

7. Änderung des Flächennutzungsplans im
Bereich des Bebauungsplans
„Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“
der Gemeinde Niederer Fläming
im Ortsteil Riesdorf

Begründung und Umweltbericht
Entwurf

Verfasser:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

Stand: November 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	2
2. DAS PLANGEBIET	2
2.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	3
2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE NIEDERER FLÄMING	4
3. INHALT DER 4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	5
4. UMWELTBERICHT	6
4.1 EINLEITUNG	6
4.2 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGSTE ZIELE DES BAULEITPLANS	6
4.3 FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	6
4.4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
4.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN,	11
4.6 ERHEBLICHEN NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABS. 6 NR. 7 BUCHSTABE J	11
4.7 FLÄCHENBILANZ	11
5. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	11
5.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	11
5.2 MONITORING	11
6. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11
7. VERFAHREN	12
8. RECHTSGRUNDLAGEN	12

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Eigentümer der Flurstücke 204 (2782 m²) und 208 (1713 m²) der Flur 3 Gemarkung Riesdorf beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern. Langfristiges Ziel ist es, die im Eigentum der Familie befindliche Gaststätte zu veräußern und auf den benachbarten Grundstücken altersgerechte Bungalows zu bauen. Hierfür hat der Vorhabenträger im Februar 2025 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eingereicht. Die Erschließung kann über die angrenzende Landstraße erfolgen.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

Das Plangebiet ist überwiegend dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederer Fläming teilweise als Mischbaufläche, überwiegend jedoch als Grünfläche dargestellt. Die Planung befindet sich damit nicht in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen FNP. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederer Fläming hat am 23.06.2025 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung von Wohnbauflächen an der L 715 in Riesdorf.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 27.06.2025 bis 01.08.2025 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2025 statt. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht vorgetragen.

2. Das Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist L-förmig und befindet sich am relativ zentral in der Ortslage von Riesdorf an der L 715. Die Flächen grenzen im Osten und Westen an bebaute Flächen an, die insgesamt als gemischte Bauflächen gemäß FNP dargestellt sind. Im Südwesten grenzt eine innerörtliche Grünfläche an, die derzeit eine Pferdekoppel genutzt wird. Die in nordöstlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

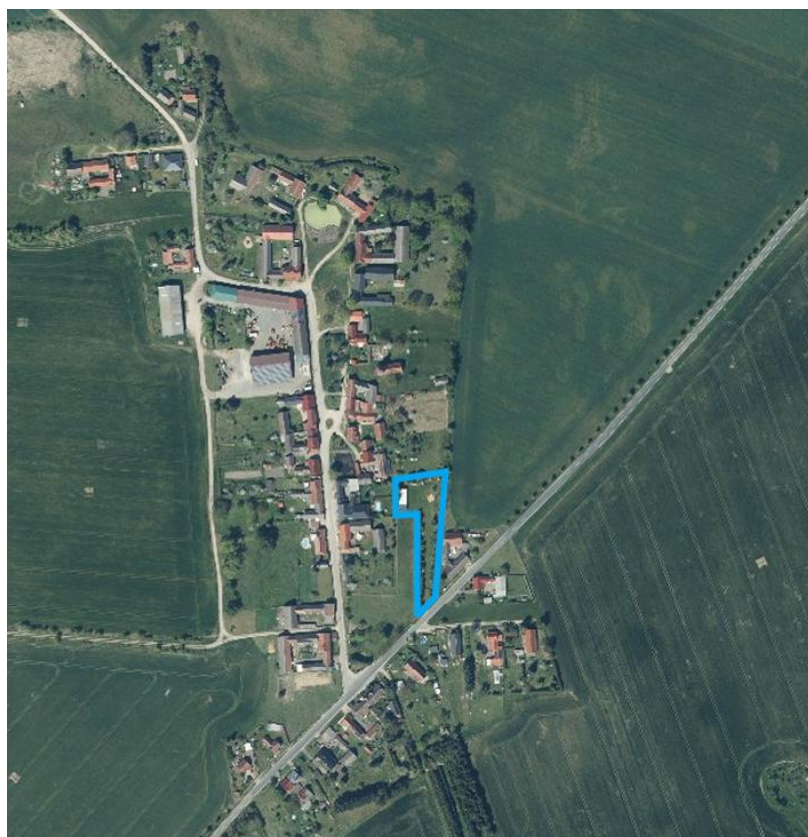


Abbildung 1: Lage im Raum - Luftbild; (©GeoBasis-DE/LGB 2025)

Das Plangebiet umfasst Flurstücke 204 (teilweise) und 208 der Flur 3 Gemarkung Riesdorf und hat damit eine Größe von etwa 0,3 ha. Die Flurstücke befinden sich im Privateigentum.

2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß LEP HR ist die Gemeinde Niederer Fläming dem weiteren Metropolenraum zuzuordnen. Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Gemeinde Niederer Flämin kein Zentraler Ort.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht Z 5.2 LEP HR. Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst. Die Festlegungskarte zum LEP HR trifft keine Festsetzungen zum Plangebiet. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum LEP HR. Da die Teilfläche vollständig erschlossen ist, erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 LEP HR.

Die Planung kann aus raumordnerischer Sicht im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen, so dass die Eigenentwicklungsoption der Gemeinde Niederer Fläming nicht in Anspruch genommen wird.

Regionalplan Havelland – Fläming

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.06.2025 den 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 gebilligt und zudem beschlossen, hierzu das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen durchzuführen.

In der Sitzung der Regionalversammlung am 26. Juni 2025 wurde der 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Zudem wurde beschlossen, diesen gemäß § 9 Absatz 3 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG im Internet zu veröffentlichen und Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet ist im 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 keine Festlegung getroffen. Das Vorhaben steht damit nicht im Widerspruch zum regionalplanerischen Grundsatz. In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stich-tag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

2.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederer Fläming

Die Gaststätte mit Nebengelass in der Riesdorfer Dorfstraße 26 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der größere Teil des Geltungsbereichs wird als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen dargestellt.

Damit lässt sich der Bebauungsplan derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Niederer Fläming

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Baufläche und Grünfläche dar. Belegt ist der Bereich zudem mit einer Entwicklungsmaßnahme: Erhalt und Entwicklung der historischen und ortsbildprägenden Siedlungs- und Grünstruktur sowie dem Erhalt der Obstgärten und Gärten zwischen Dorf und Feld. Da diese Maßnahme größtenteils mit der gegenständlichen Bauleitplanung übereinstimmt, ist die Fortschreibung des Landschaftsplans nicht notwendig.

2.4 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Feldes der Erlaubnis „Elster-Dahme (11-1593)“, welches die Inhaberin der Bergbauberechtigung zur Aufsuchung der im Feld vermuteten Bodenschätze (Kupfer, Blei, Zink, Silber, Gold, Zinn, Wolfram, Molybdän, Vanadium, Kobalt, Nickel, Lithium, Stein- und Kalisalze nebst den mit diesen Salzen in der gleichen Lagerstätte auftretenden Salzen) berechtigt.

4. Umweltbericht

4.1 Einleitung

Gemäß Baugesetzbuch ist bei allen Aufstellungen, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a bis j BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter, Mensch und seine Gesundheit) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Die Abschichtungsregelung des § 2 (4) BauGB soll vermeiden, dass bei Plänen, die zu einer Planhierarchie gehören, Mehrfachprüfungen erfolgen. Eine solche Planhierarchie besteht aus den Raumordnungsplänen auf Landes- und Regionalebene, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Voraussetzung für die Abschichtungsmöglichkeit ist, dass sich zwischen der Umweltprüfung, auf die verwiesen wird, und der zeitlich nachfolgenden Umweltprüfung die maßgeblichen Verhältnisse nicht geändert haben. Insbesondere kann die Abschichtung nicht angewendet werden, wenn sich die maßgeblichen Verhältnisse geändert haben. Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf einer höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Im Flächennutzungsplan wird der künftige Standort einer baulichen Nutzung festgelegt. Daher sollte bei schwerwiegenden Umwelteingriffen, der Umweltbericht den Schwerpunkt auf die räumliche Alternativenprüfung legen und die Notwendigkeit des Eingriffs ausführlich darstellen. Es erfolgt eine großräumige Betrachtung innerhalb der Gemeinde. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden die Details der Planung festgesetzt. Der Schwerpunkt des Umweltberichts für den Bebauungsplan liegt in der allgemeinen Darlegung des Eingriffs und dessen allgemeine Bewertung. Notwendige Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden ebenfalls allgemein benannt. Es erfolgt eine kleinräumige Betrachtung der verschiedenen Schutzgüter.

4.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigste Ziele des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Riesdorf an der L 715“ im Ortsteil Riesdorf der Gemeinde Niederer Fläming sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dörfliches Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, das Grundstück 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 des Ortsteils Riesdorf einfügen. Innerhalb des vorbereitenden Bauleitplans (FNP) werden hierzu die allgemeinen Entwicklungsziele entsprechend dargestellt.

4.3 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne

Für die Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind insbesondere folgende fachgesetzlichen Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

– Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. „Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

– Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Vorliegende Planung entspricht diesen Zielen. „(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)
- Die Extensivierung erfüllt diese Ziele direkt. „Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

– **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren.

4.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Mensch	Das Plangebiet befindet sich in relativ zentral in der Ortslage und ist von zwei Seiten bebaut. Südlich verläuft die Landesstraße L 715 (Ortsdurchfahrt). Eine Erholungseignung für das Plangebiet liegt nicht vor, da es sich um Privateigentum handelt. .	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	<u>Baubedingt</u> In der Bauphase kommt es zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen. <u>Anlagenbedingt</u> Auswirkungen eines Dörflichen Wohngebietes auf die benachbarte Bebauung sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung kaum Emissionen aus, die geeignet wären, in angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen.	Nicht erforderlich
Tiere/ Pflanzen				
<u>Biologische Vielfalt</u>	Schutzgebiete sind nicht betroffen.			
<u>Pflanzen:</u>	Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um einen Gartenbereich mit Baumbestand aus Nadelhölzern und Obstbäumen.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Aufgrund der geringen Grundflächenzahl und dem damit verbundenen geringen Eingriff in das südliche Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Laubbaumbestand soll möglichst erhalten werden.	Bei Baumverlusten sind diese entsprechend der Baumschutzverordnung des LK Teltow-Fläming zu ersetzen.
<u>Tiere:</u>	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Besiedlung der vorhandenen Gehölzbestände durch einzelne typische Brutvogelarten der Gärten ist wahrscheinlich.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Eine mögliche Betroffenheit ist nur für verbreitete und nicht gefährdete Brutvogelarten zu erwarten.	Eine mögliche Verletzung oder Tötung von Brutvogelarten kann durch eine Verlagerung der Bauelfreimachung in Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Oktober bis Januar) vermieden werden.

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Fläche / Boden	Die Fläche ist bereits teilweise bebaut. Das Schutzgut Boden ist anthropogen vorbelastet (Bebauung/ Gartennutzung) und beeinträchtigt.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Die Versiegelung wird sich im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans erhöhen.	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt, die geeignet sind, den Eingriff auszugleichen. (Streuobstwiese am nördlichen Ortsrand)
Wasser	Grundwasserneubildung liegt bei über 200 mm/Jahr. Es liegt eine hohe Grundwassergefährdung in einem Flur-abstand > 10 m vor. Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen. Oberflächengewässer liegen nicht innerhalb des Plangebietes	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Aufgrund der Erhöhung der Versiegelungsrate wird sich die Grundwasserbildung im Plangebiet verringern.	Regenwasser ist im Plangebiet selbst zu versickern.
Klima / Luft	Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird das Plangebiet den Bioklimatisch belastete Siedlungsräumen zugeordnet Weiterhin wird es zu den Gebieten mit geringer Inversionshäufigkeit (weniger als 160 Inversionstage pro Jahr) gezählt. Die Plangebietsflächen weisen keine klimaökologische Bedeutung auf.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft sind nicht zu erwarten.	nicht erforderlich
Landschaft	Der LRP TF, Karte 15, Teilblatt Südost, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung weist die Fläche dem Landschaftsbildtyp regionstypisches Dorf mit einer sehr hohen Erlebniswirksamkeit zu. Umliegend befinden sich strukturarme, schwach reliefierte offenlandgeprägt Räume mit einer mittleren Erlebniswirksamkeit.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert	Das Landschaftsbild wird sich verändern. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur handelt es sich hier aber lediglich um eine geringe Beeinträchtigung.	Begrünung des Plangebietes

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Baubedingt und Anlagenbedingt)	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Das Plangebiet befindet innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130239 „Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Im Zusammenhang mit der Bauausführung sind denkmalrechtliche Belange zu beachten. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.	nicht erforderlich
Umweltaspekt	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen Baubedingt/Betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Die Art der baulichen Nutzung bestimmt die anfallenden Abfälle. Das Plangebiet ist als Mischgebiet / Grünfläche im rechtswirksamen FNP dargestellt. .	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Umweltaspektes unverändert.	Die erzeugten Abfälle sind entsprechend der geltenden gesetzlichen Regelungen zu entsorgen.	nicht erforderlich
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Entsprechende Gefahren bestehen nicht.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Umweltaspektes unverändert.	Entsprechende Katastrophen können vom Vorhaben nicht ausgehen.	nicht erforderlich
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	Weitere Planungsabsichten bestehen im Umfeld der Planung nicht.			
Auswirkungen des Vorhabens auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	Auswirkungen auf das Klima bestehen nicht.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Umweltaspektes unverändert.	Entsprechende Auswirkungen sind nicht zu erwarten.	-

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten,

Bedingt durch die Eigentumsstruktur sind andere Planungsmöglichkeiten zu vernachlässigen.

4.6 Erheblichen nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j

Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i bestehen nicht. Es werden keine Vorhaben geplant, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind.

4.7 Flächenbilanz

Geltungsbereich 7. Änderung des FNP	0,3 ha
Dörfliches Wohngebiet	0,3 ha

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurde eine verbal-argumentative Methode der Umweltprüfung durchgeführt, die dem gegenwärtigen Wissensstand und in ihrem Umfang und Detaillierungsgrad den allgemein anerkannten planerischen Grundsätzen gemäß der bisherigen Rechtslage entspricht. Weitergehende technische Verfahren bei der Umweltprüfung wurden nicht verwendet. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden, ergaben sich nicht.

5.2 Monitoring

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten könnten, zu überwachen. Der Umweltbericht zeigt im Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen werden. Die Vorschrift des § 4c BauGB verlangt keine standardmäßige Überprüfung der Umweltauswirkungen oder der Durchführung bzw. die Erfolgskontrolle der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Sie stellt lediglich auf die unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ab und sieht in diesem Fall die Überprüfung besonders unsicherer Maßnahmen vor.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind im Umweltbericht die möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Arten und Lebensgemeinschaften
- Flächen
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Klima und Luft
- Landschaft
- Mensch
- Kultur und sonstige Sachgüter

untersucht worden.

Bei der Planung handelt es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung eines Dörflichen Wohngebietes.

Für die Schutzgüter Klima und Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die im Rahmen des Bauvorhabens erwarteten Versiegelungen werden ausgeglichen.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	23.06.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	27.06.2025 bis 01.08.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 27.06.2025
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss	

8. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung 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 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) 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 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])
- 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]).