. Vergleichbare Flächen integrierter Lagemerkmale sind in Teupitz für den beabsichtigten Zweck nicht verfügbar, weshalb die Versagung des B- Plans auf längere Sicht zur Undurchführbarkeit einer bedarfsgerechten touristischen Entwicklung am Standort führen würde.

Die geordnete Ansiedlung bzw. Zukunftsausrichtung etablierter Tourismusstandorte ist wesentliches Erfordernis bei der Steuerung einer dauerhaft wettbewerbs- und zukunftsfähigen gesamt kommunalen Entwicklung. Die Umsetzung der mit vorliegender Planung beabsichtigten Vorhaben liegt aufgrund des bestehenden erheblichen Bedarfs an differenzierten vielfältigen touristischen Angeboten im wesentlichen öffentlichen Interesse und steht in Übereinkunft mit den in §1 BauGB definierten Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung.

## **2. Planungsbindungen**

### **2.1. Ausgangssituation des Plangebietes**

Das Plangebiet ist der am Ostufer des Teupitzer Sees gelegene Liegenschaft mit einer Gesamtfläche von ca. 1,88ha zugehörig. Diese war bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts dem Kohlgarten (Nutzung ist selbstredend) des Teupitzer Schlosses zugehörig. Vermutlich im Jahr 1902 begann nach dem Ende der Blütezeit von Teupitz als Residenzstadt die bauliche Nutzung durch die Errichtung eines familiären Landhauses, dies im Zusammenhang mit dem Aufschwung der Stadt als Naherholungs- und Fremdenverkehrsstadt. Das Landhaus, an repräsentativer höchster Stelle des Grundstücks errichtet, war der Auftakt der baulichen Entwicklung des ehemaligen Kohlgartens, die sich in den 20er und 30er Jahren des letzten Jahrhunderts vollzog. Aufgrund einer verkehrsgünstigen sowie attraktiven Lage am Teupitzer See, entwickelte sich aus dem ehemaligen Kohlgarten ein begehrtes Siedlungsgebiet der damaligen Oberschicht in einer Mischung von Wohn- und Wochenendhäusern.

Es folgten für die Liegenschaft Kohlgarten 1 zahlreiche Eigentümerwechsel bis zu Beginn der 1950er Jahre, als die private Nutzung in eine öffentliche Nutzung als Schwesternheim, später als Erholungseinrichtung und Schulungs- und Tagungsstätte der Charité überging.

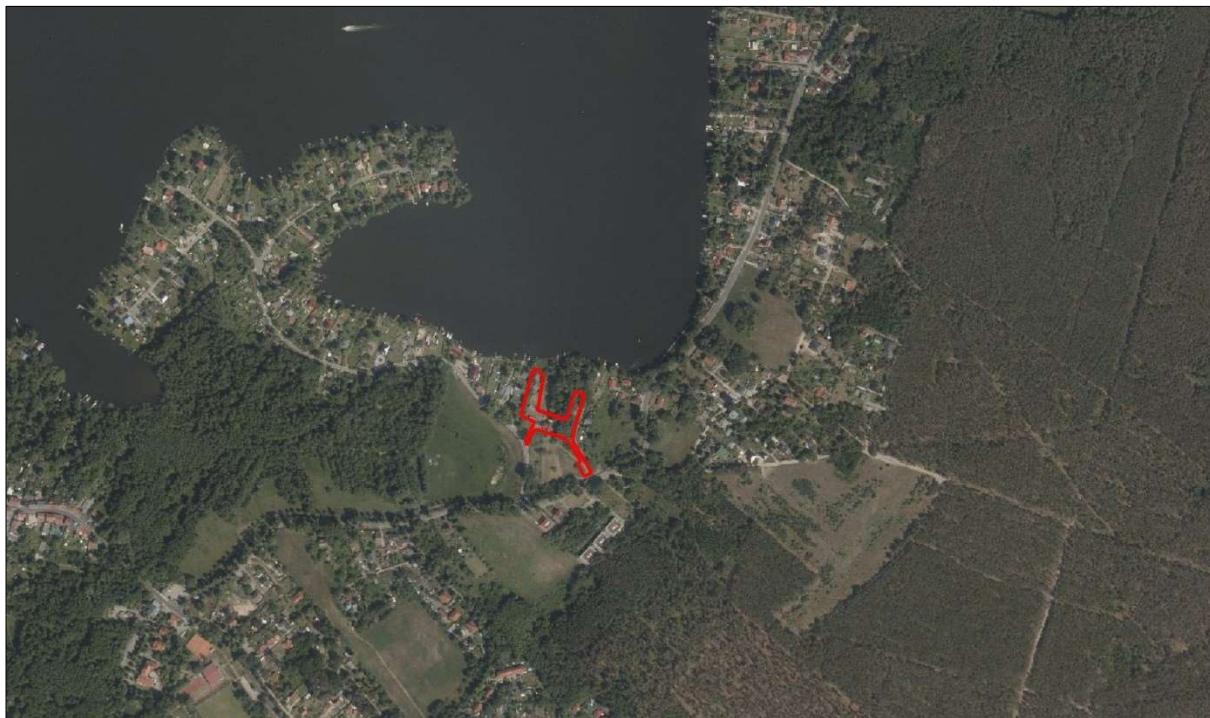
Durch Sanierung und tw. Umbau des Haupt- und Gartenhauses stand zunächst zu diesen Zwecken eine Bettenkapazität ca. 25-30 zur Verfügung. In den 70er Jahren erfolgte im westlichen Bereich der Liegenschaft die Errichtung von 5 Bungalows, sodass sich die Bettenkapazität auf ca. 50-55 erhöhte.

Nach 1995 erfolgte die Vermögenszuordnung der Liegenschaft Kohlgarten 1 in das Verwaltungsvermögen der Stadt Berlin, die Nutzung durch die Charité wurde aufgegeben.

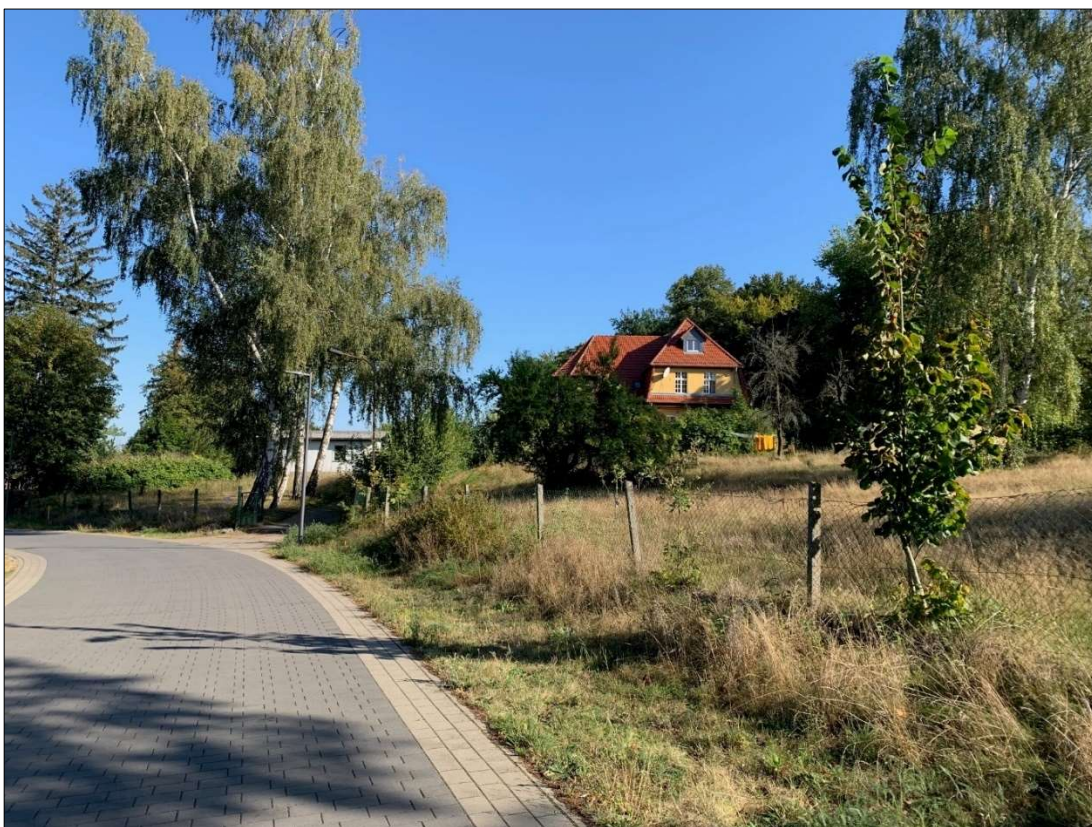
Seither wurde die Liegenschaft zunächst als Bildungs- und Freizeitstätte einer Stiftung genutzt, im Jahr 2012 wurde die Liegenschaft an einen privaten Betreiber des Gästehauses verpachtet. 2023 hat der aktuelle Pächter, die Neupitz GmbH am Standort den Betrieb einer Fremdenbeherbergung-, Bildungs- und Erholungsstätte vorbereitet und aufgenommen. Aufgrund eines erheblichen Sanierungsstaus, insbesondere der Bungalows sowie des ruinösen Zustands des östlich aufstehenden Gebäudes, bedarf es erheblicher Aufwendungen für den Standorterhalt und dessen Tragfähigkeit, sodass Ersatzbau und



Nachverdichtung beabsichtigt und erforderlich sind. Die unmittelbar an der Bahnhofstraße gelegenen Ruinen ehemaliger baulicher Nutzung wurden zum Zwecke der Gefahrenabwehr bereits abgerissen.



*Abb. 3 Luftbild – Lage des Plangebietes innerhalb der baulichen Nutzungsstruktur*



*Abb. 4 Blick von Süden auf Straße Kohlgarten und Gästehaus*

Das Gästehaus ist etwa 3m über der Bahnhofstraße gelegen und ist weit sichtbares Identitätsmerkmal im Ortsbild.





Abb. 5 Blick von Westen von Straße Kohl Garten auf Gästehaus und Bungalow



Abb. 6 Blick von Norden (Ufer) auf Gästehaus und Bungalow

Das Gästehaus liegt in exponierter Lage etwa 7,5m über dem Uferbereich des Teupitzer Sees und bietet von dort aus einen großartigen Blick über weite Teile des Teupitzer Sees.





*Abb. 7 Blick von Süden auf Bungalows und Weg zum See*

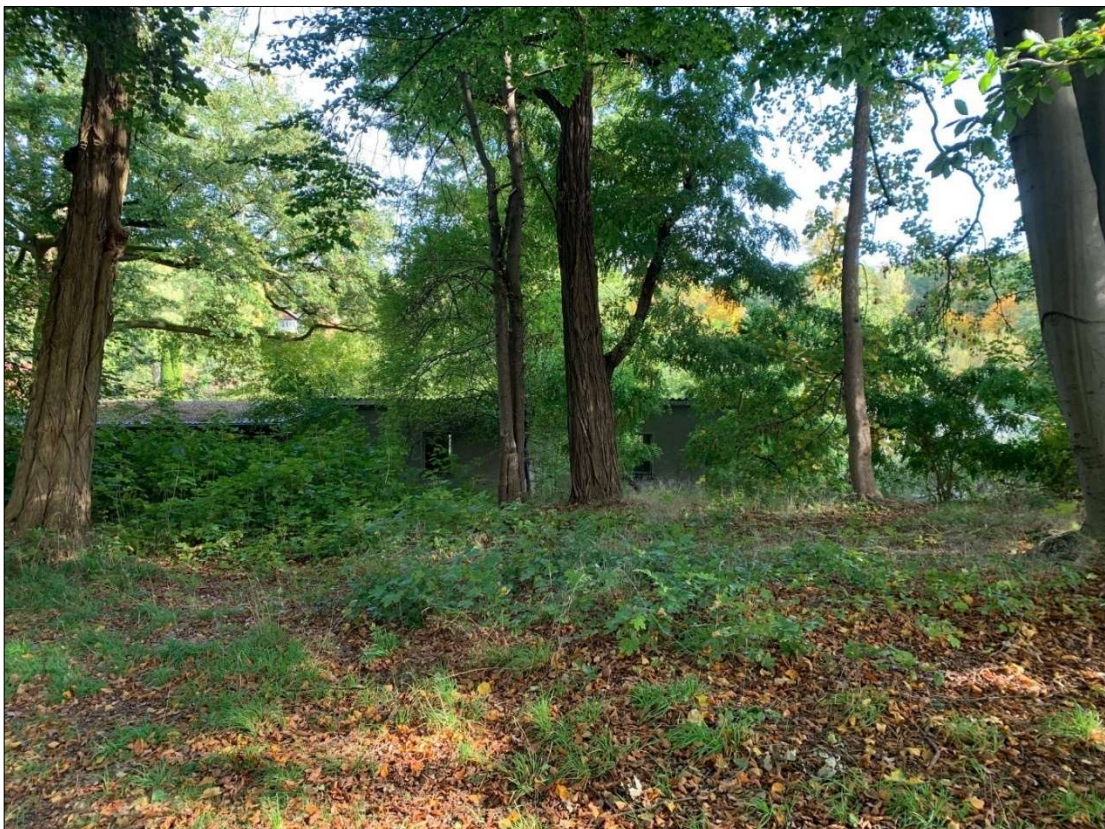


*Abb. 8 Bestand Bungalow*





*Abb. 9 Bestand Ruine im östlichen Bereich, Blick von Süden (ca. 2-2,5m tiefergelegener grenznaher Bereich)*



*Abb. 10 Bestand Ruine im östlichen Bereich, Blick von Westen Richtung tieferliegendem Bereich)*

Innerhalb der U-förmigen Bebauung hat sich auf den Freiflächen ein parkartiger Charakter entwickelt, der einen wesentlichen Bestandteil der naturgebundenen Attraktivität der Liegenschaft darstellt.



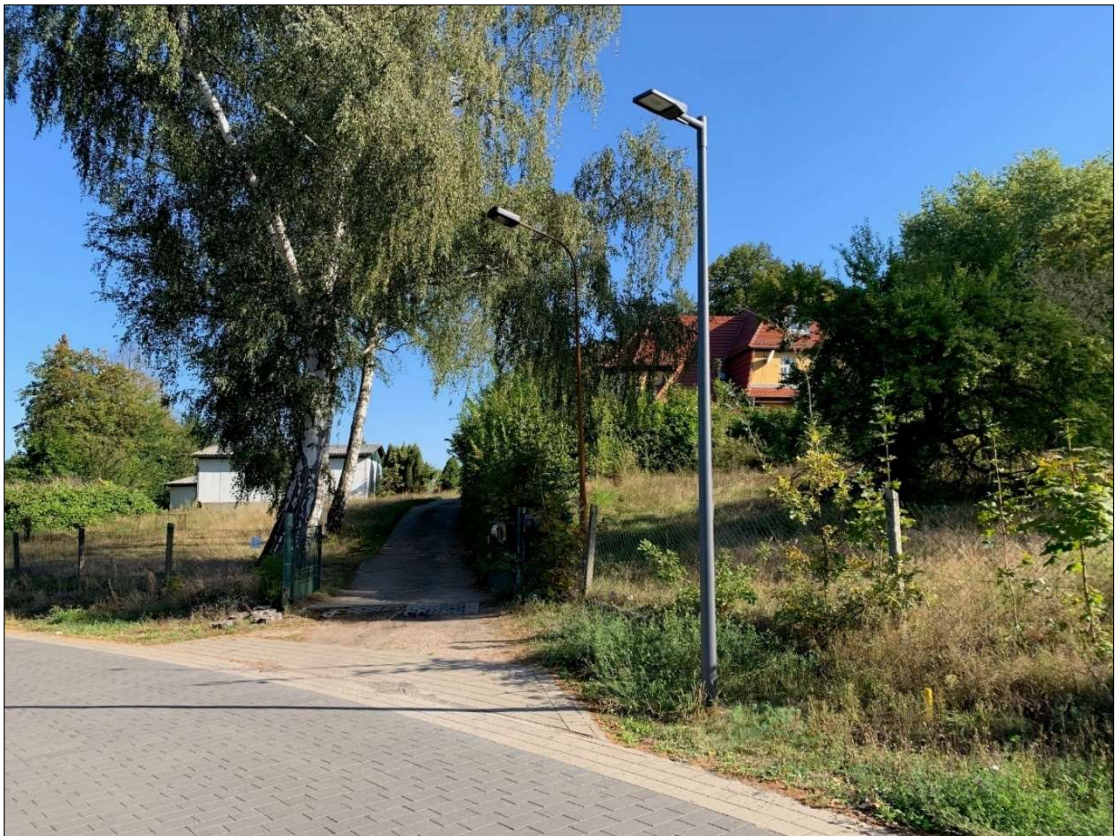


Abb. 11 Zufahrtbereich im Bestand abgehend von der Straße Kohlgarten



Abb. 12 geplanter Zufahrtbereich abgehend von der Bahnhofstraße, Blick von Norden in Richtung Bahnhofstraße

Hinsichtlich der verkehrlichen und technischen Standortbedingungen ist die Liegenschaft als vollständig erschlossen zu bewerten. Der Anschluss an das öffentliche Netz der Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung ist bereits erfolgt.

## **2.2. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1. Landes- und regionalplanerische Voraussetzungen**

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)
- Regionalplan Lausitz-Spreewald, sachlicher Teilplan „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ vom 17.11.1997 mit Bekanntmachung vom 26.08.1998 (ABl. / Amtlicher Anzeiger, S. 889)
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 50 vom 22.12.2021, S. 1086
- Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung der Region Lausitz-Spreewald vom 14.09.2023,

#### **Ziele und Grundsätze bezogen auf das Plangebiet:**

Teupitz ist Nicht-Zentraler Ort im Zentrale Orte System gem. LEP HR und dem weiteren Metropolitanraum zugehörige Gemeinde.

Gemäß Zielen und Grundsätzen sollen die ländlichen Räume als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden. Ihre vielfältigen Funktionen als Wirtschafts-, Natur-, Landschafts-, Kultur- und Erholungsraum für den Gesamttraum sollen gestärkt und integriert entwickelt werden.

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zu- geordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Mit dem B-Plan ist die Nachverdichtung einer bestehenden für touristische Zwecke genutzten Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung beabsichtigt. Es ist beabsichtigt innerhalb des Plangebietes ein Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung auszuweisen.

Hiernach kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der Lage- und Qualitätsmerkmale die Aktivierung des Flächenpotenzials landes- und regionalplanerisch sowie städtebaulich geordnet verläuft. Andere Belange, die der beabsichtigten Nachverdichtung entgegenstehen sind nicht bekannt.

Gem. §1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Nach den dargestellten Zielen und Zwecken des B-Plans ist davon auszugehen, dass keine Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Raumordnung vorliegen, die der Planung entgegenstehen. Der beabsichtigte B - Plans folgt somit dem Anpassungsgebot gem. §1 (4) BauGB.

### **2.2.2. Kommunale vorbereitende Bauleitplanung**

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche der Stadt Teupitz. Dies hat die Stadt Teupitz mit ihrer Klarstellungssatzung vom 21.08.2013 bekundet.

Für die hiernach im Innenbereich gelegenen (Teil) Flächen der Liegenschaft Kohlgarten 1 ist zum Zwecke der Nachverdichtung vorliegender Bebauungsplan beabsichtigt. Die in bauakzessorischem Zusammenhang gelegenen Flächen, nämlich befestigte Erschließungs- und Rettungswegeflächen



sowie die zu sichernden Abstandsflächen sind Bestandteil des erforderlichen bzw. beabsichtigten räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans.

Für die westlich angrenzenden Flächen liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6 „Kohlgarten“ vor, der die Bauflächen des Geltungsbereichs als Reines Wohngebiet festsetzt. Das Nebeneinander beider Nutzungen hat sich bislang störungsfrei entwickelt.

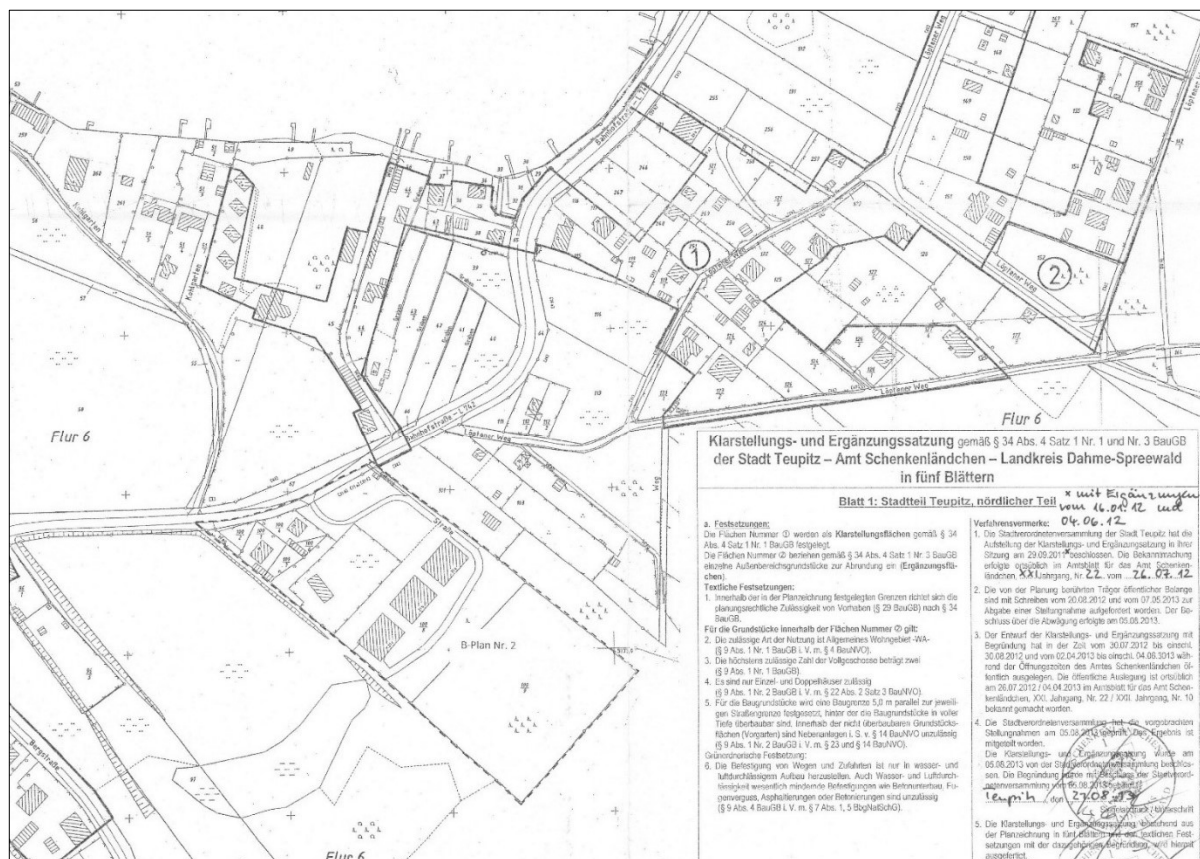


Abb. 13 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Teupitz, Blatt 1 - Auszug

Aufgrund der vorliegend heterogenen Bebauungsstruktur i. V. m. der Ausdehnung der Plangebietsfläche ist eine Prägung aus der Umgebung nicht herleitbar, sodass die Plangebietsfläche hinsichtlich der Absichten planungsrechtlich als unbeplanter Innenbereich zu bewerten ist.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die dringend beabsichtigte Nachverdichtung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplans. Dies ist vorliegend beabsichtigt.

Ein rechtskräftiger FNP liegt nicht vor.

Nach § 8 Abs. 2 Satz 2 ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Insoweit besteht eine Ausnahme vom Grundsatz der Zweistufigkeit der Bauleitplanung und vom Entwicklungsgebot. In den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB übernimmt der Bebauungsplan insoweit die Funktion des Flächennutzungsplans. Der selbständige Bebauungsplan bedarf aus diesem Grunde der Genehmigung nach § 11 Abs. 1 Halbs. 1 BauGB, die Anzeige genügt nicht. Für die Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist Voraussetzung, dass ein Flächennutzungsplan nicht vorliegt und auch nicht i. S. von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich ist, so dass auf ihn verzichtet werden kann.

Abgeleitet aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung sollen die Funktionen der Stadt Teupitz als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum für die Bevölkerung gesamtkommunal dauerhaft gesichert und entwickelt werden.

Unter den Bedingungen des demografischen Wandels und der zunehmend enger werdenden finanziellen Spielräume kommt es darauf an, die Entwicklungspotenziale der ländlichen Räume über die Wohnfunktion hinaus zu stärken. Dazu sind lokale und regionale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und nachhaltige Strukturen zu schaffen, mit denen regionale Wertschöpfung generiert werden kann. Neben der Sicherung von traditionellen Erwerbsquellen (Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft, Handwerk,

etc.) ist deren Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen erforderlich. Dabei kommt dem Tourismus eine maßgebliche Rolle zu.

Ländliche Räume des weiteren Metropolenraums (sowie auch deren Kleinstädte) haben zunehmend mit Rückzug der Einkaufs-, Service- und Sozialangebote zu kämpfen, der infolge fehlender Tragfähigkeit eintritt. Für die Sicherung einer wohnnahen Versorgung der Bevölkerung besteht stetig zunehmender Handlungsbedarf. Mit der zukunftsorientierten Ausrichtung des touristischen Standortes Kohlgarten 1 kann ein Beitrag dazu geleistet werden, die wirtschaftliche Attraktivität für Einkaufs-, Service- und Sozialangebote zu erhöhen.

**Vorliegender B-Plan wird als selbständiger Bebauungsplan aufgestellt, da er ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu ordnen.**

### **3. Planungsziel und -zweck**

Mit der Aufstellung des B-Planes ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Reaktivierung und Nachverdichtung eines touristischen Erholungsstandortes für die im Innenbereich gelegenen Flächen zu schaffen, sodass nach den Maßgaben des umgebenden städtebaulichen Kontextes die Errichtung von Gästehäusern ermöglicht wird. Durch die Ausweisung ist die Vorbereitung eines dauerhaft wettbewerbs- und zukunftsfähigen touristischen Standortes auf vorgeprägter Fläche in naturräumlich reizvoller Lage beabsichtigt.

Ziel der Planaufstellung ist es, für die gemeindliche Entwicklung vorhandenes innerörtliches Potenzial durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu aktivieren, den Nachverdichtungswünschen sowie der Bedarfssituation im Berliner Umland Rechnung zu tragen und das Plangebiet in seiner künftigen Struktur in die umgebenden städtebaulichen Bereiche zu integrieren.

Mit der Aufstellung des B-Plans ist in Einstellung der gesamtgemeindlichen Erfordernisse einer Stärkung wesentlicher Wirtschaftsfaktoren der Stadt Teupitz und der damit einhergehenden touristisch ausgerichteten Entwicklungsabsichten vorgesehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung zu schaffen.

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Kommunen die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus den benannten Gründen ist die Aufstellung des B-Plans vorliegend erforderlich.

### **4. Planinhalt (Abwägung und Begründung)**

#### **4.1. Konzept**

##### **4.1.1. Städtebauliches Konzept**

In Einstellung der Maßgaben der Planungsbindungen ist im Plangebiet die siedlungsstrukturelle Erneuerung und Nachverdichtung zum Zwecke der Fremdenbeherbergung mit max. 95 Betten beabsichtigt. Diese sollen durch Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung ergänzt werden.

Mit der neuen städtebaulichen Ordnung der Nachverdichtung auf bereits baulich vorgeprägten Flächen soll eine Inanspruchnahme insbesondere der parkartigen Freifläche innerhalb der u-förmigen Bebauung vermieden werden.

Nach dem, in die Planung einzustellenden städtebaulichen Kontext, ist für die beabsichtigte verdichtende Bebauung vorgesehen, insbesondere nach dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden und dem nachbarlichen Rücksichtnahmegebot Rechnung zu tragen. Das zentrale Gästehaus wird daher weiterführend die identitätsstiftende Höhendominanz bilden und beidseitig von 2 – geschossigen ergänzenden Gästehäusern flankiert werden. Für den Beherbergungsbetrieb ist eine Kapazität von max. 95 Betten vorgesehen, diese umgeben von großzügigen Freiflächen und -anlagen, die der Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung dienen.

Das Gebiet soll für Gäste und Personal abgehend von der Bahnhofstraße verkehrlich erschlossen werden. In unmittelbarem Anschluss ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) möglich. Die von der Straße Kohlgarten abgehende Zufahrt soll Rettungsfahrzeugen und Anlieferung dienen.



#### **4.1.2. Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Plangebietsfläche ist an das Netz der zentralen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angebunden.

An der Straße Bahnhofstraße, ca. 100m Richtung Westen, befindet sich ein Löschwasserhydrant.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

#### **4.1.3. Niederschlagsentwässerung**

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.

Für das Plangebiet ist gem. Auskunft des LfU, Abt. Wasserwirtschaft v. 17.10.2024 der höchste Grundwasserstand (HGW) bei 34,45 m ü. NHN92 und der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) bei 34,18 m ü. NHN92 relevant. Der niedrigste Punkt des Baufeldes liegt in der nord-westlichen Ecke bei 37,33m ü. DHHN 2016, sodass bereits am niedrigsten Punkt eine Geländeüberdeckung von mehr als 2,8m vorhanden ist.

Hinsichtlich der Beschaffenheit des Bodens sind unterhalb des ca. 20-30cm anstehenden Mutterbodens sandige bis kiesige Schichten, (glazifluviale Sande) vorhanden. Die angetroffenen Bodenarten liegen in lockerer bis mitteldichter Lagerung vor, sodass von einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auszugehen ist.

Natürliche Gebietseigenschaften stehen einer Versickerung des Niederschlagswassers hiernach nicht entgegen.

#### **4.1.4. Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die ÖPNV-Erschließung bzw. Anbindung des Plangebietes wird mit der Bushaltestelle "Teupitz, Bergstraße" (Bahnhofstraße) an das ÖPNV-Netz gewährleistet. Die Bedienung erfolgt mit RVS-Linien 726 und 727 entsprechend der Vorgaben des kommunalen Nahverkehrsplanes LDS.

Weiterführend besteht in Groß Köris die Anbindung an die Deutsche Bahn.

### **4.2. Festsetzungen des B-Plans**

Der B-Plan weist die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen aus, die im Gesamtkontext sichern, dass Planungsziel- und -zweck, nämlich die Nachverdichtung einer Beherbergungsstätte als Maßnahme der Aktivierung von Innenpotenzial durch Nachverdichtung, zeitnah umsetzbar werden.

### **Teil I: Planzeichnung M 1:500**

Durch Planzeichen sind zeichnerisch festgesetzt:

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs
- Bauflächen als Sonderbauflächen Erholung mit der Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung und deren überbaubare Grundstücksflächen
- Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Ein- und Ausfahrtbereiche
- max. zul. Zahl der Vollgeschosse

### **Teil II. Textliche Festsetzungen**

#### **II.I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **1. Baugebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1. Sondergebiet Erholung - Zweckbestimmung Fremdenbeherbergung (§10 Abs. 2 BauNVO)**

Das Gebiet dient der Unterbringung einer Beherbergungsstätte und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung.

Zulässig sind:

- Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit maximal 95 Betten und die, die Hauptnutzung ergänzenden Anlagen (Stellplätze für Pkw, Nebengebäude sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO).
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- der Versorgung des Gebietes dienende Gebäude und Anlagen für eine sportliche und spielerische Betätigung
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal
- Aufschüttungen zur Anpassung an vorhandenes Gelände bis max. zum höchsten Punkt des natürlichen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlage. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung ausgewiesenen Höhenpunkte des natürlichen Geländes über NHN (im System DHHN 2016).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Ferienwohnungen (§13a BauNVO)

*Begründung:*

*Das Baugebiet stellt ein selbständiges Gebiet dar, das in seiner Ausrichtung neben der Beherbergung auch ergänzende Freizeit- und Dienstleistungsangebote für eine attraktive Freizeit- und Feriengestaltung ermöglichen soll.*

*Die Festsetzung der Obergrenze der Zahl der zulässigen Betten ist erforderlich, um eine maßvolle Gebietsentwicklung im städtebaulichen Kontext zu sichern, die auch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die umgebenden Bereiche sowie die gesamtgemeindliche Entwicklung integriert ist.*

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr.2 BauGB, §23 BauNVO)**

2.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.

2.2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

*Begründung:*

*Die überbaubaren Grundstücksflächen sind folgend den bereits baulich vorgeprägten Flächen ausgewiesen worden und bilden mit den künftigen Gebäuden eine ablesbare bauliche Kulisse innerhalb der qualitätvollen naturräumlichen Gegebenheiten der Liegenschaft und des harmonischen Einfügens in das umgebende Ortsbild.*

## **3. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

3.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird für das als SO festgesetzte Baugebiet eine maximal zulässige GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden.

*Begründung:*

*Innerhalb des Plangebietes ist die maßgebliche städtebauliche Ordnung durch Nachverdichtung beabsichtigt. Die Bauflächenausweisung erfolgte auf baulich vorgeprägten Flächen, auf denen in angemessener Weise bauliche Nachverdichtung möglich sein soll. Dies wird vorliegend bei einer max. zul. GRZ von 0,4, i. V. m. der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit gewährleistet. Das Baugebiet ist nutzungsstrukturell der Liegenschaft Kohlgarten 1 zugehörig. Im Gesamtkontext der beabsichtigten Nachverdichtung mit den bestehenden umgebenden Freiflächen der Liegenschaft wird eine maßvolle bauliche Entwicklung erfolgen, dies jedoch weiterführend bei prägender Freiraumstruktur des Gebietes selbst, sowie im Übergang zu den umgebenden Bereichen.*



*Der Bebauungsplan beplant die Teilfläche der Liegenschaft Kohlgarten 1, die gem. Klarstellungssatzung der Stadt Teupitz bereits dem Innenbereich zugehörig sind. Die Liegenschaft Kohlgarten 1 beinhaltet diese baulich geprägte Fläche einschließlich der mit ihr in räumlichen und nutzungsstrukturell stehenden Zusammenhang stehenden Freiflächen. Nach den Maßgaben eines behutsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Schonung von Außenbereichsflächen hat die Stadt Teupitz entschieden, die bauliche Entwicklung für die bereits vorgeprägten Flächen (Innenbereich) vorzunehmen.*

*Mit den aktuellen Entwicklungsabsichten für den Standort der ehemaligen Schulungs- und Tagungsstätte der Berliner Charité ist auf der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Konfliktlösung hinsichtlich der hinzutretenden Anforderungen an die Zahl der Stellplätze zu leisten.*

*Sowohl in Bestandsgebieten -als auch in neuen Baugebieten- können die städtebauliche Situation oder die Planungsziele räumlich differenzierte Regelungen zur zulässigen GRZ erfordern. Die BauNVO bietet hierfür unterschiedliche Instrumente.*

*Das differenzierte Regelungsinstrumente zur GRZ offeriert über die Regel-Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus Überschreitungen bis zu einer Kappungsgrenze von 0,8.*

*Da mit der festgesetzten Überschreitung vorliegend die Schonung wertvoller, im Außenbereich gelegener Freiraumflächen beabsichtigt ist, ist in der vorliegenden konkreten Situation die Überschreitung der zul. GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,7 städtebaulich vertretbar sowie zulässig gemäß §19 (4) Pkt. 3 BauNVO).*

3.2. Für das Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse differenziert als Höchstmaß gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

*Begründung:*

*Die Zahl der zul. Vollgeschosse ist innerhalb der Baugebietsfläche differenziert festgesetzt und erforderlich um im städtebaulichen Kontext – hier insbesondere im Übergang zu den angrenzenden Bereichen - sowie nach den Maßgaben des städtebaulichen Leitbildes ein harmonisches Einfügen hinsichtlich der Gebäudekubatur zu begründen und ein geordnetes bauliches Erscheinungsbild zu sichern.*

## **II.II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. §87 BbgBO)**

### **1. Notwendige Stellplätze**

1.1. Für das Baugebiet wird die Zahl der notwendigen Stellplätze mit 1 Stellplatz je 3 Betten festgesetzt, davon 90% Besucheranteil.

*Begründung:*

*Gem. §49 BbgBO sind die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach §87 BbgBO festgesetzten notwendigen Stellplätze für den zu erwartenden Zu- oder Abgangsverkehr herzustellen. Die Stadt Teupitz hat keine dementsprechende Stellplatzsatzung. Da jedoch die Stellplätze westlich des Plangebietes sowie des umgebenden öffentlichen Straßenraumes der Öffentlichkeit vorbehalten bleiben sollen ist sicherzustellen, dass die durch das Feriengebiet begründeten Stellplätze innerhalb des Plangebietes herzustellen sind. Dies ist durch eine ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzung zu sichern. Nach vergleichbaren Stellplatzsatzungen bzw. Mustersatzungen ist die Zahl der notwendigen Stellplätze auf die Bettenzahl abgestellt worden:*

## **II.III. Grünordnerische Festsetzungen**

### **1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.1. In dem Baugebiet ist die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenflächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen sind unzulässig.

1.2. Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig auf den Grundstücksflächen zu versickern.

*Begründung:*

*Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG auf dem Grundstück zu versickern.*

*Natürliche Gebietseigenschaften stehen einer Versickerung des Niederschlagswassers vorliegend nicht entgegen.*

## **2. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

2.1. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 2m breite freiwachsende Hecke anzupflanzen. Je Quadratmeter Hecke sind 2 Sträucher der Artenliste C mit einer Pflanzgutmindestgröße von 40 bis 100cm anzupflanzen.

### **3. Artenliste**

#### **Sträucher**

Roter Hartriegel  
Gemeine Hasel  
Zweigrifflicher Weißdorn  
Europäisches Pfaffenhütchen  
Rote Heckenkirsche  
Schlehe  
Purgier-Kreuzdorn  
Hunds-Rose  
Filz-Rose  
Gewöhnliche Brombeere  
Echte Himbeere  
Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

*Begründung:*

*Die Festsetzungen zur Grünordnung innerhalb des Plangebietes sind begründet in der beabsichtigten Sicherung einer insbesondere nachbarschaftsschützenden Begrünung und dienen wesentlich der Sicherung der Voraussetzungen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse für künftige Ansiedlungen im Gebiet sowie die im Weiteren Planungsbedingten.*

## **Teil III. Hinweise zum Vollzug der Vermeidungsmaßnahmen**

(ohne Festsetzungscharakter)

### **1. Bauzeitenregelung**

*Die Baufeldfreimachung (einschl. Baumfällungen und Rodungen) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden.*

### **2. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes**

*Für alle künftigen baulichen Maßnahmen und Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben des Artenschutzrechtes des Bundesnaturschutzgesetzes sicherzustellen.*

*Bei allen künftigen Vorhaben, die den Abriss eines Gebäudes, den Um- oder Ausbau von Dachgeschossen sowie Fassaden oder die Fällung eines Baumes beinhalten, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde kurzzeitig vor Beginn der Maßnahme (bis maximal 2 Wochen) eine Prüfung der Belange des Artenschutzes (insbesondere Fledermäuse) durch einen Sachverständigen durchzuführen und in Form eines Kurzgutachtens zu übermitteln.*

### **3. Anbringen von Fledermauskästen**

*Je Verlust eines Fledermausquartiers (Höhle) ist 1 Fledermauskasten als Ersatzquartier anzubringen.*

### **4. Anbringen von Nisthilfen und Vogelkästen**



*Der Verlust an Brutplätzen infolge der Baumfällungen wird durch Ersatzbrutplätze im Zuge der nachfolgenden Baumfällgenehmigung gem. Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz kompensiert. Je Verlust eines Brutplatzes ist 1 Nistkasten für Höhlenbrüter als Ersatzquartier anzubringen.*

## **Nachrichtliche Übernahmen (§9 (6) BauGB)**

1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz vom 24.02.2014.

### **4.3. Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>0,53 ha</b>
davon: Sondergebiet Erholung	0,53ha

Im Gesamtkontext der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind im Plangebiet Beherbergungsstätten mit maximal 99 Betten sowie die zugehörigen Anlagen und Einrichtungen möglich.

Die Umsetzung der, mit dem B- Plan beabsichtigten Vorhaben, erfolgt durch Nachverdichtung baulich und nutzungsstrukturell vorgeprägter Flächen. Dem Gebot eines sorgsamsten Umgangs mit Grund und Boden sowie den natürlichen Ressourcen wird in angemessener Weise entsprochen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Bei der Aufstellung des B-Plans sind die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im Verfahren gem. §13a Abs. 1 Satz 2 Pkt. 2 BauGB bedarf es der Eingriffsermittlung und -bewertung. Das gesetzlich gegebene Erfordernis von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen besteht nicht.

### **5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

#### Auswirkungen infolge hinzutretender Bebauung:

Mit der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten max. zul. Zahl der Vollgeschosse für Gebäude werden zu den umgebenden Wohn- und Erholungsgebäuden und deren Grundstücken Abstände gesichert, die über den erforderlichen Abstandsflächen vor Gebäuden gem. BbgBO liegen. Die Schutzziele des Abstandsflächenrechts liegen darin, eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung des Grundstücks zu sichern, sowie einen ausreichenden Sozialabstand im Interesse des Wohnfriedens zu wahren, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen infolge der hinzutretenden Bebauung nicht zu befürchten sind.

#### Auswirkungen infolge hinzutretender Nutzungen:

Innerhalb des Plangebietes erfolgt an einem bislang für Beherbergung genutzten Standort, die Nachverdichtung mit der einhergehenden Nutzungsintensivierung zum Zwecke der Erholung. Hinsichtlich der baulichen Dichte erfolgt eine Siedlungsentwicklung, die aufgrund der innerhalb des Gebietes geplanten GRZ im Bereich der Richtwerte der BauNVO für Wohngebiete liegt. Darüber hinaus stehen für das Erholungsgebiet großflächige Freiflächen zur Verfügung. Des Weiteren ist einzustellen, dass aufgrund der spezifischen Nutzungsstruktur im Plangebiet, nämlich für Erholung, nur mit relativ geringem Fahrzeugaufkommen (im Wesentlichen An- und Abreise) zu rechnen ist, sodass eine unzumutbare, mit gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen unvereinbare Beeinträchtigung infolge der hinzutretenden Nutzungen nicht zu befürchten ist.

Es sind nach vorliegendem Kenntnisstand keine Belange erkennbar, die während und nach der Umsetzung der, mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entgegenstehen.

### **5.2. Raumordnung und Städtebau**

Raumordnerische und städtebauliche Konflikte werden durch das Bauvorhaben nicht ausgelöst. Es ist vorgesehen einen bestehenden Standort durch Nachverdichtung zu aktivieren. Das Sondergebiet für Fremdenverkehr wird aufgrund vormaliger und bestehender Nutzungen auf bereits versiegelten oder hochbaulich geprägten Teilen weiterentwickelt.

Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist daher folglich nicht erkennbar. Die Planung steht in Übereinkunft mit den gesamt kommunalen Entwicklungsabsichten der Stadt Teupitz.

### **5.3. Bedürfnisse der Bevölkerung**

Mit vorliegendem B-Plan ist die planungsrechtliche Vorbereitung und Sicherung von Flächen für Fremdenbeherbergung beabsichtigt. Es ist vorgesehen einen etablierten Erholungs-, Schulungs- und Bildungsstandort in reizvoller naturräumlicher Lage durch Nachverdichtung zu aktivieren und zukunftsorientiert auszurichten. Resultierend aus dem bereits bestehenden Bedarf leitet sich ein diesbezüglicher Handlungsbedarf ab, um den Bedürfnissen von Freizeit und Erholung der Menschen Rechnung zu tragen.

Mit BAUGB Novelle 2017 wurden die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung als abwägungserheblicher Belang (§1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB) eingeführt. Hierdurch erfolgte die Verdeutlichung des sozialstaatlichen Auftrages der Bauleitplanung.

Der Erhalt der Erholungsstandorte steht in der Stadt Teupitz im besonderen öffentlichen Interesse, da der Tourismus einer ihrer größten Wirtschaftsfaktoren ist. Der dauerhafte Erhalt des Standortes „Feriengebiet Kohlgarten 1“ ist nur durch eine angemessene Nachverdichtung zu gewährleisten.

### **5.4. Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Erholungsgebietes ist abgehend von der Bahnhofstraße vorgesehen. Eine weitere, bereits bestehende Zufahrt (künftig ausschließlich für Rettungsfahrzeuge) ist abgehend von der Straße Kohlgarten, im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Für den Verkehrsfluss auf der Straße Kohlgarten und weiter die Bahnhofstraße ist aufgrund des relativ geringen Fahrzeugaufkommens aus dem Feriengebiet keine signifikante Verschlechterung zu erwarten. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Verkehr infolge der geplanten Nachverdichtung sind hiernach nicht zu befürchten.

### **5.5. Gemeinbedarfseinrichtungen**

Nach Realisierung der mit dem B-Plan beabsichtigten Vorhaben ist kein signifikanter Einwohnerzuwachs zu erwarten, der mit Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen einhergeht. Die Versorgungsfunktion der Gemeinbedarfseinrichtungen wird durch die hinzutretenden Einwohner (Betriebsinhaber) in nicht mehr als unerheblichem Maße belastet.

### **5.6. Ver- und Entsorgung**

Die Plangebietsfläche ist an das Netz der zentralen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung angebunden.

An der Bahnhofstraße, ca. 100m Richtung Westen, befindet sich ein Löschwasserhydrant.

Für die Löschwasserversorgung sind die Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Zuständigkeit als Träger des Brandschutzes auch für die Löschwasservorhaltung, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, angemessen verantwortlich. Innerhalb des Plangebietes ist ein Löschwasserbrunnen vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand bedarf es für die Löschwasserversorgung einer Fördermenge von 48m<sup>3</sup>/h.

Macht sich im Einzelfall eine besondere Löschwasserversorgung oder –bevorratung erforderlich, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen, von denen eine Verunreinigung ausgeschlossen werden kann, ist unter Berücksichtigung von Standortbedingungen nach § 54 Abs. 4 BbgWG möglichst auf dem Grundstück zu versickern.

### **5.7. Natur, Landschaft, Umwelt**

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.



Die Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter ist der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zugrunde zu legen.

### 5.7.1. Plangebietsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Spezifische Ziele oder Anforderungen des Umweltschutzes, die für das Plangebiet zu berücksichtigen sind, wurden durch übergeordnete oder spezielle Fachplanungen nicht definiert. Aus der örtlichen Lage lässt sich unter den Aspekten des umgebenden Bestandes einerseits und der konzipierten baulichen Entwicklung andererseits, als wesentliches Ziel des Umweltschutzes für den Geltungsbereich die Sicherung einer harmonischen und geordneten städtebaulichen Neuentwicklung mit angepasster Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild ableiten.

### 5.7.2. Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt

#### **Standortbegründung, Prüfung von Alternativen**

Aus der zusammenhängenden Größe des verfügbaren Plangebietes in eingebundener innerörtlicher Lage und dem gegenwärtigen sowie einem prognostizierten künftig steigenden Bedarf an Unterkünften für Erholungssuchende, ist der städtebauliche Entwicklungsbedarf augenscheinlich und nachweisbar. Innerhalb des Plangebietes soll durch Nachverdichtung ein bestehender Standort aktiviert werden. Aus dieser Sicht kann die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur auf den konkreten entwicklungsbedürftigen Standort ausgerichtet werden. Eine Alternativenprüfung ist unter diesen Voraussetzungen entbehrlich.

#### **Ermittlung und Bewertung von Beeinträchtigungen**

Die planbedingten Auswirkungen werden schutzgutbezogen ermittelt. Die Bewertung von Auswirkungen und Beeinträchtigungen erfolgt grundsätzlich verbal-argumentativ und bei Erfordernis durch zahlenmäßig gefasste Größen untersetzt.

Planbezogene Abschätzung von Beeinträchtigungen und deren Intensität (Übersicht)

Schutzgut	Beeinträchtigung		
	baubedingt	anlagebedingt	nutzungsbedingt
Mensch und Siedlung	○	---	----
Kultur- und Sachgüter	----	----	----
Boden	○	○	----
Klima/Luft	----	○	----
Wasserhaushalt	----	○	----
Arten und Lebensgemeinschaften	○	○	----
Landschaftsbild/Ortsbild	---/---	---/---	---/---

**Einstufung**    X erheblich    ○ geringfügig bzw. zeitweilig    ---- Beeinträchtigung nicht absehbar

#### **Auswirkungen auf den Menschen**

Die Durchführung des Bebauungsplanes wird abbruch- und baubedingt mit Baugeschehen verbunden sein, dass sich voraussichtlich in mehrwöchigen Perioden vollziehen wird. Die mit dem Verlauf auftretenden Wirkungen durch Baulärm, Staub oder Baustellenverkehr sind dabei diskontinuierlich und mit wechselnder Intensität. Mögliche Störwirkungen auf die Menschen der umgebenden Wohnumgebung sind allenfalls geringfügig.

Mit der Realisierung der Planung werden die Lebens- und Umweltbedingungen für den Menschen qualitativ verändert, jedoch sind Beeinträchtigungen nur in dem Maße zu erwarten, das allgemein als hinnehmbar zu bewerten ist.

#### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Es liegen für das Plangebiet keine Erkenntnisse über Sach- oder Kulturgüter vor. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht absehbar.

Mit Schreiben vom 03.03.2023 hat das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BLDAM) mitgeteilt, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Objekt mit Denkmalverdacht befindet und eine Prüfung des Denkmalwertes seitens des BLDAM vorbereitet wird. Ein Prüfergebnis ist bislang nicht bekannt.

Sollte sich der Denkmalwert bestätigen, wären die Belange des BbgDSchG künftig zu berücksichtigen.

### **Auswirkungen auf Boden und Bodenfunktionen**

Die Realisierung des Bebauungsplans ist mit der zusätzlichen Versiegelung durch Gebäude und deren Nebenanlagen verbunden. So wird es durch die ermöglichten Bauvorhaben sowie Abbruchmaßnahmen zu Auf- und Abtrag von Oberboden, fahrzeugbedingten Verwerfungen oder Verdichtungen kommen. Diese Störungen sind allerdings als zeitweilig bzw. geringfügig zu bewerten. Die Realisierung der Vorhaben stellt aufgrund der wesentlichen bereits bestehenden Versiegelungen keinen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar, der nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung hat.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Flächen, die als altlastenverdächtige Flächen im Altlastenkataster der Landkreises Dahme-Spreewald registriert sind.

Ebenso liegen innerhalb des Plangebietes keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es ist deshalb nicht erforderlich Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

### **Auswirkungen auf den Wasserhaushalt**

Die Böden weisen im Plangebiet eine relativ große Durchlässigkeit auf, wodurch das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt ist.

Mit der anlagebedingten Entstehung versiegelter Flächen wird grundsätzlich primär eine Verringerung des Flächenpotenzials zur Niederschlagsversickerung bzw. eine Minderung der möglichen Grundwasserneubildung erzeugt.

Vorliegend ist für die Bauflächen mindernd im B-Plan festgesetzt, dass das auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern ist. Bei den geringen Mengen und den anstehenden, gut durchlässigen Böden sind technische Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers nicht erforderlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung des lokalen Wasserhaushaltes ist nicht zu erwarten. Zusätzliche Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf Klimafunktionen**

Das Plangebiet und der Siedlungsbereich der näheren Umgebung haben einen hohen Grünflächenanteil, wodurch ein ausgeglichenes Standortklima erreicht wird. Die Schutzgüter Klima und Luft haben eine mittlere Bedeutung.

Eine Störung des Frisch- und Kaltluftaustausches ist nicht absehbar, da die möglichen Gebäude durch die festgelegten Baugrenzen bzw. Grundflächenzahlen noch ausreichende Anteile von unbebauten Grünflächen aufweisen. Eine wesentliche Beeinträchtigung der standortklimatischen Bedingungen lässt sich daraus nicht ableiten.

### **Schutzgebiete**

Das Plangebiet berührt keine Schutzgebiete des Natur- und Landschaftsschutzes.

Ergänzend wurde eine Prüfung des erfassten Biototyps 05112X2 in seiner dokumentierten Ausprägung (Pflanzenarten) auf die konkrete Zugehörigkeit zum FFH-Lebensraumtyp 6510 vorgenommen und im Bericht HIBU Stand 14.03.2025 dokumentiert (Anlage Biotopkartierung). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit des FFH-Lebensraumtyps 6510 ausgeschlossen werden kann.

Teile des Plangebietes (Bereich der 2 nördlichen Bestandsbungalows) sind innerhalb der 50-Meter-Zone vom Ufer des Teupitzer Sees gelegen.

In das Befinden über mögliche Beeinträchtigungen infolge der Planung ist zunächst einzustellen, dass die Klarstellungsgrenze einer Satzung regelmäßig entlang der letzten Kante des letzten Gebäudes verläuft, dies auch auf der Ostseite der Bungalowreihe in zugrundeliegender Klarstellungssatzung. Hierbei bleiben oftmals die mit der baulichen Nutzung in unmittelbarem räumlichem und nutzungsstrukturellem Zusammenhang stehenden Flächen hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum Innenbereich außeracht. Dies auch im vorliegenden Fall, vorrangig die Klarstellungsgrenze östlich der Bungalows (anders siehe Westseite der Bungalows) sowie i. T. auch nordöstlich (Terrasse des Bungalows). Anhand der Klarstellungssatzung (2013) sowie auch der Plangrundlage des B-Plans wird ersichtlich, dass östlich der Bungalows die zugehörigen und bauordnungsrechtlich erforderlichen Erschließungsflächen (Zuwegungen) gelegen sind, die zweifelsfrei notwendiger Bestandteil der Bebauung im Innenbereich sind.



Insofern wird östlich, sowie in geringem Maße nördlich der Bungalows infolge der Baugebietsausweisung zunächst keine neue Beeinträchtigungslage geschaffen, die den Belangen des gesetzlichen Uferschutz entgegensteht. Die Betroffenheit des Uferschutzes ist allenfalls geringfügig. Hinsichtlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist festzustellen, dass diese innerhalb der 50-m Zone dem klargestellten Bereich entspricht. Hinzutretende Betroffenheiten infolge der Planung sind somit nicht erkennbar. Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen sind hiernach nicht zu befürchten.

### **Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften**

#### **Flora**

Der Vorhabenbereich ist infolge der Nutzung stark anthropogen überprägt. Überwiegende Teile bestehen aus Scherrasenflächen. Das Plangebiet ist in Teilen mit Laubgebüsch und Bäumen überstanden.

Die Plangebietsfläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung der Stadt Teupitz. Der Ersatz für erforderliche Baumfällungen ist auf Grundlage der Satzung in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu regulieren, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der Flora infolge der Planung nicht zu befürchten ist.

Die Biotope innerhalb des B-Plans sind in ihrer Form häufig anzutreffen und daher nicht gemäß § 30 BNatSchG geschützt.

Seitens der unteren Forstbehörde wurde festgestellt, dass es sich im beplanten Teilbereich östlich des aufstehenden Gästehauses teilweise um Wald gemäß § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. 1/04, [Nr.06], S. 137), in der jeweils gültigen Fassung handelt.

Es handelt sich hierbei um eine 814 m<sup>2</sup> große Fläche, die eine direkte Verbindung zu den nördlich angrenzenden Waldbereichen hat. Die gesamte Waldfläche hat eine Größe von 5189 m<sup>2</sup>.

Die Waldfläche ist durch Forstpflanzen der Baumarten Eiche, Lärche, Ahorn, Fichte, Buche und Erle mehrschichtig bestockt. Der Kronenschluss ist gegeben und ein Waldinnenklima ist vorzuweisen. Der Bestand hat sich bereits verjüngt.

Zur Umsetzung des Vorhabens bedarf es der Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart - hier Sondergebiet Erholung - nach § 8 LWaldG. Der Eingriff in den Waldbereich ist ersatz- und ausgleichspflichtig. Die erforderliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald gemäß § 8 (LWaldG) wurde seitens der unteren Forstbehörde mit Schreiben vom 05.02.2025 in Aussicht gestellt. Das Umwandlungsverfahren wird im Zuge des nachfolgenden Bauerlaubnisverfahrens durchgeführt. Die forstrechtliche Qualifizierung des B-Plans erfolgt nicht.

#### **Fauna**

Die vorgefundenen Arten im Geltungsbereich sind gegenüber Veränderungen ihrer Lebensräume in Siedlungsgebieten weitgehend anpassungsfähig. Weiterhin sind in der näheren Umgebung des Geltungsbereiches geeignete Habitate vorhanden, wodurch davon ausgegangen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Brutvogelbestands in der Umgebung nicht zu erwarten ist. Erhebliche Beeinträchtigungen, die zu einer Gefährdung der Population von Vogelarten führen könnten, sind demnach mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Zum Schutz der Avifauna ist eine Fällung der Bäume innerhalb der Brutvogelschutzzeit vom 1. März bis 30. September zu unterlassen.

Sollte infolge von Gebäudeabriss oder Baumfällung der Verlust von Niststätten oder Quartieren eintreten, sind diese im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierwelt tritt hiernach nicht ein.

Auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Teil 2 dieser Begründung) wird verwiesen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen ergeben sich für die Avifauna keine Anhaltspunkte dafür, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG entstehen kann.

### **Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich gehört zum Landschaftsbildtyp der siedlungsgeprägten Landschaft, die im Bereich des ländlich geprägt ist. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Plangebietes sowie der beabsichtigten behutsamen Nachverdichtung in Fortschreibung der umgebenden baulichen Strukturen, sind Auswirkungen für das Landschaftsbild über die Grenzen des Plangebietes hinaus nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Beeinträchtigungen oder Beanspruchungen von Natur und Landschaft, die über die bestimmungsgemäße Nutzung innerhalb des Plangebietes hinausgehen oder hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

## **5.8. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnende Maßnahmen**

### **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 bis 84 BauGB sind nicht erforderlich.

## **5.9. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Teupitz keine Kosten, da alle Erschließungen, grünordnerischen Maßnahmen und Planungskosten von dem privaten Grundeigentümer übernommen werden.

## **5.10. Zusammenfassende Bewertung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Aktivierung eines bestehenden Standortes durch Nachverdichtung vorbereitet werden.

Das Plangebiet soll als Sondergebiet Erholung mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ gem. §10 (2) BauNVO entwickelt werden.

Das Plangebiet ist mit Gebäuden und Bäumen bestanden, die von Vögeln und Fledermäusen genutzt werden können. Um Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Artengruppen ermitteln zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Dokumentation ist als Teil 2 dieser Begründung beigelegt. Hiernach ist vorliegend keine Betroffenheit geschützter Arten zu befürchten. Um zu verhindern, dass eine Verschlechterung für die lokale Tierwelt eintritt, sind die im Artenschutzfachbeitrag empfohlenen Maßnahmen auf das Plandokument übernommen worden.

Ergänzend wurde eine Prüfung des erfassten Biotoptypes 05112X2 in seiner dokumentierten Ausprägung (Pflanzenarten) auf die konkrete Zugehörigkeit zum FFH-Lebensraumtyp 6510 vorgenommen und im Bericht HIBU Stand 14.03.2025 dokumentiert (Anlage Biotopkartierung). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Betroffenheit des FFH-Lebensraumtypes 6510 ausgeschlossen werden kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

**Infolge der Aufstellung des B-Plans sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erkennen und zu erwarten, die dem B-Plan entgegenstehen.**

## **6. Verfahren**

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Die Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 i. V. m. Abs. 4 BauNVO liegt bei 3.710m<sup>2</sup> und damit unter dem gesetzlich festgelegten Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Zum Nachweis, dass der B-Plan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, ist als Teil 2 dieser Begründung der artenschutzrechtliche Fachbeitrag gem. §44 BNatSchG für einen B-Plan der Innenentwicklung nach §13a BauGB eingestellt worden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Gem. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Falle Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB), sowie von einer Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten (§ 4c BauGB) abgesehen. Der Verzicht auf die Umweltprüfung, Monitoring und

zusammenfassende Erklärung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von der Planung berührten Belange, einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten (§ 2 Abs. 3 BauGB) und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

## 8. Rechtsgrundlagen

**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 (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

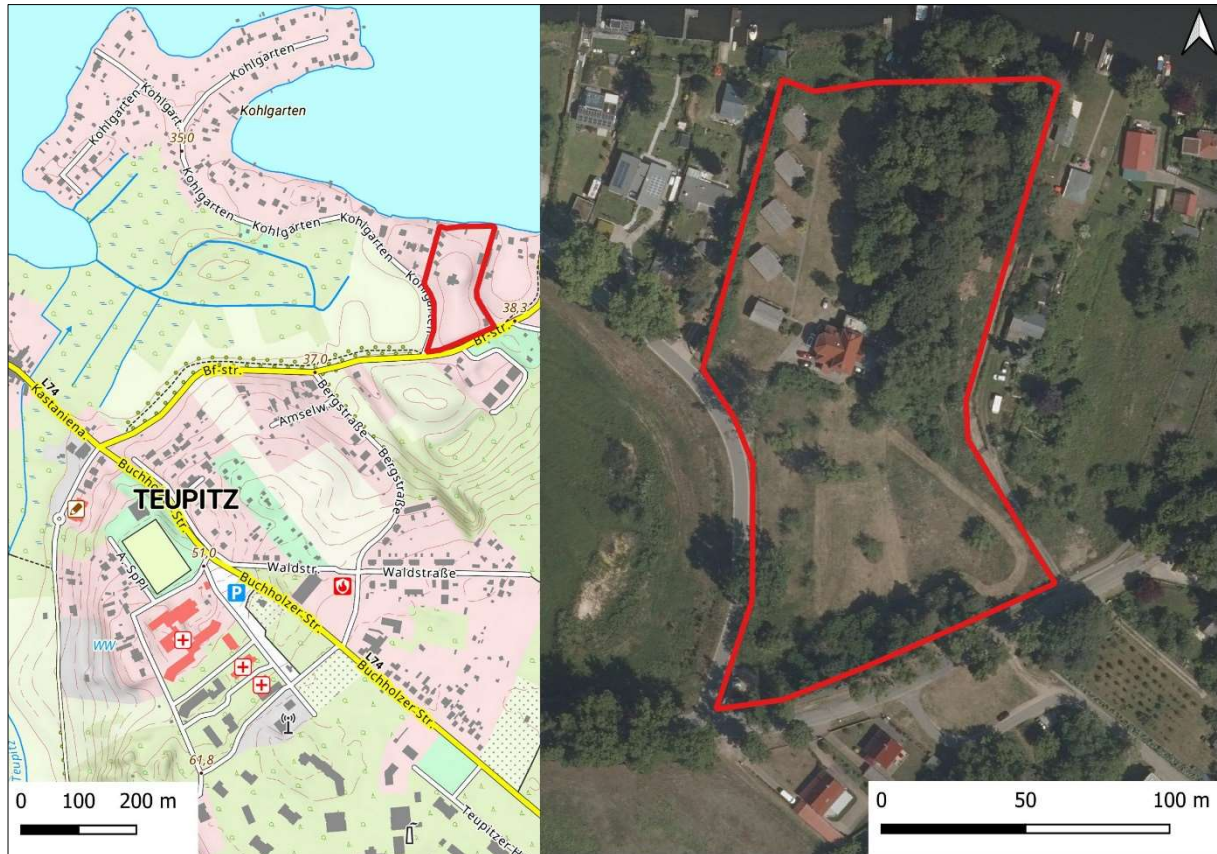
**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist



## Teil 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag - Prüfung des gesetzlichen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

### 1. Veranlassung und rechtliche Grundlagen

Die Stadt Teupitz und der Vorhabenträger möchte die Liegenschaft „Gästehaus, Kohlgarten 1, Teupitz“ wieder zu einen zentralen Erholungsort für die Stadt Teupitz entwickeln. Auf den bereits bebauten Flächen, die im Innenbereich der Stadt Teupitz gelegen sind, ist die Entwicklung eines Erholungsgebietes für Fremdenbeherbergung beabsichtigt (sh. Teil 1 dieser Begründung).



**Abbildung 1: Lage der Liegenschaft Kohlgarten 1**

Eine Berührung von artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist bei der Umsetzung dieses Vorhabens nicht auszuschließen.

In diesen sind die Anforderungen der §§ 44ff. BNatSchG zu betrachten. Er beinhaltet die Prüfung der Verbotstatbestände und ggf. die Ausnahmeprüfung.

Nach § 44 Abs.1 BNatSchG (Zugriffsverbote) ist es verboten,

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 Abs 5 Satz 2 BNatSchG liegt, wenn in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, ein Verstoß gegen das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

Die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (Richtlinie 79/409/EWG, Vogelschutzrichtlinie) und somit alle in Europa natürlich vorkommenden Vogelarten sind danach beurteilungsrelevant. Geprüft wird, ob durch das Vorhaben die Verbotstatbestände erfüllt werden. Sofern sie erfüllt sind, werden im Anschluss die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. §45 BNatSchG geprüft.

## 2. Methodik

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wird die potenzielle Betroffenheit gem. Anhang IV der FFH RL und Vogelschutzrichtlinie geschützter Arten und Artengruppen überprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten die weitergehenden Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der Charakteristik des Vorhabens. Abschließend werden Vorschläge für Maßnahmen gemacht, die zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der relevanten Arten beitragen.

Die Grundgesamtheit des zu prüfenden Artenspektrums setzt sich zusammen aus den Arten, die in der EG -Artenschutzverordnung Anhang A oder B, Richtlinie 92/43/EWG (FFH- Richtlinie), Anhang IV, oder der EG - Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.

Im Rahmen einer Relevanzprüfung werden zunächst die europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle in der Betroffenheitsanalyse) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gem. Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkungsraum des Vorhabens nicht vorkommen
- deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Es verbleiben die durch das Vorhaben tatsächlich betroffenen Arten, die im Zuge der weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet werden. Für die gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-RL, europäische Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie) wird im Rahmen der Konfliktanalyse geprüft, ob die in § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG genannten Verbotstatbestände durch das Vorhaben erfüllt werden können. Dabei werden ggf. Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen berücksichtigt. Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

Als Datengrundlagen für die Berücksichtigung des gesetzlichen Artenschutzes wurden herangezogen:

## Grundlagentabellen

Liste der europäischen Vogelarten mit Angaben zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten

Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Angaben zu regionalen Vorkommen der Fledermausfauna (LUA 2008)

Ergebnisse der Biotopkartierung und örtlichen Untersuchungen (2024)

Datum	Uhrzeit	Artengruppen	Temp. [°C]	Bewölkung	Wind
18.04.2024	08:40 – 09:40	Avifauna Fledermäuse (Lebensräume)	7	7/8	10 km/h N
26.04.2024	14:30 – 16:00	Avifauna Reptilien Amphibien	13	3/8	18 km/h S
23.05.2024	07:10 – 08:30	Avifauna Reptilien Amphibien	16	2/8	10,8 W
06.06.2024	11:15 – 12:00	Avifauna Reptilien Amphibien Fledermäuse (Lebensräume)	20	6/8	8 km/h NW
20.06.2024	11:05 – 11:30	Avifauna Reptilien Amphibien	19	4/8	5,6 km/h W
16.07.2024	06:00 – 07:35	Avifauna Reptilien Amphibien	18	8/8	7,2 km/h SO

## 3. Datengrundlage

### 3.1. Biotope und Schutzgebiete

#### 3.1.1. Biotope

Im Land Brandenburg erfolgen alle Arten von Biotopkartierungen, gemäß den Vorgaben der Brandenburger Biotopkartierung, Band 1 und 2 (Zimmermann et al. 2009). Der Band 1 umfasst die Kartierungsmethode einschließlich sämtlicher Schlüssellisten und im Band 2 werden die in Brandenburg vorkommenden Biotoptypen ausführlich beschrieben.

Der Biotop-Kartierungsschlüssel Brandenburg beruht in seinen Grundzügen auf groben pflanzensoziologischen Gliederungen. Die Biotope werden im Gelände kartiert. Die Darstellung der Biotopabgrenzungen erfolgte in einer Karte (Abbildung 2).

Auf Grundlage einer Biotopkartierung wurde die potenzielle Betroffenheit geprüft, die für das geplante Vorhaben relevant sein könnten. Danach erfolgten weitergehende Untersuchungen der relevanten Arten bzw. eine Bewertung der jeweiligen Betroffenheit bezüglich der charakteristischen Biotopausstattung des Untersuchungsraumes. Die flächendeckende Kartierung erfolgt für die gesamte Liegenschaft Kohlgarten 1.



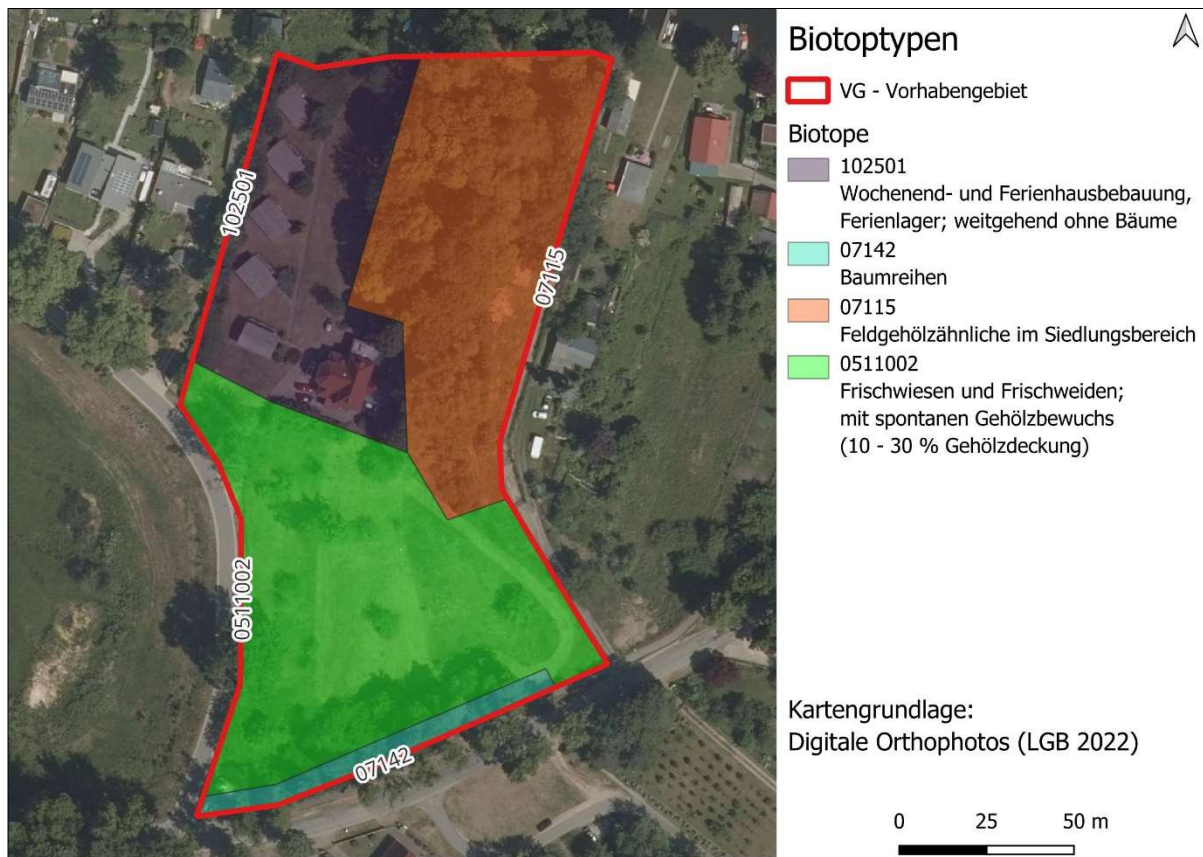


Abbildung 2: Biotoptypen des Plangebiets

### Beschreibung der Biotope

Der nördliche Teil untergliedert sich nochmal in einen westlichen und östlichen Teil. Während der westliche Teil eine bestehende Ferienanlage weitgehend ohne Bäume (102501) ist, mit fünf kleinen Ferienhäusern und einem großen Verwaltungsgebäude mit Ferienwohnungen/-zimmern ist der östliche Teil durch Laubgehölze geprägt, welche als Feldgehölzähnliche im Siedlungsbereich (07115) kategorisiert wurden. Im Süden befindet sich eine Frischwiese mit spontanem Gehölzbewuchs (0511002). Die südliche Abgrenzung zur Straße ist eine Baumreihe (07142).

### 3.1.2. Schutzgebiete

Es befinden sich 5 Schutzgebiete in einem Umkreis von 2km (siehe Kapitel 5, Kartenanhänge)

Tabelle 1: Schutzgebiete im Umkreis

Gebietstyp	Name	Entfernung
FFH	Mühlenfließ-Sägebach	1,5km
NSG	Mühlenfließ-Sägebach	1,5km
LSG	Notte-Niederung	1,6km
LSG	Dahme-Heideseen	0,6km
Naturpark	Dahme-Heideseen	0,5km

Eine Betroffenheit ist in allen Fällen auszuschließen.

### 3.2. Schutzgut Fauna

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, inwieweit die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten (alle

europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben erfüllt werden können. Anhand der vorhandenen Biotopstruktur des Untersuchungsgebiets wurde eine Betroffenheitsanalyse (Lebensraum-Grobfilter) der relevanten Arten in Form einer Potenzialabschätzung durchgeführt. Der Betrachtungsraum ist dabei der Vorhabensbereich.

Tabelle 2: Herleitung der Untersuchungsrelevanz zum Artenschutz

Artengruppe	Standortbezogene Aspekte	Untersuchungsrelevanz
Säugetiere Fledermäuse	Quartiere für Fledermäuse in Baumhöhlungen sind möglich.	ja
sonstige Säugetiere	Das angrenzende Gewässer ist ein potenzielles Habitat für den Fischotter. Für den Biber gibt es kein geeignetes Gewässer und es gibt kein gemeldetes Wolfsrudel	ja
Vögel	mögliche Brutplätze in den Gehölzen oder Bodenbrüter sind nicht auszuschließen.	ja
Amphibien	Das Gewässer in der Nähe stellt einen potenziellen Teillebensraum von Amphibien dar, ebenso wie das Ufer	ja
Reptilien Zauneidechse	In einigen Bereichen auf dem Grundstück kann ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden.	ja
sonstige Reptilien	Lebensräume der sonstigen Arten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
Insekten	Im Plangebiet befinden sich keine Habitate, die für Arten des Anhang IV der FFH-RL in Frage kommen	nein
Fische	Es befinden sich keine Gewässer mit möglichem Fischbestand im Planungsgebiet.	nein
Weichtiere	Vorkommen von Weichtieren nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein
höhere Pflanzen	Vorkommen von Pflanzenarten nach Anhang IV sind mit Sicherheit auszuschließen	nein

### 3.2.1. Avifauna

#### Methodik

Für die Erfassung der Brutvögel nach der Methode der Revierkartierung nach Südbeck et al. (S. 47 – 53, 2005) wurden bisher 4 von 6 Kartierungen am 18.04., 26.04., 23.05., 06.06., 20.06. und 16.07.2024 durchgeführt (siehe Tabelle 2).

Für ein Revier muss eine Art bei zwei Begehungen an derselben Stelle mit revieranzeigendem Verhalten beobachtet werden. Brutnachweise wie Nestfund oder fütternde Altvögel gelten sofort als Revier. Werden Arten außerhalb des Zeitraumes, in dem kaum mit Durchzügler oder umherstreifenden Vögeln zu rechnen ist, mit revieranzeigenden Verhalten gesehen, wird auch hier die einmalige Beobachtung als Revier bewertet.

#### Ergebnisse

Bisher wurden im Untersuchungsgebiet 9 Vogelarten erfasst, die im Gebiet brüten.

Bei den nachgewiesenen Arten handelt es sich dabei ausschließlich um typische und häufige Arten des Wald- und Siedlungsbereichs. Im Vorhabensbereich befanden sich keine Brutvogelarten der Roten Liste. Zusammenfassend ist einzuschätzen, dass die nachgewiesenen Arten für die Struktur des Untersuchungsraumes charakteristisch und repräsentativ bzw. im Landschaftsraum bzw. in Brandenburg allgemein verbreitet sind. Die im Untersuchungsraum vorkommenden Arten sind nicht bestandsbedroht.



**Abbildung 3: Brutvogel-Reviere im Vorhabengebiet**

**Tabelle 3: Vogelarten im Untersuchungsgebiet**

<b>Wiss. Name</b>	<b>Trivialname</b>	<b>RL BB</b>	<b>Niststätte</b>	<b>Reviere</b>
Turdus merula	Amsel	-	N, F	2
Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer	-	N	1
Sitta europaea	Kleiber	-	H	1
Parus major	Kohlmeise	-	H	2
Sylvia atricapilla	Mönchsgrasmücke	-	F	1
Columba palumbus	Ringeltaube	-	F, N	1
Erithacus rubecula	Rotkehlchen	-	B, N	1
Phylloscopus collybita	Zilpzalp	-	B	2



## Auswirkungen

Durch ggf. Rodungs- bzw. Baumaßnahmen können voraussichtlich Brutplätze häufigen und weit verbreiteten Vogelarten betroffen sein. Durch Baumaßnahmen sind voraussichtlich Brutplätze der typischen und häufigen Wald- bzw. Siedlungsarten betroffen. Das Nest als Fortpflanzungsstätte ist gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei allen Vogelarten geschützt. Dieser Schutz erlischt aber nach Beendigung der Brutperiode bzw. nach Aufgabe des Reviers.

Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen (ASB1).

Es sind 10 Baumhöhlen im Gebiet vorhanden. Diese sind im Falle einer Rodung im Verhältnis 1:1, also mit 10 Nistkästen, auszugleichen (ASB3).

**Tabelle 4: Bäume mit Höhlungen**

Baumnummer	Anzahl
420143	1
420148	1
420150	4
420158	2
420126	1 x Spalte, 1 x Höhle

Die kartierten Brutvogelarten sind als Siedlungsarten sehr störungstolerant und werden den baubedingten Störungen durch geringfügiges Ausweichen in ähnliche Strukturen entgehen.

Anlage- und betriebsbedingte Störungen sind gemäß der Charakteristik des Vorhabens nicht zu erwarten. Diese baubedingte Wirkung erfüllt somit nicht den Verbotstatbestand des §44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG, da davon auszugehen ist, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Lebensstätten dieser Art im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

## 3.2.2. Säugetiere

### 3.2.2.1. Fledermäuse

#### Methodik

Literaturrecherche Säugetierfauna des Landes Brandenburg (LUA 2008):

Als Datengrundlage für die Fledermäuse dient die „Säugetierfauna des Landes Brandenburg – Teil 1: Fledermäuse“ (LUA BRANDENBURG 2008). Diese ältere Quelle ist fachbehördlich anerkannt und stellt den letzten Wissensstand zur Verbreitung der einzelnen Arten in Brandenburg dar.

#### Ergebnisse

Im Messtischblattquadranten 3847-SO wurden für den Zeitraum 1990-2007 insgesamt acht Fledermausarten nachgewiesen (Tab. 4), wodurch dem Gebiet eine hohe Bedeutung für den Fledermausschutz zukommt. Diese Wertung betrifft jedoch den gesamten Quadranten des Messtischblattes.

Potenziell sind sie in Höhlungen von älteren Baumbeständen nicht auszuschließen. Auch Gebäude werden als Quartier genutzt.

**Tab. 5: Fledermausarten des MTBQ 3847-SO**

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	RL BB	Nachweis
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	3	Wochenstube
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	2	Sonstiger Fund
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	4	Sonstiger Fund
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	3	Wochenstube
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	3	Sonstiger Fund
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	4	Wochenstube
<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	-	Wochenstube
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	3	Wochenstube

RL BB: 0 – ausgestorben 1 – vom Aussterben bedroht 2 – stark gefährdet 3 – gefährdet 4 – Vorwarnliste

### Auswirkungen

Durch Rodungen können auch Bäume mit Höhlungen betroffen sein. Ebenso können Gebäude Quartiere für Fledermäuse darstellen. Vor der Rodung sind daher die Bäume mit Höhlungen auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen, vor dem Abriss sind die Gebäude zu überprüfen. Ggf. müssen Maßnahmen zum Schutz der gefundenen Fledermäuse ergriffen werden. Dies wird durch Fachkundige durchgeführt.

Die 10 Höhlen sind im Verhältnis 1:1, also mit 10 Fledermauskästen, auszugleichen (ASB2).

### 3.2.3. Fischotter

#### Methodik

Literaturrecherche Kartenanwendungen „Naturschutzfachdaten“ (LfU 2018):

Als Datengrundlage, ob der Fischotter potenziell im Gebiet vorkommt, dient die Datenbereitstellung des LfU, diese wurde zuletzt 2018 durch das Landesamt für Umwelt aktualisiert.

Erfassung im Gelände:

Als standardisierte Methode zur Erfassung des Fischotters gelten vor allem der Nachweis von dessen Trittsiegeln sowie der Fund des charakteristischen Kots, aber auch von Fraßspuren im Uferbereich. Der Kot weist zumeist typische Nahrungsreste wie Fischgräten auf und ist an auffälligen Stellen wie Steinen, Baumstämmen etc. platziert (vgl. ALBRECHT et al. 2014).

Die oben genannten Spuren werden bei den Begehungen mit dem Ziel gesucht, wichtige Habitatstrukturen und Wanderkorridore zu erfassen.

#### Ergebnisse

Gemäß der Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ (LfU 2018) kommt der Fischotter im MTBQ-3847 in Teupitz vor.

Es wurde im Gebiet keinen Kot oder Fraßspuren im Uferbereich gefunden. Das Vorhabengebiet befindet sich im Siedlungsbereich der Stadt Teupitz.

Ein Vorkommen im Gebiet ist demnach ausgeschlossen. Die Betrachtung endet an dieser Stelle

#### Auswirkung

Entfällt.

### 3.2.4. Reptilien

#### Methodik

Die Kartierung von Vorkommen der Zauneidechse orientierte sich an den Bewertungsschemata für die Bewertung des Erhaltungsgrades von Arten und Lebensraumtypen als Grundlage für ein bundesweites FFH-Monitoring (S. 143 – 144 BFN 2010). Die Kartierung erfolgte bis an den Terminen: 21.03., 10.04. und 26.04.2024 für Adulte und Subadulte (= 2-jährig). Hierbei wurden alle Potenzialflächen - für die Art relevante Strukturen im Randbereich - abgesucht. Die Fortbewegung im Gelände wurde so verhalten gewählt, dass zum einen ruhende bzw. sonnenbadende Individuen zu erfassen waren und zum anderen die Möglichkeit und die Aussicht bestand, ggf. aufgestörte Exemplare bei einer Rückzugs- bzw. Fluchtbewegung wahrzunehmen.

Literaturrecherche Agena e.V.:

Als Datengrundlage für die Reptilien dient die Kartenanwendung „Naturschutzfachdaten“ (LfU 2018). Diese stellt nach ihrer Fortschreibung die aktuellste Quelle dar. Im Messtischblattquadranten 3847-SO wurde keine Zauneidechse geführt.

#### Ergebnisse

Während der Erfassungstermine konnten ebenfalls keine Individuen nachgewiesen werden.

Ein Vorkommen kann demnach mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen

-entfällt

### 3.2.5. Xylobionte Käfer

Es erfolgte eine Übersichtsbegehung zur Analyse des Raumes hinsichtlich relevanter Habitate zur Überprüfung der Lage. Wesentlich ist das Vorkommen von alten Waldbeständen mit geeigneten Bäumen. Bei einem Vorkommen geeigneter Habitate würde nach artspezifischen Kriterien Begehungen erfolgen.

Im Vorhabenbereich befinden sich keine geeigneten Habitatbäume, die Untersuchung endet an dieser Stelle.

### 3.2.6. Hügelbauende Waldameisen

Für die Erfassung der hügelbauenden Waldameisen wurde das gesamte Gebiet nach Ameisenhöfen abgegangen. Dabei wurden keine Ameisenhöfe erfasst.

## 4. Maßnahmen

ASB1: Die Rodungsmaßnahmen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (01.03.-30.09.) erfolgen, so können Tötungen oder Störungen von Vögeln vermieden werden und ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird ausgeschlossen

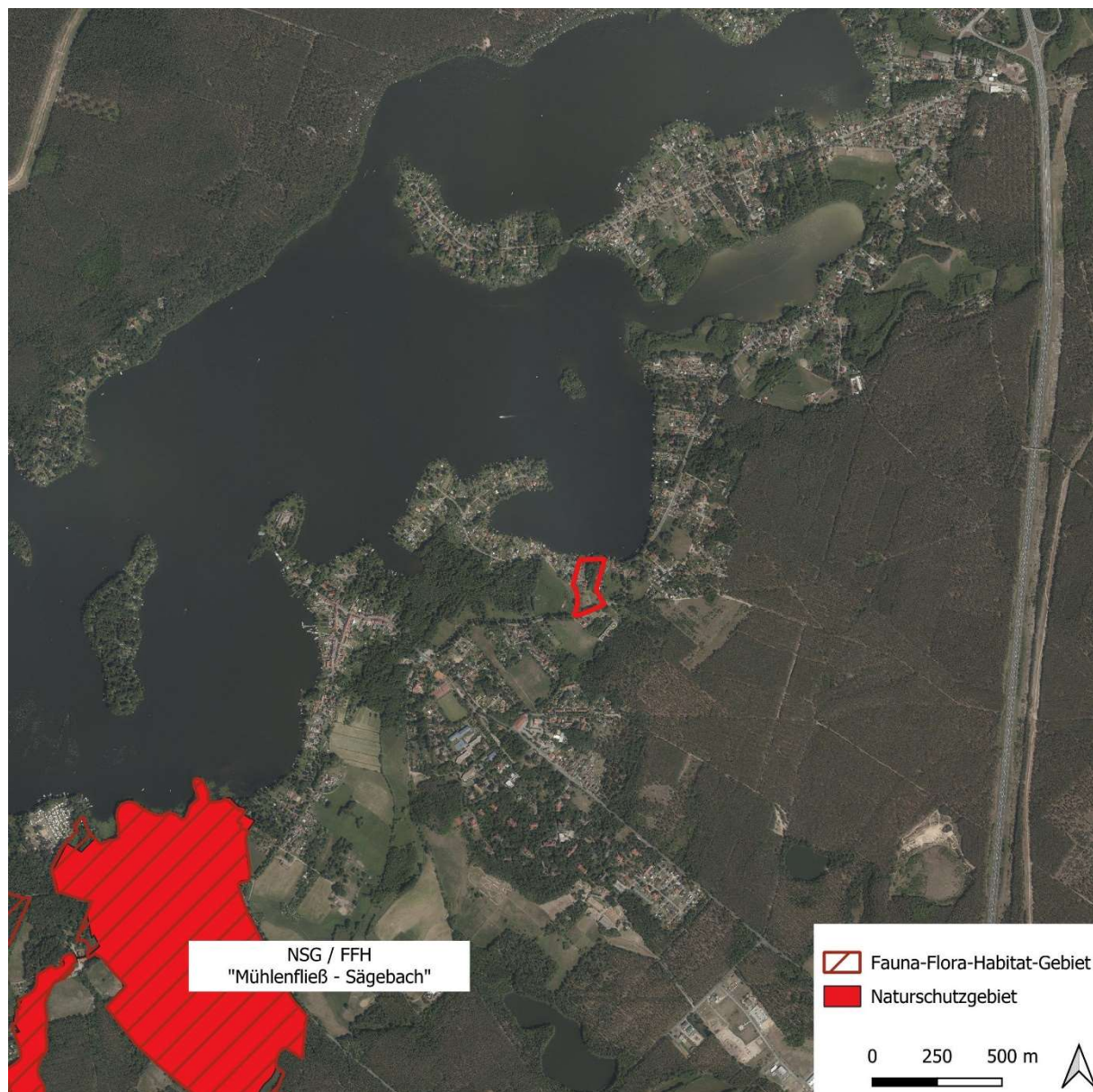
ASB2: Vor der Rodung und vor dem Abriss sind die Bäume mit Höhlungen und die abzureißenden Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zu deren Schutz zu unternehmen. Diese Maßnahme ist durch Fachkundige durchzuführen.

ASB3: Höhlen sind im Verhältnis 1:1, also mit 10 Fledermauskästen auszugleichen, so wird ein artenschutzrechtlicher Konflikt mit Fledermäusen vermieden.

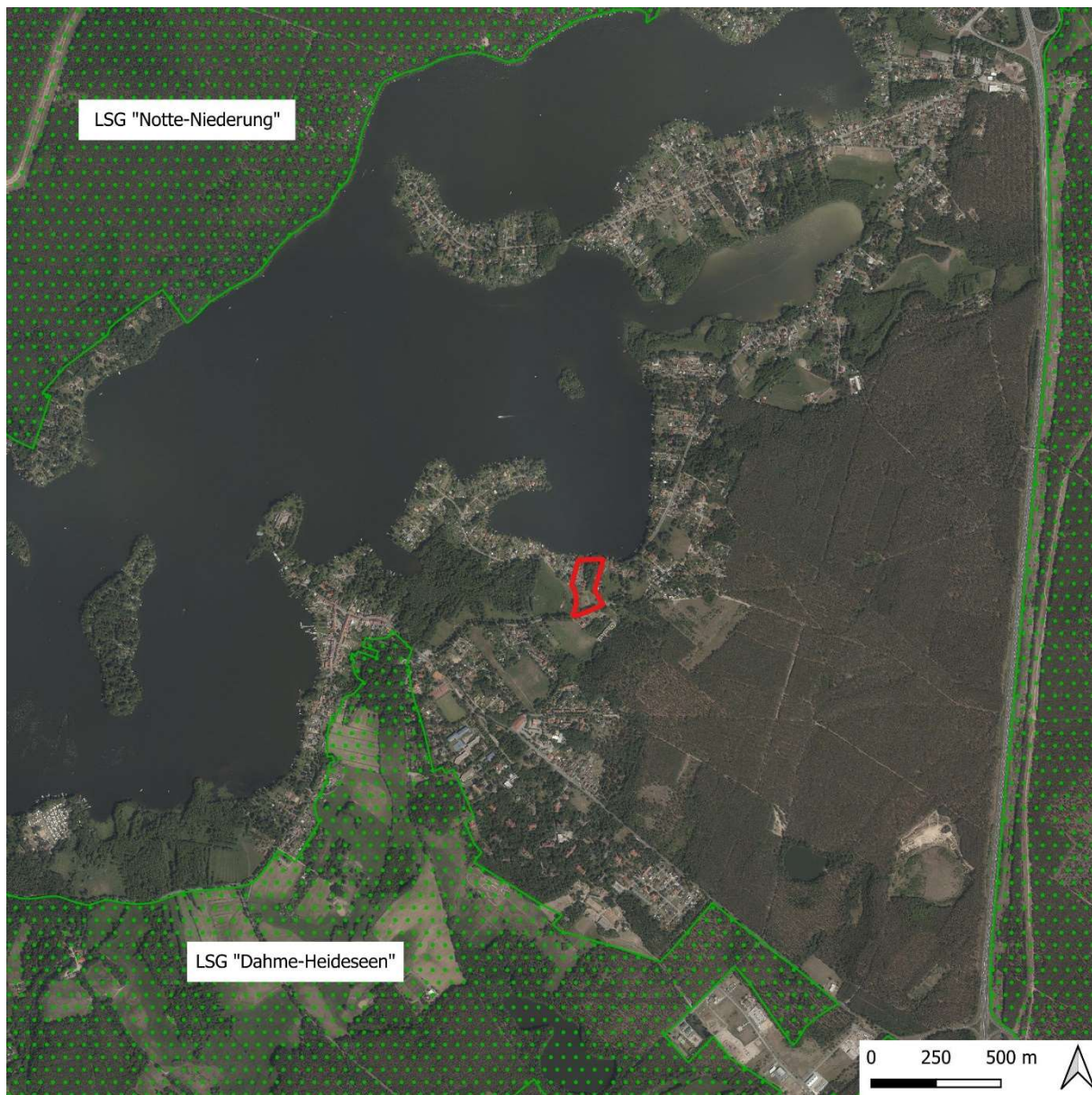
ASB4: Um einen artenschutzrechtlichen Konflikt mit Brutvögeln zu vermeiden sind die in ASB2 erfassten Höhlen im Verhältnis 1:1, also mit 10 Nistkästen auszugleichen.



## 5. Kartenanhänge

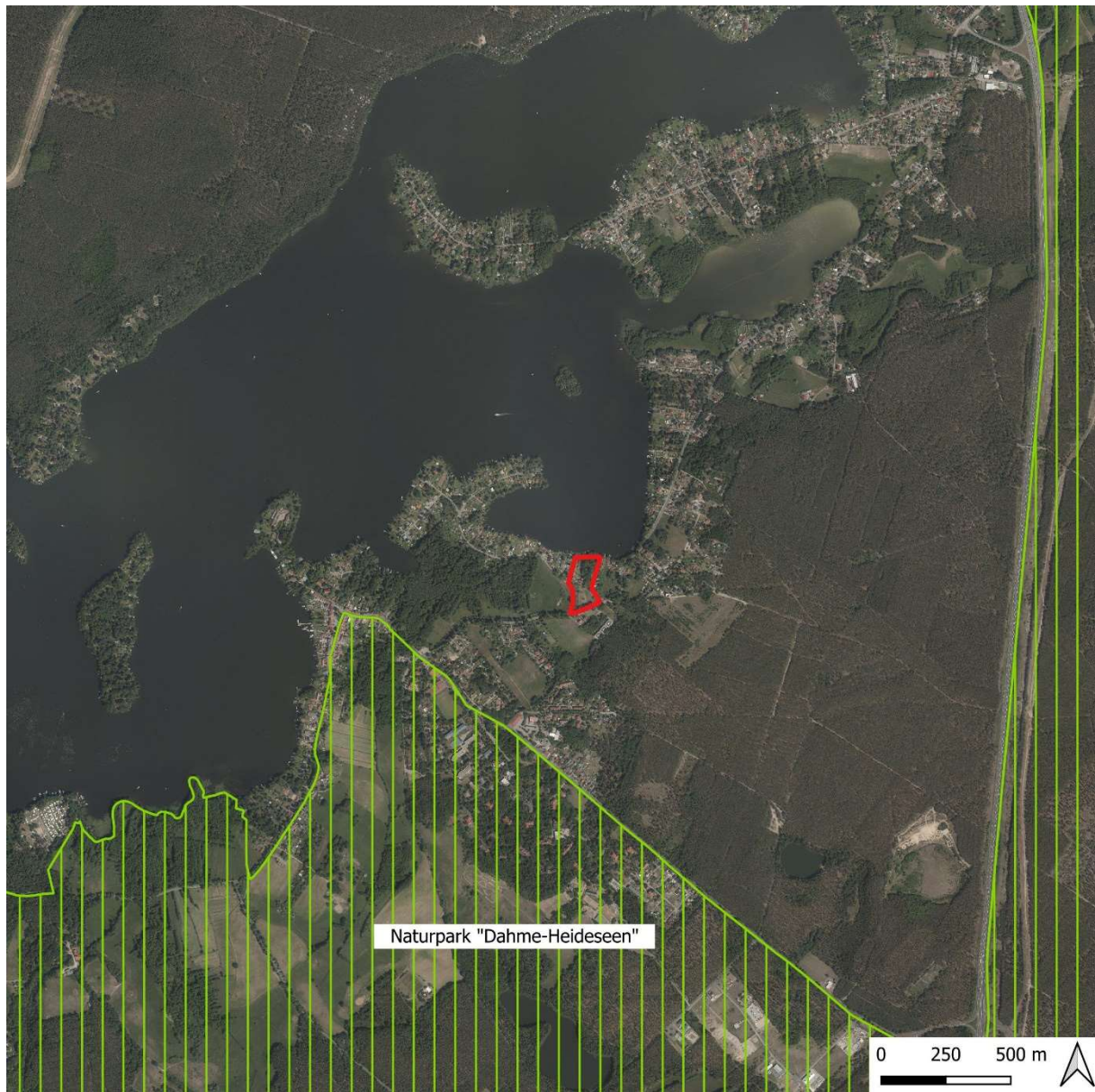


**Abbildung 4: Schutzgebiete FFH/NSG**



**Abbildung 5: Schutzgebiete LSG**





**Abbildung 6: Schutzgebiete Naturpark**

## 6. Quellen

### 6.1. Rechtsgrundlagen

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 (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)

Richtlinie des Rates der Europäischen Union 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der Tier- und Pflanzenarten (FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992, Abl.EG 1992 Nr. L 206/7

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie) vom 02. April 1979, geändert am 29. Juli 1997, Abl. EG Nr. L223, S.9

### 6.2. Fachliteratur

Biotopkartierung Brandenburg, Bd. 1 Liste der Biotoptypen, Bd. 2 Beschreibung der Biotoptypen, Hrsg. LUA, LAGS, LFE, 2011/2007

BfN (2018): Ilka Reinhardt, Petra Kaczinsky, Jens Frank, Felix Knauer und Gesa Kluth „Konzept zum Umgang mit Wölfen, die sich Menschen gegenüber auffällig verhalten - Empfehlungen der DBBW –“. In: BfN-Skripten 502

Handbuch für die Landschaftspflegerische Begleitplanung bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg (HB LBP), Hrsg. Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS), Stand 03/2015

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. MLUV Brandenburg, Stand 04/2009

Neue Lebensräume und Arten der Anhänge 1 und 2 der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 3/2006, S. 76ff, Hrsg. Landeseumweltamt Brandenburg

Jedicke, E. (Hrsg.); Praxis der Eingriffsregelung, Verlag Eugen Ulmer Stuttgart, 1998

Köppel, J. u.a.; Eingriffsregelung – Umweltverträglichkeitsprüfung – FFH-Verträglichkeitsprüfung, UTB 2512 Ulmer Taschenbuch Verlag 2004

Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Heft 1-2/2002, Hrsg. Landeseumweltamt Brandenburg

Liste der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, Hrsg. LUA Brandenburg 2007

Liste und Rote Liste der etablierten Gefäßpflanzen Brandenburgs, Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg, Beilage zu Heft 4/06

Peterson, R.; Die Vögel Europas, Parey Buchverlag Berlin 2002

Rote Liste – Gefährdete Tiere im Land Brandenburg, Hrsg. MUNR Brandenburg 1993