



Gemeinde Woltersdorf

4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)

- Begründung -

Stand 20. August 2026

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Woltersdorf
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Woltersdorf

Auftragnehmer:

SPOK K
SPO OK
SP POK
S SPOK

Stadtplanung B. Krause
Landsberger Allee 394
12681 Berlin
Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Florian Krawen
Gotje Skujin (Umweltbericht)

20. August 2026

INHALTSVERZEICHNIS

I.	BEGRÜNDUNG	...01
I.1	Einleitung	...01
I.1.1	Veranlassung	...01
I.1.2	Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches	...01
I.2	Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung	...03
I.2.1	Funktionen der Flächennutzungsplanung	...03
I.2.2	Rechtliche Bedeutung	...04
I.2.3	Planungshorizont	...05
I.2.4	Landschaftsplanung und Umweltbelange in der Planung	...06
I.2.5	Verfahrensablauf	...07
I.2.6	Darstellungssystematik	...08
I.3	Einbindung in die Landesplanung und die regionale Entwicklung sowie Bindungen aus Fachplanungen	...10
I.3.1	Landesplanung	...10
I.3.2	Regionalplanung	...13
I.3.3	Sonstige Bindungen aus übergeordneten Planungen	...14
I.3.4	Nachbargemeinden	...15
I.4	Kommunale Planungsgrundlagen	...17
I.4.1	Flächennutzungsplan 1998	...17
I.4.2	Änderungen des Flächennutzungsplans	...18
I.4.3	Verbindliche Bauleitpläne	...18
I.5	Bestandssituation im Änderungsbereich	...20
I.6	Ziele und Zwecke der FNP-Änderung	...22
I.7	Planungsalternativen	...23
I.8	Inhalte der FNP-Änderung	...24
I.8.1	Sonderbaufläche	...24
I.8.2	Wohnbaufläche	...24
I.8.3	Gemischte Baufläche	...25
I.8.4	Grünflächen	...25
I.8.5	Integration des Landschaftsplans in den FNP-Änderungsbereich	...26
I.8.6	Flächenbilanz	...27
I.9	Auswirkungen der FNP-Änderung	...28

II.	UMWELTBERICHT	...29
II.1	Einleitung	...29
II.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes	...29
II.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	...30
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...34
II.2.1	Bestandsdarstellung des Umweltzustandes	...34
	Schutzgut Mensch	...34
	Schutzgut Boden	...34
	Schutzgut Fläche	...35
	Schutzgut Wasser	...35
	Schutzgut Klima / Luft	...36
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...36
	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...37
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...38
II.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...38
	Schutzgut Mensch	...38
	Schutzgut Boden	...39
	Schutzgut Fläche	...40
	Schutzgut Wasser	...40
	Schutzgut Klima / Luft	...40
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...41
	Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)	...41
	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...42
II.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	...42
II.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...43
II.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...44
II.3	Zusätzliche Angaben	...45
II.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...45
II.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der FNP-Änderung auf die Umwelt	...45
II.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...46
III.	ANHANG	...48
	Abkürzungsverzeichnis	...48
	Quellenverzeichnis	...49

I. BEGRÜNDUNG

I.1 Einleitung

I.1.1 Veranlassung

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Woltersdorf wurde Anfang des Jahres 1998 rechtswirksam. Entsprechend der bereits damals bestehenden Zielstellung, Woltersdorf vor allem als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln und die Bevölkerungszahl zur Herstellung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur durch den Zuzug von Familien zu steigern, sind große Teile des Gemeindegebiets als Wohnbauflächen dargestellt.

Dies betrifft neben den bereits bebauten Flächen auch noch unbebaute Flächen, die schon erschlossen sind und inmitten des Siedlungsgebietes liegen, wie die westlichen Teilflächen des Änderungsbereiches. Dabei handelt es sich überwiegend um Flächen in kommunalem Eigentum. Aktuelle Entwicklungen erfordern nun die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Errichtung einer neuen Schule. Hintergrund dafür ist die Notwendigkeit, künftig Flächen des aktuellen Schulstandortes der Gesamtschule an der Vogelsdorfer Straße für zusätzliche Betreuungskapazitäten im Hortbereich in Anspruch nehmen zu müssen, um dem gesetzlichen Anspruch auf Ganztagesbetreuung gerecht zu werden. Die Gesamtschule wird in der Folge an ihrem aktuellen Standort nicht mehr über ausreichende Flächen verfügen, um die Zügigkeit beibehalten und damit wirtschaftlich betrieben werden zu können. Eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes ist damit nicht mehr gewährleistet.

Für die Errichtung einer neuen Schule ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für die Schule erforderlich. Diese kann aufgrund der Größe und nicht nur lokalen Bedeutung der Schule für das Wohngebiet nicht aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden. Es ist deshalb die Änderung des FNP erforderlich, damit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden kann.

Die FNP-Änderung soll außerdem zum Anlass genommen werden, die Flächendarstellungen und -abgrenzungen für die bereits bebauten Flächen bis zum Berghofer Weg geringfügig entsprechend der aktuellen Erfordernisse und Entwicklungen anzupassen.

Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (siehe Kapitel I.2.2).

I.1.2 Lage und Kurzcharakteristik des Änderungsbereiches

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Woltersdorf weniger als 50 m westlich der Rüdersdorfer Straße, die als Landesstraße L 30 in Richtung Süden über den Ortskern von Woltersdorf – etwa 1 km südlich des Änderungsbereiches – und die Nachbargemeinde Erkner zur Autobahn A 10 und in nordöstlicher Richtung über die Nachbargemeinde Rüdersdorf zur Bundesstraße B 1 führt. Er umfasst eine Fläche von knapp 2,6 ha. Die Fläche liegt im Bereich des rechtswirksamen FNP für Woltersdorf.

Der Änderungsbereich erstreckt sich vom südlichen Ende des Bergshofer Wegs aus in südwestlicher Richtung. Er umfasst die bebauten und unbebauten Grundstücke zwischen der Moskauer Straße und der Wilhelm-Tell-Straße bis zur Saarstraße sowie den östlichen Abschnitt der Moskauer Straße. Der Änderungsbereich hat eine Ausdehnung von etwa 280 m in Südwest-Nordost-Richtung und maximal 100 m in Nordwest-Südost-Richtung. (Für eine differenziertere Beschreibung des Änderungsbereiches siehe Kapitel I.5.)

Der Änderungsbereich umfasst im Osten mehrere bebaute Grundstücke mit einer Mischung aus gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzung. Die Grundstücke im Westen sind dagegen vollständig unbebaut und durch dichten Baumbestand und naturnahe Grünflächen geprägt.

An den Änderungsbereich schließen sich nördlich, östlich und westlich überwiegend bebaute Flächen an. Dabei dominieren nordwestlich und westlich durch Wohnbebauung geprägte Gebiete. In nordöstlicher Richtung schließen sich westlich des Berghofer Wegs gewerbliche Nutzungen an. Östlich des Berghofer Wegs setzen sich dann wieder die durch Wohnbebauung geprägten Flächen fort. Die Flächen südlich des Änderungsbereiches bis zum Bauersee sind dagegen nur teilweise bebaut. Dort finden sich große unbebaute Flächen, teilweise mit Waldcharakter.

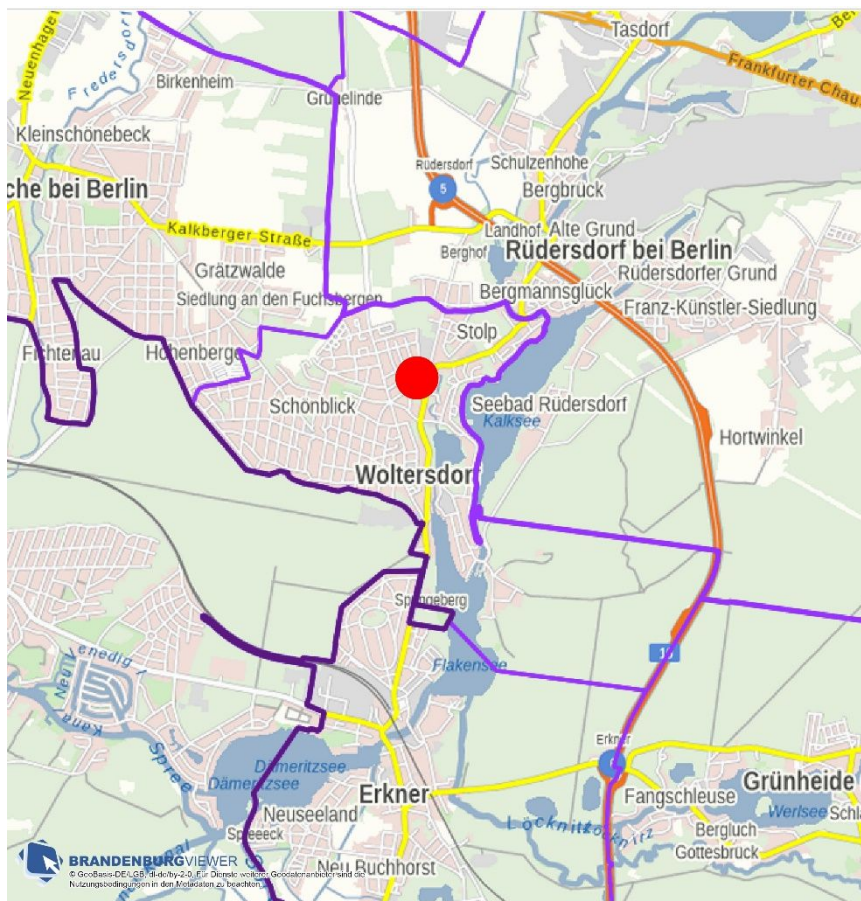


Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches¹

¹ Quelle Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

I.2 Der Flächennutzungsplan im Rahmen der kommunalen Planung

I.2.1 Funktionen der Flächennutzungsplanung

Die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde ist das Ergebnis zahlreicher öffentlicher und privater Aktivitäten. Die Gemeinde besitzt die „Planungshoheit“, das heißt das Recht und die Pflicht, diese Aktivitäten zu leiten, denn nur im Rahmen einer abgestimmten Planung kann ein Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessen gefunden werden.

Wichtigstes Instrumentarium zur Gestaltung der Bodennutzung in einer Gemeinde ist die Bauleitplanung. Aufgabe der Bauleitplanung ist es gemäß § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Um diese Aufgabe umsetzen zu können, sind rechtswirksame Pläne, so genannte Bauleitpläne, erforderlich, die sowohl die Gemeinde und sonstigen öffentlichen Planungsträger als auch die Bürger in ihren Vorhaben an bestimmte gemeinsam erarbeitete Zielvorstellungen binden. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Es besteht eine Rechtspflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen, wenn diese für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich sind (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Bei den Bauleitplänen wird unterschieden zwischen dem vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und dem verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan). Während der Flächennutzungsplan (FNP) lediglich die Art der Bodennutzung in den Grundzügen regelt, haben Bebauungspläne die Aufgabe, daraus für einzelne Teilbereiche der Gemeinde rechtsverbindliche Festsetzungen für die Bebauung oder sonstige Nutzung der Grundstücke zu entwickeln (siehe Kapitel I.2.2). Der Flächennutzungsplan ist also das übergeordnete Planungsinstrument.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Die Gemeinde ordnet und steuert so in eigener Verantwortung die Bodennutzung für ihr Gemeindegebiet und schafft damit die Grundlage für eine ausgewogene, dem Wohl der Gemeinde dienende, zukunfts- und umweltorientierte Entwicklung.

Wie der Begriff „Flächennutzungsplan“ bereits deutlich macht, stellt der FNP vor allem dar, welche Flächen wie genutzt werden sollen. Es wird noch nicht wie im (nachfolgenden) Bebauungsplan die Bebauung der Grundstücke im Einzelnen geregelt. Vielmehr soll der FNP die Grundkonzeption der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde zum Ausdruck bringen. Damit hat der FNP insbesondere eine Funktion als städtebaulicher

Leit- und Zielplan und dient der gegenseitigen Abstimmung und Einigung aller an der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Beteiligten und Interessierten. Die Darstellungen des FNP sind das Ergebnis der Abwägung zwischen den unterschiedlichen öffentlichen und privaten Interessen, Belangen und Ansprüchen. Dabei hat der Plan die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu beachten (siehe Kapitel I.3).

Wichtigste Aufgabe des FNP ist die Koordinierung der unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Dazu gehört z. B. die Klärung der Frage, welche Flächen in Zukunft baulich genutzt und welche von Bebauung freigehalten und wichtige Freiraumfunktionen übernehmen sollen. Des Weiteren stellt der FNP dar, welche Teile der Bauflächen überwiegend dem Wohnen, welche dem Gewerbe oder welche sonstigen Nutzungen dienen sollen und wie diese Teile einander zugeordnet sind, damit ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gewährleistet ist. Schließlich trifft der FNP auch Aussagen zu den Standorten von Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sowie zu den wichtigsten Verkehrsstrassen.

I.2.2 Rechtliche Bedeutung

Die Änderung des FNP für die Gemeinde Woltersdorf erfolgt auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften im Wärmebereich vom 23.07.2026 (BGBl. I Nr. 226). Für den FNP gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Wie bereits erwähnt (siehe Kapitel I.2.1), beschränkt sich der FNP auf die Darstellung der wesentlichen Merkmale zur Ordnung der Bodennutzung im Gemeindegebiet und enthält noch keine rechtsverbindlichen Festsetzungen. Der FNP ist im Unterschied zum Bebauungsplan keine Rechtsvorschrift. Er wird nicht als Satzung, sondern als verwaltungsinternes Planwerk beschlossen und ist somit auch nicht allgemeinverbindlich. Die Darstellungen des FNP haben gegenüber dem Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung. Ihm erwachsen deshalb aus den Darstellungen weder direkte Rechte (z. B. der Anspruch auf Baugenehmigung für ein bestimmtes Grundstück) noch Einschränkungen (z. B. durch die Darstellung von Grün- oder Gemeinbedarfsflächen) und daraus resultierende Entschädigungsansprüche. Dies ist logisch, da der FNP keine parzellenscharfen Aussagen enthält, d. h. nicht auf einzelne Grundstücke zu beziehen ist.

Verbindlich ist der FNP lediglich für Behörden und Stellen, die bei der Aufstellung als Träger öffentlicher Belange beteiligt werden. Sie haben gemäß § 7 BauGB ihre Planungen insoweit dem FNP anzupassen, als sie dem Entwurf nicht widersprochen haben. Man sagt deshalb etwas vereinfacht, dass der FNP „behördenverbindlich“ ist.

Dennoch hat der FNP weitere rechtliche Wirkungen, die auch den einzelnen Bürger mittelbar betreffen. Von Bedeutung ist vor allem das „Entwicklungsgebot“ für Bebauungspläne: Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne, die dann gegenüber dem einzelnen Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen enthalten, aus dem FNP zu entwic-

keln. „Entwickeln“ bedeutet das Verfeinern der gröberen Planung des FNP durch den Bebauungsplan. Der FNP – als eine Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung – ist also die Grundlage für die detaillierteren, grundstücksscharfen rechtsverbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung. Dabei steht der Gemeinde beim „Entwickeln“ der Bebauungspläne eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu, die es erlaubt, über das Ausfüllen des groben Rasters des FNP hinaus eigenständig in dessen Rahmen zu planen. Das heißt, es ist keine exakte Übereinstimmung mit den Darstellungen des FNP gefordert. Allerdings darf die Gemeinde im Bebauungsplan weder die Grundkonzeption des FNP antasten noch grundsätzlich von seinen Darstellungen abweichen. Wie groß die Gestaltungsfreiheit ist, hängt dabei von der Darstellungsschärfe des FNP ab. Unzulässig wäre es beispielsweise, wenn nach dem FNP für ein bestimmtes Gebiet Wohnbauflächen vorgesehen sind und die Gemeinde nun in einem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ausweisen will. Nicht möglich ist es auch, aus Grün- und Freiflächen Baugebiete zu entwickeln. Dagegen widerspricht es dem Entwicklungsgebot nicht, wenn aus Bauflächen Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelt werden. Zusammenfassend kann man sagen, dass der FNP also zunächst als Rahmen für die Bebauungsplanung für den einzelnen Bürger eine Relevanz besitzt.

Darüber hinaus ergibt sich eine mittelbare Betroffenheit für den Bürger bei der Genehmigung von Bauvorhaben im „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB, d. h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Denn die Darstellungen des FNP stellen einen öffentlichen Belang im Sinne von § 35 Abs. 3 BauGB dar, der der Zulässigkeit eines Außenbereichsvorhabens entgegenstehen kann. Vorhaben, die weder privilegiert sind (privilegiert sind insbesondere Vorhaben, die der primären Zweckbestimmung des Außenbereichs als land- und forstwirtschaftlich zu nutzendes Gebiet und als Erholungslandschaft entsprechen, wie z. B. forstwirtschaftliche Betriebe und Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung) noch begünstigt sind (begünstigt sind außenbereichsverträgliche Vorhaben, die sich auf bestimmte bereits vorhandene, zum Zeitpunkt ihrer Errichtung zulässige bauliche Anlagen, die erweiterten Bestandsschutz genießen, beziehen), sind dort gemäß § 35 Abs. 2 BauGB nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Da bereits eine geringfügige nachteilige Wirkung eine Beeinträchtigung darstellt, kann ein sonstiges Vorhaben, das den Darstellungen des FNP widerspricht, in der Regel nicht genehmigt werden. Den privilegierten Vorhaben des § 35 Abs. 1 Nr. 2 bis 6 BauGB stehen öffentliche Belange dann entgegen, wenn für die Vorhaben an anderer Stelle im Flächennutzungsplan oder in Raumordnungsplänen Ausweisungen erfolgt sind (so genanntes Darstellungsprivileg).

Zur Erlangung der Rechtsverbindlichkeit muss die FNP-Änderung von der Genehmigungsbehörde beim Landkreis genehmigt werden. Kein Bestandteil des FNP, sondern nur ein Anhang, ist die Begründung. Diese nimmt deshalb an der Rechtswirkung der FNP-Änderung nicht teil. Gleiches gilt für die nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und Nutzungsregelungen nach anderen Vorschriften (z. B. nach dem Bundesnaturschutzgesetz), auf die sich die Rechtswirksamkeit ebenso wenig bezieht.

I.2.3 Planungshorizont

Die Geltungsdauer von Flächennutzungsplänen ist gesetzlich nicht geregelt, sondern muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren. In der Regel wird eine Geltungsdauer von mindestens 10 bis 15 Jahren angestrebt, um für längerfris-

tige Planungssicherheit zu sorgen. Sollten sich im Laufe dieser Zeit die Planungsziele für Teilgebiete ändern, so besteht die Möglichkeit, Änderungsverfahren durchzuführen, um die Planungen den neuen Entwicklungen und Bedürfnissen anzupassen.

Der FNP stellt allerdings keinen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zu realisierenden Zustand dar, sondern dient als langfristiger Rahmen für eine kontinuierliche, in die Zukunft gerichtete, geordnete städtebauliche Entwicklung.

I.2.4 Landschaftsplanung und Umweltbelange in der Planung

Eine große Bedeutung wird heute bei sämtlichen Planungsentscheidungen dem Schutz der Umwelt beigemessen. Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet es als eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch des Flächennutzungsplans, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen. Die Gemeinden sind zudem verpflichtet, mit Grund und Boden „sparsam und schonend“ umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der Regelkatalog zum Inhalt von Flächennutzungsplänen enthält ausdrücklich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. zur FNP-Änderung.

Geltung verschafft wird den Umweltbelangen insbesondere auch über die umweltbezogenen Fachplanungen, zu denen u. a. die Landschaftsplanung gehört. Aufgabe der Landschaftsplanung ist es, die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu formulieren und auf ihre Umsetzung hinzuwirken. Dies geschieht in erster Linie mit Hilfe von gutachterlichen Fachplänen.

Auf der überörtlichen Ebene werden für das Gebiet eines Bundeslandes die zur Verwirklichung naturschutzrechtlicher Ziele erforderlichen Maßnahmen in Landschaftsprogrammen dargestellt. Sie präzisieren auf Landesebene, welche Schutzziele angestrebt und mit welchen Mitteln sie erreicht werden sollen. Denselben Zweck verfolgt auf der zweiten Planungsstufe der Landschaftsrahmenplan für Teile des Landes. Er konkretisiert das Landschaftsprogramm für eine bestimmte Region. Auf der gemeindlichen Ebene werden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Hilfe von Landschaftsplänen verfolgt, die jeweils für die gesamte Gemeinde aufgestellt werden. Der Landschaftsplan enthält Angaben sowohl zum Ist-Zustand von Natur und Landschaft als auch zum erwarteten Zustand, zu den konkretisierten Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den Erfordernissen und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele (§ 9 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz). Die im Landschaftsplan für die örtliche Ebene

konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen (§ 11 Abs. 3 BNatSchG). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen wird, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.

Für die Gemeinde Woltersdorf wurde deshalb parallel zum Flächennutzungsplan ein Landschaftsplan erarbeitet, dessen wichtigste Inhalte im rechtswirksamen FNP integriert sind. Dies betrifft beispielsweise die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die gleichzeitig auch der Minderung, dem Ausgleich bzw. dem Ersatz für die durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (siehe unten).

Der Landschaftsplan enthält Darstellungen für das gesamte Gemeindegebiet, also auch für den FNP-Änderungsbereich. Kapitel I.8.5 enthält eine flächenkonkrete Beschreibung dieser Darstellungen. Außerdem werden in diesem Kapitel gegebenenfalls Abweichungen der FNP-Änderung vom Landschaftsplan begründet, wie es in § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG verlangt wird.

Neben den genannten Planungsinstrumenten hat schließlich die Regelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 14 ff. BNatSchG über Eingriffe in Natur und Landschaft eine herausragende Bedeutung für die Bauleitplanung, also auch für die Flächennutzungsplanung. Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 5 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB ist bereits im Flächennutzungsplan darüber zu entscheiden, wie zu erwartende Eingriffe ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass Fragen der Eingriffs-Ausgleichsproblematik in einer frühen Planungsphase berücksichtigt werden. Für Darstellungen im Rahmen der FNP-Änderung, mit denen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden, müssen deshalb entsprechende Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgehalten werden (siehe auch Kapitel I.8.5).

I.2.5 Verfahrensablauf

Der Flächennutzungsplan wird von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung und zur Änderung der Bauleitpläne, an die sich die Gemeinde halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Dieses enthält u. a. Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Das Änderungsverfahren entspricht gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich dem Verfahren zur Aufstellung des FNP.

Mit dem Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertreter wird das FNP-Änderungsverfahren eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf wurde am 03.12.2020 gefasst.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Vorentwurf zur FNP-Änderung im Zeitraum vom 04.04.2022 bis zum 13.05.2022 der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen konnte sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus hatten die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf der FNP-Änderung vorzubringen.

Gleichzeitig wurden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum Vorentwurf der FNP-Änderung zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben die Gemeindevertreter beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entschieden. Das Ergebnis dieser Abwägung war die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zur FNP-Änderung, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildet.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB können sich die Bürgerinnen und Bürger nun ein weiteres Mal an der Diskussion über die FNP-Änderung beteiligen. Dazu wird der Entwurf zur FNP-Änderung mit der Begründung inklusive Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer von einem Monat im Internet veröffentlicht. In dieser Zeit hat jede Person die Möglichkeit, Anregungen zum Entwurf der FNP-Änderung vorzubringen. Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig werden auch die Nachbargemeinden sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Gemeinde ist gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Die Gemeindevertreter entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss den Bürgerinnen und Bürgern mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen förmlich zu beteiligen, es sei denn, dass die Änderung nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden führt. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Die FNP-Änderung wird schließlich von den Gemeindevertretern beschlossen und der Genehmigungsbehörde beim Landkreis zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wird die FNP-Änderung rechtswirksam. Jede Person kann dann die FNP-Änderung und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

I.2.6 Darstellungssystematik

Die Darstellungssystematik der FNP-Änderung entspricht der Darstellungssystematik im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Da der Original-FNP noch eine Handzeichnung ist, wurde er zur besseren Handhabung, auch bei erforderlichen Änderungen, später digitalisiert und – abweichend von der ursprünglichen Darstellung auf einer topografischen Karte – auf eine Liegenschaftskarte übertragen. Auf dieser digitalisierten Grundlage des rechtswirksamen FNP erfolgt nun die Planänderung. Die Darstellung erfolgt im Maßstab 1: 5.000.

Beigefügt ist der FNP-Änderung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung. Diese soll dazu dienen, die planerische Grundkonzeption und die Entwicklungsziele, die der FNP-Änderung zugrunde liegen, zu verdeutlichen sowie die Auswirkungen der Planänderung und die betroffenen Belange des Umweltschutzes aufzuzeigen.

Instrumente des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 2, 3, 4 und 4a BauGB Darstellungen, Kennzeichnungen (für Flächen, die erhöhten Anforderungen unterliegen, z. B. mit Altlasten belastete Flächen), nachrichtliche Übernahmen (von Festlegungen nach anderen Vorschriften, z. B. nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder nach dem Bundesfernstraßengesetz) und Vermerke (für in Aussicht genommene Festlegungen nach anderen Vorschriften).

Der Umfang der Darstellungen ist im Baugesetzbuch nicht abschließend geregelt. Er richtet sich vielmehr nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Die wichtigsten Inhalte des Planausschnitts im Bereich der FNP-Änderung sind:

- die Abgrenzung von für die Bebauung vorgesehenen Flächen von nicht für die Bebauung vorgesehenen Flächen;
- die geplante Art der Nutzung in den Bauflächen (Flächenfarbe mit Einschrieb);
- die Standorte für den Gemeinbedarf und deren Zweckbestimmung (Lagesymbol)
- die Gliederung der Freiflächen in Grün- und Waldflächen (Flächenfarbe);
- die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und deren Zweckbestimmung (Randsignatur mit Symbol)
- das Hauptnetz des Straßenverkehrs (Flächenfarbe);
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung und für Ablagerungen (Lagesymbol);
- die eingetragenen Bodendenkmale (Lagesymbol).

Da die Darstellung nicht parzellenscharf ist (siehe Kapitel I.2.2), werden untergeordnete Verkehrsflächen und Grünflächen als Bestandteile der angrenzenden (Bau-)Flächen dargestellt.

I.3 Einbindung in die Landesplanung und die regionale Entwicklung sowie Bindungen aus Fachplanungen

Der FNP ist Teil eines komplexen Systems raumbezogener Planungen. Dieses System umfasst verschiedene, gesetzlich geregelte Planungsebenen: die Bundesraumordnung, die Landesplanung, die Regionalplanung sowie die kommunale Bauleitplanung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne). Diese räumlichen Planungen werden ergänzt durch die Fachplanungen, d. h. die Planungen der verschiedenen Ministerien, Ämter und sonstigen Verwaltungen von Bund, Ländern und Gemeinden, z. B. die Straßen- und Schulplanung.

Damit sichergestellt ist, dass die örtliche Bauleitplanung in die überörtliche Raumordnung und Landesplanung eingebunden ist, fordert § 1 Abs. 4 BauGB die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auch die Regionalplanung einschließt. Dabei bedeutet „Anpassung“ die Deckungsgleichheit, d. h. die Ziele sind verbindliche Festlegungen ohne Raum für Abwägungen, die von den öffentlichen Planungsträgern, also auch von den Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne, beachtet werden müssen. Da die Bindung an die überörtliche Planung eine starke Einschränkung der Planungshoheit als Teil des Selbstverwaltungsrechts der Gemeinden darstellt, hat der Gesetzgeber den Gemeinden ein Mitwirkungsrecht bei der Aufstellung dieser Pläne eingeräumt.

I.3.1 Landesplanung

In Brandenburg werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in mehreren Programmen und Plänen festgelegt. Der besonderen räumlichen Situation von Berlin und Brandenburg (Land in Land), dem hohen Verflechtungsgrad beider Länder und der daraus resultierenden Notwendigkeit einer grenzübergreifenden Planung tragen die Länder durch eine gemeinsame Raumordnung und Landesplanung für das Gesamtgebiet beider Länder (gemeinsamer Planungsraum) Rechnung. Im Landesplanungsvertrag verpflichteten sich Berlin und Brandenburg, ein gemeinsames Landesentwicklungsprogramm und gemeinsame Landesentwicklungspläne zu erarbeiten.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Räumliches Grundgerüst für diese Entwicklung bildet das Zentrale-Orte-System. Die zentralen Orte sollen gemäß § 3 Abs. 1 LEPro 2007 als Siedlungsschwerpunkte und Verkehrsknoten für ihren Versorgungsbereich räumlich gebündelt Wirtschafts-, Einzelhandels-, Kultur-, Freizeit-, Bildungs-, Gesundheits- und soziale Versorgungsfunktionen

wahrnehmen. Zur Steigerung der Wirtschaftskraft soll der Einsatz von öffentlichen Mitteln auf räumliche und sektorale Schwerpunkte konzentriert werden (§ 2 Abs. 2 LEPro 2007).

Bei der Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Außerdem sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Das LEPro 2007 enthält darüber hinaus weitere Grundsätze, unter anderem zur integrierten Freiraumentwicklung und zur Verkehrsentwicklung.

Vertieft und räumlich konkretisiert werden die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze in zwei Landesentwicklungsplänen, von denen für die Gemeinde Woltersdorf lediglich der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) relevant ist.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) setzt einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Flächennutzungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum. Die FNP-Änderung für die Gemeinde Woltersdorf muss deshalb an diese Ziele angepasst werden und wird nur unter dieser Voraussetzung genehmigt werden.

Der LEP HR gilt bis zu seiner Änderung, Ergänzung oder Aufhebung. Er enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Gemäß den Zielen 3.5 und 3.6 sollen in den Ober- und Mittelzentren die hochwertigen bzw. die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler bzw. regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dies betrifft unter anderem die Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, die Einzelhandelsfunktionen sowie die Kultur-, Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Wissenschafts-, Gesundheits- und sozialen Versorgungsfunktionen.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der Gemeinde Woltersdorf wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

Im Berliner Umland, zu dem Woltersdorf gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, ist gemäß Ziel 5.6 der Gestaltungsraum Siedlung Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Für die Gemeinde Woltersdorf ist im LEP HR kein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt. In Gemeinden ohne Gestaltungsraum Siedlung darf eine Wohnsiedlungsentwicklung, das heißt eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, gemäß Ziel 5.5 nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen einer zusätzlichen Eigenentwicklungsoption von 1 ha pro 1.000 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2018) innerhalb von 10 Jahren erfolgen. Eine zusätzliche Wachstumsreserve bis zu 2 ha wird den Grundfunktionalen Schwerpunkten zugebilligt.

Eine hohe Bedeutung wird im LEP HR dem bestehenden Freiraum beigemessen, der erhalten und entwickelt werden soll (Grundsatz 6.1). Besonders hochwertige Freiräume werden im LEP HR durch die Festlegung als Freiraumverbund gesichert. Im Freiraumverbund ist die Inanspruchnahme von Flächen für raumbedeutsame Maßnahmen in der Regel ausgeschlossen und nur in bestimmten Ausnahmefällen, die in Ziel 6.2 definiert werden, möglich. Der FNP-Änderungsbereich befindet sich außerhalb des Freiraumverbundes.

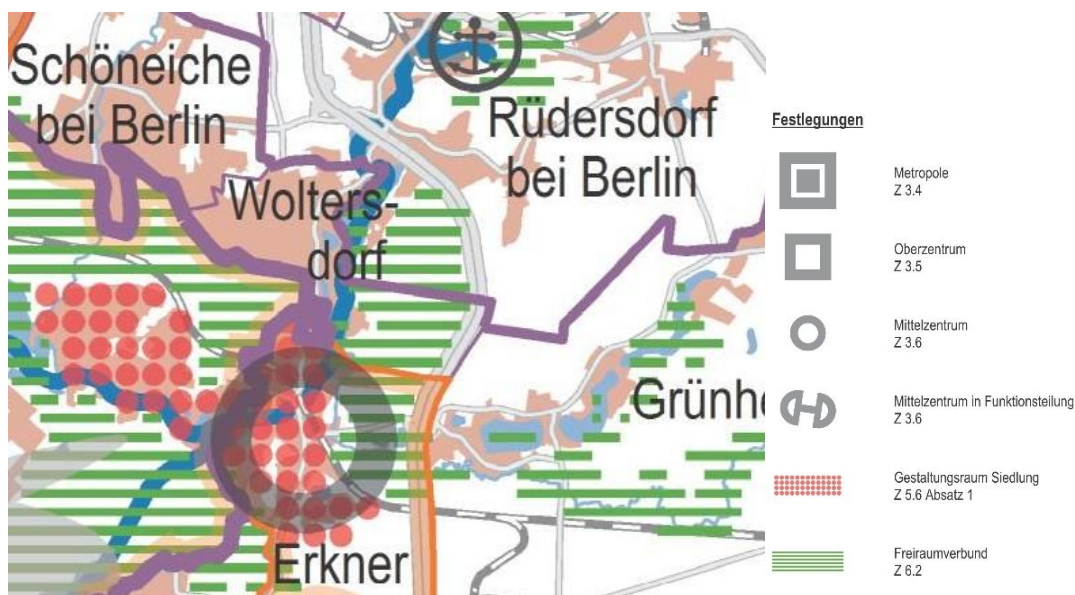


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP HR

Für den Änderungsbereich sind im LEP HR keine flächenbezogenen Festlegungen enthalten. Der Änderungsbereich ist Teil der dargestellten Siedlungsfläche. Die im LEP HR festgelegten großräumigen und überregionalen Straßen- und Schienenverkehrsverbindungen werden durch den Änderungsbereich nicht berührt.

Die geplante FNP-Änderung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern lediglich Flächen, die im FNP bereits als Bauflächen dargestellt sind, teilweise für eine andere Nutzung vorgesehen. Zusätzliche Flächen, die als Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden könnten, werden nicht dargestellt. Durch die Darstellung von zusätzlichen Flächen für die Errichtung eines Schulneubaus wird die Versorgung im schulischen Bereich abgesichert. Dies trägt zu einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung und zur Minimierung von Verkehr bei.

I.3.2 Regionalplanung

Eine kommunal verfasste Regionalplanung wurde in Brandenburg mit dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) vom 13.05.1993 verankert. Gemäß § 3 dieses Gesetzes wurde das Land Brandenburg in fünf Regionen (Regionalplanungsräume) unterteilt, die sich jeweils von Berlin sektoral bis zur Landesgrenze erstrecken. Die Gemeinde Woltersdorf liegt in der Region Oderland-Spree, die aus den Landkreisen Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) gebildet wurde.

Träger der Regionalplanung sind die Regionalen Planungsgemeinschaften, deren Mitglieder die Landkreise der Region sind. Sie haben jeweils Regionalpläne aufzustellen, für deren Erarbeitung Regionale Planungsstellen eingerichtet wurden. Inhaltlich sollen die Regionalpläne gemäß § 2 Abs. 1 RegBkPIG die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vertiefen und konkretisieren, zusätzliche weitere Ziele festlegen sowie quantitative und qualitative Vorgaben setzen. Die Regionalpläne müssen aus dem LEP HR entwickelt werden. Nach ihrer Festsetzung durch Satzung sind die Ziele der Regionalplanung, die als Ziele der Raumordnung und Landesplanung gelten, auch für die Gemeinden verbindlich, die ihre Bauleitpläne diesen Zielen anzupassen haben.

Für die Region „Oderland-Spree“ liegt lediglich ein rechtswirksamer sachliche Teilregionalplan und ein als Satzung beschlossener, aber noch nicht genehmigter sachlicher Teilregionalplan vor. Außerdem befindet sich der integrierte Regionalplan Oderland-Spree im Aufstellungsverfahren.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist am 27. Oktober 2021 in Kraft getreten. Dieser Teilregionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Oderland-Spree fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Woltersdorf erfüllt dabei nicht nur die im LEP HR benannten Ausstattungskriterien, sondern auch die im Regionalplan zusätzlich entwickelten regionalen Stabilitätskriterien, zu denen auch die Existenz weiterführender Schulen (Sekundarstufe I und II) gehört.

Innerhalb der Grundfunktionalen Schwerpunkte sollen die Grundfunktionen der Daseinsvorsorge gesichert und weiterentwickelt werden. Aus der Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt resultieren außerdem für den Ortsteil über den Eigenbedarf hinausgehende Möglichkeiten zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Es kann zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption eine Wachstumsreserve von 2 ha pro 1.000 Einwohner in Anspruch genommen werden (siehe auch Abschnitt „Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)“ in Kapitel I.3.1). Darüber hinaus resultieren erweiterte Möglichkeiten für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Der sachliche Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“, der im Juli 2026 als Satzung beschlossen wurde, berührt die FNP-Änderung weder räumlich noch sachlich.

Derzeit befindet sich außerdem der integrierte Regionalplan Oderland-Spree im Aufstellungsverfahren. Dieser soll insbesondere Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung und zur Infrastruktur treffen. Es existiert ein aus zwei Teilen bestehendes Planungskonzept (Vorentwurf) mit Zielen und Grundsätzen zum regionalen Freiraumverbund, zum vorbeugenden Hochwasserschutz und zu regionalen Verkehrsverbindungen und Verknüpfungspunkten, zur Rohstoffsicherung, zu großflächig gewerblich-industriellen Standorten, regional bedeutsamen Gewerbegebieten und Logistikstandorten, zum Tourismusschwerpunktraum sowie zur Trassenvorsorge Infrastruktur.

Die unmittelbar östlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße L 30 (Rüdersdorfer Straße) gehört zu den regional bedeutsamen Verkehrsverbindungen, die gemäß Grundsatz 3.6.1.2 gesichert und nachfragegerecht entwickelt werden sollen. Alle übrigen Inhalte berühren nicht den FNP-Änderungsbereich.

Die FNP-Änderung steht im Einklang mit den bislang existierenden Zielen der Regionalplanung. Durch die zusätzliche Darstellung von Sonderbauflächen bereitet die FNP-Änderung einen neuen Schulstandort zur Sicherung einer weiterführenden Schule vor. Damit unterstützt sie die Festlegung des Regionalplans als Grundfunktionaler Schwerpunkt.

I.3.3 Sonstige Bindungen aus übergeordneten Planungen

Neben der Anpassung an die übergeordneten raumbezogenen Planungen muss die Gemeinde rechtlich verbindliche Planfeststellungsbeschlüsse oder Nutzungsregelungen von Fachplanungsträgern bei der Flächennutzungsplanung als Vorgaben beachten und darf nicht über sie hinweggehen. Diese müssen als nachrichtliche Übernahmen bzw. – soweit rechtlich noch nicht verbindlich – als Vermerke in den FNP eingezeichnet werden (§ 5 Abs. 4 BauGB). Zudem kann die Flächennutzungsplanung hierdurch teilweise eingeschränkt werden, weil beispielsweise eine bauliche Entwicklung ausgeschlossen ist.

Unter die Fachplanungen und Nutzungsregelungen fallen insbesondere die in § 38 BauGB aufgeführten bundes- und landesrechtlichen Regelungen, Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Brandenburgischen Wassergesetz sowie denkmalrechtliche Unterschutzstellungen.

Mit der Landesstraße L 30 (Rüdersdorfer Straße) befindet sich eine überörtliche Fernverkehrsstraße in der Nähe des FNP-Änderungsbereiches. Die Straße verläuft östlich des Änderungsbereiches parallel zum Berghofer Weg in Südwest-Nordost-Richtung und knickt dann etwas nördlich des Änderungsbereiches in Richtung Osten ab. Die geringste Entfernung zu dieser Straße beträgt etwas mehr als 30 m. Unmittelbare Einschränkungen für die Flächennutzungsplanung im Änderungsbereich resultieren daraus nicht, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung von sensiblen Nutzungen im östlichen Teil des Änderungsbereiches aufgrund von Immissionen eingeschränkt sein kann bzw. Maßnahmen zum Immissionsschutz erfordert.

Der Änderungsbereich befindet sich weder innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebietes noch innerhalb eines zum europäischen Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ gehörigen FFH-Gebietes oder Europäischen Vogelschutzgebietes. Nächstgelegenes Schutzgebiet ist in einer Entfernung von etwa 350 m das Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“, das unter anderem den östlich gelegenen Kalksee und seine Ufer umfasst. Aufgrund der Entfernung des Gebietes und der geplanten Nutzungen im Änderungsbereich kann davon ausgegangen werden, dass die Planänderung nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgebiets oder seines Schutzzwecks führt.

Der Änderungsbereich berührt Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Bei welchen Flächen es sich um Wald handelt, wurde von der Unteren Forstbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt. Die Inanspruchnahme von Waldflächen ist genehmigungspflichtig und muss darüber hinaus forstrechtlich und naturschutzrechtlich kompensiert werden.

Wasserschutzgebiete werden von der FNP-Änderung nicht berührt. Der FNP-Änderungsbereich ist außerdem weder Teil eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes noch eines Hochwasserrisikogebietes.

Im Änderungsbereich sind schließlich nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale vorhanden.

I.3.4 Nachbargemeinden

Auf der Ebene der Gemeinden selber besteht gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ein Abstimmungsgebot für die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden, da durch die Inanspruchnahme der Planungshoheit einer Gemeinde die Planungshoheit der Nachbargemeinden eingeschränkt werden kann. Nach dem Wortlaut des Gesetzes besteht eine bindende Verpflichtung zur Beteiligung der Nachbargemeinden. Diese Verpflichtung setzt allerdings voraus, dass eine sachliche Notwendigkeit für die Abstimmung der Bauleitpläne besteht. Die Beteiligung der Nachbargemeinden ist also nur dann notwendig, wenn von den in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art zu erwarten sind. Benachbarte Gemeinden sind immer die angrenzenden Gemeinden. Zusätzlich gehören zu den benachbarten Gemeinden auch solche, auf die die Bauleitplanung Auswirkungen gewichtiger Art hat.

Nachbargemeinden der Gemeinde Woltersdorf sind die Gemeinden Rüdersdorf, Grünheide (Mark), die Stadt Erkner, die Stadt Berlin (Bezirk Treptow-Köpenick) und die Gemeinde Schöneiche.

Die Gemeinde Rüdersdorf liegt nur etwa 450 m in südöstlicher und knapp 650 m in nordöstlicher Richtung vom FNP-Änderungsbereich entfernt. In südöstlicher Richtung grenzt der Kalksee an. In nordöstlicher Richtung setzt sich das bebaute Gebiet beidseitig des Berghofer Wegs jenseits der Gemeindegrenze fort. Dort dominiert Wohnbebauung. Im FNP der Gemeinde Rüdersdorf ist dieses Gebiet dementsprechend als Wohnbaufläche dargestellt.

Da sich der Einzugsbereich der Gesamtschule nicht nur auf die Gemeinde Woltersdorf beschränkt, sondern auch Schülerinnen und Schüler aus den Nachbargemeinden die Schule besuchen, profitieren auch diese Gemeinde von der Sicherung eines neuen Standortes für die Gesamtschule, die durch die FNP-Änderung vorbereitet wird. Durch die weiteren geringfügigen Änderungen im Plangebiet sind keine Auswirkungen gewichtiger Art auf die Nachbargemeinden zu erwarten.

I.4 Kommunale Planungsgrundlagen

I.4.1 Flächennutzungsplan 1998

Für die Gemeinde Woltersdorf existiert ein Flächennutzungsplan, der am 8. Januar 1998 rechtswirksam geworden ist.

Der FNP trifft eine Flächenvorsorge für einen Anstieg der Bevölkerungszahl Woltersdorfs von ca. 5.000 im Jahr 1996 auf ca. 8.500 Einwohner im Jahr 2010. Langfristig wird eine Einwohnerzahl von etwa 10.000 Einwohnern angestrebt.² Dies entspricht der Zielstellung, Woltersdorf insbesondere als attraktiven Wohnort zu entwickeln. Darüber hinaus sollen die aus den herausragenden naturräumlichen Qualitäten resultierenden Potenziale vor allem im Bereich der Woltersdorfer Schleuse für die Fremdenverkehrs-, Naherholungs- und Freizeitentwicklung genutzt werden.³

Für den Wohnungsbau sollen zum einen die innerhalb des Siedlungsbereiches vorhandenen Wohnbauflächenpotenziale durch Nachverdichtung, Lückenbebauung sowie Umnutzung und Umstrukturierung von Wochenendhausgrundstücken, Ferienhausgebieten und brachgefallenen Gewerbeflächen mobilisiert werden. Zum anderen sollen innerörtliche Freiflächenpotenziale genutzt werden, sofern Natur- und Landschaftsschutz nicht entgegenstehen.⁴

Um die Versorgung der angestrebten Einwohnerzahl mit den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sicherstellen zu können, werden im FNP zunächst alle bestehenden Einrichtungen gesichert, darunter auch der Standort der Schule an der Vogelsdorfer Straße. Zusätzliche Schulstandorte sind im FNP nicht dargestellt. Der FNP stellt aber Gemeinbedarfslächen als Reserveflächen dar, und zwar den Standort eines ehemaligen Altenheims an der Rüdersdorfer Straße und eine Fläche südlich der Karl-Holzfallers-Straße. Beide Flächen haben die Zweckbestimmung „Soziale Einrichtungen“.⁵

Der FNP-Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Teil-FNP den damaligen Zielstellungen entsprechend überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im äußersten Nordosten am Berghofer Weg ist eine Gewerbliche Baufläche dargestellt, die sich außerhalb des Änderungsbereiches am Berghofer Weg in Richtung Nordosten fortsetzt. An diese Fläche schließt sich südwestlich eine Gemischte Baufläche an, die sich ebenfalls nach Norden fortsetzt. Durch diese Darstellungen soll das damals bereits am Berghofer Weg vorhandene örtliche Gewerbe gesichert werden, so auch der im FNP-Änderungsbereich ansässige Elektrogroßhandelsbetrieb. Durch die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche und einer Gemischten Baufläche soll eine Nutzungsgliederung angrenzend an die geplanten Wohnbauflächen erfolgen. Zwischen der Gemischten Baufläche und der Wohnbaufläche wird außerdem ein Grünzug gesichert, der im FNP in symbolischer Breite dargestellt ist, und sich außerhalb des Änderungsbereiches ebenfalls nach Norden fortsetzt.

Die an den FNP-Änderungsbereich angrenzenden Flächen sind im FNP überwiegend dem Bestand bzw. der Planungsabsicht entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt. Nur die Flächen beidseitig des Berghofer Wegs sind als Gemischte oder Gewerbliche

² vgl. Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf. Erläuterungsbericht. Rechtswirksame Fassung vom 8. Januar 1998, S. 72

³ vgl. ebenda, S. 13

⁴ vgl. ebenda, S. 71

⁵ vgl. ebenda, S. 86 f.

Bauflächen dargestellt (siehe oben). Die unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzenden Straßen Wilhelm-Tell-Straße und Berghofer Weg werden im FNP ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend als Hauptverkehrsstraßen gesichert.

I.4.2 Änderungen des Flächennutzungsplans

In den Jahren seit der Rechtskraft des Ursprungsplans wurden insgesamt fünf FNP-Änderungsverfahren eingeleitet, von denen bislang zwei abgeschlossen wurden. Eine weitere FNP-Änderung soll im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nachträglich im Wege der Berichtigung erfolgen.

Gegenstand der 1. Änderung waren Flächen zwischen der Vogelsdorfer Straße und der Straße Am Sportplatz. Es erfolgte insbesondere eine Änderung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“. Hintergrund waren die Pläne einer Stiftung zur Errichtung eines Ausbildungszentrums. Die Änderung wurde im Mai 2003 wirksam.

Gegenstand der 2. Änderung war die Gemeinbedarfsfläche an der Hochlandstraße. Neben einer Vergrößerung der Fläche erfolgte eine Änderung der Zweckbestimmung von „Soziale Einrichtungen“ in „Sportanlagen“.

Die 3. FNP-Änderung betrifft eine Fläche zwischen Rüdersdorfer Straße und Kalksee. Der etwa 5,3 ha große Änderungsbereich, der ursprünglich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ dargestellt war, soll künftig überwiegend dem Wohnungsbau dienen. Darüber hinaus soll der Standort für eine Bootsmanufaktur gesichert werden.

Der Geltungsbereich der 5. FNP-Änderung erstreckt sich auf eine knapp 3,5 ha große Fläche am Flakensee im Süden der Gemeinde. Das teilweise brachliegende Gelände eines ehemaligen Ferienlagers soll zu einem Wohngebiet entwickelt werden.

Auf der Gemeinbedarfsfläche an der Vogelsdorfer Straße, die Gegenstand der 1. FNP-Änderung war, ist inzwischen die Neuerrichtung der Freien Schule Woltersdorf (FSW) geplant, nachdem die Stiftung ihre Pläne nicht umgesetzt hat. In diesem Zusammenhang wurden auch die Möglichkeiten einer gemeinsamen Nutzung der Flächen durch die Freie Schule und die Gesamtschule ausgelotet. Im Ergebnis verbliebe aber für die Gesamtschule eine zu kleine Fläche. (Siehe auch Kapitel I.7.)

Die 2. FNP-Änderung berührt die 4. FNP-Änderung weder räumlich noch sachlich. Die Darstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen in Rahmen der 3. und der 5. FNP-Änderung und die Berichtigung des FNP für einen SB-Markt von einer Gemischten Baufläche in ein Sondergebiet „SB-Markt“ haben keine Auswirkungen auf die 4. Änderung.

I.4.3 Verbindliche Bauleitpläne

Für den Änderungsbereich existieren bislang keine verbindlichen Bauleitpläne.

Parallel zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der FNP-Änderungsbereich erstreckt sich auf große Teile des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße umfasst zusätzlich lediglich noch die Straßenverkehrsflächen der angrenzenden Straßen Wilhelm-Tell-Straße, Saarstraße, Moskauer Straße und Berghofer Weg.

I.5 Bestandssituation im Änderungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst im Osten baulich vorgeprägte Flächen, im Westen gänzlich unbebaute Flächen.

Die östlichen Teilflächen des Änderungsbereiches sind vor allem durch das Betriebsgelände eines Elektrogroßhandels geprägt. Der Betrieb ist seit 1996 im Gebiet ansässig und verfügt über eine mehr als 1.000 m² große Verkaufshalle mit angrenzenden teilweise befestigten Freiflächen. Ein Garagenkomplex im Südwesten des Grundstücks wurde inzwischen zurückgebaut. An das Betriebsgelände schließen sich an der Wilhelm-Tell-Straße zwei umzäunte Grundstücke an, von denen das östliche mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Das westliche Grundstück ist seit dem Abriss eines ehemaligen Gebäudes unbebaut.



Abb. 3: Mischnutzung an der Wilhelm-Tell-Straße Ecke Berghofer Weg

Der westliche Teil des Änderungsbereiches ist dagegen durch zusammenhängende unbebaute Freiflächen geprägt. Auf den Flächen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten Wald entwickelt. Die Gehölzbestände umfassen auch einige besonders wertvolle Einzelbäume und Baumgruppen, insbesondere Eichen, Linden, Ahorn und Birken.



Abb. 4: Dichter Baumbestand an der Ecke Wilhelm-Tell-Straße / Saarstraße

Im Nordwesten sind die Baumbestände lichter. Dort gibt es zwischen den Gehölzbeständen sehr trockene Flächen mit niedrigen Gräsern und sandigen Abschnitten, die als Trockenrasen einzustufen sind. Dort befinden sich außerdem einige besonders markante Kiefern. Vor allem in diesen Bereichen verlaufen diverse Trampelpfade quer durch das Gebiet. Angelegte Wege sind nicht vorhanden.



Abb. 5: Trockenrasen an der Moskauer Straße

Das gesamte Gelände ist leicht gewellt. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt 6 m, wobei das Gelände von Südosten nach Nordwesten ansteigt. Am niedrigsten ist das Gelände im Bereich des Elektrogroßhandelsbetriebs, am höchsten an der Moskauer Straße in Richtung Saarstraße.

I.6 Ziele und Zwecke der FNP-Änderung

Zielstellung der FNP-Änderung ist es vor allem, Flächen für einen Neubau der Gesamtschule zu sichern. Ohne einen neuen Standort wird die Schule in Zukunft nicht mehr über ausreichende Flächen verfügen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. In der Folge würde die Schule möglicherweise die Gemeinde verlassen. Da die Existenz einer weiterführenden Schule in Woltersdorf auch zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnort beiträgt, möchte die Gemeinde aber die Schule sichern und eine Abwanderung verhindern.

Da die Schule nicht nur eine lokale Bedeutung für das Wohngebiet, sondern eine darüber hinaus gehende Bedeutung und einen überörtlichen Einzugsbereich hat, kann die Fläche für den Schulneubau nicht aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden. Die erforderlichen Flächen müssen deshalb gesondert als Gemeinbedarfsflächen oder Sonderbauflächen gesichert werden.

Schließlich soll im Rahmen der FNP-Änderung auch eine geringfügige Anpassung der im Osten des Änderungsbereiches dargestellten Flächen entsprechend der aktuellen Gegebenheiten und Planungsziele erfolgen: So entspricht die Darstellung einer Gewerblichen Baufläche keine realistischen Entwicklungsperspektive mehr. Auch der Grünzug ist nicht mehr wie dargestellt realisierbar und soll deshalb an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

I.7 Planungsalternativen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist geprüft worden, ob es Planungsalternativen gibt. Geprüft wurden vor allem Standortsalternativen für den Neubau der Gesamtschule.

Alternative Flächen für die Errichtung der Schule, die schon als Gemeinbedarfsflächen oder als Sonderbauflächen im FNP dargestellt sind, sind nicht vorhanden: Die einzige unbebaute Fläche ist das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bildung“ an der Vogelsdorfer Straße. Dort verbleiben aber nach dem Neubau der Freien Schule nicht mehr genügend Flächen (siehe unten).

Aus den Anforderungen, die sich aus dem erforderlichen Raum- und Flächenprogramm für weiterführende Schulen ergeben, resultiert eine bestimmte Mindestgröße der Flächen, die zur Verfügung stehen müssen. An den potenziellen Standorten müsste mindestens eine ähnliche Flächengröße wie im Geltungsbereich zur Verfügung stehen, das heißt etwa 11.000 - 11.500 m². Die Fläche müsste darüber hinaus auch verfügbar oder kurzfristig mobilisierbar sein, das heißt im Idealfall im kommunalen Eigentum sein. Flächen im Südosten der Gemeinde kommen aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet „Mügelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ nicht als Standort in Frage. In anderen Bereichen im Nordwesten befinden sich zusammenhängende Trockenrasenbiotope, die nicht in Anspruch genommen werden sollen. Dies gilt auch für die größeren zusammenhängenden Waldflächen im Norden der Gemeinde, die wichtige Erholungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. Ähnliches gilt für die wenigen unverbauten Uferbereiche. Am Berghofer Weg, der von der Öffentlichkeit als Alternativstandort angeregt wurde, gibt es keine Grundstücke mit hinreichenden Flächenpotentialen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass private Flächen möglicherweise nicht verfügbar sind und auch nicht kurzfristig mobilisiert werden können. Die noch unbebauten Flächen im Norden der Gemeinde an der Vogelsdorfer Straße wurden von der Freien Schule Woltersdorf (FSW) zur Errichtung eines neuen Schulgebäudes mit Turnhalle und einer Kita im rückwärtigen Bereich und Ansiedlung von Gewerbe im straßenseitigen Bereich erworben. Im Ergebnis der gemeinsamen Abstimmungen von Vertretern beider Schulen über eine mögliche gemeinsame Nutzung der Flächen, würden für die FAWZ nicht genügend Flächen verbleiben. Es gibt deshalb keine alternativen Standorte für den Schulneubau der FAWZ.

Es wurde ebenfalls geprüft, ob alternative Flächen für einen Hortneubau vorhanden sind. Die Schule könnte in der Folge weiterhin über alle Flächen verfügen, sodass ein Neubau der Schule überflüssig wäre. Die schulnahen Flächen am Weinberg, die sich dafür anbieten würden, stehen für einen Hortneubau nicht unmittelbar zur Verfügung und müssten zunächst erworben und überplant werden (es wäre ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich) bevor eine Bebauung erfolgen könnte. Dazu fehlen der Gemeinde die finanziellen Mittel. Die kommunalen Flächen im Plangebiet, die alternativ verfügbar wären, weisen für einen Hort schon eine zu große Entfernung zum Schulstandort auf.

Weitere grundsätzliche Planungsalternativen gibt es nicht.

I.8 Inhalte der FNP-Änderung

I.8.1 Sonderbaufläche

Der FNP-Änderungsbereich wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB überwiegend als Sonderbaufläche dargestellt. Die Sonderbaufläche erhält die Zweckbestimmung „Bildung“.

Durch die Darstellung als Sonderbaufläche „Bildung“ sollen auf der Ebene des FNP die flächenmäßigen Voraussetzungen für den Neubau der Gesamtschule geschaffen werden. Dadurch kann auf dieser Ebene Planungs- und Investitionssicherheit hergestellt werden. Die Darstellung umfasst ausschließlich derzeit noch unbebaute Flächen.

Die Gemeinde zieht die Darstellung als Sonderbaufläche „Bildung“ der im Vorentwurf noch gewählten Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ vor, um langfristig flexibler sowohl hinsichtlich möglicher Bildungseinrichtungen als auch bezüglich der Träger der Einrichtungen zu sein. Während bei Trägern von Gemeinbedarfseinrichtungen die privatwirtschaftliche Gewinnerzielungsabsicht der Wahrnehmung der öffentlichen Aufgabe deutlich untergeordnet sein muss, können nicht dem Gemeinbedarf verpflichtete Träger auch gewinnorientiert handeln. Sollte die geplante Gesamtschule also irgendwann den Standort oder Teile des Standorts aufgeben, kann die Sonderbaufläche leichter für andere Zwecke genutzt werden oder es können zumindest auf Teilflächen auch kommerzielle Einrichtungen, wie z. B. private Nachhilfeinstitute oder private Fachschulen, etabliert werden.

Eine weitere Nutzungsdifferenzierung soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. So können aus der Sonderbaufläche „Bildung“ im Bebauungsplan auch zugehörige Sport- und Spielanlagen entwickelt werden.

I.8.2 Wohnbaufläche

Ein Teil des Änderungsbereiches wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Wohnbaufläche ist bereits Bestandteil des wirksamen FNP.

Wohnbauflächen dienen überwiegend dem Wohnen. Aus ihnen können in der verbindlichen Bauleitplanung Allgemeine, Reine und Besondere Wohngebiete sowie Kleinsiedlungsgebiete entwickelt werden. Die zulässigen Nutzungen in diesen Gebieten sind in den §§ 2 bis 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Dort werden auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen genannt. Da die Flächen unbebaut sind und auch keine landwirtschaftliche Prägung besteht, wird eine Entwicklung von Besonderen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten nicht in Frage kommen⁶.

Durch die Beibehaltung als Wohnbaufläche kann diese Teilfläche des Änderungsbereiches weiterhin für den Wohnungsneubau entwickelt werden.

⁶ Der Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

I.8.3 Gemischte Baufläche

Der östliche Teil des FNP-Änderungsbereiches wird als Gemischte Baufläche dargestellt. In Gemischten Bauflächen soll, wie der Name bereits sagt, eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen untergebracht werden. Je nach Bedarf können in der verbindlichen Bauleitplanung aus Gemischten Bauflächen entweder Mischgebiete, Urbane Gebiete, Kerngebiete, Dorfgebiete oder Dörfliche Wohngebiete entwickelt werden. Die regelmäßig und ausnahmsweise in diesen Gebieten zulässigen Nutzungen sind in den §§ 5 bis 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Dabei dienen alle Gebiete – außer Kerngebiete – auch der Wohnnutzung. Ebenso können untergeordnete Gemeinbedarfsflächen und lokale Grünflächen aus Gemischten Bauflächen entwickelt werden. Auch für die Gemischte Baufläche gilt, dass mangels land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und Nebenerwerbsstellen die Entwicklung von Dorfgebieten oder dörflichen Wohngebieten nicht in Frage kommt⁷.

Ziel ist es, die Nutzungsmischung in dem bereits heute durch ein Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen geprägten Teil des Änderungsbereiches zu erhalten und unter Vermeidung von Nutzungskonflikten weiterzuentwickeln. Dort befinden sich zurzeit ein Wohngebäude und ein Großhandelsbetrieb aus dem Elektrobereich. Da es sich um eine gewerbliche Nutzung handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stört, ist diese nicht auf ein Gewerbegebiet angewiesen und kann in Gebiete mit Wohnnutzung integriert werden. Die Gemischte Baufläche übernimmt auch eine Pufferfunktion zwischen dem Gewerbegebiet am Berghofer Weg und den südwestlich gelegenen Wohngebieten.

I.8.4 Grünflächen

Der wirksame FNP der Gemeinde Woltersdorf stellt eine Reihe von Grünzügen dar. Hintergrund ist die beabsichtigte Vernetzung von Grün- und Freiflächen untereinander und mit den anschließenden Landschaftsräumen. Die Darstellung erfolgt in der Regel in symbolischer Breite.

Einer dieser Grünzüge verläuft durch den FNP-Änderungsbereich: Der Grünzug erstreckt sich von Norden nach Süden längs durch Woltersdorf und verbindet eine Waldfläche im Norden der Gemeinde mit dem Bauersee und weiter mit dem Flakensee. Der Grünzug soll den Biotopverbund zwischen den Landschaftsräumen sichern. Er kann außerdem die Durchlüftung der Siedungsbereiche fördern und zum klimatischen Ausgleich beitragen. Gleichzeitig gliedert und strukturiert er das Siedlungsgebiet. Schließlich besitzt der Grünzug auch unter dem Aspekt des Immissionsschutzes als Pufferzone zwischen unterschiedlichen Nutzungen eine Bedeutung: nördlich der Wilhelm-Tell-Straße grenzt er die für gemischte und gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Bereiche am Berghofer Weg von den westlich gelegenen Wohngebieten ab. Neben diesen vor allem ökologischen Funktionen soll der Grünzug durch die Integration von Fuß- und Radwegen auch einen Ort der kurzen Wege für diese Verkehrsteilnehmer sichern und dem Aufenthalt dienen.

⁷ Der Bebauungsplan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, setzt ein Urbanes Gebiet fest.

Da der Grünzug innerhalb des Änderungsbereiches in dem Bereich, in dem er dargestellt ist, nicht realisiert werden kann, weil dort seit Jahrzehnten ein Gewerbebetrieb mit umfangreichen versiegelten Flächen ansässig ist, erfolgt eine geringfügige Verschiebung nach Südwesten mit Anschluss an den nördlich dargestellten Grünzug und den südlich geplanten Naturerlebnisgarten.

I.8.5 Integration des Landschaftsplans in den FNP-Änderungsbereich

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen, darunter gemäß Buchstabe g) auch die Darstellungen von Landschaftsplänen. Landschaftspläne haben nach § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die Aufgabe, die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu formulieren und auf ihre Umsetzung hinzuwirken. Für die Gemeinde Woltersdorf wurde deshalb bereits parallel zum rechtswirksamen FNP eine Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet erarbeitet. (Siehe auch Kapitel I.2.4.)

Die Inhalte des Landschaftsplans sind gemäß §§ 9 Abs. 5 und 11 Abs. 3 BNatSchG im Rahmen der Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen. Wird den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen, besteht die Pflicht, dieses zu begründen (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG).

Der FNP-Änderungsbereich ist im Vorentwurf zum Landschaftsplan überwiegend als vorhandenes Siedlungsgebiet mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Darüber hinaus enthält der Landschaftsplan noch als Maßnahme der Ortsbildpflege die Darstellung einer Straßenraumbegrünung / Allee entlang der Wilhelm-Tell-Straße.

Die Darstellung des FNP-Änderungsbereiches als Bauflächen mit einem in Nord-Süd-Richtung querenden Grünzug entspricht weitestgehend der Darstellung im Landschaftsplan. Zwar befindet sich der Grünzug etwas weiter westlich als im Landschaftsplan, der Intention des Landschaftsplanes, eine Grünverbindung zwischen Wilhelm-Tell-Straße – mit südlicher Fortsetzung jenseits der Rüdersdorfer Straße und Anschluss an die dortigen Feuchtwiesen – und den Waldflächen im Norden der Gemeinde herzustellen, wird jedoch entsprochen, da der in der FNP-Änderung dargestellte Grünzug wieder an den nördlichen Grünzug anschließt.

Abweichend vom Landschaftsplan erhält die Grünfläche nicht die Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die Zweckbestimmung wird in diesem Fall nicht übernommen, um auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung größere Spielräume für die Entwicklung dieser Grünfläche zu haben. Die Zweckbestimmung „Parkanlage“ impliziert eine bestimmte Gestaltung und Ausstattung der Grünfläche, die nicht in jedem Fall hergestellt werden soll. Als maßgeblich wird die Grünvernetzung angesehen. Es soll daher der Bebauungsplanung überlassen werden, eine adäquate Zweckbestimmung in Abhängigkeit von den konkretisierten Planungszielen festzusetzen. Dies schließt die Festsetzung einer Parkanlage nicht aus.

Darüber hinaus wird die Straßenraumbegrünung / Allee entlang der Wilhelm-Tell-Straße nicht in die FNP-Änderung übernommen. Da im wirksamen FNP die Straßenraumbegrünungen / Alleen aus dem Landschaftsplan nur dort übernommen wurden, „wo sie wesentliche Grünverbindungen darstellen, die der Erholung und Biotopvernetzung dienen“⁸, und für die vom Plangebiet weiterführenden Straßenzüge keine Darstellung erfolgt ist, ist es wenig sinnvoll, nun für einzelne Straßenabschnitte im Rahmen der FNP-Änderung diese Darstellung zu übernehmen.

Weitere Abweichungen vom Landschaftsplan, die begründet werden müssten, gibt es nicht.

I.8.6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Bilanz der Flächennutzungen innerhalb des Änderungsbereiches
(FNP 1998 und Planung)

Art der Nutzung	Darstellung wirksamer FNP		Planung FNP-Änderung	
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Fläche (ha)	Anteil (%)
Wohnbaufläche	2,04	79,1	0,41	15,9
Gemischte Baufläche	0,19	7,4	0,83	32,2
Gewerbliche Baufläche	0,14	5,4	0,00	0,00
Sonderbaufläche „Bildung“	0,00	0,0	1,09	42,2
Grünfläche	0,21	8,1	0,25	9,7
Summe	2,58	100,0	2,58	100,0

⁸ aus: Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf. Erläuterungsbericht. Rechtswirksame Fassung vom 8. Januar 1998, S. 79

I.9 Auswirkungen der FNP-Änderung

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bauleitplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen.

Mit der FNP-Änderung werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vor allem die Grundlagen für die Errichtung einer neuen Schule im FNP-Änderungsbereich geschaffen und damit für die erforderliche Verlagerung der Gesamtschule an diesen Standort. So kann der Betrieb der Schule in der Gemeinde Woltersdorf gesichert und dadurch ein wichtiger Beitrag zur Daseinsvorsorge geleistet werden.

Da der FNP als Darstellung der Grundzüge der Art der Bodennutzung keine parzellenscharfen Aussagen und rechtsverbindlichen Festsetzungen enthält, bleibt es bei der mittelbaren Auswirkung auf Bauvorhaben. Das bedeutet, dass der FNP als städtebaulicher Leitplan die Entwicklung zwar grob lenken kann, aber nur in eingeschränktem Maße geeignet ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen sind deshalb für alle Bauflächen im Bebauungsplan zusätzlich Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen etc. zu treffen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan geeignete Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft vorzusehen.

Außerdem müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die aus den geplanten Nutzungen resultierenden Auswirkungen durch Immissionen bzw. die auf die Nutzungen einwirkenden Immissionen betrachtet werden, um im Hinblick auf zu berücksichtigende nachbarschützende Belange gegebenenfalls durch Maßnahmen zum Immissionsschutz Nutzungskonflikte ausschließen zu können und außerdem dem Schutzbedürfnis der geplanten Nutzungen z. B. vor Verkehrslärm Rechnung zu tragen.

Die möglichen Auswirkungen der Planung auf Umwelt, Natur und Landschaft sind im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung zur FNP-Änderung bildet (siehe Kapitel II) dargestellt. In Kapitel II.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nicht technische Zusammenfassung.

Da die FNP-Änderung keine zusätzlichen Wohnbauflächen beinhaltet, hat die FNP-Änderung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Meyenburg. Dementsprechend resultieren aus der Planung keine Auswirkungen auf Belange der öffentlichen Infrastrukturversorgung.

Die FNP-Änderung löst keinen Anpassungsbedarf in anderen Teilbereichen aus.

II. UMWELTBERICHT

II.1 Einleitung

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Wald soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und nur in notwendigem Maß umgenutzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 2a Nr. 2 BauGB sind die im Ergebnis der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes im Umweltbericht zur 4. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Woltersdorf darzulegen.

Der FNP-Änderungsbereich befindet sich im Nordosten der Gemeinde Woltersdorf weniger als 50 m westlich der Rüdersdorfer Straße, die als Landesstraße L 30 in Richtung Süden über den Ortskern von Woltersdorf – etwa 1 km südlich des Änderungsbereiches – und die Nachbargemeinde Erkner zur Autobahn A 10 und in nordöstlicher Richtung über die Nachbargemeinde Rüdersdorf zur Bundesstraße B 1 führt. Er umfasst eine Fläche von knapp 3,5 ha. Die Fläche liegt im Bereich des rechtswirksamen FNP für Woltersdorf. Er entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“.

Im Bestand sind die Flächen im FNP-Änderungsbereich überwiegend als Waldflächen festgestellt worden. Darüber hinaus gibt es einen Elektrofachbetrieb am Berghofer Weg. Im Norden und Westen schließen sich Einfamilienhäuser mit überwiegend Wohnnutzung an. An der Moskauer Straße gibt es eine kleinere Kfz-Werkstatt. Im Süden schließt sich südlich der relativ stark befahrenen Wilhelm-Tell-Straße das Naturgarten-Projekt an.

Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

II.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Gemeinde Woltersdorf verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP), der 1998 rechtswirksam geworden ist. Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP überwiegend als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Es umfasst überwiegend Grundstücke im kommunalen Eigentum. Die gewerblichen Ansätze am Berghofer Weg werden im gültigen FNP durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche gesichert. Darüber hinaus war ein Grünzug zwischen der gemischten Baufläche und den Wohnbauflächen dargestellt worden.

Aktuelle Entwicklungen erfordern nun die Inanspruchnahme dieser inmitten des Siedlungsgebietes gelegenen, unbebauten und erschlossenen Flächen für die Errichtung einer neuen Schule. Entscheidend ist dabei, dass sich die für die Schule vorgesehenen Grundstücke im kommunalen Eigentum befinden. Der Änderungsbereich des FNP umfasst alle Grundstücke innerhalb des von den Erschließungsstraßen umschlossenen Quartiers.

Das wesentliche Planungsziel der FNP-Änderung ist die Errichtung einer neuen Gesamtschule mit Sporthalle auf gemeindeeigenen Grundstücken mit einer Darstellung von Sonderbauflächen „Bildung“ auf bisher als Wohnbauflächen dargestellten Grundstücken. Ohne einen neuen Standort wird die Schule in Zukunft nicht mehr über ausreichende Flächen verfügen, um wirtschaftlich betrieben werden zu können. In der Folge würde die Schule möglicherweise die Gemeinde verlassen. Da die Existenz einer weiterführenden Schule in Woltersdorf auch zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnort beiträgt, möchte die Gemeinde aber die Schule sichern und eine Abwanderung verhindern. Diese kann aufgrund der Größe und nicht nur lokalen Bedeutung der Schule für das Wohngebiet nicht aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden. Es ist deshalb die Änderung des FNP erforderlich.

Die FNP-Änderung soll außerdem zum Anlass genommen werden, die Flächendarstellungen und -abgrenzungen für die bereits bebauten Flächen bis zum Berghofer Weg entsprechend der aktuellen Erfordernisse und Entwicklungen anzupassen. An der Ecke Saarstraße/ Wilhelm-Tell-Straße soll auf Privatgrundstücken Wohnnutzung ermöglicht werden. Außerdem ist ein Grünzug zwischen Moskauer Straße und Wilhelm-Tell-Straße geplant.

Innerhalb des FNP-Änderungsbereiches sind gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotopie vorhanden. Es handelt sich um Trockenrasenbiotopie, die mit den Planungen in Anspruch genommen werden. Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens sind in Abstimmung mit der UNB Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Trockenrasen gefunden und festgelegt worden.

Der Planänderungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,5 ha.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

II.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Bindungen aus übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsprogramm und Landesentwicklungsplan

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der am 1. Juli 2019 in Kraft getreten ist.

Bei der Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 2 LEPro 2007 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Außerdem sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzun-

gen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Nach der Festlegungskarte 1 des LEP HR ist der Planänderungsbereich Teil der Siedlungsfläche und nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes. Es sind keine flächenbezogenen Festlegungen enthalten.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

Die geplante FNP-Änderung steht im Einklang mit den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern lediglich Flächen, die im FNP bereits als Bauflächen dargestellt worden waren, teilweise für eine andere Nutzung vorgesehen. Zusätzliche Flächen, die als Wohnsiedlungsflächen entwickelt werden könnten, werden nicht dargestellt. Durch die Darstellung von Sonderbauflächen für die Errichtung eines Schulneubaus auf bisher als Wohnbauflächen dargestellten Flächen wird die Versorgung im schulischen Bereich abgesichert. Dies trägt zu einer ausgewogenen Gemeindeentwicklung und zur Minimierung von Verkehr bei.

Die Ziele der FNP-Änderung befinden sich im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Regionalplanung

Eine kommunal verfasste Regionalplanung wurde in Brandenburg mit dem Gesetz zur Einführung der Regionalplanung und der Braunkohlen- und Sanierungsplanung im Land Brandenburg (RegBkPIG) vom 13.05.1993 verankert. Gemäß § 3 dieses Gesetzes wurde das Land Brandenburg in fünf Regionen (Regionalplanungsräume) unterteilt, die sich jeweils von Berlin sektoral bis zur Landesgrenze erstrecken. Die Gemeinde Woltersdorf liegt in der Region „Oderland-Spree“, die aus den Landkreisen Märkisch-Oderland und Oder-Spree sowie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) gebildet wurde.

Für die Region „Oderland-Spree“ liegt lediglich ein rechtswirksamer sachliche Teilregionalplan und ein als Satzung beschlossener, aber noch nicht genehmigter sachlicher Teilregionalplan vor.

Der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde am 21.06.2021 von der Regionalversammlung als Satzung beschlossen.

Dieser Teilregionalplan legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Oderland-Spree fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der zentralen Orte. Der Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Woltersdorf wird im sachlichen Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Woltersdorf erfüllt dabei nicht nur die im LEP HR benannten Ausstattungskriterien, sondern auch die im Regionalplan zusätzlich entwickelten regio-

nen Stabilitätskriterien, zu denen auch die Existenz weiterführender Schulen (Sekundarstufe I und II) gehört.

Die FNP-Änderung steht im Einklang mit den bislang existierenden Zielen der Regionalplanung. Durch die zusätzliche Darstellung von Sonderbauflächen „Bildung“ bereitet die Gemeinde die Sicherung einer weiterführenden Schule und damit einer wichtigen Grundversorgungseinrichtung vor.

Landschaftsrahmenplan

Es gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oder-Spree, Stand Februar 2021⁹.

Für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind im Landschaftsrahmenplan folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Entwicklung von artenreichem Grünland (nachrangig);
- Erhalt von Alleen und Baumreihen;
- Erhalt von Siedlungsfreiflächen aufgrund ihrer bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktion;
- Erhalt und Entwicklung multifunktionaler Grünflächen (Erholung, Klima, Arten- und Biotopschutz);
- Erhalt und Förderung charakteristischer Tier- und Pflanzenarten der Siedlungen;
- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit durch Flächen mit durchlässiger Deckschicht¹⁰.

Nur ein Teil dieser Ziele kann mit dem Verfahren zur FNP-Änderung realisiert werden. Gegenüber dem wirksamen FNP werden keine neuen Bauflächen dargestellt. Vorhandene Widersprüche zwischen den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans und des FNP, die durch die Darstellung von Bauflächen entstehen, bleiben bestehen.

Landschaftsplan

Für die Gemeinde Woltersdorf wurde im Jahr 1996 ein Landschaftsplan durch das Planungsbüro P4 mit Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner, Freie Landschaftsarchitekten BDLA erarbeitet und im Jahr 1997 in den FNP integriert.

Der Landschaftsplan kartierte damals das Plangebiet im Bestand als Ruderalfläche. Im Konzept Vorentwurf zum Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. An der Wilhelm-Tell-Straße ist eine Alleebaumpflanzung vorgesehen. Das Plangebiet durchzieht an der östlichen Seite ein Grünzug, der auch in den FNP übernommen worden ist.

Wald

Innerhalb des FNP-Änderungsgebietes befinden sich größere zusammenhängende Baumbestände, die gemäß Waldfeststellung vom 11.04.2022 von der zuständigen Forstbehörde als Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) definiert worden sind.

⁹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree, Karte E1: Naturschutzfachliche Entwicklungsziele. Erstellt durch Fugmann Janotta Partner Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner bdla, Februar 2021

¹⁰ ebenda

Kartendarstellung Bebauungsplan Moskauer Straße – Wilhelm Tell Straße ; Waldanteil per 11.04.2022



Abb. 6: Karte Waldfeststellung 11.04.2022¹¹

¹¹ aus: Stellungnahme des Landesbetriebs Forst Brandenburg, untere Forstbehörde vom 12.04.2022 zu den Vorentwürfen des Bebauungsplans „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“ und der 4. FNP-Änderung

II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II.2.1 Bestandsdarstellung des Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Der Umweltbereich (Schutzgut) Mensch beschreibt die Lebensbedingungen und die Nutzungsansprüche bzw. die Nutzung des Raumes durch den Menschen. Dies sind hauptsächlich:

- Wohnnutzung
- gewerbliche Nutzung
- Erholungsnutzung
- Verkehr

Innerhalb des Planänderungsgebietes des FNP werden im Bestand maximal 15-20 % der Fläche durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommen. Ganz im Nordosten befindet sich der Elektrogroßhandel am Berghofer Weg, d.h. hier gibt es gewerbliche Nutzung. Darüber hinaus sind zwei Grundstücke durch Wohnnutzung charakterisiert, von denen eins inzwischen brachliegt.

Etwa 80 % der Planänderungsfläche ist im Bestand grün und als Wald festgestellt (siehe oben). Aus einer Ruderalfläche Ende der 1990er Jahre hat sich über einen Vorwald ein Wald entwickelt. Innerhalb dieser Fläche befindet sich auf einer Lichtung eine Trockenrasenfläche als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG.

Die vorhandenen Wohnbedingungen auf den angrenzenden Grundstücken mit überwiegend Einfamilienhäusern sind in dieser ruhigen Grünlage mit geringem Gewerbeanteil (nicht störend) sehr gut. Die Grundstücke in Randlage zur Wilhelm-Tell-Straße sind durch Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Verkehr beeinträchtigt.

Südlich der Wilhelm-Tell-Straße grenzt der „Naturerlebnisgarten Woltersdorf“ an.

Insgesamt zeichnen sich die Grundstücke des Siedlungsbereiches durch eine ausgesprochen ruhige Wohnlage und sehr gute Luftqualität aus. Beides ist bedingt durch den hohen Grünanteil des Plangebietes mit vielen Bäumen und hohem Grünvolumen.

Schutzgut Boden

Die Gemeinde Woltersdorf liegt innerhalb der naturräumlichen Großeinheit der Ostbrandenburgischen Platte im Bereich der Haupteinheit Barnimplatte¹² und grenzt an das benachbarte Spreetal. Die kuppige Grundmoränenlandschaft entstand unter dem Einfluss des sich zurückziehenden Inlandeises im Frankfurter Stadium der Weichseleiszeit. Zu dieser Zeit wurden die anstehenden anlehmgigen, teilweise kiesigen Sande abgelagert.¹³

Das Plangebiet wird etwa diagonal von Norden Richtung Südwesten von einem Band aus unteren Geschiebemergeln (diluviale Bildung der Saaleeiszeit – vorletzte Eiszeit) durchschnitten. Nordöstlich von diesem Band findet sich auf kleineren Flächen unterer

¹² vgl. Scholz, 1962

¹³ Naturräumliche Gliederung Brandenburg nach Scholz, 1962

Sand – ebenfalls eine diluviale Bildung der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit). Oberhalb des Bandes aus Geschiebemergel findet sich im größeren Teil des Plangebietes oberer Sand der Hochfläche, eine diluviale Bildung aus der letzten Eiszeit, der Weichseiszeit.¹⁴

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist in den sandigen Bereichen hoch. Ausgehend von dilluvialen Sanden entstanden frische Böden mit mittlerem bis hohem Nährstoffgehalt (Sand-Braunerden). Im Bereich des Bandes aus Geschiebemergel ist die Wasserdurchlässigkeit und damit die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Im Gebiet herrschen Podsol-Braunerden vor.¹⁵

Das Plangebiet ist im Bestand durch einen sehr geringen Versiegelungsgrad charakterisiert.

Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Der Planänderungsbereich umfasst im Bestand überwiegend unversiegelte Flächen, die als Wald festgestellt worden sind. Allerdings befinden sich die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes, sind zentral gelegen und voll erschlossen. Im rechtskräftigen FNP sind sie bereits als Bauflächen (überwiegend Wohnbauflächen, z. T. gewerbliche und gemischte Bauflächen) dargestellt.

Schutzgut Wasser

Im nordwestlich gelegenen Teil des Planänderungsbereiches liegt der Grundwasserflurabstand bei > 10-20 m, im deutlich tiefer gelegenen nordöstlichen Teil des Planänderungsbereiches bei > 5-10 m¹⁶.

Die oberflächlich anstehenden sandigen Böden im Nordwesten haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Das anfallende Niederschlagswasser versickert schnell zu dem ersten hier in etwa 10 m Tiefe anstehenden obersten Grundwasserleiter. Im Bereich des Bandes aus unteren Geschiebemergeln ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt. Hier kann es zum Austritt von Schichtenwasser kommen. Nordöstlich dieses Bandes finden sich wieder Sande mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit.

Die Grundwasserneubildungsrate ist insgesamt aufgrund des aktuell geringen Versiegelungsgrades hoch.

Natürliche Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone.

¹⁴ vgl. Geoportal.brandenburg.de

¹⁵ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree, Karte Boden. Erstellt durch Fugmann Janotta Partner Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner bdla, Februar 2021

¹⁶ vgl. Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree, Karte Wasser.

Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Mecklenburgischen Übergangsklimas. Das Jahresmittel der Temperatur liegt bei 8,6°C, die Jahressumme der Niederschläge bei 580 mm. Das Planänderungsgebiet selbst ist im Landschaftsplan als Freifläche mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet definiert worden. Die in der Nähe liegenden Seen wie Kalksee, Bauersee und Flakensee nivellieren den Tagesgang der Temperatur und tragen durch Verdunstung zur Abkühlung der Luft bei. Auch die starke Durchgrünung der angrenzenden Siedlungsgebiete trägt zu dem sehr guten Mikroklima bei.

Der geringe Versiegelungsgrad wirkt sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima aus.

Lärm- und Schadstoffemissionen sind im Plangebiet bislang nicht bzw. kaum vorhanden. Lediglich die Grundstücke entlang der Wilhelm-Tell-Straße und am Berghofer Weg sind durch Verkehrslärm betroffen. Das temporär relativ hohe Verkehrsaufkommen auf diesen Straßen führt in Teilen des Gebietes zu Belastungen insbesondere durch Schallimmissionen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Das Planänderungsgebiet befindet sich inmitten der Siedlungsfläche aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Nordosten des Plangebietes ist ein Gewerbebetrieb vorhanden. Umgrenzt von der Wilhelm-Tell-Straße, der Saarstraße, der Moskauer Straße und dem Berghofer Weg bildet das Planänderungsgebiet im Bestand eine grüne Insel mit dichtem Baumbestand der Vorwälder und Wälder trockener Standorte aus Robinie, Birke und Pappel und Ahorn, durchsetzt von Eichen und Kiefern. Etwa 80 % des Planänderungsgebietes sind als Wald festgestellt worden. Auf den Lichtungen im nordwestlichen Bereich haben sich auf den oberen sonnigen Standorten größere Sandtrockenrasenbestände entwickelt. Sandtrockenrasen sind geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner vielfältigen Vegetation besondere Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna zu. Auch der Biotopverbund zu den Grünflächen des südlich angrenzenden B-Planes „Naturerlebnispark Woltersdorf“ jenseits der Wilhelm-Tell-Straße ist von großer Bedeutung.

Die potentiell natürliche Vegetation im Gebiet ist der Kiefern-Traubeneichenwald.¹⁷

Im Nordosten des Planänderungsbereiches gibt es ein Grundstück mit Einzelhausbebauung und Garten, ein leerstehendes ehemaliges Wohngrundstück sowie den Elektrohändler mit Scherrasen in den Grünflächen.

Fauna

Die gesetzliche Grundlage bildet das BNatSchG, Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen; dabei ist insbesondere der Abschnitt 3 besonderer Artenschutz mit den §§ 44 - 47, hier § 44 (1) Nr.1 - 4 von Bedeutung.

¹⁷ vgl. Scholz, 1962

Insbesondere für die nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders und streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) ergeben sich besondere Anforderungen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wurde im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Die Kartierungen zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag waren im Herbst 2019 durch den Fachgutachter Herr Scharon abgeschlossen worden. Im August 2026 wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag bezugnehmend auf den aktuellen Planungsstand und die Situation im Bestand durch Herrn Scharon aktualisiert.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes vor Störungen geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind.

Die im Planänderungsgebiet bestehenden Waldbaumbestände und Vegetationsflächen bieten teilweise gute Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Der Waldbaumbestand ist durch Geländebewegungen strukturiert, weist aber aufgrund der isolierten Lage zwischen Siedlungsgebieten keine überdurchschnittlich artenreiche Fauna auf.

Fledermäuse

Es wurde kein Nachweis eines Fledermausquartiers gefunden. Es ist davon auszugehen, dass das Planänderungsgebiet als Nahrungsrevier für Fledermäuse relevant ist.

Avifauna

Es wurden im Zuge der Kartierungen 16 Arten der Avifauna, davon 12 als Brutvögel im Planänderungsgebiet kartiert. Eine Auflistung aller festgestellten Arten im Plangebiet und unmittelbar angrenzender Flächen nach der Systematik der Artenliste der Vögel Deutschlands ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan erfolgt.

Innerhalb des Planänderungsgebietes wurde keine streng geschützte Art sowie Art des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie und keine Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen.

Innerhalb des Planänderungsgebietes wurde ein Revier der Kohlmeise kartiert.¹⁸

Zauneidechse

Es wurde kein Nachweis der Art innerhalb des Planänderungsbereiches erbracht.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und

¹⁸ vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße“. Erstellt durch Scharon 2019 und 2026

Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Landschaftsbildprägend für den Planänderungsbereich sind:

- der vorhandene Waldbaumbestand, der der potentiellen natürlichen Vegetation entspricht mit Kiefer (*Pinus sylvestris*), Traubeneiche (*Quercus petraea*) und Stieleiche (*Quercus robur*), vereinzelt auch Birke und Spitzahorn; ältere Bäume vor allem im tiefer liegenden nordöstlichen Bereich mit nährstoffreicheren Böden;
- Vorwaldbestände und -gruppen aus Robinien, Birken, Pappeln, Ahorn u.a.;
- einzelne wertvolle alte Eichen, insbesondere zwei sehr alte Eichen;
- zusammenhängende Gruppen aus wertvollen Eichen;
- das leicht abfallende Gelände von der Moskauer Straße zur Wilhelm-Tell-Straße, insgesamt bis ca. 6,0-7,0 m Höhenunterschied;
- offene Lichtung mit Trockenrasenbeständen an der Moskauer Straße.

Schutzgebiete

Das Planänderungsgebiet des FNP befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Im Südosten des Plangebietes beginnt jenseits der Wilhelm-Tell-Straße in etwa 350 m Entfernung das LSG „Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet“ (vom 6. November 2006 GVBl. Brandenburg, Teil II, Nr. 31, S. 514) – ehemals LSG „Grünau-Grünheider Wald- und Seengebiet“ mit Kalksee, Bauersee und Flakensee.

Das dem Änderungsbereich nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Herrensee, Lange Dammwiesen und Barnimhänge“ (Nr. 302), das sich etwa 3500 m nordöstlich befindet.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben beeinflusst werden könnte.

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt.

II.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut Mensch

Mit der Flächennutzungsplanänderung werden auf Teilflächen, die sich im kommunalen Eigentum befinden Sonderbauflächen „Bildung“ dargestellt, die noch im Vorentwurf als Gemeinbedarfsflächen dargestellt worden waren. Auf der dargestellten Fläche ist eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe für die Klassen 7-13 geplant. Insgesamt ist in der drei- vierzügigen Schule mit ca. 600 Schülern in 25 Klassen zu rechnen. Der vorhandene Waldbaumbestand wird fast vollständig gerodet werden müssen. Die heutigen Grünräume werden überbaut.

Darüber hinaus werden gemischte Bauflächen im nordöstlichen Bereich des Planänderungsgebietes und Wohnbauflächen im südwestlichen Bereich des Änderungsgebietes dargestellt. Etwa mittig verläuft ein Grünzug durch das Quartier.

Die Errichtung der Schule ist im Sinne der allgemeinen Daseinsvorsorge erforderlich, um den vorhandenen Bedarf an Schulplätzen zu decken. Dies ist eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Mensch.

Andererseits ist mit der Errichtung der Schule eine starke Erhöhung des Nutzungsdrucks zu erwarten. Verkehrs- und Lärmbelastungen werden steigen, Grünräume und Baumbestand gehen in erheblichem Maße verloren. Dies sind vor allem für die unmittelbaren Anwohner negative Auswirkungen.

Allerdings sind im rechtskräftigen FNP überwiegend Wohnbauflächen dargestellt, was ebenso Auswirkungen auf die Anwohner hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung, Erhöhung des Nutzungsdrucks im Gebiet usw. geführt hätte.

Entlang der Sonderbaufläche wird ein Grünzug in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet gelegt. Mit diesem Grünzug wird eine Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer geschaffen. Dieser Grünzug ist in seinen Auswirkungen positiv für das Schutzgut Mensch zu bewerten.

Ganz im Nordosten des Plangebietes wird eine gemischte Baufläche dargestellt. Sie umfasst die gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück des Elektrogroßhandels und angrenzende Flächen. Ziel ist hier, neben der Wohnnutzung das Gewerbe oder andere kulturelle und soziale Nutzungen langfristig im Gebiet zu halten und zu entwickeln.

Im Südwesten des Plangebietes wird an der Ecke Saarstraße/Wilhelm-Tell-Str. eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese Grundstücke sind im Bestand vollständig unbebaut und von dichtem Baumbestand geprägt. Im wirksamen FNP sind hier bereits Wohnbauflächen dargestellt. Hier ändert sich nichts.

Insgesamt überwiegen die positiven Auswirkungen der geplanten FNP-Änderung auf das Schutzgut Mensch deutlich gegenüber den negativen Auswirkungen.

Schutzgut Boden

Mit der Darstellung von Bauflächen auf bisher im Bestand völlig unbebauten Flächen sind erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erwarten. Insbesondere die Darstellung der Sonderbauflächen „Bildung“ lässt einen relativ hohen Versiegelungsgrad erwarten. Der Boden wird langfristig und dauerhaft durch Überbauung und Versiegelung in Anspruch genommen.

Allerdings sind im rechtswirksamen FNP bereits Wohnbauflächen sowie gewerbliche und gemischte Bauflächen dargestellt. Gegenüber der rechtswirksamen Fassung des FNP ändert sich mit der vorliegenden FNP-Änderung nichts in Bezug auf die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Fläche

Im Planänderungsbereich werden überwiegend unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die im Bestand als Wald festgestellt worden sind. Dies ist in der Realität ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Fläche. Allerdings befinden sich die Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes und sind zentral gelegen und voll erschlossen.

Außerdem waren die Flächen im rechtswirksamen FNP bereits als Bauflächen dargestellt worden. Gegenüber der rechtswirksamen Fassung des FNP werden mit der Planänderung keine neuen Eingriffe in das Schutzgut Fläche vorbereitet.

Schutzgut Wasser

Mit der FNP-Änderung wird ein Sonderbaufläche „Bildung“ dargestellt, wo vorher Wohnbauflächen dargestellt waren. Es ist davon auszugehen, dass mit den Sonderbauflächen „Bildung“ mit einer entsprechenden Grundflächenzahl ein höherer Versiegelungsgrad zu erwarten ist als in reinen Wohnbauflächen. Die Versickerungsfähigkeit wird stärker eingeschränkt und somit langfristig auch die Grundwasserneubildungsrate.

Allerdings waren im rechtswirksamen FNP bereits Wohnbauflächen dargestellt, sodass sich an der grundsätzlichen Inanspruchnahme und den damit verbundenen Eingriffen in das Schutzgut Wasser nichts wesentlich ändert.

Durch die Darstellung der Sonderbauflächen, der gemischten Bauflächen und Wohnbauflächen in der FNP-Änderung sind deshalb keine negativen Auswirkungen auf das Grund- oder Oberflächenwasser zu erwarten.

Das Planänderungsgebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone.

Schutzgut Klima / Luft

Im Planänderungsgebiet wird im Bestand bisher vollständig unbebaute Fläche mit hohem Grünanteil in Bauflächen umgewandelt. Besonders der geplante Schulneubau mit Sporteinrichtungen und versiegeltem Schulhof sowie der zu erwartende Straßenausbau wird zu erheblicher Neuversiegelung führen. Für die Neubauvorhaben müssen die aktuell auf den Flächen vorhandenen Baumbestände und Laubgebüsche gerodet werden. Das heißt, es geht ein großer Teil an Vegetationsvolumen verloren, das bislang das Mikroklima positiv beeinflusst.

Allerdings waren im rechtskräftigen FNP bereits überwiegend Wohnbauflächen im Änderungsgebiet dargestellt. Das heißt die grundsätzliche Inanspruchnahme der Flächen als Bauflächen und der Verlust an Vegetationsstrukturen sind bereits im rechtswirksamen FNP dargestellt.

Durch die nun vorgenommene FNP-Änderung werden keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima gegenüber der rechtsgültigen Fassung zu erwarten sein.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Biotope

Das Planänderungsgebiet ist im Bestand ein bisher fast vollständig unbebautes Quartier umgeben von Siedlungsstrukturen mit einem dichten Vorwald- und Waldbaumbestand durchsetzt von vielen wertvollen Altbäumen und mosaikartigen Strukturen aus Laubgebüsch, Ruderalflächen, Laubgebüsch und Trockenrasen, die wertvolle Lebensräume für eine Vielzahl an Arten aus Flora und Fauna bilden.

Mit der FNP-Änderung werden Sonderbauflächen „Bildung“ dargestellt sowie Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Im rechtswirksamen FNP waren diese Flächen bereits überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt worden mit geringem Anteil von gewerblicher und gemischter Baufläche.

Das heißt, die Inanspruchnahme der vorhandenen Biotope war bereits im rechtsgültigen FNP vorbereitet worden. Die aktuelle FNP-Änderung wird keine darüber hinausgehenden Eingriffe in das Schutzgut Biotope bewirken. Zusätzliche Eingriffe oder erhebliche Beeinträchtigungen sind also mit der FNP-Änderung nicht zu erwarten.

Fauna

Die gesetzliche Grundlage für den Artenschutz bildet das BNatSchG, Kapitel 5 Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen, dabei insbesondere der Abschnitt 3 Besonderer Artenschutz mit §§ 44-47, hier § 44 (1) Nr. 1-4.

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens in einem gesonderten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dessen Ergebnisse dann in den Umweltbericht zum Bebauungsplan einfließen.

Die Auswirkungen der Planungen der FNP-Änderung auf die Fauna sind, ähnlich wie bei den Biotopen, bezogen auf den rechtswirksamen FNP, der bereits Bauflächen im Änderungsbereich darstellt, geringfügig oder nicht vorhanden. Die Inanspruchnahme der Vegetationsstrukturen als Lebensräume für Flora und Fauna war bereits im rechtswirksamen FNP dargestellt worden.

Die Auswirkungen der Planungen auf die Fauna im Bestand werden im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Bei Einhaltung der im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren artenschutzrechtlichen vorgesehen Schutzmaßnahmen werden Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG voraussichtlich ausgeschlossen werden können

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Schutzgebiete)

Die besondere Qualität des Planänderungsgebietes stellt die seit Jahrzehnten unbebaute, von anthropogenen Einflüssen weitestgehend freie Grünfläche dar, die der natürlichen Sukzession überlassen war, sodass sich inzwischen Vorwald- und Waldbaumbestände entwickelt haben.

Dieses Bild wird sich insbesondere mit Umsetzung der FNP-Änderung für die Sonderbauflächen „Bildung“ deutlich ändern. Die zusammenhängenden Baumbestände mit vielfältigen Biotopvernetzungen werden für die Schule mit Schulhof, Sporthalle und Sportanlagen in Anspruch genommen und verschwinden.

Allerdings gilt auch für das Landschaftsbild, dass die Inanspruchnahme durch Bauflächen bereits im rechtswirksamen FNP vorbereitet worden ist. Mit der aktuellen FNP-Änderung werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild vorbereitet.

Mit der FNP-Änderung wird ein neuer Grünzug das Gebiet queren. Dort können Bäume erhalten und gepflanzt werden, was sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planänderungsgebiet sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

II.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planänderung des FNP würde der rechtsgültige FNP weiterhin gelten. Das im Bestand bisher weitestgehend unbebaute Quartier inmitten des Siedlungsgebietes würde dann für überwiegend Wohnbauflächen zur Verfügung stehen.

Eingriffe in Biotope und Fauna, Boden und Wasser sowie das Landschafts- und Ortsbild könnten trotzdem vorgenommen werden, allerdings in anderer Art und Weise. Der Grünraum würde nicht erhalten bleiben. Statt der Schule würden überwiegend Wohnbauflächen entstehen.

Zusammenfassend wären bei Nichtdurchführung der Planung die Schutzgüter des Naturhaushaltes ebenfalls von Eingriffen bedroht und damit in ihrer Leistungsfähigkeit eingeschränkt.

Andererseits würden bei Nichtdurchführung der Planung der Gemeinde auch langfristig dringend benötigte Schulplätze im Segment Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe fehlen. Alternative Standorte wurden geprüft, aber nicht für geeignet befunden. Die vorgesehenen Grundstücke für dargestellten Sonderbauflächen „Bildung“ befinden sich im Gemeindeeigentum. Grundstücke in insgesamt angemessener Größe in Gemeindeeigentum für die Realisierung einer Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe stehen aktuell nicht an einem anderen Standort zur Verfügung.

Eine Nichtdurchführung der Planung kann aus genannten Gründen nicht im öffentlichen Interesse sein.

II.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Ein großer Teil der baulichen Vorhaben, die mit den Darstellungen der 4. Änderung des FNP der Gemeinde Woltersdorf vorbereitet werden, fallen unter die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB).

Mit der Darstellung von Sonderbauflächen „Bildung“ für die Errichtung einer weiterführenden Schule mit gymnasialer Oberstufe sowie Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein großer Teil des Planänderungsgebietes, der für Bauflächen in Anspruch genommen wird, ist als Wald festgestellt worden.

Allerdings sind im rechtsgültigen FNP diese Flächen bereits als Bauflächen dargestellt worden – überwiegend Wohnbauflächen. Mit der Änderung des FNP werden wiederum Bauflächen dargestellt. Die Inanspruchnahme von unbebauten Flächen ist bereits im rechtsgültigen FNP vorgenommen worden. Zusätzliche Eingriffe werden mit der FNP-Änderung nicht vorbereitet.

Mit dem Entwurf zur 4. FNP-Änderung wird auch ein Grünzug in Nord-Süd-Richtung dargestellt. Hier können vorhandene Altbäume und Vegetationsstrukturen erhalten bleiben.

Im Rahmen der Weiterführung der Planungen sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, zu vermeiden oder aber auszugleichen.

Vermeidung

Im Rahmen der FNP-Änderung können folgende Maßnahmen zur Vermeidung berücksichtigt werden:

Die wichtigste Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Fläche, Arten- und Biotop und das Landschaftsbild ist die Reduzierung der in Anspruch genommenen Fläche, also eine Begrenzung der Bauflächen.

Innerhalb des in der FNP-Änderung dargestellten Grünzuges können vorhandenen Altbäume und Gehölzstrukturen erhalten bleiben. Dadurch werden Eingriffe vermieden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen stehen in engem Zusammenhang mit Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen.

Minimierung

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Diese Maßnahmen werden vor allem im parallel verlaufenden Bebauungsverfahren umgesetzt. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen stehen in enger Verbindung mit den Maßnahmen zur Vermeidung und können sein:

- Minimierung der versiegelten Flächen bei der Ertüchtigung von Moskauer Str. und Saarstraße;
- Reduzierung der in Anspruch genommenen Bauflächen;
- Schutz von Bäumen und Gehölzstrukturen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau aller befestigten Flächen.

Die genannten Maßnahmen zur Minimierung können überwiegend im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens bzw. der Realisierung des Bauvorhabens umgesetzt werden.

Ausgleich

Eingriffe, die nicht vermieden werden können, müssen schutzgutbezogen und in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Eingriffen ausgeglichen werden.

Mit der 4. Änderung des FNP Woltersdorf werden im Änderungsbereich Sonderbauflächen „Bildung“ sowie gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt sowie ein Grünzug. Aktuell ist ein großer Teil der Flächen als Wald festgestellt. Allerdings sind im wirksamen FNP diese Flächen bereits als Bauflächen dargestellt worden. Mit der 4. Änderung des FNP werden keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber dem rechtsgültigen FNP vorbereitet. Entsprechend sind im Rahmen des aktuellen FNP-Änderungsverfahrens keine neuen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

II.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten für das Planänderungsgebiet wurden im Laufe des länger andauernden Planverfahrens ausführlich diskutiert. Es wurden städtebauliche Entwürfe für das Planänderungsgebiet erarbeitet in drei Varianten. In diesen Varianten war der Versuch unternommen worden, einen Hort und Einrichtungen für betreutes Wohnen zu integrieren. Überwiegend sollten Wohngebäude in verschiedenen Wohnformen realisiert werden in Verbindung mit sozialen Einrichtungen. Allen Varianten gemeinsam war der das Plangebiet querende Grünzug, der auch jetzt im Entwurf enthalten ist.

Zum dringend für die Gemeinde notwendigen Hortstandort wurden Variantenuntersuchungen durchgeführt mit dem Ergebnis, dass der Hort jetzt am alten Standort der Gesamtschule in der Nähe der Grundschule realisiert werden soll. Im Zuge dessen war es erforderlich, für die Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe einen neuen Standort zu finden. Da im Planänderungsgebiet eine geeignete Fläche in angemessener Größe im Gemeindeeigentum vorhanden war, wurde von der Gemeinde die Entscheidung getroffen, die Planungen hier mit geänderter Zielstellung fortzuführen.

II.3 Zusätzliche Angaben

II.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange von Natur und Landschaft ausführlich darstellt. Im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens wurde eine Biotoptypenkartierung durchgeführt (Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg). Die Biotoptypenkartierung erfolgte 2019 nach der Kartieranleitung des Landesumweltamtes Brandenburg, Stand 2011.

Darüber hinaus wurde ein faunistischer Fachbeitrag erarbeitet mit Kartierungen aus dem Jahr 2019 zu Brutvögeln, Fledermäusen sowie Zauneidechsen. Aktualisierungen des faunistischen Fachbeitrages wurden im Sommer 2026 vorgenommen.

Außerdem gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung vom 07.07.2025¹⁹.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde unter anderem auf dieser Grundlage eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Str.“ durchgeführt, Stand 04.06.2024, geändert 06.08.2025.²⁰

Die Ergebnisse des Umweltberichtes bilden die Grundlage für die Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes.

II.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der FNP-Änderung auf die Umwelt

Die Überwachung der Einhaltung der Vorgaben der FNP-Änderung erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit dem Bauordnungsamt und den Fachbehörden. Zuständige Ordnungsbehörde für genehmigungsfreie Vorhaben ist die Gemeinde.

Für die Belange des Immissionsschutzes ist das Landesumweltamt zuständig. Sofern die Vorhaben entgegen der vorliegenden Planung erheblich störende Emissionen verursachen sollten, wären diese der genannten Behörde anzuzeigen und die erforderlichen Festlegungen zur Minderung der Emissionen zu treffen.

Im Weiteren ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und bei der weiteren Umsetzung durch die zuständigen Behörden eine konsequente Umsetzung der Vorgaben zu sichern. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird durch die Gemeinde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde überwacht. Es ist darauf zu achten, dass die Ausgleichsmaßnahmen zeitnah mit der Realisierung

¹⁹ B-Plan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße – Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch die IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Müller & Lange GmbH, Frankfurt (Oder) 07.07.2025

²⁰ Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 01 Bebauungsplan Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milnersdorf überarbeiteter Stand vom 06.08.2025

sierung der Bauvorhaben durchgeführt werden. Spätestens zwei Jahre nach Realisierung einer Baumaßnahme sollten die dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt sein.

II.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planänderungsgebiet der 4.FNP-Änderung der Gemeinde Woltersdorf umfasst ca. 3,5 ha und ist im Bestand weitestgehend unbebaut. Lediglich der Elektrogroßhandel im Nordosten des Plangebietes und ein Grundstück mit einem Wohngebäude sind bislang bebaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes sind Grünflächen, die seit mehr als 30 Jahren der natürlichen Sukzession überlassen waren und inzwischen als Waldflächen festgestellt worden sind. Hier ist eine Vielzahl miteinander vernetzter Biotope entstanden aus Vorwald- und Waldbaumbestand (Robinie, Birke, Pappel, Eiche, Kiefern, Ahorn u. a.), Laubgebüschten trockenwarmer Standorte, Staudenfluren trockener Standorte und Trockenrasen. Trockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

Im Orts- und Landschaftsbild zeigt sich das Plangebiet als weitestgehend geschlossener Waldbaumbestand mit Gehölzunterwuchs und Bodenvegetation, durchzogen von Lichtungen mit Stauden- und Ruderalfluren und in den oberen Bereichen auch Trockenrasen.

Moskauer Straße und Saarstraße sind im Bestand unbefestigte Erschließungswege.

Mit der 4. FNP-Änderung werden Sonderbauflächen „Bildung“ dargestellt für die Errichtung einer Sekundarschule mit Sportanlagen. Im Südwesten werden weiterhin Wohnbauflächen dargestellt, im Nordosten eine Gemischte Baufläche. Der Grünzug wird gegenüber dem rechtsgültigen FNP leicht Richtung Südwesten verschoben und befindet sich an der Grenze zwischen den Sonderbauflächen und den Gemischten Bauflächen.

Der wirksame FNP für die Gemeinde Woltersdorf stellt für das Planänderungsgebiet überwiegend Wohnbauflächen mit einem geringfügigen Anteil von gemischten Bauflächen und Gewerbe dar, durchzogen von einem Grünzug. Mit der 4. FNP-Änderung werden wiederum Bauflächen dargestellt, wenn auch in Teilen mit anderer Nutzung. Das heißt, mit der 4. FNP-Änderung werden gegenüber dem rechtsgültigen FNP keine neuen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet.

Für die geplanten Sonderbauflächen werden Trockenrasenflächen in Anspruch genommen. Trockenrasen sind geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG. Vor Inanspruchnahme der geschützten Biotope für Bauflächen ist eine Ausnahmegenehmigung bei der UNB zu beantragen und es sind entsprechende Ersatzbiotope vertraglich zu sichern und anzulegen. Dies geschieht in den nachgeordneten Planungsschritten.

Etwa 80 % der Planänderungsfläche ist als Wald festgestellt worden. Hier sind in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde die erforderlichen Ersatzaufforstungen vertraglich zu sichern und anzulegen. Ein grundsätzliches Einverständnis zur Umwandlung der Waldflächen in Bauflächen ist von der zuständigen Forstbehörde signalisiert worden.

Parallel zur 4. FNP-Änderung wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) und des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB und §§ 135a-c BauGB) wird im Rahmen dieses nachgeordneten, parallel durchgeführten B-Plan-Verfahrens vollständig abgearbeitet.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein faunistischer Fachbeitrag erarbeitet mit Kartierungen aus dem Jahr 2019 zu Brutvögeln, Fledermäusen sowie Zauneidechse. Aktualisierungen des faunistischen Fachbeitrages wurden im Sommer 2026 vorgenommen.

Außerdem gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung vom 07.07.2025.²¹

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Moskauer Straße/Wilhelm Tell-Str.“ durchgeführt, Stand 04.06.2026, geändert 06.08.2025 und aktualisiert.²²

Bei Realisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

²¹ B-Plan „Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße – Ermittlung der Verkehrsbelastung für die schalltechnische Untersuchung. Erstellt durch die IfV – Ingenieurbüro für Verkehrstechnik Müller & Lange GmbH, Frankfurt (Oder) 07.07.2025

²² Schalltechnische Untersuchung Nr. 24-077-01 Rev. 01 Bebauungsplan Moskauer Straße / Wilhelm-Tell-Straße der Gemeinde Woltersdorf. Erstellt durch das Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz Ihler, Milmersdorf überarbeiteter Stand vom 06.08.2025

III. ANHANG

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
cm	Zentimeter
d. h.	das heißt
f.	folgende
FAWZ	Fürstenwalder Aus- und Weiterbildungszentrum gGmbH
ff.	fortfolgende
FFH	Flora Fauna Habitat
FNP	Flächennutzungsplan
FSW	Freie Schule Woltersdorf
ggf.	gegebenenfalls
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
km	Kilometer
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LWaldG	Waldgesetz des Landes Brandenburg
L 30	Landesstraße 30
m	Meter
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
NRW	Nordrhein-Westfalen
Pkw	Personenkraftwagen
S.	Seite
tw.	teilweise
z. B.	zum Beispiel

Quellenverzeichnis

Aktualisierung des integrierten nationalen Energie- und Klimaplanes. Stand August 2024. Hrsg.: Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)

Bebauungsplan „Natur-Erlebnisgarten Woltersdorf“. Planzeichnung, Begründung und Umweltbericht. Stand 7. November 2017. Erstellt durch die Bestplan Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, Fürstenwalde

Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030: Amtsfreie Gemeinden, Ämter und Verbandsgemeinde des Landes Brandenburg. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr, 2021

Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040: Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg“. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr, 31.12.2023

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Oder-Spree. Stand 01.01.2026

Ergebnisse des Mikrozensus im Land Brandenburg 2022 (Endergebnisse), Wohnsituation. Hrsg.: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2024

Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf. Planzeichnung und Erläuterungsbericht. Rechtswirksame Fassung vom 8. Januar 1998. Erstellt durch Planungsgruppe 4, Berlin in Zusammenarbeit mit M. Seebauer, K Wefers und Partner, Berlin

Gemeinde Woltersdorf: Bericht LAP Umfrage. Auswertung Bürgerdialog im Rahmen der Lärmaktionsplanung 04.06.2018 bis 06.07.2018.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 01. Februar 2008

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009

Integriertes Ortsentwicklungskonzept Woltersdorf. Bearbeitet durch die LPG Landesweite Planungsgesellschaft mbH, Berlin. Stand 29.04.2024

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree, Vorentwurf Bevölkerungsvorausschätzung 2020-2030 des Landes Brandenburg. Handlungs- und Steuerungsbedarfe einer nachhaltigen Regionalentwicklung

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree, Vorentwurf Teil I. Gebilligt durch die Regionalversammlung am 29.11.2021

Integrierter Regionalplan Oderland-Spree, Vorentwurf Teil II. Gebilligt durch die Regionalversammlung am 28.11.2022

Klimaplan Brandenburg. Hrsg. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, Potsdam, März 2024

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Landschaftsplan der Gemeinde Woltersdorf. Pläne. Erstellt durch planungsgruppe 4 in Zusammenarbeit mit Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner Freie Landschaftsarchitekten, Berlin 1996

Landschaftsrahmenplan Landkreis Oder-Spree. Text und Karten. Erstellt durch Fugmann Janotta Partner Landschaftsarchitekten und Landschaftsplaner bdla, Berlin Februar 2021

Objektplanung für den Neubau der Gesamtschule mit 2-Feld-Sporthalle in Woltersdorf. Erstellt durch die QUADRAPLAN aic GmbH, Stand 24.07.2026

Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“. Festlegungskarte und Textteil. Stand Satzungsbeschluss 19.07.2026,

Regionalplan Oderland-Spree, Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 21.06.2021

Regionalplan Oderland-Spree, 1. Änderung des Sachlichen Teilregionalplans „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand Satzungsbeschluss 29.06.2026

Satzung der Gemeinde Woltersdorf zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung). Stand der Beschlussfassung vom 09.12.2010

Satzung über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen in der Gemeinde Woltersdorf (Straßenbaubeitragssatzung). Stand Beschlussfassung vom 19.09.2013.

Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Woltersdorf vom 17. März 2005.

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962

Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree 2022 – 2027. Erstellt durch den Landkreis Oder-Spree, Amt für Schulverwaltung und Baumanagement

Statistisches Jahrbuch 2019 Landkreis Oder-Spree. Hrsg.: Landkreis Oder-Spree, Amt für Personal und Organisation, Beeskow Dezember 2020

Verordnung über den Schutz von Bäumen im Landkreis Oder-Spree vom 30.11.2011

Wohnungsmarktbeobachtung Land Brandenburg 2020. Erstellt durch das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), Hoppegarten 2021