

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Umweltamt** / Untere Naturschutzbehörde  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 17.07.2024  
Auskunft: Frau Hintze  
Zimmer: B4.3.05  
Telefon: 03371 608 2515  
Aktenz.: 41275/24/672

Dezernat IV  
A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
A 80.2 SG Kreisentwicklung  
Zinnaer Straße 34  
Frau Lehmann, Reiter, Schönberger

## **Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum:**

Bebauungsplan "Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin" der Gemeinde Niederer Fläming, OL Kossin

### ***Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Absatz 4 BauGB***

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden am 18.06.2024 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum Vorentwurf vom (Stand: 15.05.2024)
- Planzeichnung zum Vorentwurf vom (Stand: 15.05.2024)
- Anschreiben vom 13.06.2024

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ **Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**

**Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Planung keine Bedenken, wenn die nachfolgend genannten Forderungen und Hinweise in der Abwägung entsprechend beachtet werden.**

#### **1. Einwendungen**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können**

**a) Einwendung: -**

**b) Rechtsgrundlage: -**

**c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:**

-

## 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

### a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

1. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden. Es ist eine Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen und die betroffenen Biotope sind aufzunehmen und kompensiert dazustellen.

### b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:

Artenschutz:

Sollten Baumfällungen notwendig werden, sind die Bäume auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Höhlenbrüter zu prüfen. Ggf. sind vorgefundene Strukturen durch entsprechende Methoden (Fernglas, Endoskop usw.) auf eine Besiedlung durch die beiden Artengruppen zu untersuchen.

Darüber hinaus wird eine Potenzialabschätzung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag durch einen entsprechend Sachverständigen als ausreichend betrachtet.

## 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

### a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

-

### b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

-

## 4. Weitergehende Hinweise

-

- ☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

-

- ☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

### 1. Flächennutzungsplan (FNP)/Landschaftsplan (LP)

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den BP-Bereich liegt ein Landschaftsplan (LP) vor, der die Fläche überwiegend als Gartenland und teilweise als Feldgehölz darstellt, ähnlich der Darstellung im FNP. Insoweit besteht durch die Planungsabsicht ein Widerspruch zum LP.

Insofern demnach zur Entwicklung des Plangebietes eine FNP-Änderung erforderlich ist, wäre auch der LP als räumlicher und sachlicher Teilplan fortzuschreiben. Erfolgt keine FNP-Änderung wäre der LP im Nachgang anzupassen.

2. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auch mit Bezug zum besonderen Artenschutz) müssen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG auch in rechtlicher Hinsicht gesichert werden, da anderenfalls die Gefahr besteht, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Maßnahmen die einen städtebaulichen Bezug haben und bodenrechtlich relevant sind, können üblicherweise über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Maßnahmen denen der städtebauliche Bezug bzw. die bodenrechtliche Relevanz fehlt (z.B. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes oder zu konkretisierende Ausführungen bezüglich der Flächenpflege und der Erfolgskontrolle) müssen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Da die Eingriffsregelung entsprechend § 18 Abs. 2 BNatSchG abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten ist, hat der Nachweis über die Sicherung und Kompensationsmaßnahmen also spätestens vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorzuliegen.

Eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung z. B. durch Grundbucheintrag ist erforderlich und sinnvoll, sofern die Flächen nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind. Nur dann können die Maßnahmen auch bei einer denkbaren Weitergabe oder Veräußerung des Grundstücks an Dritte oder bei geplanter Realisierung auf Grundstücken im Eigentum Dritter durchgesetzt werden.

Der städtebauliche Vertrag einschließlich des Maßnahmen- und Pflegekonzeptes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und spätestens vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Sollte die rechtliche Sicherung bis zum Bauantragsverfahren nicht nachgewiesen sein, besteht die Gefahr, dass es so lange zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.

3. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gilt die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile. Bäume, die gemäß § 1 BaumSchVO TF geschützt sind und nicht dem Wald zugeordnet werden, sind möglichst zu erhalten und vor Beschädigungen zu bewahren. Bauvorhaben sind technisch so umzusetzen, dass Bäume möglichst erhalten werden. Sollte die Fällung von Bäumen zur Umsetzung von Bauvorhaben erforderlich sein, ist ein Antrag auf Maßnahmen im Baumbestand zu stellen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

Mit freundlichen Grüßen

B. Paul  
SG-Leiterin

## **Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen**

### **BNatSchG**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 14.12.2022

### **BauGB**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024 (BGBl. I S. 184)

### **BaumSchVO TF**

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9)