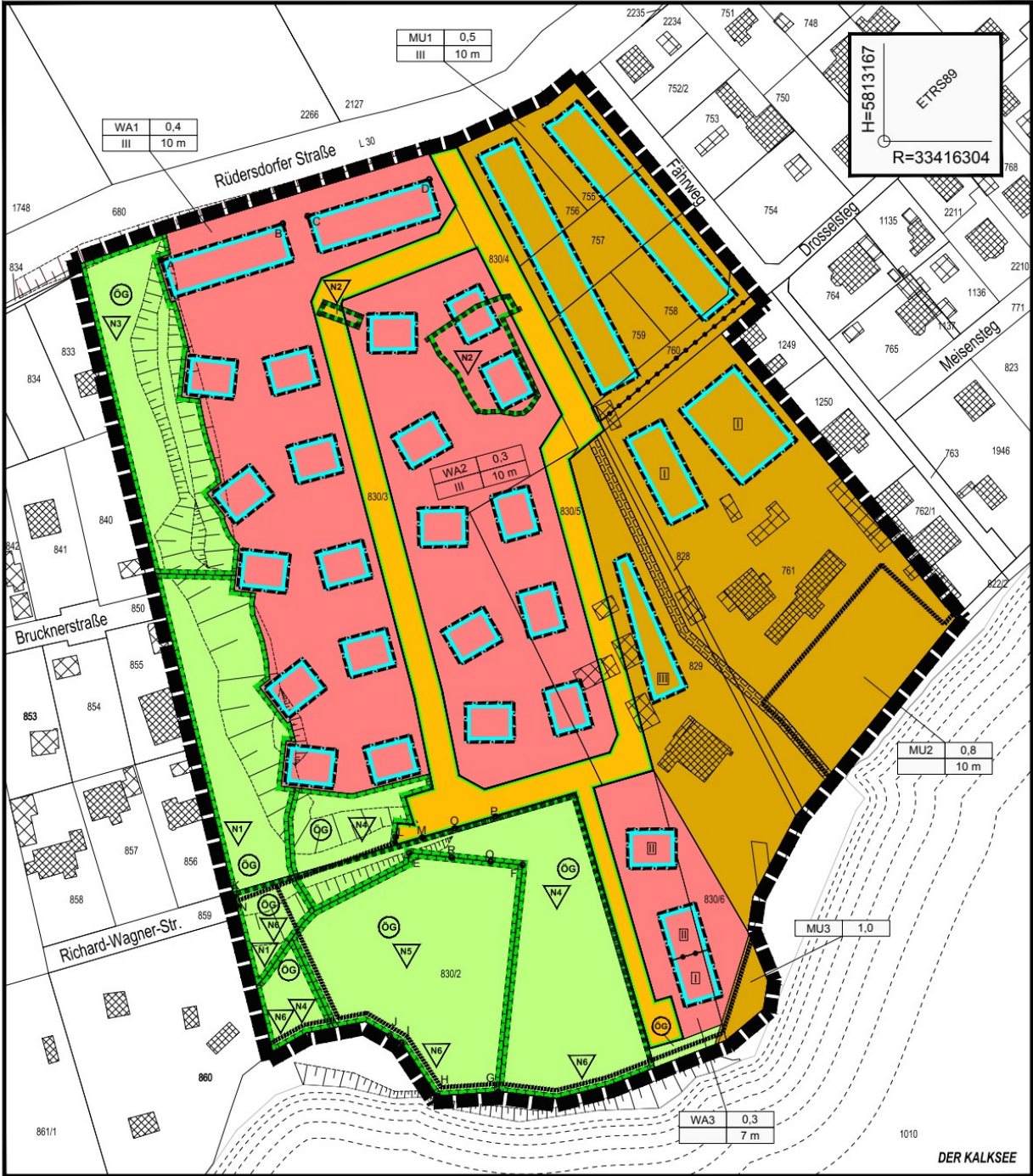


Begründung zum Bebauungsplan „Rüdersdorfer Straße 44–46“



Gemeinde Woltersdorf
Stand: 2. Entwurf, April 2026

Plangeber:

Gemeinde Woltersdorf
Rudolf-Breitscheid-Straße 23
15569 Woltersdorf

Tel. 033 62 / 58 69 0
E-Mail info@gemeinde-woltersdorf.de

Auftraggeber:

Cooley Lakeview Estates GmbH
Fennstraße 1
13347 Berlin

Nils Clausen
Alice-und-Hella-Hirsch-Ring 32
10317 Berlin

Auftragnehmer:



Stadtplanungskontor

Dipl.-Ing. Jürgen Thesing
Czeminskistraße 5
10829 Berlin

Tel. 030 / 280 45 281
E-Mail Thesing@jura-line.de



Grigoleit
Landschaftsarchitektur
Umweltplanung

Dipl.-Ing. Bert Grigoleit
Gaudystraße 7
10437 Berlin

Tel. 030 / 440 310 20
E-Mail info@buero-grigoleit.de

Inhalt

	Abbildungsverzeichnis	3
	Verzeichnis der textlichen Festsetzungen	4
1.	Grundlagen	5
1.1	Anlass und Verlauf des Planverfahrens	5
1.2	Lage und Geltungsbereich	6
2.	Bestand	8
2.1	Nutzung und Bebauung	8
2.2	Verkehr und Erschließung	10
2.3	Lärmbelastung	10
2.4	Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	10
2.5	Ver- und Entsorgung	11
2.6	Soziale Infrastruktur	11
2.7	Denkmalschutz	11
3.	Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept	12
3.1	Nutzung und Bebauung	15
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	29
3.1.2.1	Hauptanlagen	29
3.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	29
3.1.2.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	30
3.1.3	Bauweise	31
3.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	31
3.1.5	Gestaltung der baulichen Anlagen	31
3.1.6	Einfriedungen	32
3.2	Verkehr und Erschließung	32
3.3	Lärmschutz	34
3.4	Altlasten, Abfallwirtschaft, Boden- und Gewässerschutz	34
3.5	Ver- und Entsorgung	37
3.6	Soziale Infrastruktur	37
3.7	Denkmalschutz	37
4.	Textliche Inhalte des Bebauungsplans	38
4.1	Rechtsgrundlagen	38
4.2	Textliche Festsetzungen	38
4.3	Hinweise	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung	1: Lage des Plangebiets	7
Abbildung	2: Räumlicher Geltungsbereich	7

Abbildung 3: Lage des Flurstücks 830/2 im LSG	8
Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets	9
Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan	14
Abbildung 6: Bebauungs- und Erschließungsvariante 1	17
Abbildung 7: Biotoptypen	18
Abbildung 8: Bebauungs- und Erschließungsvariante 2	19
Abbildung 9: Bebauungs- und Erschließungsvariante 3	20
Abbildung 10: Bebauungs- und Erschließungsvariante 4	21
Abbildung 11: Bebauungs- und Erschließungsvariante 5	22
Abbildung 12: SO Bootsmanufaktur - Bebauungskonzept 2017	24
Abbildung 13: SO Bootsmanufaktur - Bebauungskonzept 2019	25
Abbildung 14: Urbane Gebiete (Bootsmanufaktur) - Bebauungskonzept 2026	26
Abbildung 15: Axonometrie 2026	30

Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)	38
§ 2 - Art der baulichen Nutzung - Urbane Gebiete (MU)	39
§ 3 - Maß der baulichen Nutzung	40
§ 4 - Bauweise	40
§ 5 - Schallschutz	40
§ 6 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze	41
§ 7 - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr	42
§ 8 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen	42
§ 9 - Einfriedungen	42
§ 10 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N1: Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald	42
§ 11 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N2: Sandtrockenrasen	43
§ 12 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N3: Entwicklung frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald	43
§ 13 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N4: Entwicklung Eichen-Hainbuchenwald frischer bis feuchter Standorte	43
§ 14 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N5: Entwicklung Frischwiese	44
§ 15 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N6: Ufernaher Wanderweg mit Zuwegung	45
§ 16 - Pflanzenlisten	45

1. Grundlagen

1.1 Anlass und Verlauf des Planverfahrens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Rüdersdorfer Straße 44-46“ ist einerseits die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Umlandgemeinden von Berlin und andererseits die geplante Standortverlagerung der Bootsmanufaktur (Gesellschaft zur Erhaltung klassischer Wasserfahrzeuge mbH) von Berlin nach Woltersdorf. Das Plangebiet liegt planungsrechtlich im Außenbereich und wird im westlichen Teil durch einen teils dichten Baumbestand und durch die Fundamente ehemaliger Wochenendhäuser sowie im östlichen Teil durch die baulichen Anlagen der einstigen Ertel-Werft geprägt.

Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sollen Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)¹ Bauleitpläne aufstellen. Dem hat die Gemeinde bisher mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans² entsprochen, in dem der Geltungsbereich des Bebauungsplans weitestgehend als Sondergebiet für Freizeit und Erholung und entlang der westlichen und südlichen Grenze als Grünfläche dargestellt ist.

Der Flächennutzungsplan ist als sogenannter „vorbereitender Bauleitplan“ für die Grundstückseigentümer nicht bindend; erst ein Bebauungsplan (als „verbindlicher Bauleitplan“) kann gegenüber den Grundstückseigentümern rechtsverbindliche Festsetzungen treffen. Da die Vorgaben des Flächennutzungsplans in den vergangenen 20 Jahren nicht umgesetzt werden konnten und da die jetzigen Nutzungsvorstellungen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans nur zu einem geringen Teil übereinstimmen, hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 15. März 2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Rüdersdorfer Straße 44-46“ aufzustellen und den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern (Beschluss Nr. 205/23/18).

Nach § 3 Abs. 1 BauGB soll die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Außerdem soll ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden. Entsprechend wurde das im Ausschuss für Bauen, Ortsgestaltung und Verkehr (Bauausschuss) in seiner Sitzung am 5. Juni 2018 vorgestellte städtebauliche Konzept auf einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 25. Juni 2018 im Rathaus Woltersdorf vorgestellt und mit den Bürgern erörtert. Außerdem wurde das Konzept nebst Begründung in der Zeit vom 26. Juni 2018 bis zum 27. Juli 2018 im Bauamt der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Im Anschluss holte die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13. September bis zum 19. Oktober 2018 ein.

1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Woltersdorf vom 8. Januar 1998.

Nach der Auswertung der zum Vorentwurf des Bebauungsplans eingegangenen Stellungnahmen hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019 den Entwurf bestätigt und bestimmt, diesen zusammen mit dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Parallel holte die Gemeinde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen der Nachbargemeinden und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ein.

Infolge der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde das planerische Konzept erneut geändert und der vorliegende 2. Entwurf erarbeitet, der von der Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am _____ bestätigt wurde. Zum 2. Entwurf wird zusammen mit dem 2. Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB³ in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut eine Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. In Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB werden zudem die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahmen gebeten.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,4 km (Luftlinie) nordöstlich des Ortszentrums von Woltersdorf und liegt zwischen der Rüdersdorfer Straße (Landesstraße L 30) und dem Kalksee (vgl. Abbildung 1 auf Seite 7). Es wird im Norden von der Rüdersdorfer Straße, im Osten vom Fährweg bzw. der rückwärtigen Grenze der Flurstücke am Fährweg, im Süden vom Kalksee und im Westen von den seitlichen Grenzen der Grundstücke an der Brucknerstraße sowie Richard-Wagner-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets „Rüdersdorfer Straße 44-46“ umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Woltersdorf die Flurstücke 755 bis 761, 828, 829 und 830/2 bis 830/6 (vgl. Abbildung 2 auf Seite 7). Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 5,3 ha.

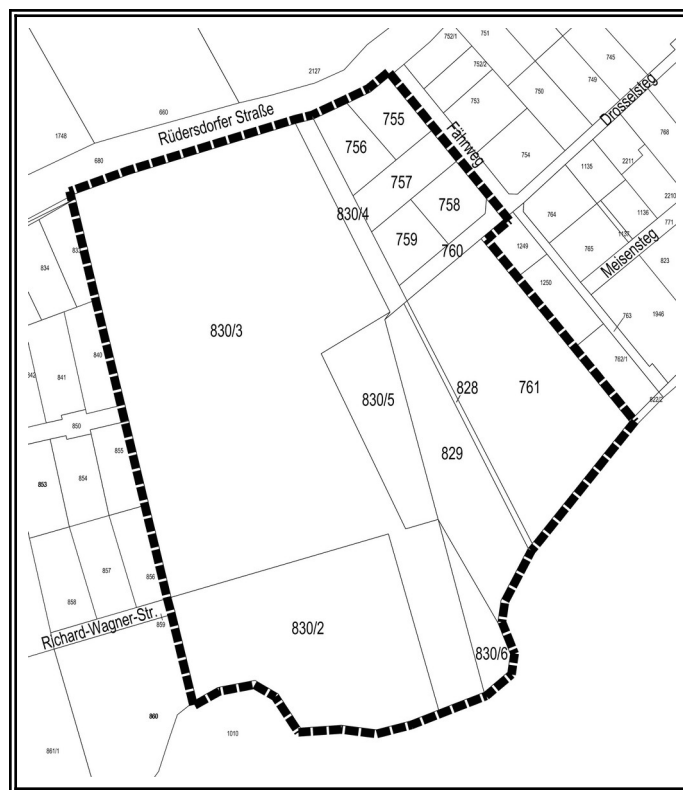
Sowohl westlich als auch östlich schließen sich an das Plangebiet Wohnnutzungen an. Darüber hinaus grenzt direkt an das Grundstück der ehemaligen Werft am Ufer des Kalksees ein Hotel mit Restaurant, unweit südwestlich der ehemaligen Wochenendhaussiedlung ist eine Badestelle. Im südwestlich gelegenen Ortskern von Woltersdorf befinden sich das Rathaus, das Kulturhaus Alte Schule, die Dorfkirche, eine Kindertagesstätte, Geschäfte für den täglichen und periodischen Bedarf, der Betriebshof der Woltersdorfer Straßenbahn und unweit nördlich davon die Grundschule am Weinberg sowie ein Hort.

3 § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB lautet: „Wird der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 oder § 4 Absatz 2 geändert oder ergänzt, ist er erneut nach § 3 Absatz 2 im Internet zu veröffentlichen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, es sei denn, die Änderung oder Ergänzung führt offensichtlich nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen.“

Abbildung 1: Lage des Plangebiets⁴



Abbildung 2: Räumlicher Geltungsbereich



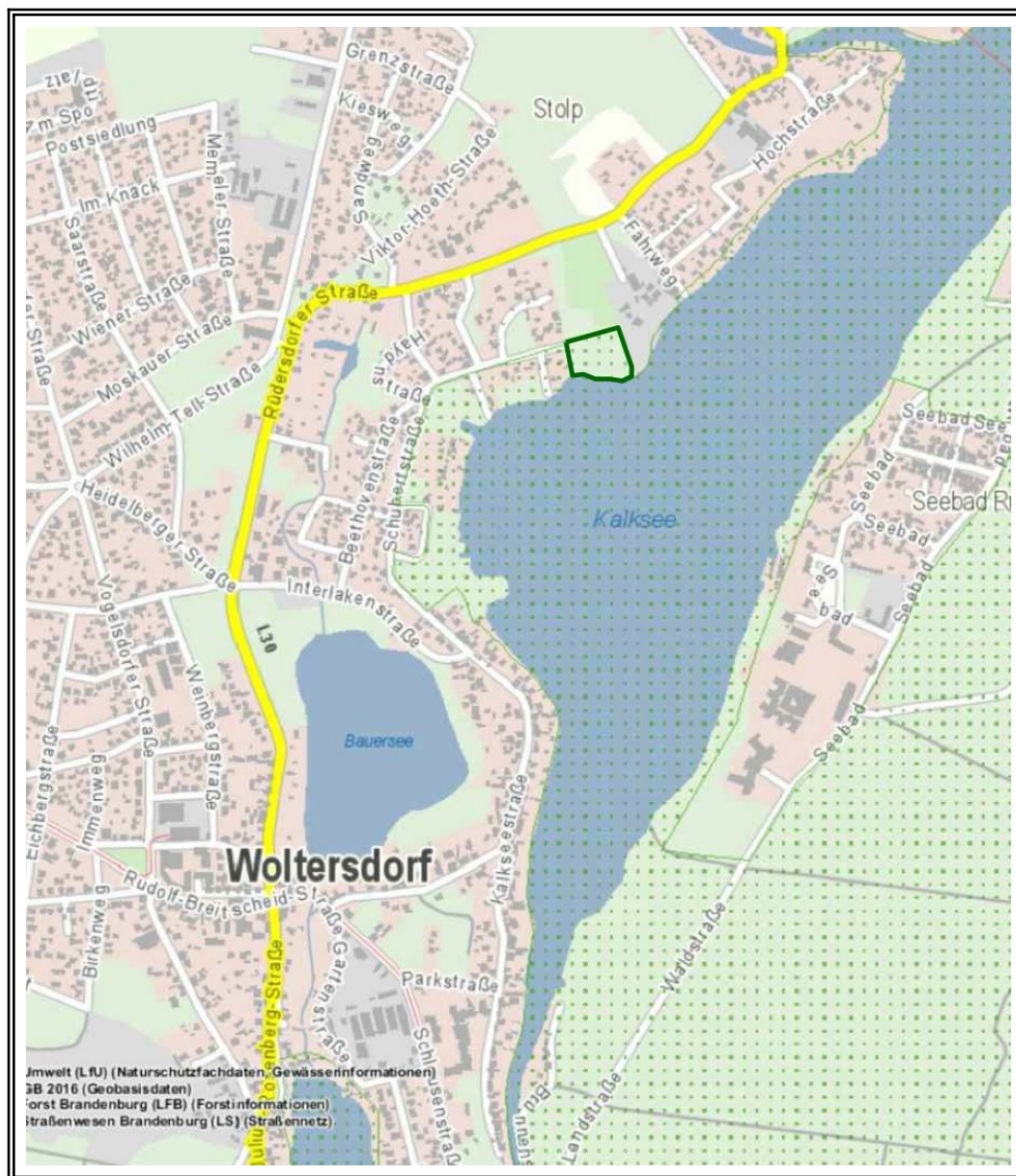
4 Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2020.

2. Bestand

2.1 Nutzung und Bebauung

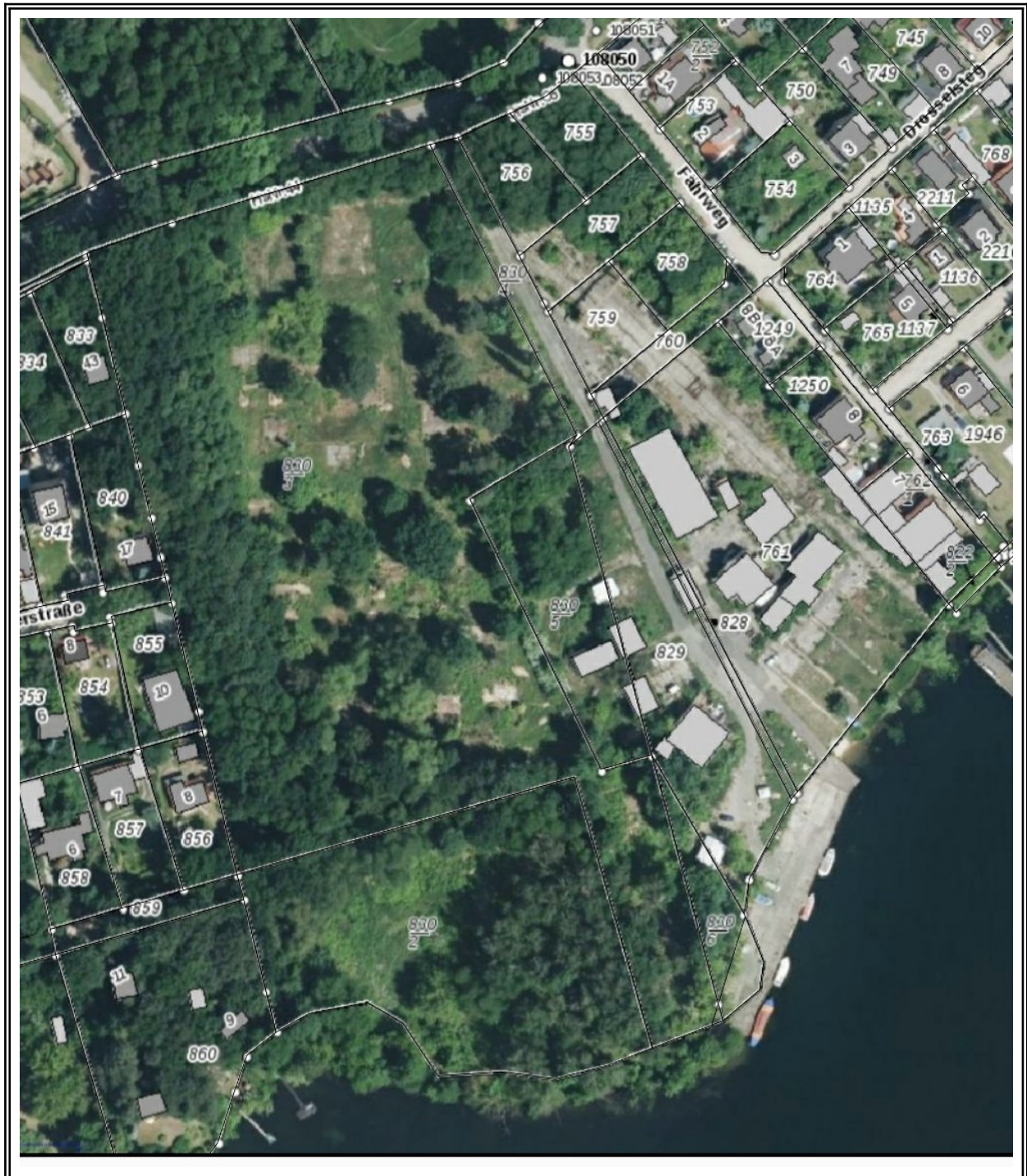
Am westlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Rüdersdorfer Straße 44-46“ befindet sich am – teils steilwandigen – Hang ein dichter Baumbestand. Auf dem übrigen Teil der ehemaligen Wochenendhaussiedlung ist der Baumbestand aufgelockert und wird durch zahlreiche Fundamente der einstigen Wochenendhäuser und zugehörigen Nebenanlagen geprägt. Südlich schließt an die ehemalige Wochenendhaussiedlung das unbebaute – aber eingezäunte – Flurstück 830/2 an; es ist Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Müggelespree-Löcknitzer-Wald- und Seengebiet“ (s. Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage des Flurstücks 830/2 im LSG



Auf dem Gelände der ehemaligen Ertel-Werft sind die baulichen Anlagen des Betriebs weitgehend erhalten; das Grundstück ist überwiegend versiegelt, nur im Nordosten gibt es eine nennenswerte Freifläche mit einem größeren Baumbestand (vgl. Abbildung 4). Das Ufer ist im Bereich der ehemaligen Werft künstlich befestigt, teilweise auch vollständig betoniert. Der größte Teil des befestigten Ufers liegt nicht in der Gemarkung Woltersdorf, sondern der Gemarkung Rüdersdorf und damit auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Abbildung 4: Luftbild des Plangebiets



Das Plangebiet liegt im Außenbereich, die Zulässigkeit von Vorhaben ist entsprechend – bisher – nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Ein Baurecht besteht danach nur für bestimmte, sogenannte privilegierte Vorhaben.

2.2 Verkehr und Erschließung

□ Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Rüdersdorfer Straße, im Nordosten an den Fährweg und im Südwesten an die Richard-Wagner-Straße, und dort mit dem Flurstück 830/2, welches zum LSG „Müggelspree-Löcknitzer-Wald- und Seengebiet“ gehört. Die Fahrbahn der Rüdersdorfer Straße (Landesstraße L 30) ist asphaltiert, befestigte Geh- und Radwege fehlen allerdings im Bereich des Bebauungsplangebietes. Der Fährweg und die Richard-Wagner-Straße sind unbefestigt.

□ Wege, Zufahrten und Stellplätze

Das Plangebiet wird durch eine abschnittsweise unterschiedlich breite und ebenso unterschiedlich befestigte Zufahrt erschlossen, die der einstigen Ertel-Werft diente, aber auch für die frühere Wochenendhaussiedlung genutzt wurde. Die Erschließung reicht bis zum Ufer des Kalksees und der dort befestigten Flächen.

2.3 Lärmbelastung

Die Verkehrs- und damit Lärmbelastung ist im nördlichen Teil des Plangebiets wegen der Rüdersdorfer Straße, die eine überörtliche Bedeutung als Landesstraße L 30 hat, erheblich. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke betrug 2015 auf der Landesstraße L 30 in Woltersdorf 11.315 Kfz/24 h mit einem Lkw-Anteil von 402 Lkw/24 h.⁵ Die mit dem Kfz-Verkehr auf der Rüdersdorfer Straße verbundene Lärmbelastung des Plangebiets wird so hoch eingeschätzt, dass ein Schallschutzgutachten erstellt wurde (s. Kapitel 3.3 Lärmschutz ab Seite 34).

Im Geltungsbereich sowie direkt angrenzend gibt es nur im Südosten, direkt am Kalksee eine gewerbliche Nutzung, nämlich ein Hotel mit Restaurant. Die damit verbundene Lärmbelastung ist gering.

2.4 Altlasten, Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Ertel-Werft) ist der größte Teil des Plangebiets als Altlastverdachtsfläche (Reg.-Nr. 0224671137) erfasst. Für die Flurstücke 830/2 und 830/3 (ehemalige Wochenendhaussiedlung) kann eine Belastung nicht ausgeschlossen werden.⁶

5 Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg: LS-Straßennetzviewer, Seitenaufruf am 31. Januar 2020.

6 Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 10. Oktober 2018.

Aufgrund dieser Stellungnahme erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB), wonach eine Untersuchung nur auf den Flurstücken 830/4 bis 830/6 sowie im Bereich der Werft erforderlich ist, aber erst nach der Entsiegelung bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung.⁷

Im Plangebiet befinden sich (vermutlich, weil die Grundstücke eingefriedet sind) keine Ablagerungen von Abfällen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist nur teilweise erschlossen; für die geplanten Nutzungen bedarf es eines Ausbaus der Energieversorgung, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung sowie Telekommunikation.

2.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt, da aber dennoch Bodendenkmale vorkommen können, wird für die Planzeichnung ein Hinweis zum Vorgehen bei Erdarbeiten und der Entdeckung von Bodendenkmalen vorgesehen.

⁷ Geoteam GmbH: Aktennotiz vom 27. Mai 2019.

3. Entwicklungsziele und städtebauliches Konzept

Die Planungsziele des Bebauungsplans „Rüdersdorfer Straße 44-46“ sind gemäß dem Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung Woltersdorf vom 15. März 2018 (Beschluss Nr. 205/23/18):

1. Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachnutzung brach liegender Flächen;
2. Schaffung von Baurecht zur Deckung eines dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung auf dem Gelände der ehemaligen Ferienhaussiedlung;
3. Schaffung von Baurecht für eine gewerbliche Nachnutzung auf dem Gelände der ehemaligen Ertel-Werft;
4. Etablierung einer städtebaulichen Ordnung für eine verträgliche Mischung von Wohnen, Gewerbe, Erholung und Naturschutz;
5. planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen fußläufigen Verbindung entlang des Ufers des Kalksees;
6. Erhalt des Baumbestandes im Hangbereich an der westlichen Grenze des Plan-gebiets;
7. Festsetzung von Maßnahmen zum Landschafts- und Naturschutz unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes Müggelspree-Löcknitzer Wald- und Seengebiet;
8. Untersuchungen zu den Auswirkungen möglicher Eingriffe in Natur und Land-schaft sowie Festsetzung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Festsetzung von nicht bebaubaren Flächen, die der besonderen ökologischen Bedeutung des Gebiets Rechnung tragen);
9. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Darüber hinaus werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans die raumordnerischen Ziele des Landesentwicklungsplans berücksichtigt. Ziele der Raumordnung sind u.a. die §§ 5 und 6 des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007)⁸, wo-nach (u.a.)

- ♦ die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll, wobei ins-besondere die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhan-denen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen an-zustreben ist;
- ♦ verkehrssparende Siedlungsstrukturen ermöglicht werden sollen (z.B. durch eine Orientierung der Siedlungsentwicklung an den Linien des schienengebun-denen Personennahverkehrs);

8 Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungs-programm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezem-ber 2007 (GVBl. I S. 235).

-
- ♦ die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, erhalten oder hergestellt sowie siedlungsbezogene Freiräume für die Erholung gesichert und entwickelt werden sollen.

Diese Ziele werden hier umgesetzt; denn

- ♦ das Plangebiet liegt in einem vorhandenen Siedlungsbereich und es wird eine Siedlungsbrachfläche reaktiviert;
- ♦ der Geltungsbereich grenzt direkt an die Landesstraße L 30 an, über die die nächstgelegene Haltestelle der Woltersdorfer Straßenbahn in einer Entfernung von ca. 2 km und der Regional- und S-Bahnhof Erkner in ca. 4 km erreichbar sind; zudem verkehrt auf der Landesstraße L 30 ein Bus, dessen nächstgelegene Haltestelle ca. 250 m vom Plangebiet entfernt ist;
- ♦ durch die Änderung des Flächennutzungsplans soll die bereits im Plan von 1998 dargestellte Grünfläche durch Einbezug des Flurstücks 830/2, das im Landschaftsschutzgebiet „Müggelspree-Löcknitzer-Wald- und Seengebiet“ liegt, vergrößert sowie vollständig für eine öffentliche Nutzung gesichert und – wie bisher – ein öffentlicher Uferweg entlang des Kalksees ermöglicht werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden ferner die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)⁹ beachtet, und zwar insbesondere:

- ♦ der Grundsatz 5.1 Abs. 1, wonach die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll;
- ♦ der Grundsatz 5.1 Abs. 2, gemäß dem die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden sollen;
- ♦ das Ziel 5.5 Abs. 1, wonach in allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist;
- ♦ das Ziel 5.5 Abs. 2, gemäß dem die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung möglich ist, und
- ♦ der Grundsatz 5.10 Abs. 1, wonach militärische und zivile Konversionsflächen neuen Nutzungen zugeführt werden sollen.

Auch diese Ziele und Grundsätze werden hier umgesetzt; denn

- ♦ der Geltungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Woltersdorf, und es wird vorhandene Infrastruktur genutzt;

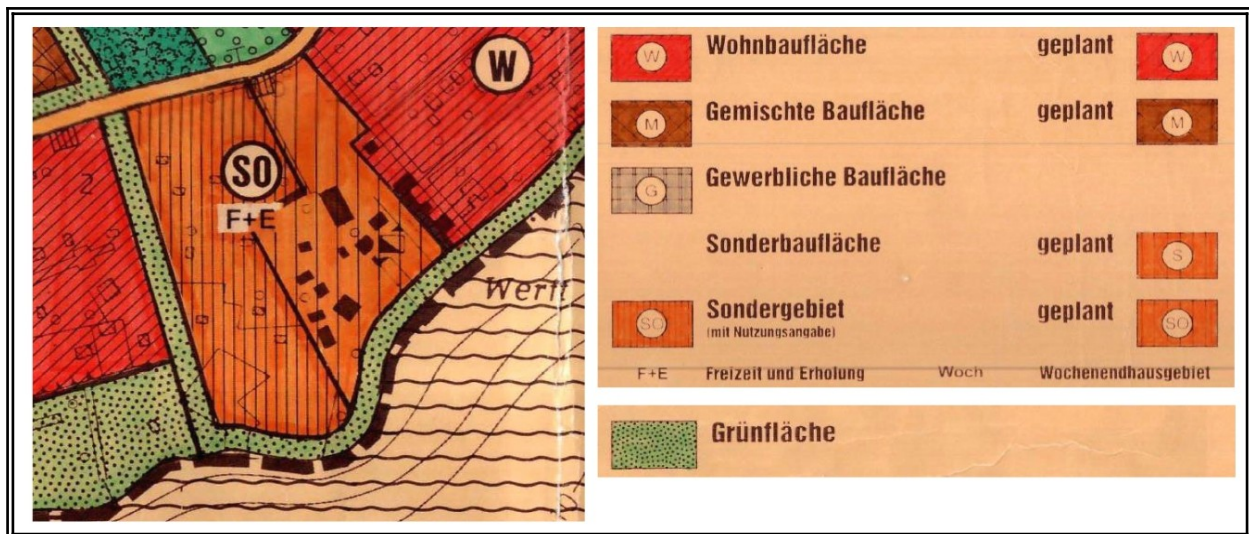
⁹ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II/19, Nr. 35).

- ◆ das geplante Wohngebiet liegt nur ca. 1,4 km nordöstlich des Ortszentrums von Woltersdorf, wo kulturelle und soziale Einrichtungen sowie solche für den periodischen Bedarf zur Verfügung stehen;
- ◆ das neue Wohngebiet wird im Rahmen der Eigenentwicklung – hier durch Innenentwicklung – geplant und
- ◆ es werden zivile Konversionsflächen (ehemalige Wochenendhaussiedlung und Ertel-Werft) einer neuen Nutzung zugeführt.

In ihrer Stellungnahme zum 1. Entwurf wies die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ergänzend darauf hin, dass die geplanten Wohngebiete die Kriterien der Innenentwicklung gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) erfüllen und dass diese Wohngebiete nicht auf die Eigenentwicklungsoption (1 ha pro 1.000 Einwohner binnen 10 Jahren)¹⁰ angerechnet werden.¹¹

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Woltersdorf werden hingegen nur zum Teil berücksichtigt, und zwar der Grünflächenstreifen entlang der südwestlichen und südlichen Grenze des Geltungsbereichs (vgl. Abbildung 5), weshalb der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird.

Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



¹⁰ Diese Option ergibt sich aus dem Ziel Z 5.5 Abs. 2: „Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.“

¹¹ Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19. Februar 2020.

3.1 Nutzung und Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

♦ Westlicher Teil – ehemalige Wochenendhaussiedlung, geplantes Wohngebiet

Bevor der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde, fand ein längerer Abstimmungsprozess zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern statt, in dem u.a. erörtert wurde, wie der westliche Teil des Plangebiets, der für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, gegliedert werden könnte und wo überhaupt Wohngebiete festgesetzt werden sollten. Bei der ersten Präsentation des Bauvorhabens im Bauausschuss im April 2016 wurden am westlichen Rand des Plangebiets sechs größere, am östlichen Rand des Wohngebiets sieben kleinere Mehrfamilienhäuser (MFH) und im mittleren Bereich 18 Einfamilien- und Doppelhäuser (EDH) vorgeschlagen (vgl. Abbildung 6 auf Seite 17). Das Projekt wurde grundsätzlich begrüßt und die weitere Bearbeitung empfohlen.

Nach der Auftragsvergabe für die Bauleitplanung im Spätsommer/Herbst 2016 wurden zunächst ein paar Eckpunkte für die weitere Planung geklärt; z.B. dass das Flurstück 830/2 im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer-Wald- und Seengebiet“ liegt (vgl. Abbildung 3 auf Seite 8) und entsprechend die Vereinbarkeit mit den Schutzziele im weiteren Verfahren geprüft werden muss. Durch die Kartierung der Biotoptypen wurde ferner deutlich, dass der Baumbestand im Hang am westlichen Rand des Plangebiets zum Teil wertvoll ist und die angrenzenden Bereiche des Hanges entsprechend entwickelt werden sollten, so dass sich dort eine Bebauung mit Wohngebäuden verbietet (vgl. Abbildung 7 auf Seite 18).

In der Folge wurde die nächste Bauungs- und Erschließungsvariante entwickelt, bei der die sechs größeren Mehrfamilienhäuser aus dem Hang herausgerückt sind und im Bereich des Landschaftsschutzgebiets eine Bebauung mit Wohngebäuden nur dort vorgesehen ist, wo Jungaufwuchs kartiert worden war (vgl. Abbildung 8 auf Seite 19). Die übrigen Wohngebäude wurden neu gruppiert, aber die Zahl der Häuser blieb gleich: sechs größere und sieben kleinere MFH sowie 18 EDH.

Die Variante 2 wurde im Februar 2017 im Bauausschuss vorgestellt und wegen zu umfangreicher und zu dichter Bebauung kritisiert. Zudem wurde festgestellt, dass Forderungen der Fraktionen nicht berücksichtigt seien und ein Aufstellungsbeschluss erst gefasst werden könne, wenn die wesentlichen Eckpunkte der Planung feststünden. Im Laufe des Jahres 2017 haben die Fraktionen ihre Forderungen benannt und diese wurden in einer Tabelle zusammengefasst, in der die Gemeindeverwaltung und die Planer darlegten, welche Forderungen wie umgesetzt werden könnten, was rechtlich zulässig wäre und was nicht. Diese Tabelle wurde sodann den Fraktionen zur Verfügung gestellt und die darauf aufbauende Bauungs- und Erschließungsvariante 3 im Februar 2018 im Bauausschuss präsentiert (vgl. Abbildung 9 auf Seite 20).

Die Variante 3 sah keine Wohnbebauung im Landschaftsschutzgebiet mehr vor. Im Gegensatz zur bisherigen Erschließung mittels einer Sackgasse wurde eine Ringstraße vorgeschlagen, wodurch einerseits der HAUPTerschließungsstrang entlastet wird, andererseits aber vor allem Entsorgungsfahrzeuge nicht wenden müssen.

Wie zuvor wurden sechs größere und sechs kleinere Mehrfamilienhäuser geplant. Entlang der Rüdersdorfer Straße wurde ein Gebäuderiegel vorgeschlagen, in dem auch eine soziale Einrichtung, z.B. eine Kindertagesstätte eingerichtet werden könnte. Die Lage nahe an der Rüdersdorfer Straße würde das Bringen und Holen der Kinder erleichtern, welches häufig mit dem Pkw erfolgt. Wegen der hohen Verkehrsbelastung der Rüdersdorfer Straße (Landesstraße L 30) müsste der Außenbereich der Kindertagesstätte selbstverständlich auf der südöstlichen Seite des Hauses vorgesehen werden. Im südlichsten Haus bietet sich wegen der Lage nahe am Ufer des Kalksees und dem geplanten Uferweg eine öffentliche Nutzung an, z.B. ein Café. Im mittleren Bereich des Baugebiets wurden 13 (statt zuvor 18) Einfamilien- und Doppelhäuser vorgeschlagen.

Bei der vierten Variante (vgl. Abbildung 10 auf Seite 21), die als Grundlage für den 1. Entwurf diente, wurde das Konzept der dritten im Grundsatz beibehalten, aber erstens statt eines Riegels mit einer Länge von bis zu 80 m parallel zur Rüdersdorfer Straße (zur Abschirmung vor der hohen Lärmbelastung) eine Aufteilung in zwei Blöcke vorgesehen, die zudem durch Rücksprünge im jeweiligen mittleren Bereich und durch eine Drehung im östlichsten Teil gegliedert werden. Zweitens wurde zur Schonung des Baumbestands im südlichsten Teil unweit des Ufers des Kalksees die Bebauung nach Osten in Richtung Bootsmanufaktur verschoben.

Die vierte Variante wurde Bestandteil des 2. Entwurfs, der aber auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 17. September 2020 mehrheitlich abgelehnt wurde, und zwar insbesondere wegen der Zulässigkeit von bis zu vier Vollgeschossen und einer Höhe von bis zu 13,5 m im westlichen Teil (allgemeines Wohngebiet WA1), also der Bebauung von der Rüdersdorfer Straße entlang des Hangs nach Süden.

Das Baukonzept sah im Baugebiet WA1 neben den viergeschossigen Mehrfamilienhäusern als zentrales Element drei begrünte Tiefgaragen zwischen jeweils zwei Wohnhäusern vor. Aus Sicht des Bauherrn würde sich der Bau dieser Gemeinschaftsgaragen nur rechtfertigen lassen, wenn die Wohnhäuser mit vier Geschossen errichtet werden würden. Entsprechend wurde ein Grundsatzbeschluss zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse erbeten; am 2. März 2023 lehnte die Gemeindevertretung aber vier Vollgeschosse mehrheitlich ab.

In der Folge schlägt nunmehr die fünfte Variante (vgl. Abbildung 11 auf Seite 22) den Verzicht auf die begrünten Tiefgaragen und höchstens drei Vollgeschosse vor. Abgesehen von zwei Zeilenbauten an der Rüdersdorfer Straße sollen zudem nun kleinere Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dem entspricht der neue 2. Entwurf des Bauplans.

Abbildung 6: Bebauungs- und Erschließungsvariante 1



Abbildung 8: Bebauungs- und Erschließungsvariante 2



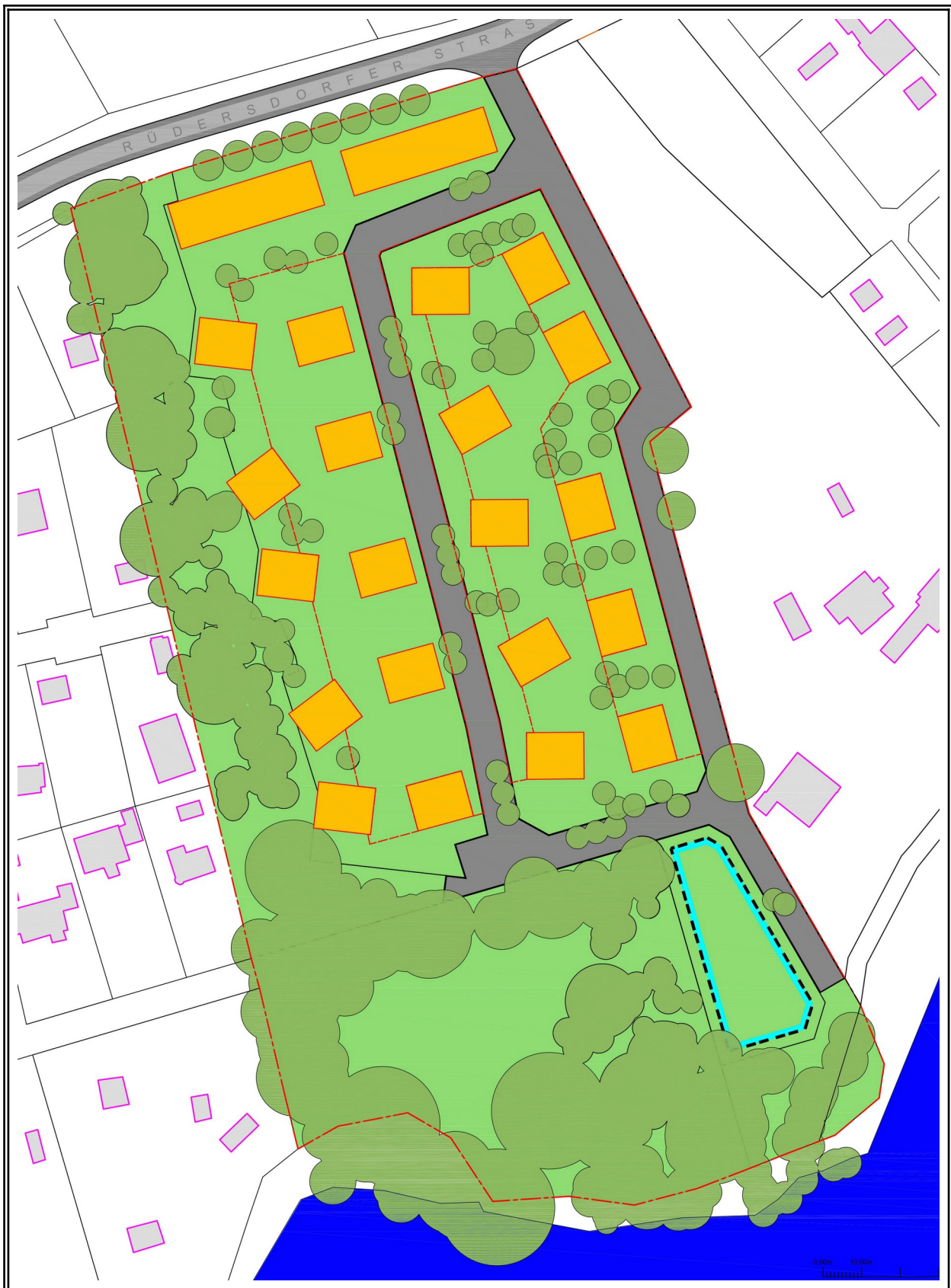
Abbildung 9: Bebauungs- und Erschließungsvariante 3



Abbildung 10: Bebauungs- und Erschließungsvariante 4



Abbildung 11: Bebauungs- und Erschließungsvariante 5



♦ **Östlicher Teil – ehemalige Ertel-Werft, geplantes urbanes Gebiet**

Das vom Grundstückseigentümer im Frühjahr 2017 vorgestellte Konzept für den Bereich der ehemaligen Ertel-Werft sah zum einen zwei Hallen für die Bootsmanufaktur¹² und zum anderen am Fährweg ein Wohngebiet sowie nahe dem Kalkseeufer auf der Helling zwei Wohngebäude vor (vgl. Abbildung 12 auf Seite 24). Die Wohnbebauung am Ufer wurde vom Bauausschuss und der Gemeindevertretung abgelehnt und entsprechend beim 1. Entwurf des Bebauungsplans nicht mehr berücksichtigt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt entlang des Ufers – genauer: der Gemeindegrenze – eine Grünfläche dar, die für einen öffentlichen Uferweg genutzt werden soll. Im Flächennutzungsplan ist die Grünfläche 15 m breit, bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts auf die (Maßstabs-) Ebene des Bebauungsplans wird die Breite im Bereich der ehemaligen Werft verringert, um neben der öffentlichen Nutzung für den Uferweg auch die Nutzung als Bootsmanufaktur zu ermöglichen. Die vorgeschlagene Führung des Uferwegs kann dem 2. Entwurf des Bebauungsplans entnommen werden; die rechtliche Sicherung soll durch einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

2019 wurde das Konzept für die Bootsmanufaktur geändert (vgl. Abbildung 13 auf Seite 25). Neben der Reparatur von Booten sollte auch eine Bootslagerung ermöglicht werden. Zudem waren der Betrieb eines maritimen Museums mit Café und Events rund um das Thema historischer Boote (an max. 10 Tagen pro Jahr) sowie eine Marina (außerhalb des Plangebiets) vorgesehen.

Nachdem das Planverfahren für mehrere Jahre unterbrochen worden war, sieht das jetzige Konzept im Süden eine deutliche Verkleinerung der Flächen für die Bootsmanufaktur und im Norden eine Mischnutzung von Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe vor (vgl. Abbildung 14 auf Seite 26). Dabei wird insbesondere die Lage an der für die örtlichen Verhältnisse stark befahrenen Rüdersdorfer Straße (Landesstraße L 30) berücksichtigt.

Im südlichen Teil soll die Grundstruktur der ehemaligen Werft erhalten bleiben, aber auch der Neubau einer Halle und zweier gemischt genutzter Gebäude (Werkstätten, Ateliers, Veranstaltungsräume) ermöglicht werden. Für die noch bestehenden Gebäude und Anlagen der Ertel-Werft soll eine Erneuerung zugelassen werden – und, sofern der Schallschutz gebührend berücksichtigt wird, auch Änderungen und Erweiterungen.

12 Zum Konzept der Bootsmanufaktur siehe: <http://www.bootsmanufaktur.com/unternehmen>

Abbildung 12: SO Bootsmanufaktur - Bebauungskonzept 2017



Abbildung 13: SO Bootsmanufaktur - Bebauungskonzept 2019

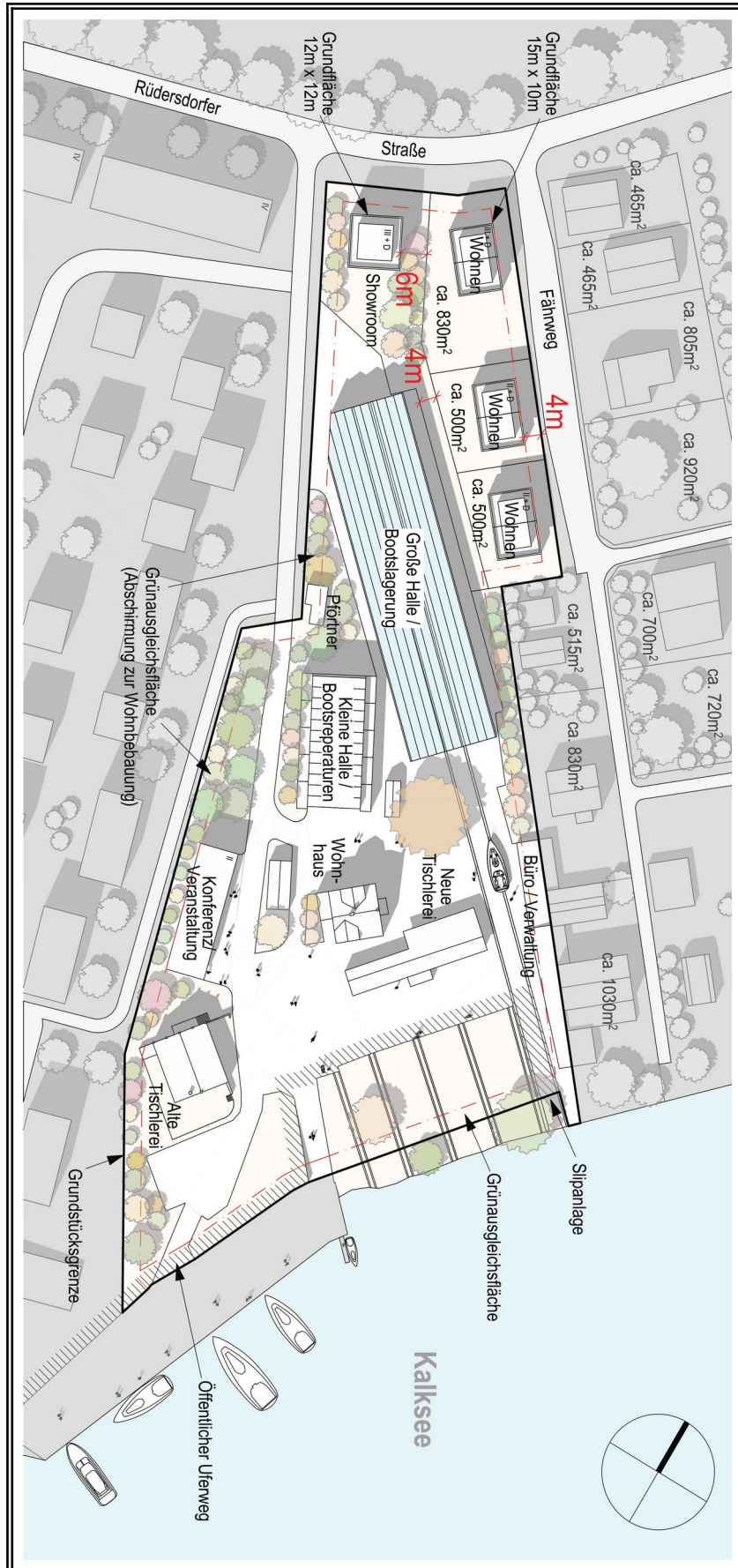
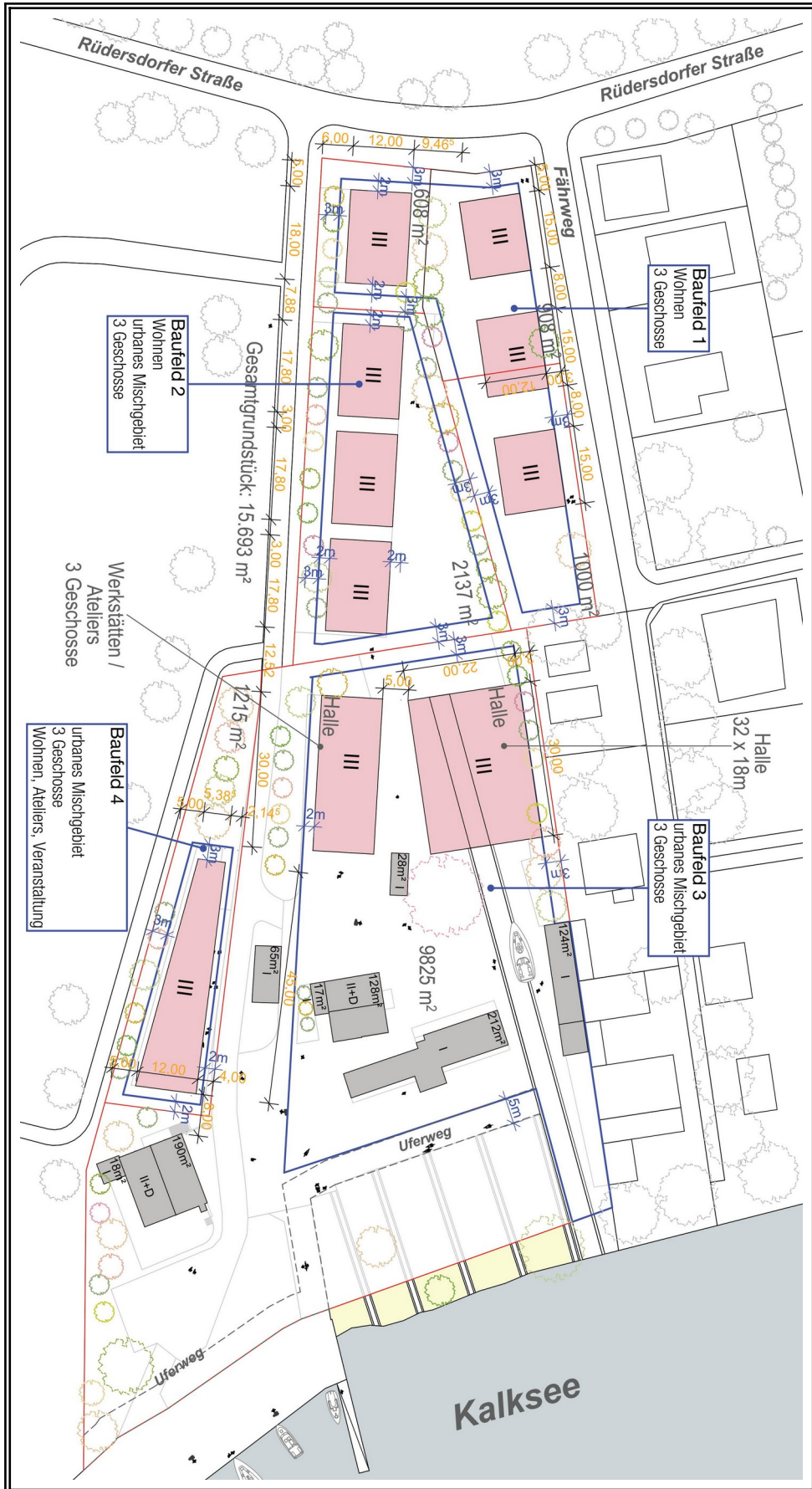


Abbildung 14: Urbane Gebiete (Bootsmanufaktur) - Bebauungskonzept 2026



Die westlichen Baugebiete werden einheitlich als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt; demnach sind gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹³

1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- allgemein zulässig.

Entsprechend § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Außerdem können ausnahmsweise zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

Gartenbaubetriebe passen nicht zum städtebaulichen Konzept und Tankstellen heutiger Bauart würden zu einer unverhältnismäßigen Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen sowie einem nicht verträglichen Zu- und Abgangsverkehr führen, so dass diese auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die östlichen Teile des Plangebiets (ehemalige Ertel-Wertft) werden als urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Wegen der früheren gewerblichen Nutzung soll hier gegenüber den Wohngebieten nebenan auch künftig eine gewerbliche Nutzung möglich sein, die über das in allgemeinen Wohngebieten zulässige Maß hinaus geht. Dies rechtfertigt sich insbesondere durch die Lage an der vielbefahrenen Rüdersdorfer Straße (Landesstraße L 30) und damit dem potentiellen Kundenverkehr. Denkbar wäre auch eine Festsetzung als Mischgebiet; dies würde aber eine in etwa hälftige Teilung von Gewerbe und Wohnen voraussetzen. Diese kann nicht sichergestellt werden und ist in einem urbanen Gebiet auch nicht notwendig. Die Festsetzung eines urbanen Gebiets rechtfertigt sich hier allein schon durch die Mischung von einem eher dem Wohnen vorbehaltenen nördlichen Teil und einem fast ausschließlich gewerblich genutzten südlichen Teil.

¹³ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Entsprechend § 6a BauNVO wird festgesetzt, dass im urbanen Gebiet MU1:

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ sonstige Gewerbebetriebe und
- ◆ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

allgemein zulässig sind.

Um eine zu große Störung der westlich und östlich angrenzenden Wohngebiete z.B. durch den mit Gewerbe verbundenen Verkehr zu vermeiden, wird darüber hinaus festgesetzt, dass im urbanen Gebiet MU1 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

Wie bei den allgemeinen Wohngebieten im westlichen Plangebiet wird hier ebenso festgesetzt, dass zu den zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Im urbanen Gebiet MU2 soll die Schiffbautradition fortgeführt werden können und der gewerbliche Charakter betont werden, weshalb festgesetzt wird, dass

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ◆ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ sonstige Gewerbebetriebe,
- ◆ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

allgemein zulässig sind.

Darüber hinaus sind im urbanen Gebiet MU2 Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Änderungen und Erweiterungen der baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, wenn die Regelungen der TA Lärm angewendet und samstags ab 13 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für nachts eingehalten werden.

Eine Besonderheit stellt das urbane Gebiet MU3 dar; denn es erfasst einen Teil des bestehenden Kais. Dessen Erneuerung soll allgemein zulässig sein, die Errichtung von Gebäuden aber nicht, weshalb dort keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

In allen urbanen Gebieten sind

- ◆ Vergnügungsstätten und
- ◆ Tankstellen

unzulässig, da sie die angrenzende Wohnnutzung zu sehr stören würden.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die städtebauliche Ordnung sind die Maße der Nutzung wie die zulässige Grundfläche für Haupt- und Nebenanlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von besonderer Bedeutung. Die im Plangebiet festgesetzten Maße der Nutzung werden in den folgenden Kapitel erläutert.

3.1.2.1 Hauptanlagen

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; dabei wird insbesondere berücksichtigt, dass entlang der Rüdersdorfer Straße zwei lange Zeilenbauten geplant sind, um die südlich anschließenden Bereiche vor dem Verkehrslärm zu schützen. Da das Baugebiet WA1 8.701 m² groß ist, entspricht dem eine zulässige Grundfläche von rund 3.480 m². Die hier vorgesehen überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt 2.724 m² groß.

Für die Baugebiete WA2 und WA3 wird eine GRZ von 0,30 vorgeschlagen; dies entspricht zulässigen Grundflächen von 2.327 m² und 607 m².

Wegen der angestrebten gemischten Nutzung wird für das urbane Gebiet MU1 eine etwas höhere GRZ von 0,5 festgesetzt; dem entspricht eine zulässige Grundfläche von 2.230 m², die dortigen Baufelder sind 2.080 m² groß.

Das urbane Gebiet MU2 wird durch die baulichen und sonstigen Anlagen der ehemaligen Ertel-Wertft geprägt. Daher muss hier eine wesentlich höhere GRZ von 0,8 festgesetzt werden. Dem entspricht eine zulässige Grundfläche von 8.890 m².

3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 2. März 2023 beschlossen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans höchstens drei Vollgeschosse zugelassen werden sollen (Beschluss Nr. 185/33/23). Entsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse in den Baugebieten WA1, WA2 und MU1 mit höchstens drei festgesetzt.

Abweichend hiervon werden im Baugebiet WA3 nur zwei Vollgeschosse bzw. nur ein Vollgeschoss zugelassen. Dies berücksichtigt die Lage nah am Ufer des Kalksees, wo das Landschaftsbild durch die Bebauung nicht zu sehr gestört werden soll. In dem Baufeld, das dem See am nächsten liegt, ist zudem eine der Öffentlichkeit zugängliche Nutzung vorzusehen (z.B. ein Café oder Restaurant), wo für ein Vollgeschoss hinreichend ist.

Im Baugebiet MU2 werden drei überbaubare Grundstücksflächen für Neubauten festgesetzt. Im westlichsten Baufeld ist eine gemischte Nutzung mit Werkstätten, Ateliers und Veranstaltungsräumen sowie Wohnungen vorgesehen, weshalb drei Vollgeschosse zugelassen werden. Für die beiden anderen Baufelder genügt jeweils 1 Vollgeschoss, da dort eine Werkstatt und eine Bootshalle geplant sind.

Entsprechend der Zahl der zulässigen Vollgeschosse bzw. der vorgesehenen Nutzung wird für die Baugebiete WA1, WA2, MU1 und MU2 eine Oberkante (für Flachdächer) und eine Firsthöhe (für Schrägdächer) von 10 m festgesetzt. Im Baugebiet WA3 gelten eine Firsthöhe und eine Oberkante von 7 m. Für alle genannten Höhen wird als unterer Bezugspunkt 38,0 m ü.NHN (DHHN92) bestimmt.

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsmaße könnte die Bebauung des Plangebiets wie nachstehend erfolgen:

Abbildung 15: Axonometrie 2026



3.1.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden. Dies genügt für die Baugebiete WA1, WA2, WA3 und MU1. Bei der Festsetzung zur zulässigen Überschreitung wird beachtet, dass für den Fall, dass die

zulässige Grundfläche durch Hauptanlagen nicht ausgeschöpft wird, die verbleibende zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze etc. genutzt werden kann.

Für das urbane Gebiet MU2 wird keine Überschreitung durch die Grundflächen von Nebenanlagen zugelassen; denn hier wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, womit gemäß § 17 BauNVO bereits die Obergrenze erreicht ist, die durch Haupt- und Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Unabhängig davon wird aber im Baugebiet MU3 eine Vollversiegelung zugelassen, da dort mit dem Kai bereits eine bauliche Anlage vorhanden ist, deren ggf. erforderlich werdende Erneuerung zulässig sein soll.

3.1.3 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind, deren Außenwände durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 15 m Länge gegliedert sind. Hierdurch wird einerseits eine große Flexibilität ermöglicht, andererseits das Ortsbild nicht durch sehr lange, monotone Fassaden belastet.

Ausgenommen hiervon wird aber das Baugebiet MU2; dort sollen wegen der gewerblichen Nutzung auch ungegliederte Außenwände zulässig sein.

3.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in allen Baugebieten entsprechend den aktuellen Bebauungskonzepten festgesetzt (vgl. Abbildung 11 auf Seite 22 und Abbildung 14 auf Seite 26).

3.1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 und 9 Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO)¹⁴ können örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Entsprechend werden die folgenden Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- ◆ In den Baugebieten sind für Hauptanlagen Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25 bis 50° sowie begrünte Flachdächer und begrünte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

Sattel- und Walmdächer sind die vorherrschenden Dachformen in Woltersdorf. Begrünte Flach- und Pultdächer werden zugelassen, da sie dem Klimaschutz in gleich dreierlei Hinsicht dienen: Sie erhitzen sich weniger stark, speichern Niederschläge und gestatten eine effizientere Nutzung der Photovoltaik.

¹⁴ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

-
- ◆ Da Werbeanlagen ab einer bestimmten Größe grundsätzlich städtebaulich störend wirken, wird ferner festgesetzt, dass Werbeanlagen in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoss bis zu einer Größe von höchstens jeweils 2 m² je Nutzungseinheit zulässig sind. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

3.1.6 Einfriedungen

Für die städtebauliche Ordnung und das Erleben eines Baugebiets sind Einfriedungen von hoher Bedeutung, weshalb erstens festgesetzt wird, dass blickdichte bauliche Einfriedungen unzulässig sind. Ausgenommen sind an den Grenzen entlang öffentlicher Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von 30 cm, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen müssen. Diese Bodenfreiheit ist wegen des erhöhten Kleintieraufkommens infolge der aufgelockerten Bebauung und der Grünflächen erforderlich, und die Festsetzung erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, um einen Eingriff in den Lebensraum wildlebender Tiere zu vermeiden.

Dem gleichen Ziel dient die zweite Festsetzung, gemäß der bauliche Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Bodenfreiheit von 10 cm haben müssen.

Und drittens wird festgesetzt, dass bauliche Einfriedungen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten dürfen, um das Ortsbild nicht zu stören.

3.2 Verkehr und Erschließung

□ Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets soll über die vorhandene (auszubauende) Zufahrt (Flurstück 830/4) erfolgen und allen Baugebieten dienen. Das Flurstück und damit die Verkehrsflächen sind hier ca. 9 m breit; das genügt für eine Zweirichtungsfahrbahn nebst Entwässerungsmulden und Bepflanzung.

Die Baugebiete WA1 und WA2 werden durch eine ringförmige Verkehrsfläche erschlossen, deren westlicher Teil 9 m und der östliche 8 m breit sind. Das Baugebiet WA3 wird durch eine Stichstraße mit einer Breite von 6 m angebunden; die Wendefläche an deren Ende genügt für Pkw. Das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen ist in der Stichstraße nicht möglich; an den Abfuhrtagen müssen die Abfallbehälter also bis zur Ringstraße gebracht werden.

Der Landesbetrieb Straßenwesen wies in seiner Stellungnahme zum 1. Entwurf auf die folgenden Punkte hin:¹⁵

- ◆ Das Plangebiet grenzt an die Landesstraße L 30 im Abschnitt 110 bei km 4,4 - 4,56, für die der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (LS) die Straßen-

¹⁵ Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenwesen vom 10. März 2020.

baulast verwaltet. Da die verkehrliche Erschließung des Plangebiets direkt über die L 30 erfolgen soll, ist der LS vom Vorhaben betroffen, Das Plangebiet liegt straßenrechtlich innerorts.

- ◆ Vor dem Bau der Anbindung des Plangebietes an die L 30 ist die Zustimmung des LS in einem gesonderten Verfahren zu erlangen. Hierzu sind rechtzeitig Detailpläne der geplanten Einmündung bei der Dienststätte Frankfurt (Oder), Sachgebiet Straßenverwaltung, einzureichen; im Wesentlichen sind nachfolgende Belange zu beachten:
 - ◆ Angabe der Verkehrsmenge und Beurteilung der Erforderlichkeit einer Linksabbiegespur auf der L 30;
 - ◆ Größe der Anbindung, unter Beachtung der erforderlichen Radien für das größte einbiegende Fahrzeug;
 - ◆ an der Einmündung zur L 30 sollte ein Gehweg wenigstens einseitig mitgeführt werden;
 - ◆ öffentliche Widmung als Anliegerstraße;
 - ◆ Freihaltung der Anfahrsicht für ausbiegende Fahrzeuge (RAST 06, Punkt 6.3,9,3) Hierzu ist die erforderliche Beräumung des Sichtfeldes von Erdreich/ Erdwall und Bewuchs einzuplanen;
 - ◆ Regenentwässerung von den Flächen des Plangebiets und der Zufahrt nicht auf die L 30;
 - ◆ das Anlegen einer Einmündung wird vom LS begrüßt. Im Falle eines späteren Ausbaues der L 30 unter Vollsperrung, wird der Anliegerverkehr erschwert, eine Verbindung zum Fährweg, die temporär genutzt werden kann, wäre sinnvoll.
- ◆ Der LS plant derzeit keine Vorhaben im Bereich des Plangebiets. Es gibt keine ausgebauten bzw. befestigten Nebenanlagen an der L 30, für diese ist die Gemeinde zuständig. Auch im Hinblick auf den Bau einer Kita sollte die Gemeinde dringend Nebenanlagen an der L 30 schaffen.
- ◆ Seitens dem LS werden keine Lärmschutzmaßnahmen wegen Schallemissionen, die ursächlich vom Straßenverkehr der L 30 ausgehen, für das Plangebiet übernommen.

Eine Forderung der Fraktionen der Gemeindevertretung ist die Schaffung einer Verbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Richard-Wagner-Straße zur Rüdersdorfer Straße und umgekehrt. Hierfür soll ein sanft ansteigender Teil des Hangs auf dem Flurstück 830/2 genutzt werden, welches im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Müggelspree-Löcknitzer-Wald- und Seengebiet“ liegt. Ziel der Planung ist die Befestigung mit einer wassergebundenen Decke („Schotterweg“) auf der Fläche mit den Eckpunkten KLMNK innerhalb der öffentlichen Grünflächen.

Eine weitere Forderung betrifft die Anlage eines Geh- und Radwegs an der Rüdersdorfer Straße. Der Eigentümer des westlichen Teils des Plangebiets (ehemalige Wochenendhaussiedlung) ist bereit, sich an den Baukosten in angemessener Höhe zu beteiligen und stimmt einer entsprechenden Vereinbarung im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags im Grundsatz zu.

Ein Bürger forderte im Zuge der öffentlichen Auslegung die Anbindung der Bruckerstraße;¹⁶ dies ist wegen der Lage am Steilhang und dem geschützten Biotop „Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald“ aber nicht möglich.

□ Geh- und Fahrrechte für die Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Woltersdorf hat darum gebeten, im Plangebiet eine Zufahrt zum Seeufer vorzusehen, damit die Feuerwehr dort ein Rettungsboot zu Wasser lassen kann. Hierfür bietet sich die ohnehin geplante Erschließungsstraße zum Baugebiet MU2 und dort die Nutzung der vorhandenen Zufahrt direkt zum befestigten Ufer (Kai) an. Entsprechend wird im MU2 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr festgesetzt.

Aufgrund der Anregung eines Gemeindevertreters wird darüber hinaus in den Baugebieten MU1 und MU2 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr in Verlängerung des Drosselstegs Richtung Südwesten bis zur geplanten Erschließungsstraße festgesetzt.

□ Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken

Um den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten, wird für Wege, Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken festgesetzt, dass die Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen darf. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

3.3 Lärmschutz

Wegen der hohen Verkehrs- und damit Lärmbelastung der Rüdersdorfer Straße (Landesstraße L 30) und wegen des Lärms durch den Schiffsverkehr auf dem Kalksee wurde ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse nach dem Vorliegen hier eingearbeitet werden.

3.4 Altlasten, Abfallwirtschaft, Boden- und Gewässerschutz

Der Bereich der ehemaligen Ertel-Werft ist als Altlastverdachtsfläche (Reg.-Nr. 0224671137) erfasst. Zudem kann für die Flurstücke 830/2 und 830/3 (ehemalige Wochenendhaussiedlung) eine Belastung nicht ausgeschlossen werden.¹⁷

Aufgrund dieser Stellungnahme erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (UAWB), wonach eine Untersuchung nur auf den Flurstücken 830/4 bis 830/6 sowie im Bereich der Werft und erst nach der Entsiegelung bzw. im Rahmen der Baufeldfreimachung erforderlich ist.¹⁸

16 Stellungnahme B 1.4 vom 21. Februar 2020.

17 Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 10. Oktober 2018.

18 Geoteam GmbH: Aktennotiz vom 27. Mai 2019.

Entsprechend wird ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, wonach die UAWB/UB umgehend in Kenntnis zu setzen ist, wenn im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden (§ 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz – BbgAbfBodG).¹⁹

In ihrer Stellungnahme zum ersten Entwurf führte die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde ferner aus:²⁰

- ◆ Für die Beseitigung der baulichen Anlagen in den geplanten WA1 bis 3 ist ein Rückbaukonzept vorzulegen. Erst nach einer ordnungsgemäßen Entsorgung aller angefallenen Abfälle kann eine bodenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt werden. Das Rückbaukonzept wurde trotz Aufforderung am 23.05.19 bis jetzt nicht vorgelegt. (*Anmerkung: Der Rückbau soll erst nach dem Satzungsbeschluss erfolgen, da zuvor kein Baurecht besteht.*)
- ◆ Auch für das geplante SO liegen keine detaillierten Planungsunterlagen vor, weshalb der bodenschutzrechtliche Untersuchungsumfang bisher nicht bestimmt werden konnte. Auch hier wurde auf die erforderliche Vorlage eines Rückbaukonzepts hingewiesen.
- ◆ Bevor Festsetzungen rechtsverbindlich getroffen werden, ist ausgehend von den geplanten Nutzungen eine detaillierte Bodenuntersuchung erforderlich (der genaue Umfang der Untersuchung ist der Stellungnahme zu entnehmen).
- ◆ Die Einleitung von Niederschlagswasser über technische Anlagen (Mulden, Riegolen) ist erlaubnispflichtig. Wegen des Altlastverdachts ist vor der Errichtung der genannten Anlagen der Wirkungspfad Boden – Grundwasser zu untersuchen und die Eignung des Bodens zu belegen.

Das Landesamt für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft, gab in seiner Stellungnahme zum Entwurf die folgenden Hinweise:²¹

- ◆ Im Bereich des Vorhabens befinden sich Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Dies schließt Gewässerrandstreifen ein, die nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) geschützt sind (Zweckbestimmung, räumliche Ausdehnung, Verbote).
- ◆ Während der Baumaßnahmen besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird (§ 1 BbgWG, § 5 Abs. 1 WHG).
- ◆ Die Versiegelung der Bauflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beein-

19 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], ber. [Nr. 40]).

20 Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 12. März 2020.

21 Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abt. Wasserwirtschaft, vom 12. März 2020.

trächtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

- ◆ An das Plangebiet grenzt mit dem Kalksee ein nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtiges oberirdisches Gewässer. Die Umweltziele der WRRL wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2016 – 2021) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Oder/Elbe unter folgenden Links eingesehen werden: <http://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.336141.de> (Maßnahmenprogramm) und <http://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.326188.de> (Bewirtschaftungsplan). Zur Umsetzungen dieser Maßnahmenprogramme werden im Land Brandenburg für oberirdische Gewässer Gewässerentwicklungskonzepte (GEK) erstellt. Das Plangebiet liegt in dem GEK-Gebiet „Rüdersdorfer Mühlenfließ“ (SpU2_Rüders). Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden. (http://maps.brandenburg.de/WebOffice/synserver?project=WRRL_www_CORE&client=Weiter). Der Kalksee ist ein kalkreicher geschichteter Flachlandsee mit relativ großem Einzugsgebiet. Der ökologische Zustand wird als gut eingeschätzt. Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen.
- ◆ Für den Bereich des Kalksees liegt kein Gewässerentwicklungskonzept vor. Ausgehend vom Bebauungsplan ist von Auswirkungen auf die Uferbereiche des Sees auszugehen. Das Verschlechterungsverbot betrifft für das Plangebiet den direkten Uferbereich des Kalksees. Teile der Uferbereiche sind als naturnahe Uferbereiche mit Schwimmblattvegetation und Baumbestand bestanden, weitere Bereiche weisen eine urbane Überprägung auf. Ziel der weiteren baulichen Entwicklung in den Uferbereichen muss eine Abschirmung negativer Einflüsse auf die Uferzone sein. Eine weitere Verdichtung der naturnahen Uferbereiche ist Entwicklungsziel.

Die Untere Wasserbehörde (UWB) wies in ihrer Stellungnahme zum 1. Vorentwurf auf folgendes hin:²²

- ◆ Wenn im Sondergebiet Bootsmanufaktur ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorgesehen ist, muss dies der UWB angezeigt werden.
- ◆ Gemäß § 87 BbgWG bedürfen Anlagen, die sich bei einem Gewässer 1. Ordnung in einem Abstand von bis zu 10 m von der Böschungsoberkante befinden, der Genehmigung der UWB.

²² Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 10.10.2018.

-
- ◆ Der Uferstreifen im Plangebiet liegt im Landkreis MOL, wasserrechtliche Genehmigungen (z.B. für Slip- und Steganlagen) erteilt die dortige UWB, bei der bereits ein entsprechendes Verfahren läuft.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet sind – zumindest zum Teil – für die künftigen Nutzungen nicht ausreichend dimensioniert; diesbezüglich liegen bisher von den folgenden Unternehmen Stellungnahmen vor:

- ◆ Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 10. Februar 2020,
- ◆ E.DIS Netz GmbH, Schreiben vom 13. Februar 2020,
- ◆ EWE Netz GmbH, Schreiben vom 24. Februar 2020,
- ◆ Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung, Schreiben vom 12. März 2020,
- ◆ Wasserverband Strausberg-Erkner, Schreiben vom 18. Februar 2020 und
- ◆ Stabsstelle Brand-, Zivil- und Katastrophenschutz des Landkreises Oder-Spree, Sachgebiet vorbeugender Brandschutz, Schreiben vom 12. März 2020.

3.6 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet sind keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden.

3.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es keine Baudenkmale.

Auch Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt, da aber dennoch Bodendenkmale vorkommen können, wird in die Planzeichnung ein Hinweis aufgenommen, wonach Erdarbeiten gemäß §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG²³) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen sind. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

23 Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. Bbg, S. 215).

4. Textliche Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Rechtsgrundlagen

- ◆ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- ◆ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- ◆ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- ◆ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

4.2 Textliche Festsetzungen

§ 1 - Art der baulichen Nutzung - allgemeine Wohngebiete (WA)

Abs. 1: In den allgemeinen Wohngebieten sind zulässig:

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
- ◆ Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Abs. 2: Ausnahmsweise können in den allgemeinen Wohngebieten zugelassen werden:

- ◆ Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- ◆ Anlagen für Verwaltungen.

Abs. 3: In den allgemeinen Wohngebieten sind nicht zulässig:

- ◆ Gartenbaubetriebe und
- ◆ Tankstellen.

§ 2 - Art der baulichen Nutzung - Urbane Gebiete (MU)

Abs. 1: Im urbanen Gebiet MU1 sind zulässig:

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ sonstige Gewerbebetriebe und
- ◆ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im urbanen Gebiet MU1 sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Abs. 2: Im urbanen Gebiet MU2 sind zulässig:

- ◆ Wohngebäude,
- ◆ Geschäfts- und Bürogebäude,
- ◆ Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ◆ sonstige Gewerbebetriebe,
- ◆ Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im urbanen Gebiet MU2 sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen – auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen – allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Änderungen und Erweiterungen der baulichen und sonstigen Anlagen zugelassen werden, wenn die Regelungen der TA Lärm angewendet und samstags ab 13 Uhr sowie ganztägig an Sonn- und Feiertagen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für nachts eingehalten werden.

Abs. 3: Im urbanen Gebiet MU3 ist die Erneuerung der vorhandenen baulichen Anlage (Kai) allgemein zulässig.

Abs. 4: In den urbanen Gebieten sind nicht zulässig:

- ◆ Vergnügungsstätten und
- ◆ Tankstellen.

§ 3 - Maß der baulichen Nutzung

Abs. 1: Für das Baugebiet WA1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, für die Baugebiete WA2 und WA3 eine GRZ von 0,30, für das Baugebiet MU1 eine GRZ von 0,5, für das Baugebiet MU2 eine GRZ von 0,80 und für das Baugebiet MU3 eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Abs. 2: Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- ◆ Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- ◆ Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und
- ◆ baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und MU1 bis zu 50 % und in den Baugebieten MU2 und MU3 nicht überschritten werden.

Abs. 3: Für Hauptanlagen werden

- ◆ in den Baugebieten WA1, WA2, MU1 und MU2 eine Oberkante und Firsthöhe von 10 m und
- ◆ im Baugebiet WA3 eine Oberkante und Firsthöhe von 7 m

festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Oberkanten und Firsthöhen ist in allen Baugebieten 38,0 m ü.NHN (DHHN92).

§ 4 - Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig, deren Außenwände durch mindestens 1 m tiefe Vor- oder Rücksprünge in Abschnitte von höchstens 15 m Länge gegliedert sind. Ausgenommen hiervon ist das Baugebiet MU2, dort sind auch ungegliederte Außenwände zulässig.

§ 5 - Schallschutz

Abs. 1: Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schulen und Übernachtungsräume} \\ &= 35 \text{ dB für Büronutzungen oder Ähnlichem} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

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

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schalltechnische Untersuchung Nr. 26-135-01“ vom ###.###.2026 abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Abs. 2: Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Linie mit den Eckpunkten A und B sowie entlang der Linie mit den Eckpunkten C und D mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Rüdersdorfer Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Abs. 3: Zum Schutz vor Lärm sind Außenwohnbereiche von Wohnungen, bei denen die Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) übersteigen, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen.

Abs. 4: Haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen) sind im Plangebiet so auszuführen, dass an maßgebenden Immissionsorten, innerhalb und außerhalb des Plangebiets, die geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm durch die Teilbeurteilungspegel aller haustechnischen Anlagen je Baukörper um mindestens 6 dB unterschritten werden.

§ 6 - Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze

Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze ist auf den Baugrundstücken in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 und MU1 nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

§ 7 - Geh-, Fahr- und Aufstellrecht zugunsten der Feuerwehr

Die festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit einem Geh-, Fahr- und Aufstellrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

§ 8 - Gestaltung der baulichen Anlagen, Werbeanlagen

Abs. 1: In den Baugebieten sind für Hauptanlagen Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25 bis 50° sowie begrünte Flachdächer und begrünte Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

Abs. 2: Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung und nur im Erdgeschoss bis zu einer Größe von höchstens jeweils 2 m² je Nutzungseinheit zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

§ 9 - Einfriedungen

Abs. 1: Blickdichte bauliche Einfriedungen sind unzulässig; ausgenommen sind an der Grundstücksgrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m, wobei Türen und Tore der Zugänge und Zufahrten eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen müssen.

Abs. 2: Seitliche und rückwärtige bauliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

Abs. 3: Die baulichen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen.

§ 10 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N1: Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald

Auf der als „Geschütztes Biotop / Frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald“ dargestellten Fläche ist der vorhandene standortgerechte Eichenmischwald (Biotoptyp 8192 WQM) einschließlich der Krautschicht zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Siedlungseinflüsse und gärtnerische Einflüsse sind zu vermeiden bzw. zu beseitigen. Die Versiegelung von Flächen ist unzulässig. Die unter N6 näher geregelte Anlage eines Uferwanderweges ist im Bereich des geschützten Eichenmischwald zulässig. Zur Erhaltung des geschützten Biotops sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- a. Nicht-autochthone Pflanzenarten sind zu entfernen und durch autochthone Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen.
- b. Vorhandene bauliche Anlagen, Versiegelungen und Aufschüttungen sind zu beseitigen. Sofern durch die Beseitigung eine zusammenhängende vegetationsfreie Fläche von mehr als 5 m² entsteht und diese Fläche nicht für die

unter N6 näher bestimmte Anlage eines Uferwanderwegs benötigt wird, ist sie mit Arten der Pflanzenliste I zu bepflanzen.

- c. Hohle Altbäume, liegendes und stehendes Totholz sowie Baumstümpfe sind zu erhalten (soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt).
- d. Auf der Fläche KLMNK ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 3 m als Verbindung zwischen der Richard-Wagner-Straße und dem Plangebiet zulässig.

§ 11 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N2: Sandtrockenrasen

Auf den als „Geschütztes Biotop / Sandtrockenrasen“ (Biotoptyp 05121 GTS) dargestellten Flächen ist eine Bebauung oder sonstige Versiegelung zulässig, wenn vor einer Beseitigung der Vegetationsschicht eine Übertragung von Pflanzenarten auf andere Standorte (Empfängerflächen) durchgeführt wird. Die Maßnahmen sind auf der Grundlage des mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten standortbezogenen Konzepts vom 14. Januar 2020 (Bearbeiter: Dr. Hendrik Breitkopf, Büro NAGOLA RE GmbH) von einem fachkundigen Spezialbetrieb durchzuführen. Die Empfängerflächen liegen in der Gemeinde Woltersdorf außerhalb des Bebauungsplans.

§ 12 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N3: Entwicklung frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Entwicklung frisch bis mäßig trockener Eichenmischwald“ dargestellten Fläche sind die Bestände zu einem frisch bis mäßig trockenem Eichenmischwald (Biotoptyp 8192 WQM) zu entwickeln. Zur Nachpflanzung sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten der Pflanzenliste I zu verwenden. Sich ausbreitende, dominanzbildende Neophyten, z.B. Schneebeere, sind zurückzudrängen bzw. zu beseitigen.

Hohle Altbäume, liegendes und stehendes Totholz sowie Baumstümpfe sind zu erhalten (soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt).

Eine gärtnerische Pflege und Gestaltung der Bestände, z.B. durch Rasenansaat, ist nicht zulässig.

Die Errichtung von Einfriedungen und Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 13 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N4: Entwicklung Eichen-Hainbuchenwald frischer bis feuchter Standorte

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Entwicklung Eichen-Hainbuchenwald frischer bis feuchter Standorte“ (Biotoptyp 08181 WCF) dargestellten Fläche ist ein standortgerechter Eichen-Hainbuchen-

wald zu entwickeln. Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- a. Sich ausbreitende, dominanzbildende Neophyten, z.B. Schneebeere, sind zurückzudrängen bzw. zu beseitigen. Nicht-autochthone Pflanzenarten sind zu entfernen und durch autochthone Arten der Pflanzenliste II zu ersetzen.
- b. Vorhandene bauliche Anlagen, Versiegelungen und Aufschüttungen sind zu beseitigen. Sofern durch die Beseitigung eine zusammenhängende vegetationsfreie Fläche von mehr als 5 m² entsteht und diese Fläche nicht für die unter N6 näher geregelte Anlage eines ufernahen Wanderwegs benötigt wird, ist sie mit Arten der Pflanzenliste II zu bepflanzen.
- c. Hohle Altbäume, liegendes und stehendes Totholz sowie Baumstümpfe sind zu erhalten (soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt).
- d. Eine gärtnerische Pflege und Gestaltung der Bestände, z.B. durch Rasenan-
saat, ist nicht zulässig.
- e. Auf der Fläche KLMNK ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 3 m als Verbindung zwischen der Richard-Wagner-Straße und dem Plangebiet zulässig.
- f. Die Errichtung von Einfriedungen und Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig.

§ 14 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N5: Entwicklung Frischwiese

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Entwicklung Frischwiese“ dargestellten Fläche ist eine Frischwiese (Biotoptyp 05112 GMF) zu entwickeln. Die Maßnahmen sind auf der Grundlage eines mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten standortbezogenen Konzepts von einem fachkundigen Spezialbetrieb durchzuführen. Die Maßnahme ist durch ein naturschutzfachliches Monitoring über mindestens 5 Jahre zu begleiten.

Im Rahmen des zu entwickelnden Konzepts sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- a. Die auf der Fläche stockenden Gehölze einschließlich Stubben sind zu roden. Der Schlagabraum ist abzufahren und zu entsorgen. Die Fläche ist anschließend zu planieren.
- b. Auf der Fläche ist die Entwicklung einer Frischwiese durch Aufbringen von Mahdgut im Heudrusch oder Heumulchverfahren oder durch Ausbringen von Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, das auf Spenderflächen im gleichen Naturraum gewonnen wurde.
- c. Die Fläche ist anfänglich zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Das Mahdregime in den Folgejahren wird im Rahmen des Monitorings festgelegt.
- d. Die Errichtung von Einfriedungen oder von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die unter N6 näher geregelte Anlage eines ufernahen Wanderweges.

§ 15 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Typ N6: Ufernaher Wanderweg mit Zuwegung

Im Bereich der als N1, N4 und N5 dargestellten Flächen ist ein Uferwanderweg mit Zuwegung in einem Abstand von mindestens 5 m von der Uferlinie anzulegen. Der Weg ist so zu trassieren, dass Beeinträchtigungen der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume und der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 Abs. 1 BbgNatSchAG geschützten Biotope vermieden werden. Soweit aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes erforderlich, ist der Weg als Steg anzulegen. Die maximal zulässige Wegebreite beträgt 3 m. Die Wegebefestigung darf in der Regel nur in Form einer wassergebundenen Decke, als Steg oder als Bohlenweg erfolgen. Um Grundwasserbeeinträchtigungen zu vermeiden ist die Verwendung von Recyclingmaterial für den Wegebau nicht zulässig. Andere Formen der Wegebefestigung sind aus Gründen des Erosionsschutzes nur in Wegabschnitten zulässig, die eine Steigung oder ein Gefälle > 4 % aufweisen.

§ 16 - Pflanzenlisten

Die nachfolgenden Pflanzenlisten sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans:

Pflanzenliste I

Bäume

Quercus robur
Quercus petraea
Betula pendula
Sorbus aucuparia
Pinus sylvestris
Populus tremula

Sträucher

Rhamnus cathartica
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus

Pflanzenliste II

Bäume

Quercus robur
Carpinus betulus
Tilia cordata
Fraxinus excelsior
Ulmus laevis
Fagus sylvatica
Betula pendula
Acer pseudoplatanus

Acer campestris

Sträucher

Euonymus europaeus

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Prunus avium

Sorbus aucuparia

Viburnum opulus

4.3 Hinweise

1. DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sowie TA Lärm

Die Normen DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden bei der Gemeindeverwaltung Woltersdorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen

Erdarbeiten sind gemäß der §§ 2, 9 und 19 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl. I, S. 215, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024, GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9) zwei Wochen vorher der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen ein Bodendenkmal entdeckt worden ist. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

3. Altlasten

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Ertel-Werft) ist der größte Teil des Plangebiets als Altlastverdachtsfläche (Reg.-Nr. 0224671137) erfasst. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Aussehen, Form, Konsistenz) des Bodens sowie Ablagerungen von Abfällen festgestellt werden, ist die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend in Kenntnis zu setzen (§ 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) vom 6. Juni 1997, GVBl. I/97, Nr. 05, S. 40, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juni 2024, GVBl. I/24, Nr. 24, ber. Nr. 40).

4. Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen

Bauherren haben bei Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen die Anzeige-, Mitteilungs- und Auskunftspflichten gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe gemäß § 8 des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz [GeolDG] vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

5. Flächenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Gemäß § 30 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 18 Abs. 1 u. 2 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, das Biotop nachteilig zu beeinflussen. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in den geschützten Biotoptyp 05121 Sandtrockenrasen verbunden. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die zuständige Behörde auf Antrag eine Ausnahme von dem Verbot gewähren, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich findet außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf Flächen der Gemeinde (Gemarkung, Flur, Flurstücke) statt. Der Ausgleich im Rahmen der Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG kann gleichzeitig als Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung angerechnet werden, da Ausgleichsmaßnahmen multifunktional sein können.

6. Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Rechtsgrundlage ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87). Die Erfordernisse ergeben sich zudem aus der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95). Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zer-

stören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist das Verbot nach Abs. 1 Nummer 3 bezüglich Europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL für Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG) zulässig sind, nur relevant, wenn die ökologische Funktion der von einem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang nicht erhalten bleibt. Es können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden, um den Erhalt der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten.

Abweichend vom Wortlaut des § 44 Absatz 5 Satz 2 BNatSchG gelten bezüglich Europäischer Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-RL die Verbote des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG uneingeschränkt.

Das Verbot § 44 Absatz 1 Nr. 2 (Störungsverbot) ist relevant, wenn die Störung erheblich ist und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder einer europäischen Vogelart verschlechtert.

Vor möglichen Fällmaßnahmen sind die entsprechenden Bäume vorab einer Prüfung auf potentielle Quartierstrukturen für Fledermäuse zu unterziehen. Es wird empfohlen, dass mögliche Fällmaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, da der vorhandene Baumbestand kaum Strukturen aufweist, die als Winterquartier für Fledermäuse in Frage kommen. Alle Baumhöhlen stehen, auch wenn sie nicht besetzt sind, unter Naturschutz, und es ist vor der Beseitigung ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13) BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Die Fortpflanzungsstätten der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG), d.h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nestes. Ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) bei der zuständigen Naturschutzbehörde erübrigt sich, wenn die Entfernung von Gehölzen und der Abtrag von Oberboden außerhalb der Brutzeit erfolgt. Diese Bedingung wird eingehalten, wenn die Entfernung von Gehölzen und Oberboden gem. § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September erfolgt. Ist das nicht möglich, sind die für eine Umnutzung vorgesehenen Flächen auf ein Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Lebensstätten zu untersuchen, was im Falle eines Nachweises zu Einschränkungen im Bauab-

lauf führen kann.

Gebäude sollten ebenfalls außerhalb der Brutzeit - im Zeitraum zwischen Oktober bis Februar - entfernt werden. Ist das nicht möglich, sind die Gebäude auf ganzjährig geschützte Fortpflanzungsstätten zu prüfen.

Es wurden acht Arten nachgewiesen, deren Fortpflanzungsstätten (Nistplätze) ganzjährig geschützt sind. Das betrifft die Arten:

- Blaumeise, Feldsperling, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Star (Baumhöhle/ Nistkasten),
- Bachstelze, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz (Nischen an Bäumen, Gebäuden oder Halbhöhlenbrüterkästen).

Werden die ganzjährig geschützten Lebensstätten dieser Arten entfernt, müssen Ersatzniststätten geschaffen werden. Darüber hinaus stehen alle Baumhöhlen, auch wenn sie nicht besetzt sind unter Naturschutz, und es ist vor deren Beseitigung ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen.

4.4 Verfahrensvermerke

- **Aufstellungsbeschluss**

Auf ihrer Sitzung am 15. März 2018 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf beschlossen, den Bebauungsplan "Rüdersdorfer Straße 44-46" aufzustellen (Beschluss Nr. 205/23/18).

- **Anfrage nach den Zielen der Raumordnung**

Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist gemäß Planungsanzeige vom 13. September 2018 beteiligt worden.

- **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 25. Juni 2018 und die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie des Vorentwurfs der Begründung in der Zeit vom 26. Juni bis zum 27. Juli 2018 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Woltersdorf. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13. September

2018 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Aufstellung des Bebauungsplans berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Abstimmung mit benachbarten Gemeinden**

Die Gemeinde hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13. September 2018 die Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf hat auf ihrer Sitzung am 12. Dezember 2019 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie des Entwurfs der Begründung beschlossen (Beschluss Nr. _____).

- **Öffentliche Auslegung des ersten Entwurfs**

Der Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der Entwurf der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. Februar bis zum 6. März 2020 in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Woltersdorf öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.

- **Öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs**

Der zweite Entwurf des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung und dem Text - sowie der zweite Entwurf der Begründung haben gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ in den Diensträumen des Rathauses der Gemeinde Woltersdorf öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am _____ durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

- **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Gemeinde hat gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan berührt wird, zu einer Stellungnahme aufgefordert.