

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
gemäß § 10 (4) und § 6 (5) BauGB
für den

BEBAUUNGSPLAN
„WOHNBEBAUUNG ROHRBECK“

einschließlich der 4. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Vorbemerkung

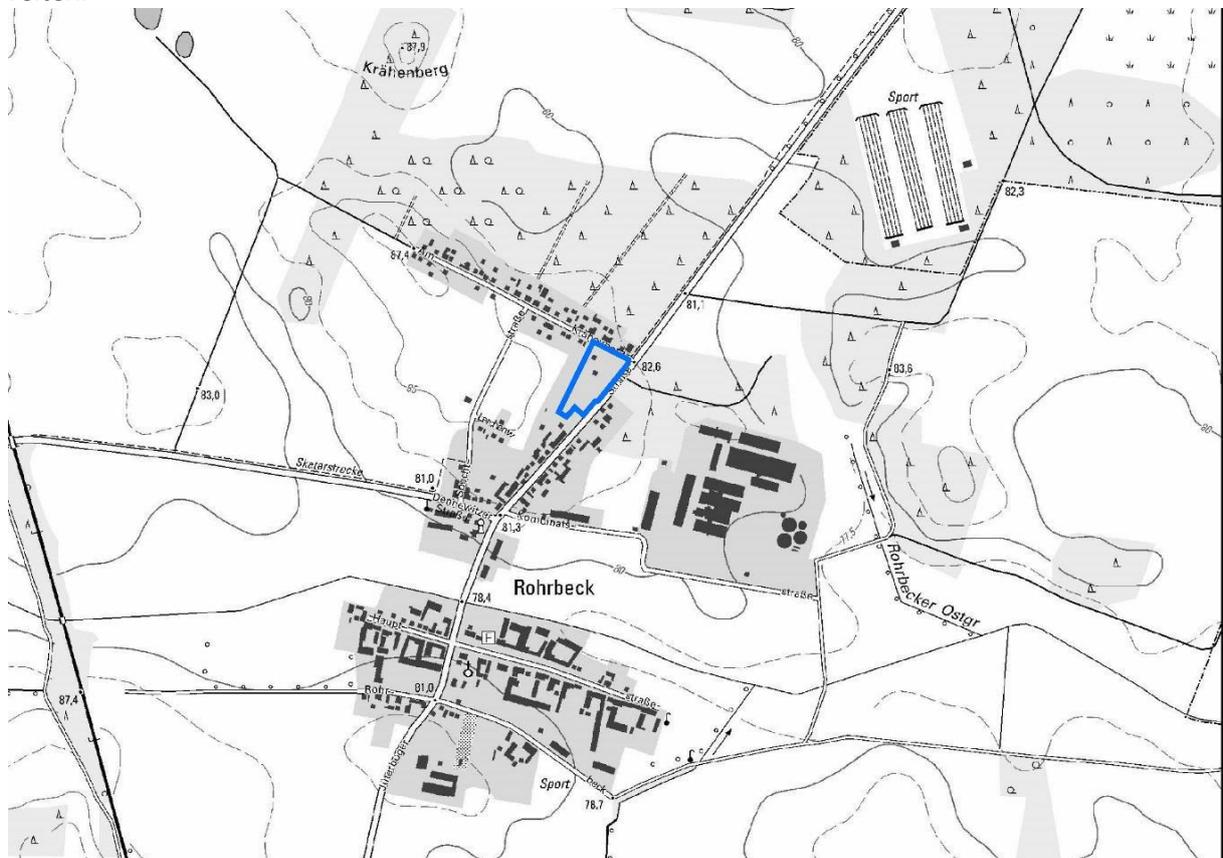
In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren zur Realisierung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Rohrbeck“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Im vorliegenden Fall wurde die Flächennutzungsplanänderung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, so dass die Berücksichtigung der Umweltbelange für beide Verfahren herangezogen werden kann.

1 Ausgangslage, Anlass und Inhalte des Bauleitplans

Der Vorhabenträger ist Eigentümer eines Grundstücks an der Jüterboger Straße im Ortsteil Rohrbeck der Gemeinde Niedergörsdorf und plant, das Grundstück für Wohnbebauung und einem kleineren Gewerbe vorzubereiten. Das betreffende Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist damit zwingend erforderlich.

Aus diesem Grund hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens bei der Gemeinde Niedergörsdorf eingereicht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2021 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedergörsdorf gefasst. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Rohrbeck“ der Gemeinde Niedergörsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet geschaffen werden. Ziel ist es, das Grundstück für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung vorzubereiten.



Lage des Plangebietes im Ortsteil Rohrbeck (©GeoBasis-DE/LGB, 2021)

2. Umweltbelange

Beschreibung der Umweltbelange und Abwägung nach Schutzgütern

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen baubedingt / betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Fläche	Es handelt sich um ein teilweise bebautes Grundstück in der Ortslage Rohrbeck.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Bei Durchführung der Planung wird durch den Neubau von Gebäuden zusätzliche Fläche in Anspruch genommen, was die Bodenfunktion minimiert (ca. 1.430 m ²)	<ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer Umgang mit Boden durch Vermeidung von Totalversiegelungen (Parkflächen wasserdurchlässig gestalten) • Schutz des Bodens vor Erosion sowie Verdichtung durch rasche ingenieurbio-logische Maßnahmen nach Bauabschluss in den einzelnen Bauabschnitten • Beschränkung des Baustellenverkehrs • Lagerung des Mutterbodens in unmittelbarer Nähe • Verstärkter Einsatz von Recyclingbaustoffen • Anlage von Heckenstrukturen / Streuobstwiese • Bepflanzung von Baugrundstücken
Boden	Das Plangebiet ist tlw. versiegelt. Die Natürlichkeit des Bodens ist als sehr gering einzuschätzen.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Durch Baumaßnahmen und damit einhergehende Versiegelung gehen Bodenschichten für den Naturhaushalt verloren. Die Versickerung und Filterung des Niederschlagswassers	<ul style="list-style-type: none"> • Sparsamer Umgang mit Boden durch Vermeidung von Totalversiegelungen • Schutz des Bodens vor Erosion sowie Verdichtung durch rasche ingenieurbio-logische Maßnahmen nach Bauabschluss in den einzelnen Bauabschnitten • Beschränkung des Baustellenverkehrs

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen baubedingt / betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
			<p>können nicht in vollem Umfang erfolgen.</p> <p>Durch Inanspruchnahme von gewachsenem Boden kommt es zu Veränderungen der Oberflächenform, des Bodenwasserhaushaltes und des Bodengefüges.</p> <p>Der Versiegelungsgrad wird nach Umsetzung der Planung zugenommen haben (ca. 1.430 m²).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lagerung des Mutterbodens in unmittelbarer Nähe • Verstärkter Einsatz von Recyclingbaustoffen • Begrünung des Plangebietes
Natura 2000 Gebiete	Europäische Schutzgebiete liegen für das Gebiet und seine nähere Umgebung nicht vor.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Bei Durchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Es ist keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme notwendig.
Wasser	Die Versiegelung unterbindet die Grundwasserneubildung. Der oberflächliche Abfluss wird gesteigert. Durch die Errichtung der Gebäude erhöht sich die Verdunstungsfläche.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert	Baubedingt: Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung der Versickerung von oberflächlich anfallenden Niederschlagswasser • sparsame Versiegelung im Gebiet (GRZ 0,2) <p>Die Eingriffe werden ausgeglichen.</p>

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen baubedingt / betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
			Anlagenbedingt: Im Plangebiet wird die Versickerungsfähigkeit verringert.	
Klima und Lufthygiene	Das Plangebiet hat aufgrund seiner Größe keinen Einfluss auf entstehende Kaltluft. Überbaute Flächen wirken sich ungünstig auf das Mikroklima aus (Verdunstungsrate). Durch Verbauung mindert sich die Windgeschwindigkeit und der Luftaustausch wird dezimiert.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert	Baubedingt: Es kann zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen (insbesondere durch den Rückbau). Anlagenbedingt: Aufgrund der Marginalität des Plangebietes sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Versiegelung auf ein Minimum (GRZ 0,2) • Beibehaltung oder Wiederherstellung der Vegetationsdecken • Begrünung der Freiflächen • Anlage einer multifunktionalen Ausgleichsfläche
Tiere und Pflanzen	Bei Umsetzung der Planung gehen keine Habitate verloren. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in Auftrag gegeben.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung in Auftrag gegeben. Ergebnisse werden entsprechend im Verfahren ergänzt.	<ul style="list-style-type: none"> • Regelungen der Bauzeiten: Sämtliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung im Bereich möglicher Vorkommen von Brutvogelarten sind außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. • Anlage von Heckenstrukturen • Durch Herstellung der multi-funktionalen Ausgleichsfläche wird die Biodiversität deutlich positiv beeinflusst.

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen baubedingt / betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	Ergebnisse werden entsprechend im Verfahren ergänzt.			
Landschaftsbild	<p>Im Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit eingeschränkter Erlebniswirksamkeit aufgrund der deutlich veränderter Dorfstruktur dargestellt.</p> <p>Zusätzlich liegen Beeinträchtigungen aufgrund der Straße mit hohem Verkehrsaufkommen - Zerschneidungswirkung, Schadstoff- und Lärmemissionen – vor.</p>	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	<p>Baubedingt: Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf die Erlebbarkeit des Landschaftsbildes.</p> <p>Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes und dessen Umgebung mit angrenzenden Misch- und Wohnbauflächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher durch das Bauvorhaben nicht gegeben.</p>	Es ist keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme notwendig.
Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung, etc.)	<p>Die landschaftliche Erholungseignung des Plangebietes ist gemäß des LRP TF eingeschränkt. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Landesstraße.</p> <p>Rund 300m östlich befindet der Betriebsstandort der "Oehmland" Agrargesellschaft</p>	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	<p>Baubeding: Während der Baumaßnahme kommt es zu Lärm- und Staubbelastungen die temporär sind.</p> <p>Anlagenbedingt: Durch Flächenverluste/-beeinträchtigungen im direkten Wohnumfeld kann es zu Beeinträchtigungen von</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitlich befristete Zunahme von Lärm- und Staubimmissionen • Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten, sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme durchaus auch von den Bewohnern erhöhte Lärmniveaus zu erwarten.

Schutzgut	Basisszenario	Veränderung des Basiszustandes bei Nichtdurchführung der Planung	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Beeinträchtigungen baubedingt / betriebsbedingt	Mögliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
	mbH mit einer Sauenzuchtanlage und einer Milchviehanlage. Östlich an die Tierhaltungen schließt sich das Betriebsgelände der Biogasanlage der MVV EnergySolutions GmbH an.		erholungsrelevanten Bereichen im Umfeld kommen. Zusätzlich kann es zu Beeinträchtigung durch höhere Lärmemissionen aufgrund des künftigen Kleingewerbes kommen. Es ist davon auszugehen, dass die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigungen durch Gerüche sind auf Grundlage der nachweislichen, gutachterlichen Verbesserungen der Geruchsstunden-Häufigkeiten im Geltungsbereich der 4. Änderung nicht zu erwarten.
Kultur- und andere Sachgüter	Besonders schützenswerte Kultur- oder sonstige Sachgüter sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.	Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Bei Durchführung der Planung bleibt der Basiszustand des Schutzgutes unverändert.	Es ist keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme notwendig.

Das Vorhaben hat insgesamt geringe Umweltauswirkungen, die durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich vertretbar sind.

3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss _____	15.09.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB _____	15.11.2021 bis 17.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB _____	mit Schreiben v. 11.11.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____	04.07.2022 bis 05.08.2022
Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____	30.06.2022
Satzungs-/Feststellungsbeschluss _____	07.12.2022

4. Beteiligungsverfahren

<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.11.2021 bis 17.12.2021 und § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2021</p>	<p>Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p><u>Öffentlichkeit</u> Keine Stellungnahmen eingegangen <u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> GL: Z 5.5 Abs. 1 LEP HR - Eigenentwicklungsoption ist zu berücksichtigen. Dazu wurde ein separater Beschluss zum FNP gefasst. LK TF: Redaktionelle Änderungen der Begründung /Planzeichnung Überarbeitung Bilanzierung Gewährleistung Löschwasser Trinkwasserschutzzone ist zu beachten LfU Immissionsschutz ist zu erläutern WAZ Berücksichtigung des Leitungsbestands</p>
<p>öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 fand vom 04.07.2022 bis 05.08.2022 statt, die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2022</p>	<p>Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p><u>Öffentlichkeit</u> Keine Stellungnahmen eingegangen <u>Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</u> Löschwasserversorgung: Für das Grundstück ist der Brandschutztechnische Grundschutz durch Flachspiegelbrunnen in der Jüterboger Straße bzw. am Krähenberg gewährleistet, soweit diese voll funktionsfähig sind. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden ggf. weitere Brandtechnische Erschließungen erforderlich. -> Klärung per Städtebaulichem Vertrag</p>

5. Abwägung der Planungsalternativen

Es handelt sich um ein konkretes Vorhaben zur Weiterentwicklung des Grundstücks. Daher stehen keine Alternativen zur Verfügung.