

# Gemeinde Niederer Fläming

## Bebauungsplan „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“

der Gemeinde Niederer Fläming  
im Ortsteil Kossin

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Stand: 01.02.2025

Verfasser:

Bruckbauer & Hennen GmbH  
Schillerstraße 45  
14913 Jüterbog

## Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	4
2.1	<b>Lage des Plangebietes</b>	<b>4</b>
2.2	<b>Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse</b>	<b>6</b>
2.3	<b>Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
2.5	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
2.6	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>
2.7	<b>Denkmalschutz</b>	<b>8</b>
2.8	<b>Gewässer</b>	<b>8</b>
3.	Planerische Ausgangssituation	9
3.1	<b>Ziele und Grundsätze der Raumordnung</b>	<b>9</b>
3.2	<b>Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming</b>	<b>10</b>
3.3	<b>Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)</b>	<b>10</b>
3.4	<b>Angrenzende Bebauungspläne</b>	<b>10</b>
4.	Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung	11
5.	Festsetzungen und deren Begründung	12
5.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
5.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
5.3	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>12</b>
5.4	<b>Grünflächen</b>	<b>13</b>
5.5	<b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>13</b>
5.6	<b>Versickerungspflicht</b>	<b>13</b>
5.7	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
5.8	<b>Gewässerschutz</b>	<b>13</b>
6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	<b>Städtebaulicher Vertrag</b>	<b>15</b>
6.2	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
6.3	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b>	<b>15</b>
7.	Umweltbericht	16
7.1	<b>Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans</b>	<b>16</b>
7.2	<b>Gesetze und Verordnungen</b>	<b>16</b>
7.3	<b>Übergeordnete Planungen und Fachpläne</b>	<b>16</b>
8.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
8.1	<b>Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik</b>	<b>17</b>
8.2	<b>Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung</b>	<b>17</b>
8.2.1	Schutzgut Mensch	17
8.2.2	Biologische Vielfalt	17
8.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18

8.2.4	Schutzgut Boden und Fläche	20
8.2.5	Schutzgut Wasser	20
8.2.6	Schutzgut Klima/Luft	21
8.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	21
8.2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	21
<b>8.3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>22</b>
8.3.1	Schutzgut Mensch	22
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
8.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	23
8.3.4	Schutzgut Wasser	23
8.3.5	Schutzgut Klima/Luft	23
8.3.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	24
8.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	24
<b>8.4</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	<b>25</b>
<b>8.5</b>	<b>Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens</b>	<b>25</b>
<b>8.6</b>	<b>Nutzung natürlicher Ressourcen</b>	<b>25</b>
<b>8.7</b>	<b>Art und Menge der Emissionen</b>	<b>25</b>
<b>8.8</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung</b>	<b>26</b>
<b>8.9</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt</b>	<b>26</b>
<b>8.10</b>	<b>Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben</b>	<b>26</b>
<b>8.11</b>	<b>Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels</b>	<b>26</b>
<b>8.12</b>	<b>Eingesetzte Techniken und Stoffe</b>	<b>26</b>
<b>8.13</b>	<b>Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>26</b>
<b>8.14</b>	<b>Bilanzierung</b>	<b>27</b>
9.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
10.	Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen	27
11.	Zusätzliche Angaben	27
<b>12.1</b>	<b>Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung</b>	<b>27</b>
<b>12.2</b>	<b>Monitoring</b>	<b>27</b>
12.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
13.	Verfahren	28
14.	Rechtsgrundlagen / Quellen	28
15.	Anlagen	30
	Textliche Festsetzungen	30
	Artenliste	31

## 1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Buddhismus Stiftung Diamantweg Deutschland (BSDD) ist Eigentümerin des Flurstücks 129, Flur 7, Gemarkung Wiepersdorf. Sie beabsichtigt hierauf eine Zurückziehungsstelle für die buddhistische Praxis zu errichten. Hierfür hat die Vorhabenträgerin bereits im Februar 2022 einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eingereicht. In der Zwischenzeit gab es einige Ortstermine mit den Gemeindevertretern und Einwohnern des Ortsteils Kossin.

Ein Aspekt der buddhistischen Praxis ist die Vertiefung der Meditationsübungen in sogenannten Zurückziehungen (engl. retreat). Dies sind Aufenthalte an Orten, die wenig Ablenkung bieten und die den Meditierenden erlauben, konzentriert die Meditationsübungen auszuführen. Der Kontakt zu anderen Menschen wird dabei bewusst reduziert oder ganz vermieden. In Zurückziehungen wird mehrfach täglich meditiert. In den Retreathütten kann der Meditierende seine Praxis ausüben, aber auch essen und schlafen, d.h. den Großteil seines Tages verbringen. Im Sinne der Bauleitplanung gleicht das einem Ferienhaus. Das Ferienhaus ist typischer Weise durch eine touristische Nutzung charakterisiert. Das schließt eine zeitweilige Nutzung auch durch den Eigentümer nicht aus.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederer Fläming hat am 27.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung Ferienhausgebietes gem. § 10 Abs. 4 BauNVO am südlichen Ortsrand von Kossin.

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 von den geplanten Vorhaben 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.

## 2. Beschreibung des Plangebiets

### 2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Kossin. Mit dem Gebäudebestand des Vierseitenhofes (Dorfstraße 13) endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Die in östlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung befindet sich eine mit Bäumen besetzte Grünfläche. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite in westlicher Richtung befinden sich weitere Höfe, wie sie das gesamte Ortsbild von Kossin prägen.





Abbildung 1: Lage im Raum - Luftbild (@GeoBasis-DE/LGB, 2023)

## 2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Teilbereich des Flurstücks 129 der Flur 7 in der Gemarkung Wiepersdorf und hat eine Größe von etwa 1,3 ha. Das Flurstück befindet sich in Privateigentum.



Abbildung 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022)



## 2.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Vierseithof, der nur noch rudimentär erkennbar ist. Letztlich steht nur noch das straßenseitige Hauptgebäude. Sämtliche Nebengebäude sind bereits zusammengefallen bzw. sind abgetragen worden. Der südliche Bereich des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Baumbestand und Grünflächen.

Mit dem Gebäudebestand des Vierseithofes (Dorfstraße 13) endet der im Zusammenhang bebaute Ortsteil. Die in östlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. In südlicher Richtung befindet sich eine mit Bäumen besetzte Grünfläche. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite in westlicher Richtung befinden sich weitere Höfe, wie sie das gesamte Ortsbild von Kossin prägen.



Abbildung 3: Fotos des Plangebietes (Bruckbauer & Hennen)

## 2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kossiner Dorfstraße erschlossen. Es handelt sich um eine kommunale Straße.

## 2.6 Ver- und Entsorgung

**Trinkwasser:** Ein Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz kann gewährleistet werden. Die Kossiner Dorfstraße 13 ist erschlossen.

**Abwasser:** Der Ortsteil Kossin ist nicht mit öffentlichen Abwasserleitungen erschlossen. Das Abwasser muss über eine private Grundstücksentwässerungsanlage abgefahren werden.

**Strom:** Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Kossiner Dorfstraße vorhanden.

**Telefon/Internet:** Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsleitungen erschlossen.

**Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen:** Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 96 m³ Wasser pro 2 Stunden in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht.

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).

Spätestens im Baugenehmigungsverfahren sind die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

## 2.7 Denkmalschutz

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich laut Geoportal des BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) innerhalb des Bodendenkmals Nr. 130233 „Kirche deutsches Mittelalter, Kirche Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkern Neuzeit“. In etwa 400 m südöstlich befindet sich das Bodendenkmal Nr. 131366 „Rast- und Werkplatz Steinzeit“.

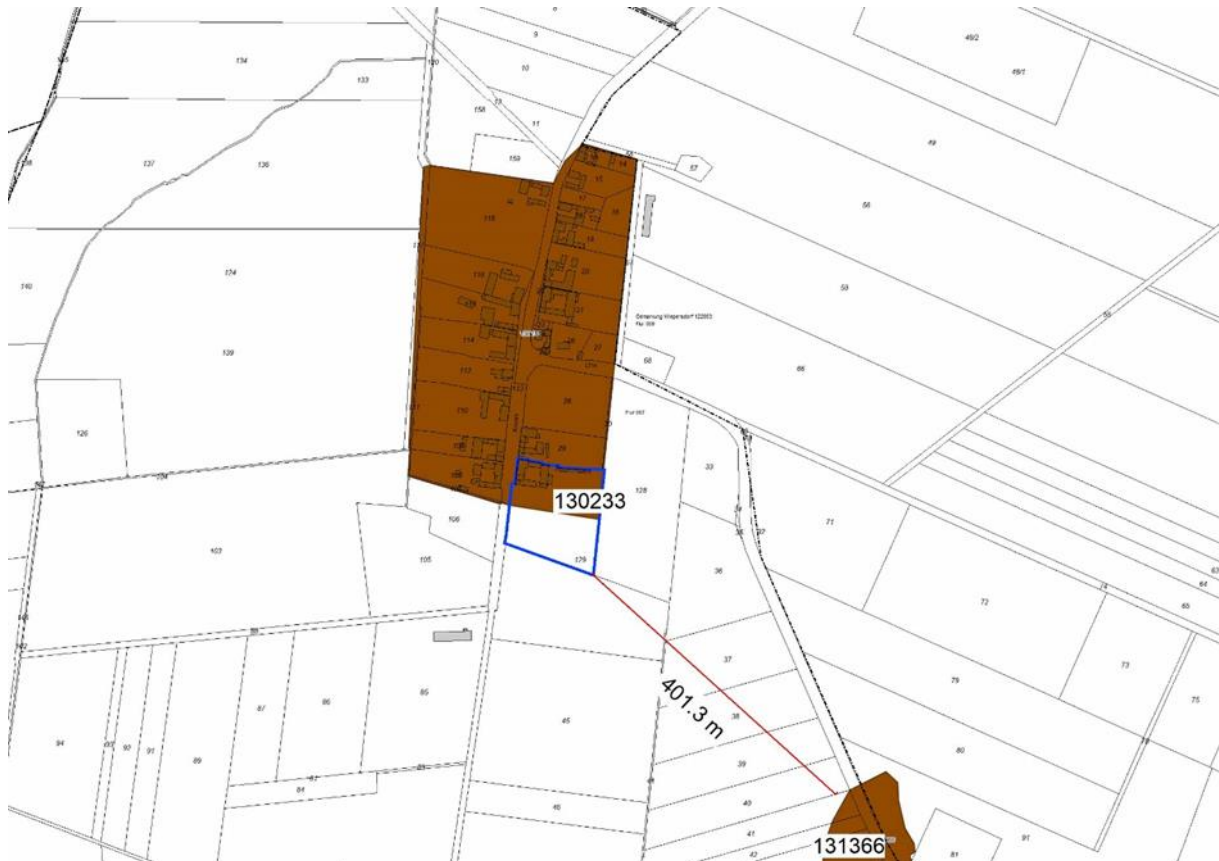


Abbildung 4: Bodendenkmale (@GeoBasis-DE/LGB, 2023)

Im Zusammenhang mit der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) erfolgte eine Stellungnahme zum Vorhaben der Fachbehörde. Diese wird nachrichtlich in die Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan aufgenommen. Auf der Planzeichnung erfolgt ein Hinweis.

## 2.8 Gewässer

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes SO „Ferienhausgebiet“ auf dem Flurstück 129, Flur 7 der Gemarkung Wiepersdorf verläuft das Gewässer II. Ordnung „Binnengraben 3 — Kossin“ (Katasternummer 2.1.1.13). Entlang des „Binnengraben 3 — Kossin“ ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

Gemäß § 33 Abs. 1 Gesetz über Wasser- und Bodenverbände (Wasserverbandsgesetz -WVG) ist der Verband berechtigt, Grundstücke, welche die dingliche Mitgliedschaft bei ihm oder einem seiner Unterverbände



begründen, zu betreten und zu benutzen, soweit dies für die Durchführung des Unternehmens erforderlich ist. Vermögensnachteile sind nicht zu erwarten.

### 3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 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. Die Festlegungskarte 1 des LEP HR und die Festlegungskarte des Regionalplans enthalten für das Plangebiet keine zeichnerischen Festlegungen.

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 Dörfliches Wohngebiet die Sicherung einer bestehenden Wohnnutzung zum Ziel hat, erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 LEP HR.

##### **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.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. In der 11. öffentlichen

Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen.

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 Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.

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.

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.

### 3.2 Landschaftsrahmenplan Teltow Fläming

Der Landschaftsrahmen sieht den Erhalt der westlich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung vorhandenen Allee vor. Die daran anschließenden Bereiche sind als Labgesellschaft weiter zu entwickeln.

### 3.3 Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

Das Wohnhaus Dorfstraße Nr. 13 ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Der weitere Bereich des Flurstückes ist sowohl als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen (grüne Färbung) als auch teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Baufläche und Grünfläche dar. Belegt ist der Bereich zudem mit einer Entwicklungsmaßnahme: Erhalt und Entwicklung von Feldgehölzen. Da diese Maßnahme Bestandteil der gegenständlichen Bauleitplanung ist, wird auf die Fortschreibung des Landschaftsplans verzichtet.

### 3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung wurden und werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

#### 4. Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung

Ein Aspekt der buddhistischen Praxis ist die Vertiefung der Meditationsübungen in sogenannten Zurückziehungen (engl. Retreat). Dies sind Aufenthalte an Orten, die wenig Ablenkung bieten und die es den Meditierenden erlauben, konzentriert die Meditationsübungen auszuführen. Der Kontakt zu anderen Menschen wird dabei bewusst reduziert oder ganz vermieden. In Zurückziehungen wird mehrfach täglich meditiert. Eine Zurückziehung dauert zwischen einem Wochenende und mehreren Wochen.

Idealerweise sind die Retreat-Räume räumlich getrennt, also jeweils in einzelnen Gebäuden untergebracht. Es gibt hierfür den Begriff der „Retreathütte“, der auch eine sehr lange Tradition im asiatischen Kulturraum hat. In den Retreathütten kann der Meditierende seine Praxis machen, aber auch essen und schlafen, d.h. den Großteil seines Tages verbringen. Sanitäreanlagen und Küchen gehören nicht zwingend zum Bestandteil der Retreathütte. Die Bedingungen für die Errichtung einer Zurückziehungsstelle sind auf dem Grundstück der Dorfstraße 13 ideal. Der hintere Grundstücksteil (Gartengrundstück) bietet genug Platz für solche Retreathütten. Mit dem vorderen Grundstücksteil (Hofgrundstück) steht ausreichend Gebäudekapazität für die notwendige Infrastruktur zur Verfügung.

Die Bauherrin beabsichtigt auf dem vorgenannten Grundstück eine Zurückziehungsstelle zu errichten, bestehend aus:

- etwa 6 Retreathütten als Neubau
- Servicegebäude
- parkähnliches Gartengrundstück mit Rücksicht auf den Baumbestand

Die neu zu errichtenden Retreathütten sollen sich auf dem Gartengrundstück befinden. Die Bauweise ist noch festzulegen. Jedoch ist vorgesehen, dass sie möglichst flächen- und bodenschonend errichtet werden, z.B. durch Punkt- oder Streifenfundamente. Sie sollen durch die Medien Strom und Wärme von den Hofgebäuden versorgt werden. Sie sollen keinen Zu- und Abwasseranschluss erhalten. Wie die Wärme produziert wird, wäre im weiteren Planungsprozess zu konkretisieren. Vorstellbar sind sowohl ein wasserführendes Nahwärmenetz also auch Einzelanlagen. Die Hütten werden für zwei Personen geplant. Die Außenabmessungen sind bei ca. 4x5m geplant.

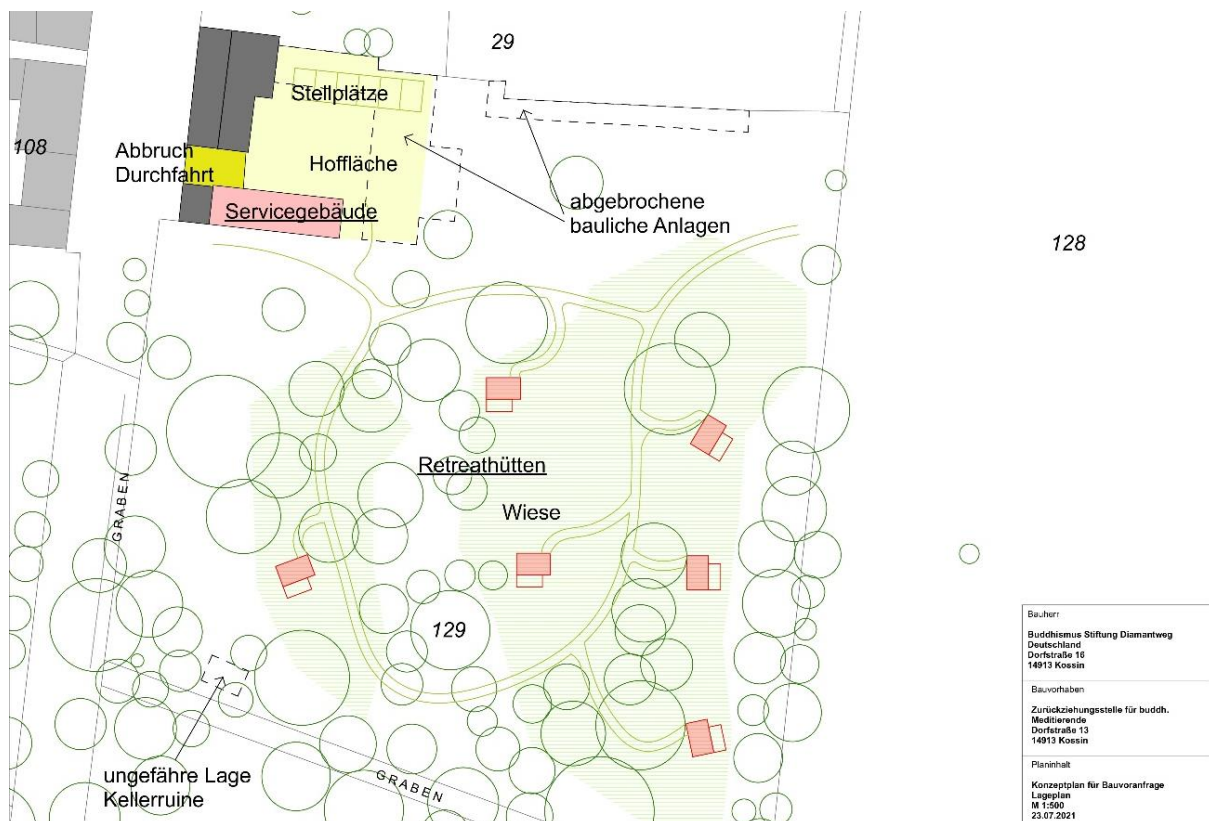


Abbildung 4: Planungsüberlegung des Vorhabenträgers



## 5. Festsetzungen und deren Begründung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Dörfliches Wohngebiet**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

**Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt.**

**Als unzulässig werden festgesetzt:**

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen.**

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Nutzungsmöglichkeiten sind weitreichend und sollen dem dörflichen Charakter und den veränderten Anforderungen zur Belebung des dörflichen Baubestand unterstützen.

#### **Sondergebiet „Ferienhausgebiet“**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

**Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern (z.B. Retreathütten).**

**Stellplätze und Garagen im Sinne des § 21 a BauNVO sind unzulässig.**

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### **Dörfliches Wohngebiet**

**In der Planzeichnung werden laut Nutzungsschablone folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Die 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 0,4 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,2 (50 % der GRZ 0,4) 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. Gleichzeitig wird ein Übergang in die Landschaft ermöglicht.

#### **Sondergebiet „Ferienhausgebiet“**

**Im Bebauungsplan wird im Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ eine maximale Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.**

Es sollen etwa 6 Ferienhäuser (z.B. Retreathütten) mit einer Grundfläche von etwa 50 m<sup>2</sup> errichtet werden. Hinzu kommen fußläufige wassergebundene Erschließungswege. Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche soll sowohl der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden als auch die Umsetzung des Projektes möglich sein.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

**Im Dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.**

**Im Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ wird die offene Bauweise festgesetzt.**

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

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

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

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

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

#### 5.4 Grünflächen

**Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist privat mit der Zweckbestimmung Hausgarten.**

#### 5.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen.**

**Zusätzlich sind drei Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste zu pflanzen.**

Da es sich um die Erhaltung und Entwicklung einer Feldgehölzhecke handelt, ist die Artenliste zwingend einzuhalten.

#### 5.6 Versickerungspflicht

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

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 2 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.

Laut Geoportal des LBGR Brandenburg ist die Wasserdurchlässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans extrem hoch (>300cm/d), eine Versickerung kann demnach problemlos erfolgen.

Für die Versickerung ist der Eigentümer verantwortlich.

#### 5.7 Denkmalschutz

Der Nordteil des B-Plan-Gebietes liegt innerhalb des orts-festen Bodendenkmals 130233 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Kossin“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist.

#### 5.8 Gewässerschutz

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes SO „Ferienhausgebiet“ auf dem Flurstück 129, Flur 7 der Gemarkung Wiepersdorf verläuft das Gewässer II. Ordnung „Binnengraben 3 — Kossin“ (Katasternummer 2.1.1.13).

Entlang des „Binnengraben 3 — Kossin“ ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.



## 6. Auswirkungen der Planung

### 6.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Umsetzung der erforderlichen Bereitstellung des Löschwassers, der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

### 6.2 FLÄCHENBILANZ

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes	12.403 m <sup>2</sup>
Dörfliches Wohngebiet	3.143 m <sup>2</sup>
Sondergebiet „Ferienhäuser“	8.055 m <sup>2</sup>
Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur	627 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	578 m <sup>2</sup>

### 6.3 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen.

Grundsätzliche Bedenken der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind bisher im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ nicht vorgebracht worden.

Den Forderungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde entsprochen.

## 7. Umweltbericht

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Niederer Fläming hat am 27.05.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ im Ortsteil Kossin gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Sondergebietes für Ferienhäuser (Retreathütten) zur praktischen Ausübung der buddhistischen Lehre am südlichen Ortsrand.

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 insgesamt dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

### 7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von sogenannten Retreathütten verbindlich festzusetzen, die im Wesentlichen der praktischen Anwendung bzw. Ausübung der buddhistischen Lehre dienen sollen.

### 7.2 Gesetze und Verordnungen

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

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

Weiterhin werden spezifische Anwendungsverfahren, wie die Regelungen zur Biotopkartierung Brandenburg, Handlungsempfehlungen zur Beachtung des europäischen Artenschutzes sowie die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) zu Grunde gelegt.

Bei der Bearbeitung sind die Bindungen durch Schutzgebietsausweisungen und Schutzgebietsvorschläge (gem. § 21 bis 29 BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist ferner zu prüfen und für die Planung zu berücksichtigen, inwieweit durch das Vorhaben Biotope betroffen sind, die unter den gesetzlichen Schutz gemäß §§ 29 bis 31 BNatSchG bzw. §§ 17 bis 19 BbgNatSchAG fallen. Regelungen über Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten nach den §§ 37, 39 und 44 bis 47 BNatSchG sind als weitere naturschutzrechtliche Bestimmungen einzubeziehen/einzuhalten.

### 7.3 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von übergeordneten Fachplanungen nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG.

- Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, Karte: Entwicklungsziele, Teilblatt Südost (2010) stellt das Plangebiet als Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung sowie als Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer dar.

## 8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betroffenem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

### 8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung

#### 8.2.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bildet den südlichen Abschluss des Ortsteils Kossin. Die in nördlicher und westlicher Richtung angrenzenden Grundstücke sind bebaut und werden genutzt. In südlicher Richtung schließen sich Landwirtschaftsflächen an. Das Plangebiet selbst liegt derzeit brach. Das Hauptgebäude ist nicht nutzbar und erheblich sanierungsbedürftig. Die meisten Nebengebäude des ehemaligen Vierseithofes sind bereits abgetragen oder ruinös. Der südliche Teil des Plangebiet ist mit diversen Gehölzen besetzt.

Der Planungsbereich selbst ist Privatgrundstück und besitzt keine Erholungsfunktion, hat aber Bedeutung für die Erholungsfunktion insofern, als dass die Raumkante des Hauptgebäudes des ehemaligen Vierseithofes im Ensemble das regionstypische Dorf Kossin mitprägt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungs-bedürftigen Anlagen. Der nächstgelegene Sonderlandeplatz (SLP) Reinsdorf befindet sich ca. 5,3 km nordwestlich der Planungsfläche. Das Planungsgebiet befindet sich damit außerhalb von Bauschutzbereichen gem. §§ 12, 17 LuftVG und Hindernisbegrenzungsflächen ziviler Flugplätze (Verkehrs-, Sonder-, Hub-schrauber-Sonderlandeplätzen) sowie Segel- und Modellfluggelände. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

#### 8.2.2 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beschreibt die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung wird die Biologische Vielfalt ermittelt.

Eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bzw. Fachbeitrag soll erarbeitet werden. Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.



Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

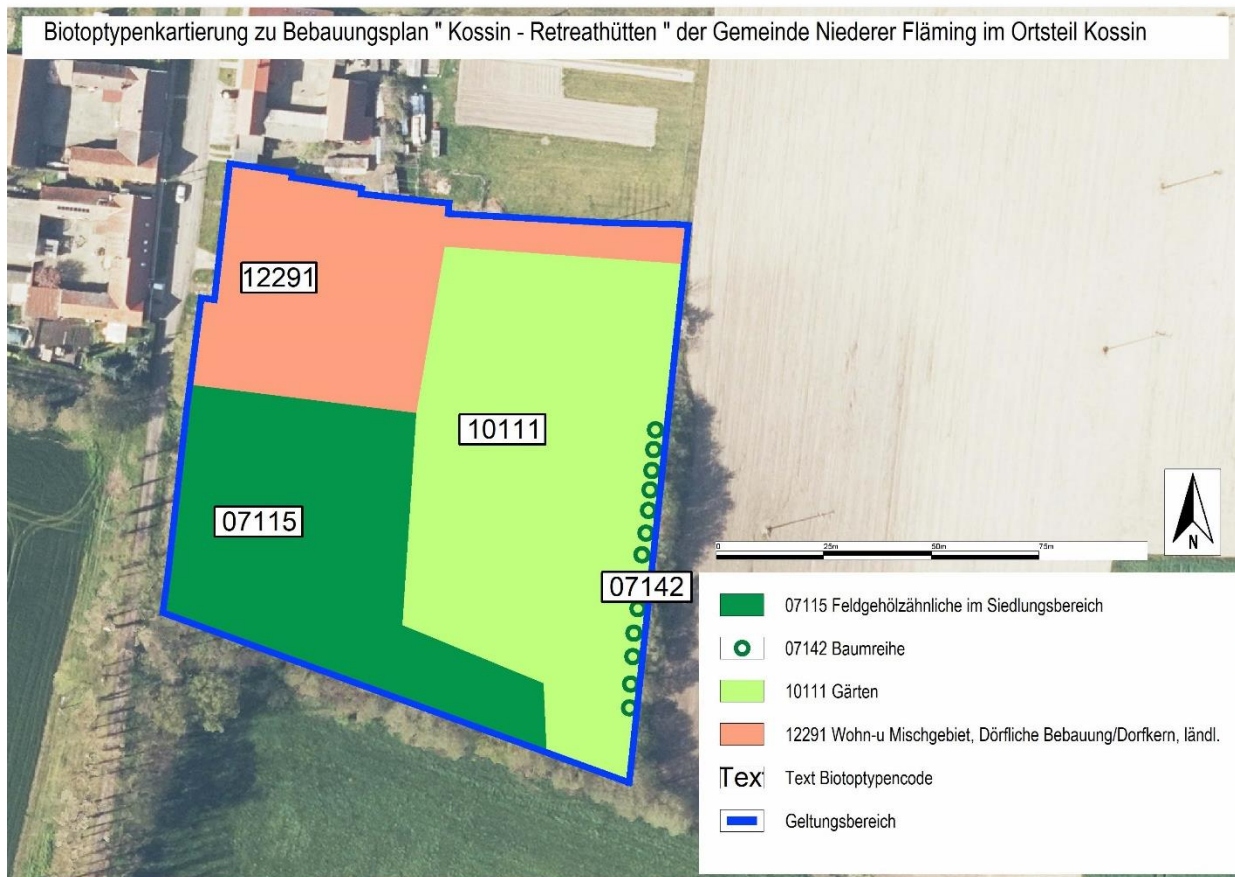


Abbildung 5: Biotoptypenkartierung des Plangebietes

### 8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von mittlerer Bedeutung. Die Strukturen bieten diversen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

#### Tiere

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Potenzialabschätzung und Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet worden (Büro UmLand, Oktober 2024<sup>1</sup>). Die Potenzialabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Brutvögel, Fledermäuse

Innerhalb des Plangebietes bieten besonders die ausgedehnten Bereiche mit Baum- und Strauchbeständen für eine Besiedlung durch Brutvögel oder Fledermäuse geeignete Habitatstrukturen.

Die älteren Bäume weisen teilweise Stamm- oder Asthöhlen bzw. Risse und Spalten auf. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Höhlen zur Brutzeit eine Funktion als Niststätte für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisenarten, Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*) oder Star (*Sturnus vulgaris*), besitzen. Auch eine Nutzung der teilweise größeren und älteren Höhlen sowie Risse und Spalten durch Fledermäuse ist nicht ausgeschlossen. Da es sich teilweise um stärkere Stamm- bzw. Astpartien handelt, ist neben einer Funktion als Sommerquartier auch eine Nutzung zur Überwinterung als möglich einzuschätzen.

Die Baum- und Strauchbestände dürften weiterhin von verschiedenen typischen und verbreitet vorkommenden Vogelarten der Gärten und Kleingehölze, die nicht in Höhlen brüten, wie Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Chloris chloris*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*) oder Ringeltaube (*Colomba palumbus*), besiedelt sein.

<sup>1</sup> Gemeinde Niederer Fläming, OT Kossin, Bebauungsplan "Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin", Potenzialeinschätzung und Fachbeitrag zum Artenschutz, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Oktober 2024

Offenlandarten sowie seltene, gefährdete oder besonders störungsempfindliche Brutvogelarten sind aufgrund der eingeschränkten Flächengröße und der Habitatstrukturen dagegen kaum zu erwarten.

#### - Zauneidechsen

Die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist (BLANKE 2010).

Im Untersuchungsraum konnten im Rahmen der durchgeführten Begehung keine Zauneidechsen oder andere Reptilienarten festgestellt werden. Die im Planungsgebiet vorherrschende hoch- und dichtwüchsige Vegetationsstruktur bietet überwiegend eine nur eingeschränkte Habitateignung für die Zauneidechse. Besonders im näheren Umfeld der vorhandenen Gebäude sind kleinflächig günstige strukturreiche, lückige und trocken-warme und damit potenziell geeignete Lebensräume vorhanden. Da auch hier trotz günstiger Witterungsbedingungen und in einem Zeitraum, in dem diesjährige Jungtiere zu erwarten gewesen wären, keine Nachweise erbracht werden konnten, muss davon ausgegangen werden, dass das B-Plangebiet nicht von der Art besiedelt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

#### Pflanzen

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein seit längerer Zeit nicht mehr genutztes innerörtliches Grundstück mit offenen Freiflächen und Gehölzbestand. Die Freiflächen sind zum Teil versiegelt und aufgrund fehlender Nutzung durch hochwüchsige Gras- und Staudenbestände bewachsen. Nur einzelne als Wege genutzte Streifen sind kurzrasig gemäht. Der Gehölzbestand wird im nördlichen Teil durch licht stehende ältere Obstbäume und eine Trauerweide gebildet. Im südlichen Teil sind dichtere und hochwüchsige Baumbestände, insbesondere Erlen und Stieleichen sowie Strauchbestände, vorhanden.

Planbereich	Anzahl	Art	Stammumfang	Planbereich	Anzahl	Art	Stammumfang
Straße	1	Linde	1,54	Innenbereich	1	Obst	0,93
	1	Linde	1,53		1	Erle	2,91
	1	Linde	1,35		1	Pappel	4,47
	1	Linde	1,51		1	Pappel	2,92
	1	Erle	1,99		1	Erle	0,87
	1	Erle	1,98		1	Erle	0,81
	1	Erle	1,24		1	Erle	0,72
	1	Erle	1,30		1	Erle	0,65
	1	Eiche	3,23		1	Erle	0,75
	1	Eiche	2,42		1	Erle	1,76
					1	Erle	0,96
Hofbereich	1	Weide	2,90		1	Buche	1,63
					1	Buche	1,34
					1	Buche	1,81
					1	Eiche	1,45
					1	Ahorn	1,17
					1	Eiche	2,10
					1	Erle	2,19
					1	Ahorn	0,95
					3	Erle	1,45
					1	Erle	1,95
					1	Erle	1,74
					1	Erle	2,51
					2	Erle	3,88
					3	Erle	3,15
					2	Erle	2,53
					3	Erle	1,66
					3	Erle	0,86 bis 1,66
					5	Erle	0,77 bis 1,67
					6	Erle	0,68 bis 1,58

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern. [Schutzgut Fläche und Boden](#)

### 8.2.4 Schutzgut Boden und Fläche

#### Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dass sie Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter entfalten.

Bei dem nördlichen Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine anthropogen vorgeprägte Fläche. Sie ist bebaut aber ungenutzt. Der südliche Teil des Plangebietes ist in der Fläche von Gehölzstrukturen geprägt.

#### Boden

Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Südost Boden Braunerden.

Biotoptypen	BiotopNr.	Gesamt in m <sup>2</sup>	unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	versiegelte Flächen in m <sup>2</sup>
Wohn- und Mischgebiet, Dörfliche Bebauung / Dorfkern	12291	2.946	500	2.446
Gärten	10111	5.759	5.759	
Feldgehölzähnlicher Siedlungsbereich	07115	3.698	3.698	
<b>Summe</b>		<b>12.403</b>	<b>9.957</b>	<b>2.446</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b>			<b>12.403</b>	

Das Schutzgut Boden ist im Norden anthropogen vorbelastet. Ein ehemaliger Vier-Seit-Hof ist unvollständig vorhanden. Es sind im Wesentlichen aber noch die Fundamente, Bodenplatten und Pflasterungen erhalten, sodass von einer relativ kompakten Versiegelung ausgegangen werden muss. Im südlichen Plangebiet weist der Boden kaum Beeinträchtigungen auf.

Die Funktionseigenschaften werden wie folgt bewertet.

Abgrenzung des Bewertungsraums	Parameter	Bewertung
Vorbelastung	anthropogene Vorbelastung	mittel
Bodenteilfunktionen / Kriterien	Archiv	hoch
	Lebensraum für Pflanzen	mittel
	Böden mit besonderen Eigenschaften	mittel
	Bestandteil des Wasserkreislaufs	mittel
	Filter und Puffer Schadstoffe	gering
Empfindlichkeit	Erosion durch Wasser	gering
	Änderung der Wasserverhältnisse	gering
	Stoffeinträge	mittel

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

### 8.2.5 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Grundwasserneubildung liegt bei über 200 mm/Jahr. Es liegt eine hohe Grundwassergefährdung in einem Flurabstand > 2m bis 5m vor.

Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.

Es ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht.

#### Oberflächengewässer

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes SO „Ferienhausgebiet“ auf dem Flurstück 129, Flur 7 der Gemarkung Wiepersdorf verläuft das Gewässer II. Ordnung „Binnengraben 3 — Kossin“ (Katasternummer 2.1.1.13). Der „Binnengraben 3 — Kossin“ ist ein oberirdisches Gewässer gemäß 2 Abs. 1 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und fallen in Verbindung mit § 1 Abs. 2 Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) unter dessen sachlichen Geltungsbereich.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird das Plangebiet den bioklimatisch belastete Siedlungsräumen zugeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

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 strukturreiche, schwach reliefierte offenlandgeprägt Räume mit einer hohen bis sehr hohen Erlebniswirksamkeit.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

---

#### 8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Der Nordteil des B-Plan-Gebietes liegt innerhalb des orts-festen Bodendenkmals 130233 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Kossin“, dessen Schutz durch das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) geregelt ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

### 8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### 8.3.1 Schutzgut Mensch

##### Baubedingt

Negative Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind primär durch baubedingte, temporäre Emissionen zu befürchten. Diese sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen sind bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich einzuschätzen.

##### Anlagenbedingt

Die Auswirkungen des Dörflichen Wohngebietes auf die benachbarte Bebauung sind als gering einzuschätzen, da insbesondere störende Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind und.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Ferienhausgebiet mit etwa 6 kleinen Ferienhäusern / Retreathütten ist mit an- und abreisendem Verkehr zu rechnen, der aber aufgrund des Umfangs von nur 6 Ferienhäusern zu vernachlässigen ist.

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

#### 8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Potenzialabschätzung und Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet worden (Büro UmLand, Oktober 2024). Die Potenzialabschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

##### Baubedingt

Innerhalb der ehemaligen Gartenbereiche des Hofgrundstücks ist mit Lebensraumveränderungen durch die Errichtung von sechs Retreathütten sowie Gestaltungsmaßnahmen u. a. durch Beschneiden von Bäumen auszugehen. Baumfällungen sind nicht vorgesehen.

- Brutvögel, Fledermäuse

Aufgrund der sehr wahrscheinlichen Besiedlung des B-Plangebiets durch Brutvögel muss während der Brutzeit von März bis Oktober bei allen Maßnahmen, die im Bereich von Gehölzen oder der Bodenvegetation erfolgen, mit einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel) und damit mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 gerechnet werden.

Weiterhin wird es durch den geplanten Bau von Retreathütten und Gartengestaltungsmaßnahmen in den betroffenen Teilflächen zu einem dauerhaften Verlust bzw. einer Veränderung der vorhandenen Fortpflanzungsstätten und damit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 kommen.

Aufgrund der wahrscheinlichen Nutzung der Altbaumbestände durch Brutvögel und ggf. auch durch Fledermäuse kann im Rahmen von umfangreicheren Baumbeschneidungen oder falls im Einzelfall doch Baumfällungen notwendig werden sollten, ein Verlust von Niststätten bzw. Quartieren sowie von einer Verletzung oder Tötung von Tieren (Gelege, Jungvögel, Fledermäuse) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Insgesamt sollte ein möglichst hoher Anteil an Gehölzen, insbesondere Höhlenbäume, und extensiv genutzter Gartenfläche als potenzielle Brut- und Nahrungshabitate für die vor-kommenden Vogelarten erhalten werden.

##### Anlagenbedingt

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl / Grundfläche und dem damit verbundenen geringen Eingriff in den südlichen Baumbestand ist eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Der Baumbestand soll möglichst erhalten werden. Sofern es zu Baumfällungen kommt, sind diese im Sinne der Baumschutzsatzung des Landkreises Teltow-Fläming zu ersetzen.



### 8.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

#### Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

#### Anlagenbedingt

Versiegelte Flächen verringern die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserregulierung, Grundwasserneubildung, Filterung und die Schadstoffpufferung). Der nördliche Teil des Plangebietes ist bereits teilweise versiegelt. Für den südlichen Bereich wird eine maximale Grundfläche versiegelt, um den Eingriff zu minimieren.

Die Umsetzung der vorgesehenen Planung führt zur teilweisen Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder ähnlichem.

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 0,4 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für das Dörfliche Wohngebiet im Norden angesetzt.

Geplante Nutzung	Festsetzung gem. BauGB	Gesamt	unversiegelte Fläche in m <sup>2</sup>	versiegelte Flächen in m <sup>2</sup>
Dörfliches Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 5 a BauNVO	3.143	1.257	1.886
Sondergebiet Ferienhäuser	§ 9 Abs. 1 BauGB Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO	8.055	7.355	700
private Grünfläche Hausgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	578	578	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	627	627	
Summe		<b>12.403</b>	<b>9.817</b>	<b>2.586</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes in m<sup>2</sup></b>			<b>12.403</b>	

Bei vollständiger Umsetzung der Bauleitplanung wird sich die Versiegelung um 140 m<sup>2</sup> erhöhen.

### 8.3.4 Schutzgut Wasser

#### Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

#### Anlagenbedingt

Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate des Bodens. Die Festsetzung einer Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken minimiert diesen Eingriff.

Gemäß § 3 BbgWG in Verbindung mit § 1 der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) ist der „Binnengraben 3 — Kossin“ nach seiner wasserwirtschaftlichen Bedeutung ein Gewässer II. Ordnung.

Die Unterhaltung des „Binnengraben 3 — Kossin“ obliegt als öffentlich-rechtliche Pflicht dem Gewässerunterhaltungsverband Kremitz-Neugraben. Eine Zugänglichkeit des Gewässerrandstreifens ist zu gewährleisten.

### 8.3.5 Schutzgut Klima/Luft

#### Baubedingt

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt

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

---

### 8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird vermieden durch die Festlegung der Geschossigkeit. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung.

---

### 8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingt / Anlagenbedingt

Der Nordteil des B-Plan-Gebietes liegt innerhalb des orts-festen Bodendenkmals 130233 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Kossin“, dessen Schutz durch das "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" (BbgDSchG) geregelt ist.

Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten:  
Denkmalschutz: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Dezer-nat: Bodendenkmal, Wünsdorfer Platz 4 – 5, 15806 Zossen; 18.06.2024:

*Fachgutachterliche Stellungnahme zum Schutzgut Bodendenkmäler*

*„die o.g. Planung tangiert im Norden der Planungsfläche den Bereich eines Bodendenkmals, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Ge-setz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist. Es handelt sich um das im Bodendenkmal Nr. 130233, den mittelalter-lichen und neuzeitlichen Kern des Ortes Kossin.*

*Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale-le und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgDSchG wie folgt zur o.g. Planung Stellung:*

- 1. Das Vorhaben tangiert den Bereich eines Bodendenkmals (siehe Plan in der Anlage).*
- 2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen:*

*Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Er-richtung von baulichen Anlagen über den bereits vorhandenen Bestand hinaus, die Aufnahme vorhandener und die Neuanlage oder Befestigung von We-gen, Verlegungen von Leitungen usw. bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Teltow-Fläming zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).*

*Abhängig von Art und Umfang der geplanten Bodeneingriffe sind diese Maßnahmen dokumentations-pflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); die Erdeingriffe müssen also ggf. archäologisch begleitet und ent-deckte Bodendenk-male fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbei-ten, zu denen die denkmal-rechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres fest-legen wird, ist in der Regel ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Aus-wahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum in der Regel zustimmen muss.*

*Kosten für archäologische Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Er-deingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgra-bungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenk-malbereiche geplant werden.*

3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

#### 8.4 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotope unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild.

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

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor 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	-	-	

Abbildung 6: Wechselwirkungen der Schutzgüter

#### 8.5 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Da es sich um eine Brachfläche handelt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

#### 8.6 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch Bau und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

#### 8.7 Art und Menge der Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich größtenteils auf die Bauphase.

#### 8.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Bei entstehenden Abfällen handelt es sich im Wesentlichen um Hausmüll, der entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen ist.

#### 8.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

#### 8.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft. Benachbarte Vorhaben sind nicht bekannt.

#### 8.11 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechende Auswirkungen sind nicht bekannt.

#### 8.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan Gemeinde Niederer Flämin
- 

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

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

#### 8.13 Geplante Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- Bauzeitenregelung: Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung mit ggf. notwendigen Gehölzbeschneidungen bzw. -rodungen, sind daher außerhalb der Brutzeit der potenziell betroffenen Arten durchzuführen.
- Baumfällungen / Baumbeschneidungen: Nach Möglichkeit ist eine Beschneidung oder Fällung von Höhlenbäumen grundsätzlich zu vermeiden. Vor einer nicht vermeidbaren Beschneidung oder ggf. Fällung von Altbäumen mit Höhlen, Rissen oder Spalten sind mögliche Quartiere auf eine Nutzung durch Fledermäuse zu prüfen. Bei Hinweisen auf Vorkommen sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen, um eine Verletzung oder Tötung von Tieren zu vermeiden.

Ausgleichsmaßnahmen

Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen. Zusätzlich sind drei Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste zu pflanzen.

Da es sich um die Erhaltung und Entwicklung einer Feldgehölzhecke handelt, ist die Artenliste zwingend einzuhalten.

#### 8.14 BILANZIERUNG

Im Zuge der Planausführung wird sich die Versiegelung um maximal 140 m<sup>2</sup> erhöhen.

Ausgleichserfordernis nach HVE: Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m, breit, Mindestfläche 100 qm, Faktor 1:3.

Im Bebauungsplan werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur mit einer Größe von 627 m<sup>2</sup> festgesetzt. Der Eingriff ist damit ausgeglichen.

### 9. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planung sind für das Plangebiet nicht möglich. Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt der Umweltzustand unverändert.

### 10. Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

### 11. Zusätzliche Angaben

#### 12.1 Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die folgenden bereits vorhandenen Unterlagen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet:

- Flächennutzungsplan /Landschaftsplan
- Landschaftsrahmenplan
- Schutzgebiete: Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte und Bodenkarte: des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

#### 12.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Tabelle 2: Monitoring

Termin	Monitoring Aufgabe
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?



Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet?

## 12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan „Buddhistische Retreathütten südlich der Ortslage Kossin“ in der Gemeinde Niederer Fläming wird eine teilweise anthropogen vorgeprägte Fläche sowie eine Gehölzfläche in Anspruch genommen. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Nebengebäude, Zufahrten), anthropogene Überprägung des Plangebietes durch Bebauungen.

Zur Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Ergebnisse werden eingearbeitet.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind insgesamt als minimal einzuschätzen.

## 13. Verfahren

Aufstellungsbeschluss (§ 2 BauGB)	27.05.2024
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.06.2024 bis 19.07.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	13.06.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)	^

## 14. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch 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 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 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 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 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.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 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 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340) geändert worden.
- Wasserverbandsgesetz vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578) geändert worden ist
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009
- Potenzialeinschätzung und Fachbeitrag zum Artenschutz, Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung, Oktober 2024

## 15. Anlagen

### Textliche Festsetzungen

#### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO und § 10 BauNVO)

##### Dörfliches Wohngebiet

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Als unzulässig werden festgesetzt:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

##### Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4 BauNVO)

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient der Unterbringung von Ferienhäusern (z.B. Retreathütten).

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 21 a BauNVO sind unzulässig.

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

##### Dörfliches Wohngebiet

In der Planzeichnung werden laut Nutzungsschablone folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,4; Die Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

##### Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

Im Bebauungsplan wird im Bereich des Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ eine maximale Grundfläche von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### **3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO)

##### Dörfliches Wohngebiet

Im dörflichen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

##### Sondergebiet „Ferienhausgebiet“

Im Sondergebiet Ferienhausgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### **4. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Die im Plan festgesetzte Grünfläche ist privat mit der Zweckbestimmung Hausgarten.

#### **5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

Auf der mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist das vorhandene Feldgehölz zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen.

Zusätzlich sind drei Gehölzinseln mit jeweils zwei Bäumen Qualität 16/20 und 5 Sträuchern der Qualität 60/80 gemäß Artenliste zu pflanzen.

#### **6. Versickerungspflicht** (§ 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.

#### **7. Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### Denkmalschutz

Der Nordteil des B-Plan-Gebietes liegt innerhalb des ortsfesten Bodendenkmals 130233 „Mittelalterlicher und neuzeitlicher Dorfkern Kossin“, dessen Schutz durch das „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg“ (BbgDSchG) geregelt ist.

#### **8. Hinweise** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

##### Gewässerschutz

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes SO „Ferienhausgebiet“ auf dem Flurstück 129, Flur 7 der Gemarkung Wiepersdorf verläuft das Gewässer II. Ordnung „Binnengraben 3 — Kossin“ (Katasternummer 2.1.1.13). Entlang des „Binnengraben 3 — Kossin“ ist ein fünf Meter breiter Arbeitsstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante landeinwärts, für die Durchführung der zyklisch erforderlichen Gewässerunterhaltungsarbeiten von jeglicher Bebauung oder dauerhafter Bepflanzung freizuhalten.

## Artenliste

<b>Bäume</b>	
Linde	Tilia
Erle	Alnus
Buche	Fagus
<b>Sträucher</b>	
Hasel	Corylus avellana
Hollunder.	Sambucus
Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera
Wildapfel.	Malus sylvestres