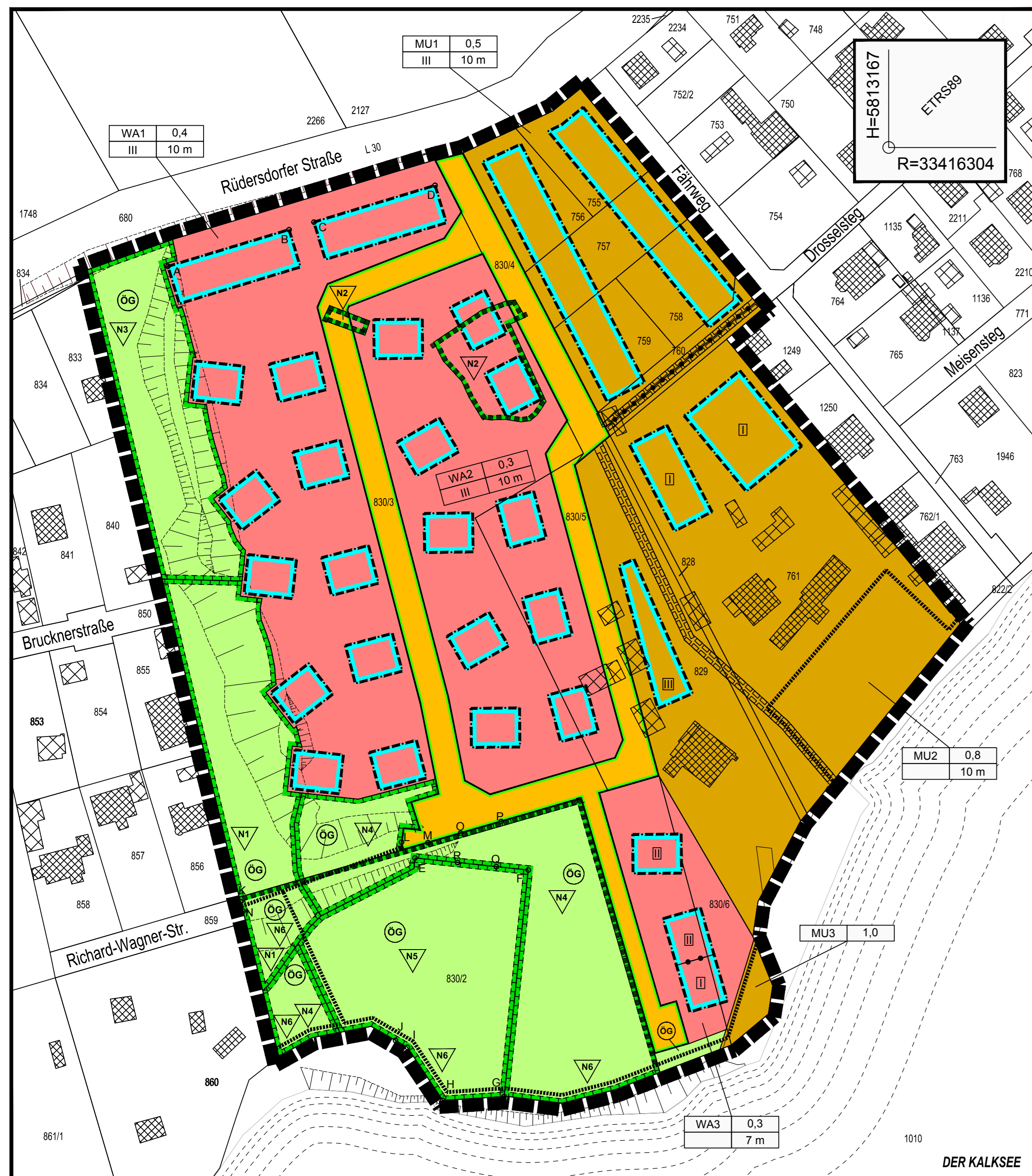


**Teil A: PLANZEICHNUNG**



**Teil B: TEXT**

**1. 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 (Ka) 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.

**§ 2:** Auf den Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von

- Gebäuden 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. NN (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 Abschnitten 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 im Bauteil der Gebäudefußfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R<sub>w,ges</sub>) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = \frac{L_a - K_{Raum}}{m} + \frac{L_a - K_{Raum}}{m} + \frac{L_a - K_{Raum}}{m}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel  
 = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schulen und Übernachtungsräume  
 mit  $K_{Raum}$  = 35 dB für Büroräumlichkeiten oder Anwohnern

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 schalldämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Bauanzeigerverfahren 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 Schallgüteindex, Schallschichtungsuntersuchung Nr. 25-135-01\* vom ##/##/2026 anzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schaltnachweis 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 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 Verkehrsgläusche am Tag den Schwellenwert von 64 dB(A) übersteigen, nur in baulich geschlossener Ausführung (zum Beispiel als verglaste Loggia oder verglaste Balkone) 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 begrunte Flachdächer und begründete Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig.

**Abs. 2:** Werbeanlagen sind in allen Baugebieten nur an der Stelle der Leistung und nur im Erdgeschoss bis zu einer Größe von höchstens jeweils 2 m<sup>2</sup> je Nutzungseinheit zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

**§ 9 - Einfriedigungen**

**Abs. 1:** Blickrichte bauliche Einfriedigungen 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 Einfriedigungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,10 m Höhe aufweisen.

**Abs. 3:** Die baulichen Einfriedigungen 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 Eichenschwalm**

Auf der als „Geschütztes Biotop / Frisch bis mäßig trockener Eichenschwalm“ dargestellten Fläche ist der vorhandene standortgerechte Eichenschwalm (Biototyp 8192 WQM) einschließlich der Krautschicht zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Siedlungseinfüsse und gärtnerische Einfüsse 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 Eichenschwalm zulässig. Zur Erhaltung des geschützten Biotops sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Nicht-autochthone Pflanzenarten sind zu entfernen und durch autochthone Arten der Pflanzenliste I zu ersetzen.
- Vorhandene bauliche Anlagen, Versiegelungen und Aufschüttungen sind zu beseitigen. Sofern durch die Beseitigung eine vegetationsfreie Fläche von mehr als 5 m<sup>2</sup> entsteht und diese Fläche nicht für die unter N6 näher bestimmte Anlage eines Uferwanderweges benötigt wird, ist sie mit Arten der Pflanzenliste I zu bepflanzen.
- Hohle Altbäume, liegendes und stehendes Totholz sowie Baumstümpfe sind zu erhalten (soweit es die Verkehrssicherungspflicht zulässt).
- Auf der Fläche KLMMK ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 3 m als Verbindung zwischen der Richard-Wagner-Straße und dem Wohngebiet zulässig.

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

Auf den als „Geschütztes Biotop / Sandtrockenrasen“ (Biototyp 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: Büro NA-COLA 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 Eichenschwalm**

Auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung / Entwicklung frisch bis mäßig trockener Eichenschwalm“ dargestellten Fläche sind die Bestände zu einem frisch bis mäßig trockenem Eichenschwalm (Biototyp 8192 WQM) zu entwickeln. Zur Nachpflanzung sind standortgerechte Baum- und Straucharten der Pflanzenliste I zu verwenden. Sich ausbreitende, dominanzbildende Neophyten, z.B. Schneebere, 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 Rasenanbau, ist nicht zulässig. Die Errichtung von Einfriedigungen 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“ (Biototyp 08181 WCF) dargestellten Fläche ist ein standortgerechter Eichen-Hainbuchenwald zu entwickeln. Es sind folgende Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen:

- Sich ausbreitende, dominanzbildende Neophyten, z.B. Schneebere, sind zurückzudrängen bzw. zu beseitigen. Nicht-autochthone Pflanzenarten sind zu entfernen und durch autochthone Arten der Pflanzenliste II zu ersetzen.
- Vorhandene bauliche Anlagen, Versiegelungen und Aufschüttungen sind zu beseitigen. Sofern durch die Beseitigung eine zusammenhängende vegetationsfreie Fläche von mehr als 5 m<sup>2</sup> entsteht und diese Fläche nicht für die unter Nr. N6 näher geregelte Anlage eines ufernahen Wanderweges benötigt wird, ist sie mit Arten der Pflanzenliste II zu bepflanzen.
- 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 Rasenanbau, ist nicht zulässig.
- Auf der Fläche KLMMK ist die Anlage eines Fuß- und Radweges in einer Breite von maximal 3 m als Verbindung zwischen der Richard-Wagner-Straße und dem Wohngebiet zulässig.
- Die Errichtung von Einfriedigungen und Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind 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 (Biototyp 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:

- Die auf der Fläche stockenden Gehölze einschließlich Stubben sind zu roden. Der Schlagabraum ist abzuführen und zu entsorgen. Die Fläche ist anschließend zu planieren.
- Auf der Fläche ist die Entwicklung einer Frischwiese durch Aufbringen von Mahdgut im Heudruck oder Heumulchverfahren oder durch Ausbringen von Saatgut zu initiieren. Dabei ist Mahdgut und Saatgut zu verwenden, das auf Spenderflächen im gleichen Naturraum gewonnen wurde.
- Die Fläche ist anfänglich zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutransportieren. Das Mahdgrüne in den Folgejahren wird im Rahmen des Monitoring festgelegt.
- Die Errichtung von Einfriedigungen oder von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 19 Abs. 4 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind nicht zulässig. Davon ausgenommen ist die unter Nr. 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 Baumschutzgesetz geschützten Bäume und der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 19 Abs. 1 BbgNatSchG 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 Bohlerweg erfolgen. Um Grundwasserbeeinträchtigungen zu vermeiden ist die Verwendung von Recyclingmaterial für den

Wegebau nicht zulässig. Andere Formen der Wegebefestigung sind aus dem Erosionsschutz nach § 19 Abs. 1 BauNVO unzulässig, 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
- Eunonymus europaeus

**Pflanzenliste II**

**Bäume**

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

**Sträucher**

- Eunonymus europaeus
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Prunus avium
- Sorbus aucuparia
- Viburnum opulus

**2. Hinweise**

**• 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 Maßnahme überliefert und sind dem Antragsteller zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**• Anzeige-, Erlaubnis- und Dokumentationspflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmalen**

Erdarbeiten sind gemäß §§ 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, §. 9) zwei Wochen vor der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist nach § 11 BbgDSchG unverzüglich der Denkmalbehörde 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 Teilerhebungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG erlaubnis- und dokumentationspflichtig.

**• Altlasten**

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung (Ertel-Wert) 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 Altlastwirtschafts- und Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise hinzu zu ziehen (§ 31 Abs. 4 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbBodG) 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).

**• Anzeige-/Dokumentationspflicht bei Bohrungen und Aufschlüssen**

Bauherrn 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 (GeolGD) vom 19. Juni 2020) (BGBl. I S. 1387) zu erfüllen.

**• Flächenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen**

Gemäß § 30 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie § 18 Abs. 1 u. 2 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) 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 nachhaltig zu beeinflussen. Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in den geschützten Biototyp 05121 Sandtrockenrasen verbunden. Gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG kann die zuständige Behörde auf Antrag eine Ausnahme von dem Verbot gewähren, wenn die Beeinträchtigung ausgleichend 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 Eingriffregelung angerechnet werden, da Ausgleichsmaßnahmen multifunktional sein können.

**• 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,
  - 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,
  - wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
  - Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
  - 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 Baugesetzbuchs (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 Fallmaßnahmen sind die entsprechenden Bäume vorab einer Prüfung auf potentielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse zu unterziehen. Es wird empfohlen, dass mögliche Fallmaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, da der vorhandene Baumbestand kaum Störungen durch 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. 2 BNatSchG), d.h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einer sicheren Aufgabe des Nests. Ein Antrag auf Befreiung nach § 45 BNatSchG von dem Verbot des § 44 BNatSchG (Beseitigung geschützter Nist- und Lebensstätten) bei der zuständigen Naturschutzbehörde erbringt 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 Bauablauf 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, Felsperling, Gartenbaumläufer, Kohlmeise, Star (Baumhöhle/Nistkasten),
- Bachstelze, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz (Nischen an Bäumen, Gebäuden oder Halbhöhlen-Brutkästen).

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.

**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. 178)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planihahls (Planzeicherverordnung - 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, Nr. 18)

**VERFAHRENSVERMERKE**

**• Planunterlage**

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Ortlichkeit ist einwandfrei möglich.

**• Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf vom ... übereinstimmt.

**• Ausgefertigt - Woltersdorf, den .....**

Hauptamtlicher Bürgermeister, Unterschrift, Siegel

**• Bekanntmachung**

Der Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Woltersdorf zur Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt des Bebauungsplans Auskunft zu erhalten ist, sind am ... öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekannt