

GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

BEBAUUNGSPLAN WOLTERS DORF NR. 08 „FELDSTRAßE“ DER GEMEINDE NUTHE-URSTROMTAL

BEGRÜNDUNG

VORENTWURF

STAND: 15. APRIL 2025

VERFASSEN:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
2	DAS PLANGEBIET	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung/ Verfahrenswahl	5
3	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Bebauung und Nutzung	6
3.2	Erschliessung	7
3.3	Ver- und Entsorgung.....	7
3.4	Eigentumsverhältnisse	7
3.5	Immissionen	7
4	PLANUNGSBEDINGUNGEN	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
4.2	Landes und Regionalplanung	8
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	8
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming.....	8
4.3	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP).....	9
5	PLANUNGSKONZEPT	11
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	11
5.2	Städtebauliches Konzept	11
6	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
6.4	Verkehrsflächen	12
6.5	Versickerungspflicht	13
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	13
6.7	Lärmschutzfestsetzungen.....	13
6.8	Maßnahmen Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
7	UMWELTBERICHT	16
7.1	Einleitung.....	16
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	16
7.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze 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.....	21
7.2.4	Wasser.....	21
7.2.5	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	21
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.	25
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	25
7.8	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG	25
7.8.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	25
7.8.2	Vorhabensbezogene Ausgleichsmaßnahmen	26
7.8.3	Bilanzierung	27
8	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	28
8.1	Flächenbilanz.....	28
8.2	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	28
9	VERFAHREN	28

10 RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN	28
-------------------------------------	-----------

ANLAGEN	30
----------------	-----------

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	30
--------------------------------	-----------

GEHÖLZLISTE	31
--------------------	-----------

BIOTOPTYPENKARTIERUNG	32
------------------------------	-----------

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Woltersdorf (@GeoBasis-DE/LGB, 2025).....	5
Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes auf ALK.....	5
Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet und umgebener Bebauung	6
Abbildung 4: Auszüge aus dem in Aufstellung befindlichen FNP der Gemeinde Nuthe-Urstromtal (2.Entwurf, Dez. 2024) und dem LP.....	9
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH), ohne Maßstab	11
Abbildung 6: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten	18
Abbildung 7: Plangebiet mit Abgrenzung des lokalen Klimaschutzwaldes gem. Forstgrundkarte	19
Abbildung 8: Bodendenkmal in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes (@GeoBasis-DE/LGB, 2025). 23	
Abbildung 9: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2025).....	32

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Berechnung der Versiegelung.....	20
Tabelle 2: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	24
Tabelle 3: Bilanzierung Ausgleich- und Ersatz	27
Tabelle 4: Flächenbilanz	28

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 Woltersdorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal anbieten zu können, soll eine Fläche in Ortsrandlage planungsrechtlich in Wert gesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die Flurstücke 521, 522 und 523 der Flur 1 in der Gemarkung Woltersdorf als Bauland entwickelt werden. Die früheren Aussagen des Landkreises Teltow-Fläming, dass auf dieser Fläche eine Bebauung ohne Bauleitplanung möglich ist, wurde zurückgenommen. Im Zuge der Erstellung des Baulandkatasters der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gab es seitens der Baubehörde keine Einwände, daher wurden die 3 Baugrundstücke vom Eigentümer des Flurstücks 520 entwickelt und verkauft. Durch den Bauantrag eines Bauherrn wurde sowohl dem Bauherrn als auch der Gemeindeverwaltung mitgeteilt, dass keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Einzig durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann hier Baurecht geschaffen werden.

In Abstimmung mit den Eigentümern soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um eine Bebauung entlang der westlichen Feldstraße zu ermöglichen. Der Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ soll aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal als Gemischte Baufläche dargestellt.

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hat daraufhin am 25.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ der Gemeinde aufzustellen.

2 DAS PLANGEBIET

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Bahntrasse, nahe der Bahnüberquerung, am Ortseingang von Woltersdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Nuthe-Urstromtal. Es schließt an vorhandene Wohnbebauung an. Die Feldstraße ist in diesem Bereich derzeit einseitig bebaut. Angrenzend befinden sich Wald- und Brachflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 404, 520 (Teilfläche), 521, 522 und 523 der Flur 1 in der Gemarkung Woltersdorf und hat eine Fläche von ca. 0,3 ha. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Flurstück 404 ist bereits bebaut.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Woltersdorf (©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 insbesondere im Ortsteil Woltersdorf, der durch die Bahntrasse gut angebunden ist. In diesem Zusammenhang ließ die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ein Baulückenkataster erarbeiten, worin die vorliegenden Flächen enthalten sind. Im Zuge der Erstellung des Baulandkatasters der Gemeinde Nuthe-Urstromtal gab es seitens der Baubehörde keine Einwände, daher wurden die 3 Baugrundstücke vom Eigentümer des Flurstücks 520 entwickelt und verkauft.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ 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, angrenzend an bestehende Wohnbebauung der Ortslage Woltersdorf, 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 gemischte Bauflächen 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 Grünlandbrachen in Ortsrandlage. Das Flurstück 404 ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut. Die künftigen Grundstücke liegen an der neuen Bahnüberquerung, an der Feldstraße.



Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet und umgebener Bebauung

3.2 ERSCHLIESSUNG

Das Plangebiet liegt westlich der geschwungenen Straße „Feldstraße“, welcher im weiteren Verlauf die Bahntrasse überquert. Die Erschließung der künftigen Grundstücke ist damit gegeben.

3.3 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen teilweise am Gebiet an.

Trinkwasser/Schmutzwasser: Das Plangebiet ist hinsichtlich Trink- und Schmutzwasser vollständig erschlossen.

Strom: Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Feldstraße vorhanden.

Telefon/Internet: Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Feldstraße vorhanden.

Brandschutz / Löschwassereinsatzstellen: 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 Löschwassereinsatzstelle steht ein Löschbrunnen 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 im Privateigentum.

3.5 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 100 m nordwestlich verläuft die Bahntrasse sowie in etwa 700 m nördlich die Bundesstraße B 101. Aus diesem Grund wird im Zusammenhang mit der Bauleitplanung eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH aus Berlin durchgeführt, in der die zu erwartenden Geräuschimmissionen prognostiziert und entsprechend der gesetzlichen Vorschriften beurteilt wurden.

Wie bereits aufgrund der Lage zu erwarten war, ergeben sich innerhalb des B-Plangebiets deutlich erhöhte Pegelwerte. Im Tageszeitbereich liegen die Werte unterhalb des relevanten Grenzwerts, sodass keine textliche Festsetzung zum Schutz möglicher Außenwohnbereiche (Terrassen etc.) erforderlich wird. Im Nachtzeitbereich wird der abwägungsrelevante Grenzwert jedoch deutlich überschritten, sodass hier eine textliche Festsetzung zur Grundrissausrichtung erforderlich wird. Vor dem Hintergrund, dass derartige Grundrissgestaltungen gerade bei Einfamilienhäusern in der Regel nicht vollständig umsetzbar sind, werden entsprechende Alternativen (künstliche Belüftung) ebenfalls mit aufgenommen.

Im Hinblick auf die Eingangsparameter, welche den Berechnungen zugrunde liegen, wurde die östlich angrenzende Feldstraße nicht mit in die Berechnungen aufgenommen. Für die Straße liegen keine Verkehrszahlen vor, sodass eine Zählung erforderlich wäre, um eine belastbare Aussage zur Feldstraße treffen zu können. Aus schalltechnischer Sicht ist jedoch davon auszugehen, dass das geringe Verkehrsaufkommen (insbesondere im relevanten Nachtzeitbereich) gegenüber dem dominanten Schienenverkehrslärm zu vernachlässigen ist.

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 aufgrund der vorliegenden Erschließung nicht unter 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 gemischte Baufläche 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 ebenfalls als gemischte Baufläche dar.

Gemischte Bauflächen dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird der Gebietstypus konkretisiert. Innerhalb der gemischten Baufläche wird eine Wohnbaufläche entwickelt. Die gewerbliche Nutzung wird dem „verbleibenden / vorhandenen“ Mischgebiet zugeordnet. Insofern ist der Entwurf des Flächennutzungsplans nicht zu ändern oder anzupassen.

Die Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen als auch mit dem Entwurf des FNP.



Abbildung 4: 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 geplante Wohnbaufläche dargestellt, zu der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textteil umzusetzen sind.

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 Woltersdorf 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 Plangebiet soll die Wohnfunktion gefördert werden, um dadurch den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung entlang der bestehenden, bereits einseitig bebauten Straße (Feldstraße) vor. Der Straße dient der Erschließung der zukünftigen Grundstücke. Insgesamt könnten so, orientierend an den Flurstücken, bis zu 3 weitere Baugrundstücke entstehen. Ein Flurstück ist bereits bebaut.



Abbildung 5: 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. Gemäß der umliegenden Bebauung werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine hohe Durchgrünung des Plangebietes gegeben.

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Es wird die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern 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

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in den genannten Bereichen mit der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straße „Feldstraße“ zusammen.

6.5 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.

6.6 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

Die Fläche GF wird mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Land- und Forstflächen belegt.

Der Feldwirtschaftsweg wird so als Erschließung für die vorhandenen rückwärtig liegenden Flächen festgesetzt.

6.7 LÄRMSCHUTZFESTSETZUNGEN

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Gleisanlage abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Gleisanlage, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Alternativ zur textlichen Festsetzung 6.1 müssen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

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

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist. Die Festlegung von Lärmschutzanforderungen für Neubauten an stark befahrenen Straßen oder in der Nähe von Bahnanlagen kann deshalb i.d.R. nicht dem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren überlassen werden, sondern ist bei Erforderlichkeit bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.

Sofern ein ausreichender Schutz sensibler Nutzungen nicht durch räumliche Trennung von störenden und stöempfindlichen Nutzungen erreicht werden kann, können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im

Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Dabei hat der „aktive“ Schallschutz durch Maßnahmen und Vorkehrungen zur Begrenzung der Emissionen an der Schallquelle (z.B. Einbau eines lärmindernden Straßenbelags, Einhausung von Aggregaten) regelmäßig Vorrang gegenüber „passiven“ Maßnahmen am Ort der stöempfindlichen Nutzung (z.B. Bauschalldämmung, Einbau von Schallschutzfenstern).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER aus Berlin angefertigt. Aufgrund der voraussichtlich erhöhten Beurteilungspegel im B-Plangebiet ist die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme wären dem Grunde nach Schallschutzwände oder -wälle denkbar. Aufgrund der Flächenverhältnisse sowie der zu erwartenden Kosten stellen sich diese Maßnahmen jedoch als schwer umsetzbar dar. Maßnahmen direkt an den umliegenden Lärmquellen (Schiene, Straße) wie z. B. Geschwindigkeitsreduzierungen stellen ebenfalls sehr wirkungsvolle Möglichkeiten dar, die Lärmsituation im Plangebiet zu verbessern, jedoch sind diese nicht mit dem B-Plan regelbar.

Im Hinblick auf die eingeschränkte Umsetzbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende textliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kommen passive Schallschutzmaßnahmen wie lärmoptimierte Grundrissausrichtungen in Frage. Für die Bereiche mit Überschreitungen des tageszeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV von 59 dB(A) muss zur Wahrung einer angemessenen Aufenthaltsqualität eine textliche Festsetzung zum Schutz der betroffenen Außenwohnbereiche in den B-Plan aufgenommen werden.

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 Auffangrinne erfolgen.

Streuobstwiese

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen.

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 Woltersdorf Nr. 08 „Feldstraße“ 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 Woltersdorf 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 überwiegend intensiv genutztem Grünland
- Schutz von Böden mit hoher bis sehr hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung

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 gemischte Bauflächen 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 ebenfalls als gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

Der Landschaftsplan für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist 1998 genehmigt worden. Der Landschaftsplan für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist 1998 genehmigt worden. Im Landschaftsplan wird in der Konzeption die Fläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt, zu der Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textteil umzusetzen sind.

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 liegt etwa 150 m vom LSG Nuthetal-Beelitzer Sander (identische Grenze vom Naturpark Nuthe-Nieplitz) und etwa 25 m vom LSG Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide entfernt. Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

Das FFH-Gebiet Nuthe, Hammerfließ und Eiserbach befindet sich in etwa 250 m.

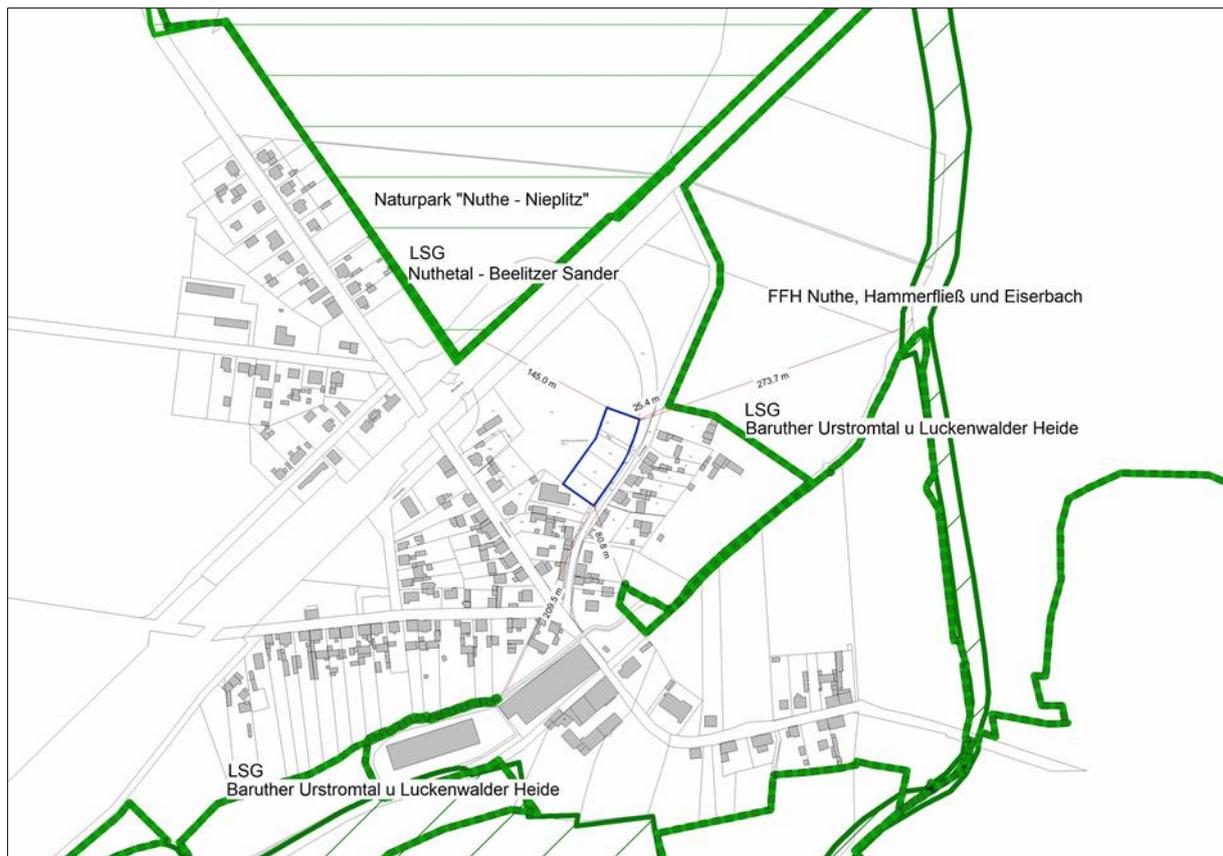


Abbildung 6: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten

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) zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Nord Biotope, Flora aus 2010 wird die Fläche als Grünlandfläche definiert.

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. 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.

Wald: Gemäß der Waldfunktionskarte der Forst Brandenburg ist ein Teil des Geltungsbereiches als Lärmschutzwald (3300) (Faktor 1,0), Klimaschutzwald (3100) (Faktor 1,0) und Erholungswald (8102) (Faktor 0,75) definiert. Der Ausgleich hat gemäß Waldgesetz zu erfolgen.

Mindestausgleich wäre eine Erstaufforstung (Mischwald oder Laubwald) im Umfang von 1:1. Der überzählige Ausgleich (Faktor 2,75) kann als zusätzliche Erstaufforstungsfläche oder in Form einer „sonstigen Schutz- und Gestaltungsmaßnahme“ (sSGM) erbracht werden.

Im vorliegenden Fall wird Waldfläche im Umfang von etwa 1.100 m² verloren gehen. Hierfür erfolgt eine Erstaufforstung im Umfang von 1.100 m² auf den jetzigen Nichtwaldflächen des Flurstückes 520 als Laubwald/Mischwald.



Abbildung 7: Plangebiet mit Abgrenzung des lokalen Klimaschutzwaldes gem. Forstgrundkarte

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 Braunerde. Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Insgesamt ist der Zustand des Bodens aufgrund der Lage mit geringer-mittlerer Funktionsausprägung einzuschätzen.

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 0,3 ha Flächen am Ortsrand von Woltersdorf und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und entsprechende Nebenanlagen. Die bebaubare Fläche wird etwa 0,15 ha beanspruchen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an vorhandene Bebauung an. Die Bedeutung des Schutzgutes Fläche wird als gering 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.

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 ²	davon unver-siegelte Fläche in m ²	davon versie-gelte Flächen in m ²
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3	3.060	2.142	918
<i>zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)</i>	459		459
<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	152		152
Summe	3.060	2.142	918
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		3.060	

Tabelle 1: Berechnung der Versiegelung

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das Wohngebiet 3.060 m² 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 459 m² hinzu. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 1.377 m² Boden versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von 1.377 m², wobei bereits etwa 200 m² auf dem Flurstück 404 bereits bebaut sind.

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:

- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen. Im Geltungsbereich sind etwa 14 Bäume zu pflanzen.

Somit wird der ermittelte Kompensationsbedarf im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kompensiert. Ergänzend werden Maßnahmen im Naturraum umgesetzt.

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. Lufthygienische Belastung durch verkehrsbedingte Emission liegt vor.

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 hohen Grundwassergefährdung im Flurabstand von unter 2 m. Eine Gefährdungsrisiko liegt aufgrund verkehrsbedingter Emissionen 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, Regentonnen).

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 Erlebniswirkung zu. Der Bereich wird als strukturreich und schwach reliefiert bezeichnet.

Der Bereich ist jedoch durch die benachbarte Bahntrasse nicht für landschaftsbezogene Erholung nutzbar.

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. 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.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro HOFFMANN-LEICHTER aus Berlin angefertigt.

Aufgrund der erhöhten Beurteilungspegel im B-Plangebiet ist die Prüfung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme wären dem Grunde nach Schallschutzwände oder -wälle denkbar. Aufgrund Lage der Bahntrasse zum Plangebiet und der damit verbundenen Ausdehnung des Lärmschutzbauwerks sowie der zu erwartenden Kosten stellen sich diese Maßnahmen jedoch als schwer umsetzbar dar. Im vorliegenden Fall wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an der Bahntrasse eine wirkungsvolle Möglichkeit zur Verbesserung der Lärmsituation im Plangebiet, jedoch ist dies nicht mit dem B-Plan regelbar. Im Hinblick auf die eingeschränkte Umsetzbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende textliche Festzungen in den B-Plan aufzunehmen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kommen passive Schallschutzmaßnahmen wie optimierte Grundrissausrichtungen in Frage. Bei Errichtung von freistehenden Einfamilien- oder Doppelhäusern ist jedoch voraussichtlich in vielen Fällen keine vollständige Umsetzung einer lärmoptimierten Grundrissausrichtung möglich. Daher sollte zur Gewährleistung des erforderlichen Schallschutzes auch hinsichtlich des hierbei angestrebten Innenraumpegels eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile erfolgen. Die Erfüllung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist gemäß DIN 41095 im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Im Hinblick auf die eingeschränkte Umsetzbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Verkehrslärm entsprechende textliche Festzungen in den B-Plan aufzunehmen. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse kommen passive Schallschutzmaßnahmen wie lärmoptimierte Grundrissausrichtungen in Frage. Für die Bereiche mit Überschreitungen des nachzeitlichen Grenzwerts der 16. BImSchV wird folgende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen:

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Gleisanlage abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Gleisanlage, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß

DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $\geq 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen.

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

7.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Bodendenkmale. In räumliche Nähe befindet sich das Bodendenkmal 130223, welches den ursprünglichen Ortskern von Woltersdorf umfasst.

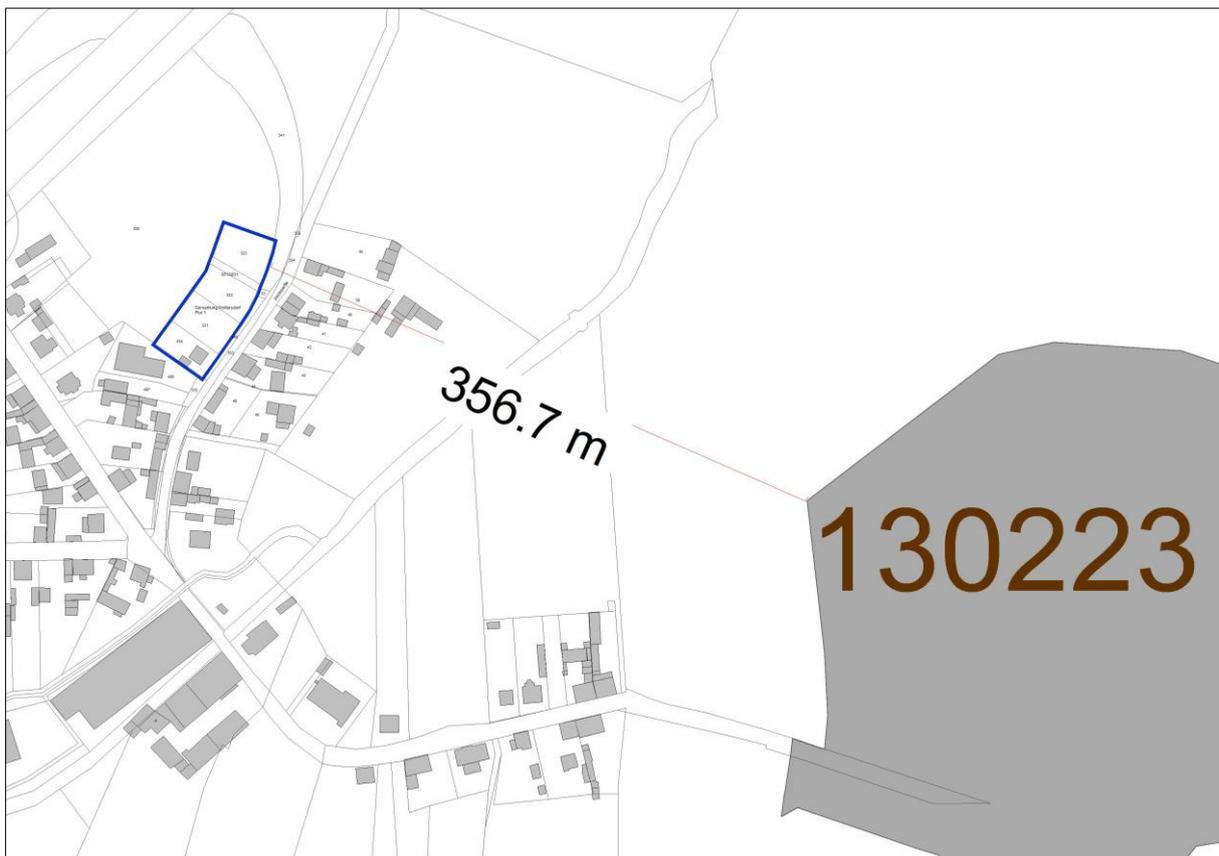


Abbildung 8: Bodendenkmal in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes (©GeoBasis-DE/LGB, 2025)

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 Umweltbe-
lange 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 Bodengenese	Einflussfaktor Bodengenese	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 2: 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 Woltersdorf der Nuthe-Urstromtal. Der Flächennutzungsplan sieht ebengleiche Ziele für die Flächenentwicklung.

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 Naturschutzbehörde.

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/Biotop entstehen nach derzeitigen Einschätzungen unter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen temporäre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Textliche Festsetzungen aufgrund der vorhandenen Immissionsquellen (Bahn, Straße) gewähren gesunde Wohnverhältnisse. 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

Boden

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen. Im Geltungsbereich sind etwa 14 Bäume zu pflanzen.

Die Maßnahme ist als multifunktional zu werten, da:

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

Wald

Gemäß der Waldfunktionskarte der Forst Brandenburg ist ein Teil des Geltungsbereiches als lokaler Klimaschutzwald definiert. Der Ausgleich hat gemäß Waldgesetz zu erfolgen.

Die vom Vorhaben betroffene Waldfläche hat eine Größe von etwa 1.100 m².

Waldumwandlungsfläche: 1.100 m²

Anliegende Waldfunktion: Klimaschutzwald (Faktor 1)

Umfang des Ausgleiches:

Erstaufforstung 790 m² mit Mischwald und 1182 m² Waldumbau / waldverbessernde Maßnahme (z.B. Unterbau von Laubholz unter alten Kiefern);

oder

Erstaufforstung 1741 m² mit Mischwald

7.8.3 BILANZIERUNG

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	1.377 m ² (bereits etwa 200m ² bebaut)	Festsetzung einer geringen GRZ (0,3)	V 1	Bepflanzung der Grundstücke	ca. 1.400 m ² (14 Bäume)	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2			
		Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten	V 3			
Arten/Pflanzen						
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode	V 4	Bepflanzung der Grundstücke	ca. 1.400 m ² (14 Bäume)	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2			
Verlust von Wald (Lärmschutzwald, Klimaschutzwald und Erholungswald)	1.100 m ²			Erstaufforstung (benachbartes Flurstück 520)	1.100 m ²	
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes				Bepflanzung der Grundstücke	ca. 1.400 m ² (14 Bäume)	ausgeglichen
Mensch						
Lärmimmissionen zur Nachtzeit		Festsetzungen zum Immissionsschutz	V 5			

Tabelle 3: Bilanzierung Ausgleich- und Ersatz

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz:

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	3.060 m ²	100
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3 (+50 % Überschreitung)</i>	918 (1.377)	30 (45)
<i>davon Geh-, Fahr- und Leistungs- rechte</i>	152	5
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	3.060	100

Tabelle 4: 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 _____ 25.02.2025
 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), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist
- 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 werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

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

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die Fläche GF wird mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer der anliegenden Land- und Forstflächen belegt.

6. Lärmschutzfestsetzungen (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm muss mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Gleisanlage abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Bei Wohnungen mit Fenstern zur Gleisanlage, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

6.2 Alternativ zur textlichen Festsetzung 6.1 müssen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ein bewertetes Gesamtbauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

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

mit L_A = maßgeblicher Außenlärmpegel

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

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_A erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen

Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

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 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzenqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen.

GEHÖLZLISTE

Pflanzenqualität: 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 Bellefleure	Köstliche von Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Rote Auerbacher
Goldparmäne	Pastorenbirne		
Kaiser Wilhelm			

BIOTOPTYPENKARTIERUNG

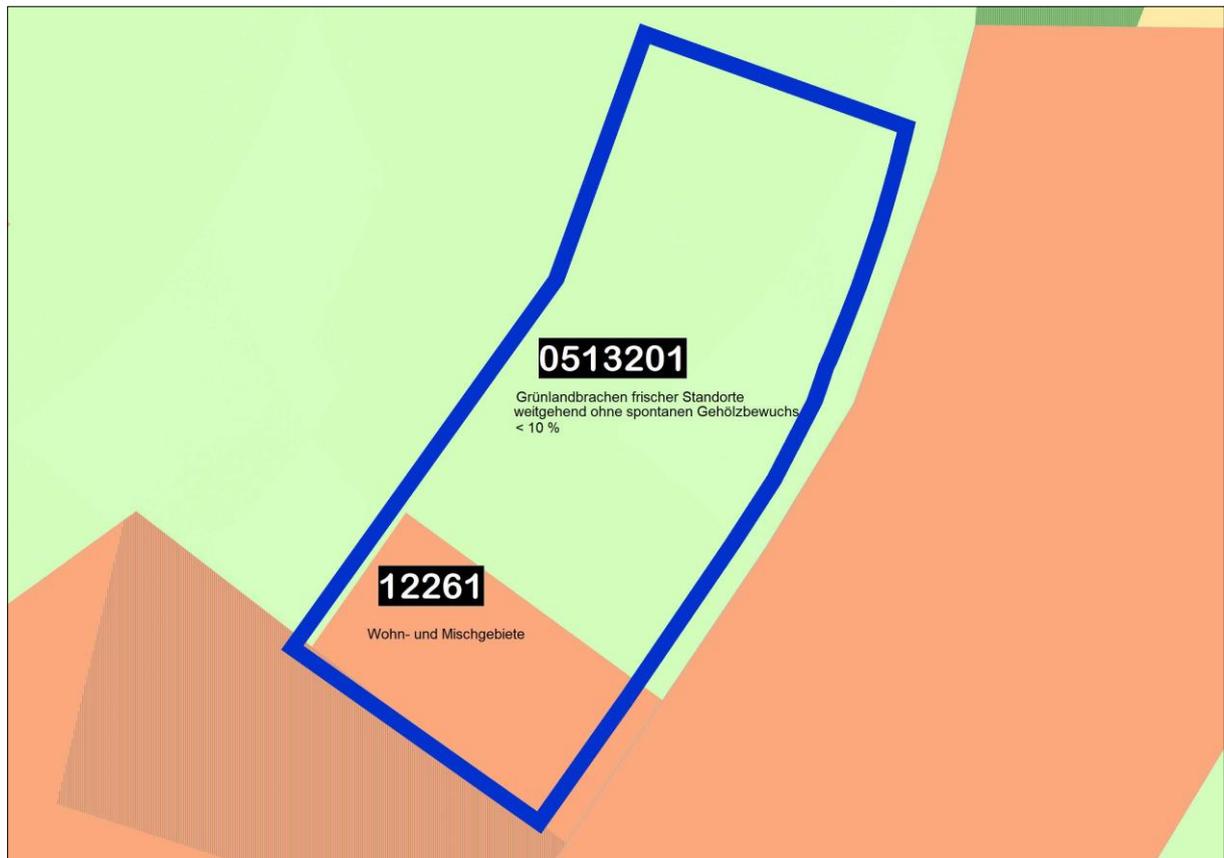


Abbildung 9: Auszug Biototypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2025)