

GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET AM KINDERGARTEN“ IM ORTSTEIL BLÖNSDORF DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

BEGRÜNDUNG

2.ENTWURF

STAND: 2. FEBRUAR 2024

VERFASSEN:

BRUCKBAUER & HENNEN

SCHILLERSTRASSE 45
14913 JÜTERBOG

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	4
2	DAS PLANGEBIET	4
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.3	Wahl des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans	5
3	AUSGANGSSITUATION	6
3.1	Städtebauliche Einbindung.....	6
3.2	Bebauung und Nutzung.....	7
3.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
3.4	Erschliessung	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Eigentumsverhältnisse	8
3.7	Denkmalschutz	8
3.8	Natur, Landschaft, Umwelt	8
3.9	Immissionen	8
4	PLANUNGSBEDINGUNGEN	10
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	10
4.2	Landes und Regionalplanung	10
4.2.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).....	10
4.2.2	Regionalplan Havelland-Fläming.....	10
4.3	Flächennutzungsplan (FNP) und Landschaftsplan (LP).....	11
5	PLANUNGSKONZEPT	12
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	12
5.2	Städtebauliches Konzept.....	12
6	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
6.4	Verkehrsflächen	13
6.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
6.6	Gestaltungsfestsetzungen	14
6.7	Versickerungspflicht	14
6.8	Maßnahmen Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
7	UMWELTBERICHT	16
7.1	Einleitung.....	16
7.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	16
7.1.2	Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne	16
7.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
7.2.1	Schutzgüter Arten / Biotope und biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete.....	18
7.2.2	Schutzgut Geologie / Boden / Fläche	20
7.2.3	Schutzgut Luft und Klima.....	21
7.2.4	Wasser.....	21
7.2.5	Schutzgut Landschaft / Erholung.....	22
7.2.6	Schutzgut Mensch (Lärm, Immissionen, Erholung Etc.).....	22
7.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
7.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	22
7.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung einschliesslich Ausgleichsmonitoring.	23
7.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts.....	23
7.8	EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG.....	24
7.8.1	Allgemeine Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen	24
7.8.2	Vorhabensbezogene Ausgleichsmaßnahmen	25

7.8.3 Bilanzierung.....	28
8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	29
8.1 Flächenbilanz.....	29
8.2 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	29
9 VERFAHREN	29
10 RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN	29
ANLAGEN	31
<hr/>	
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	31
GEHÖLZLISTE	32
BIOOPTYPENKARTIERUNG	33
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	
Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Blönsdorf (©GeoBasis-DE/LGB, 2022).....	4
Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes auf ALK.....	5
Abbildung 3: Luftbild mit angrenzender Bebauung	6
Abbildung 4: Fotos vom Plangebiet.....	7
Abbildung 5: Bodendenkmale in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes (©GeoBasis-DE/LGB, 2021). 8	
Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Niedergörsdorf	11
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH), ohne Maßstab	12
Abbildung 8: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten	18
Abbildung 9: Lage der Ausgleichsmaßnahme A 1	25
Abbildung 10: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022)	33
TABELLENVERZEICHNIS	
Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH).....	22
Tabelle 2: Flächenbilanz	29

1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit regeln die Gemeinden durch die Bauleitplanung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ihres Gemeindegebiets in eigener Verantwortung. Unter Anpassung ihrer eigenen Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmen sie auf kommunaler Ebene das Planungsgeschehen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Entscheidung über die Erforderlichkeit ist durch die Kommune zu treffen. Eine Planungsbefugnis ergibt sich, wenn die Gemeinde städtebauliche Allgemeinbelange zur Begründung vorweisen kann.

Um attraktive, bezahlbare Flächen für den Einfamilienhausbau im Ortsteil Blönsdorf der Gemeinde Niedergörsdorf anbieten zu können, soll eine Brachfläche planungsrechtlich in Wert gesetzt werden.

Die Gemeindevertretung Niedergörsdorf hat am 07.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Kindergarten“ im Ortsteil Blönsdorf der Gemeinde aufzustellen.

2 DAS PLANGEBIET

2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang von Blönsdorf, einem Ortsteil der Gemeinde Niedergörsdorf. Es schließt an vorhandene Wohnbebauung im Süden und Osten an. Im Norden befindet sich ein Garagenkomplex. Das Plangebiet wird durch die Bölkerstraße im Norden und durch die Straße „Am Kindergarten“ im Süden begrenzt. Im Westen befinden sich Landwirtschaftsflächen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 261 der Flur 2 in der Gemarkung Blönsdorf. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,5 ha. Die Flächen sind im Eigentum des Vorhabenträgers.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Ortsteil Blönsdorf (©GeoBasis-DE/LGB, 2022)

2.2 ANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFGSTELLUNG

Niedergörsdorf ist ein attraktiver Wohnstandort. Die Nachfrage nach Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern sind insbesondere in den Ortsteilen mit Bahnanschluss gefragt. Demgegenüber steht ein Mangel an freien Bauflächen bzw. Bauplätzen. Konnte bisher der Nutzung vorhandener Bauflächen Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete gegeben werden, so verfügt die Gemeinde derzeit innerhalb dieser Ortsteile nur noch über vereinzelte für die Wohnnutzung geeignete Bauflächen. Um aus Sicht der Gemeindeverwaltung der anhaltenden Nachfrage Rechnung zu tragen, soll die Brachfläche

planungsrechtlich gesichert werden. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

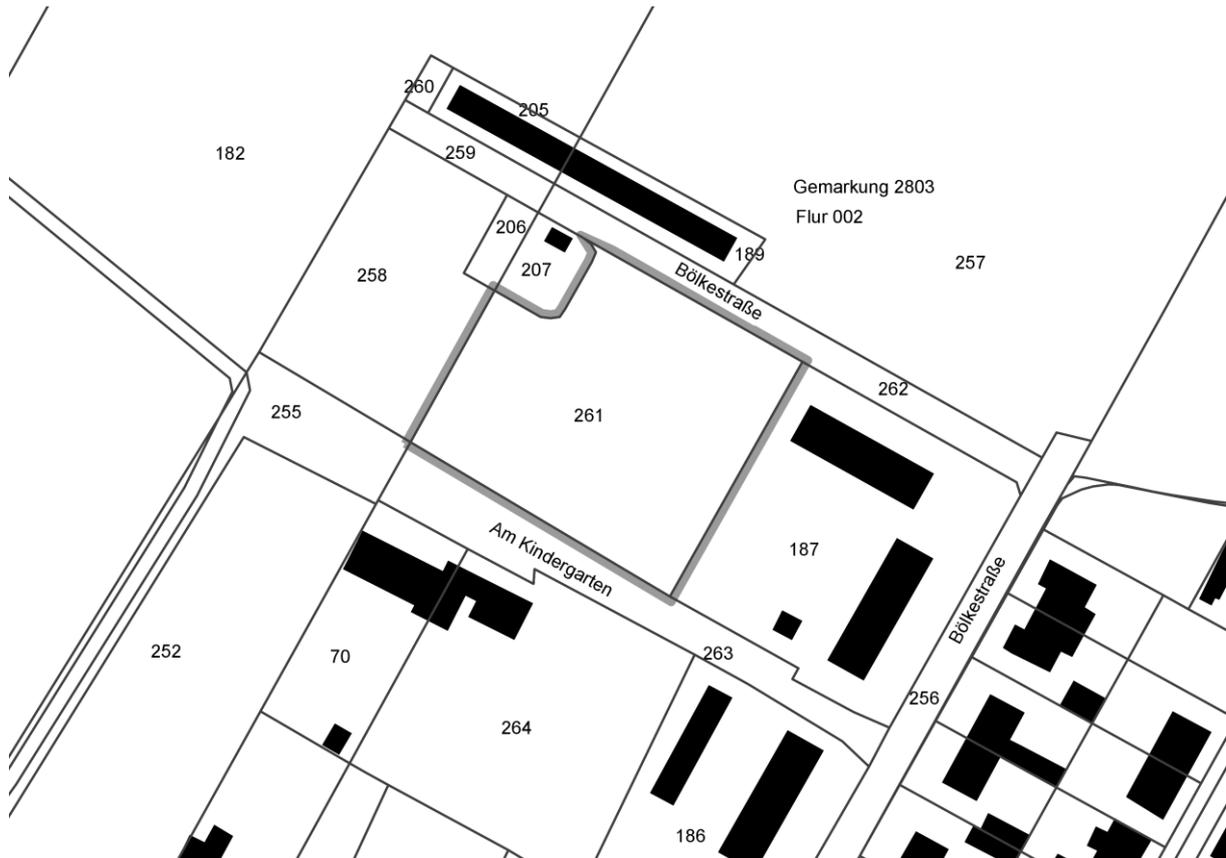


Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebietes auf ALK

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche angrenzend an bestehende Wohnbebauung der Ortslage Blönsdorf, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Bauanträge wären nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um eine städtebauliche Ordnung und die notwendige Erschließung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Auf Grundlage der Bauleitplanung sollen mehrere Baugrundstücke erschlossen werden. Hierfür ist die Haupteerschließung des Plangebietes hinsichtlich des Verkehrs als auch technisch im Bauleitplan zu regeln.

2.3 WAHL DES VERFAHRENS ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinden hatten seit dem 13. Mai 2017 mit der Änderung des BauGB die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren für den Außenbereich aufzustellen. Die Novelle des BauGB vom 04. Mai 2017 führte einen neuen § 13b ein und dehnt die bereits bestehenden Möglichkeiten nach § 13a BauGB, im Innenbereich auf das beschleunigte Verfahren zurückzugreifen, auf den Außenbereich aus, sofern dadurch die Zulässigkeit begründet wird, Wohnnutzungen vorzubereiten.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Am Kindergarten“ im OT Blönsdorf sollte nach diesem Verfahren aufgestellt werden.

In der Rechtssache 4 CN 3.22 hat das BVerwG am 18. Juli 2023 den verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt.

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für die betroffenen 13b-Pläne im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher entweder abzubrechen oder auf ein anderes, in der Regel auf das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren sind alle Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere ist die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Soweit bisher auch auf die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB verzichtet wurde, ist auch diese im Rahmen der Umweltprüfung nachzuholen. Der Plan ist unter Umständen anzupassen, ggf. durch einen nachträglichen Eingriffsausgleich, wenn dies nach dem Ergebnis der Umweltprüfung für eine gerechte Abwägung erforderlich ist.

Nach Erstellung des Umweltberichts ist in jedem Fall eine Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 ff. BauGB durchzuführen, auch wenn eine solche Beteiligung zuvor bereits gemäß §§ 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Alternative 2, 13a Absatz 2 Nummer 1, 13b BauGB stattgefunden hat und sich die Inhalte des Plans auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der nachgeholten Umweltprüfung nicht oder nur unwesentlich verändert haben. Im Falle einer erneuten Auslegung ist gemäß § 4a Absatz 3 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme (nur) in Bezug auf die Änderung oder Ergänzung und ihre möglichen Auswirkungen zu geben; hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 4 BauGB hinzuweisen.

Der Bebauungsplan wird nach oben benannten Maßgaben ins Regelverfahren überführt, d.h. es wird ein Umweltbericht und die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Absatz 3 BauGB ergänzt. Der Bebauungsplan wird erneut ausgelegt.

3 AUSGANGSSITUATION

3.1 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Blönsdorf ist einer der größten Ortsteile der Gemeinde Niedergörsdorf und weist Infrastruktureinrichtungen (Kita und Schule) sowie einen Bahnanschluss auf. Der Ort ist landwirtschaftlich geprägt und hat einen gut erhaltenen Ortskern.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Blönsdorf. Es grenzt im Süden und Osten an vorhandene Bebauung an, welche sich sehr dispers darstellen. Hier befinden sich Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser, Gartenbereiche, Garagenkomplex sowie der Kindergarten. Im Norden und Süden befinden sich Verkehrswege (Bölkestraße und Am Kindergarten), welche bisher einseitig bzw. lückenhaft bebaut sind. Die Außenbereichsfläche wird einbezogen, um den Ortsrand zu arrondieren und zu einem harmonischen Gesamtgefüge beitragen.



Abbildung 3: Luftbild mit angrenzender Bebauung

3.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Brachflächen.



Abbildung 4: Fotos vom Plangebiet und umgebener Bebauung

3.3 GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Ortsteil Blönsdorf befindet sich eine Grundschule, eine Kindertagesstätte sowie kleinere Verkaufseinrichtungen. Auch die ärztliche Versorgung ist im Ortsteil gewährleistet.

3.4 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über vorhandenen Straßen (Bölkestraße und Straße „Am Kindergarten“).

3.5 VER- UND ENTSORGUNG

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen am Gebiet an.

Trinkwasser/Schmutzwasser: Das Plangebiet ist hinsichtlich Trink- und Schmutzwasser nicht vollständig erschlossen. Hydraulisch geeignete Ver- und Entsorgungsleitungen sind in einem größeren Abstand (ca. 150 m) zum Flurstück vorhanden.

Strom: Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Bölkestraße und Straße „Am Kindergarten“.

Telefon/Internet: Das Plangebiet ist mit Telekommunikationsleitungen erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Bölkestraße und Straße „Am Kindergarten“ verlegt.

Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen: Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 800 l/min (48 m³/h) in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht. Es ist ein Brunnen mit einer Förderleistung von 800 l/min (48m³/h) in der Dorfmitte (Nähe Blönsdorf 17) in einer Entfernung von 280 m Luftlinie. Zwischen dem Brunnen und dem Plangebiet befindet sich das Kirchengelände und Gärten, die genutzt werden können. Weiterhin ist ein Löschwasserteich ohne Angaben zur Ausführung und des Fassungsvermögens in der Nähe der Bölkestraße 17 in einer Entfernung von ca. 220m Entfernung vorhanden. Für die Bebauung sind in diesem Zusammenhang die Mindestanforderungen an die Umfassung und Bedachung zu gewährleisten. (§ 14 BbgBO; § 3 (1) BbgBKG i.V.m. DVGW Arbeitsblatt W 405)

3.6 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.

3.7 DENKMALSCHUTZ

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet des gegenständlichen Bebauungsplans weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff., §§ 1 und 2 bekannt.

In direkter Nachbarschaft befindet sich das Bodendenkmal 130998, welches den Dorfkern von Blönsdorf umfasst.



Abbildung 5: Bodendenkmale in räumlicher Nähe des Bebauungsplanes (©GeoBasis-DE/LGB, 2021)

3.8 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit Fläming, wobei der Fläming einen der markantesten Landrücken im norddeutschen Flachland darstellt.

3.9 IMMISSIONEN

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

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

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten und ein öffentlicher Spielplatz. Mit Lärmimmissionen durch Spielen im Außenbereich ist zu rechnen, sind jedoch im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen.

4 PLANUNGSBEDINGUNGEN

4.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem § 35 BauGB (Außenbereich) zuzuordnen. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist demnach erforderlich.

4.2 LANDES UND REGIONALPLANUNG

Die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Nr. 1 ROG für die vorliegende Planung der Gemeinde Niedergörsdorf ergeben sich insbesondere aus

- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 sowie
- dem Regionalplan Havelland-Fläming 2020 vom 16.12.2014. (unwirksam)

4.2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN HAUPTSTADTREGION BERLIN-BRANDENBURG (LEP HR)

Nach den Festlegungen des LEP HR hat die Gemeinde Niedergörsdorf keinen Zentralen Ort. Die Gemeinde Niedergörsdorf ist als funktionsnachfragende Gemeinde dem mittleren Verflechtungsbereich Jüterbog, als ausgewiesenes Mittelzentrum, zuzuordnen.

Folgende Ziele der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:

- Z. 5.2 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR: Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung (1ha/1.000 EW)

Die Planung kann raumordnerisch der Innenentwicklung zugeordnet und ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption gemäß Z 5.5 Abs. 1 und 2 LEP HR aufgestellt werden.

Die Planung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an und entspricht damit Z 5.2 LEP HR.

Die Planungsabsicht ist damit an die Ziele der Landesentwicklungsplanung angepasst.

4.2.2 REGIONALPLAN HAVELLAND-FLÄMING

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Absatz 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Februar 2012 (GVBl. 1 Nr. 13), geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl. 1 Nr. 11), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor.

Auf Grund des § 2c Absatz 1 Satz 1 des RegBkPIG hat die Regionalversammlung Havelland Fläming am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen und den Entwurf in der Sitzung am 18.11.2021 bestätigt. Gegenwärtig erfolgt das Beteiligungsverfahren und die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG.

Das Plangebiet liegt gemäß Grundsatz 1.1 des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 in einem Vorbehaltsgebiet Siedlung. In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Belange der Regionalplanung stimmen mit dem Bauvorhaben überein.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23.11.2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-

Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Demnach ist kein Ortsteil der Gemeinde Niedergörsdorf als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt worden.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) UND LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedergörsdorf weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus (wirksamer FNP, 2. Änderung, Stand: 27.11.2013).

Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich präzisiert werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

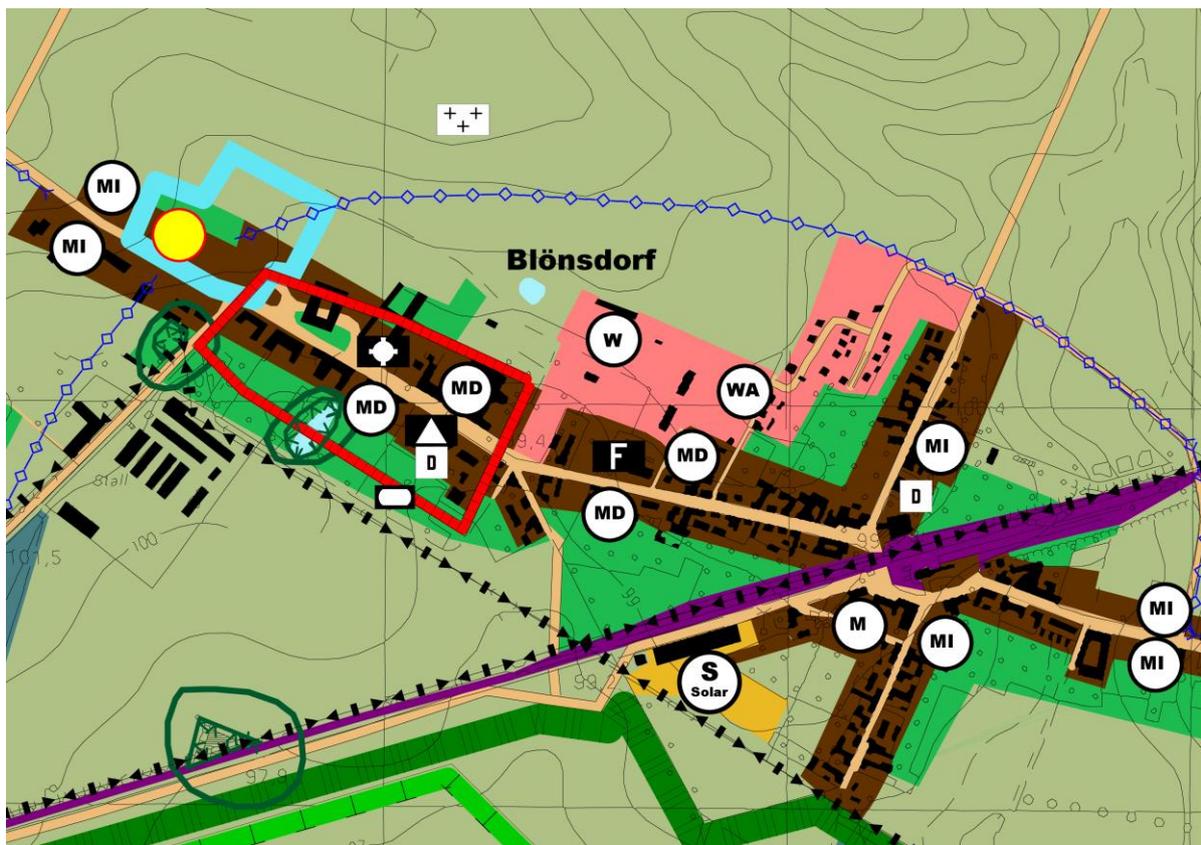


Abbildung 6: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP der Gemeinde Niedergörsdorf

Im Landschaftsplan wird in der Konzeption die Fläche größtenteils als geplante Baufläche dargestellt.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb der Ortslage Blönsdorf gerecht zu werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen werden. Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage und in Nachbarschaft zu vorhandenen Wohn- und Mischgebieten.

5.2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Planungsgebiet soll die Wohnfunktion gefördert werden, um dadurch den wachsenden Bedarf an Wohnraum zu decken. Das städtebauliche Konzept sieht jeweils eine Bebauung entlang der bestehenden Straße (Bölkestraße/ Am Kindergarten) vor. Die bestehenden Straßen dienen der Erschließung der zukünftigen Grundstücke. Insgesamt könnten so bis zu 7 Grundstücke entstehen.

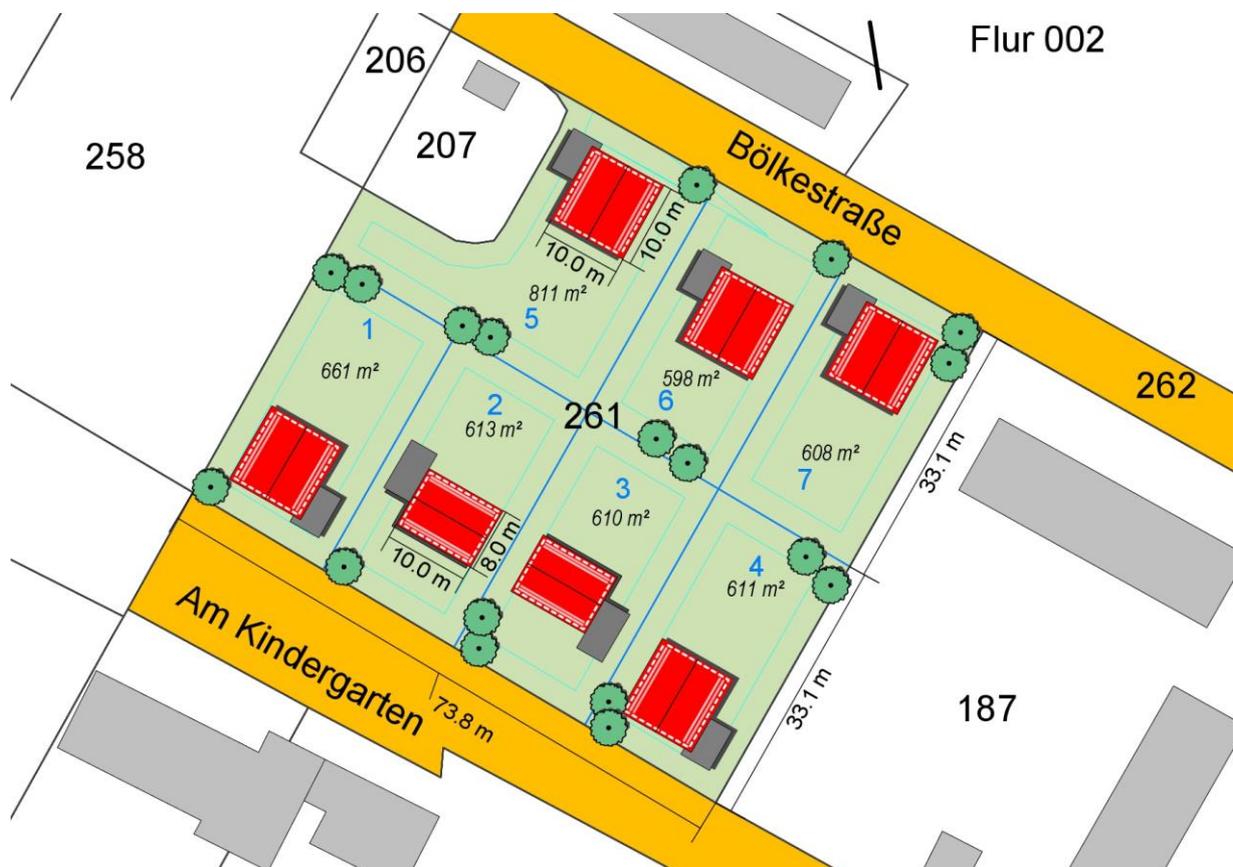


Abbildung 7: Städtebauliches Konzept (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH), ohne Maßstab

Das Angebot innerhalb des Segments soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien schaffen. Gleichzeitig sollen „das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ nicht ausgeschlossen werden. Mit den Festsetzungen soll sich das Wohngebiet maßstäblich und nutzungsorientiert in den nordwestlichen Bereich des Ortsteils einfügen.

Zur städtebaulichen Einbindung werden maximal zweigeschossige Bauten zugelassen. Die Gebäudestellung kann durch die flexible Ausrichtung die Nutzung alternativer Energiegewinnung ermöglichen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 ist eine hohe Durchgrünung des Plangebietes gegeben.

Der hier dargestellte städtebauliche Entwurf zeigt eine mögliche Variante, die aus dem Bebauungsplan entwickelt werden kann. Aus dem Bebauungsplan können auch andere Möglichkeiten der Bebauung entwickelt werden.

6 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

- Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Nicht zugelassen sind: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig sein. Dies dient sowohl der Wirtschaftsförderung als auch den Bedürfnissen des demografischen Wandels.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl: GRZ 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zur Grundfläche werden neben der Grundfläche der Gebäude auch die von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten gezählt. Die zugelassene Grundfläche von 0,3 kann durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen durch 0,15 (50 % der GRZ 0,3) überschritten werden.

Diese Festsetzung soll eine optimale Bebauung und Unterbringung von Zufahrten und erforderlichen Stellplätzen auf diesen ermöglichen. Die maximal zweigeschossig festgesetzte Bebauung richtet sich nach der angrenzenden Bebauung. Damit wird gesichert, dass sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung und das Ortsbild einfügt und sich einheitlich gestaltet.

6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

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

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

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

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

6.4 VERKEHRSFLÄCHEN

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in den genannten Bereichen mit der Straßenbegrenzungslinie der anliegenden Straßen „Bölkestraße“ und „Am Kindergarten“ zusammen.

6.5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

Insbesondere in der Straße „Am Kindergarten“ kommt es durch den benachbarten Kindergarten zu erhöhten Hol- und Bringeverkehr, so dass ein Abstellen der privaten Fahrzeuge im Straßenraum durch Anwohner verhindert werden soll. Mit der Herstellung von mind. 2 Stellplätzen auf den Grundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche entlastet.

6.6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan regelt auf Grundlage des Baugesetzbuches bodenrechtliche Sachverhalte. Gegenstand der Bebauungsplanung können dabei auch Aspekte der städtebaulichen Gestaltung sein, insbesondere im Hinblick auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind ausdrücklich auch die „Belange der Baukultur“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Mit dieser Festsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung und der gestalterische Anschluss an die bestehende dörfliche Struktur von Blönsdorf geregelt.

Dächer: Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

Durch die Festsetzung der maximalen Zweigeschossigkeit in diesem Bereich im Zusammenhang mit der gestalterischen Festsetzung der Dachform und -neigung wird ein relativ einheitliches Stadtbild erzeugt.

Einfriedungen und Transparenz: Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maschendrahtzäune, Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

Als „Transparenz“ wird definiert, dass Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen auszuschließen sind. Die Einfriedungen im Sinne der untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sollen sich den Hauptnutzungen in ihrem Bauvolumen und Präsenz unterordnen. Sie sollen das Baugebiet nicht dominieren.

6.7 VERSICKERUNGSPFLICHT

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

Das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) schreibt in § 54 Abs. 4 Satz 1 die Versickerung von Niederschlagswasser vor, sofern es nicht verunreinigt ist. Die Gemeinden können gemäß § 54 Abs. 4 Satz 2 BbgWG innerhalb eines Bebauungsplans bestimmen, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist.

Der Boden hat laut Karte des LGBR eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

6.8 MAßNAHMEN ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

Im Sinne des Klima- und Artenschutzes wird eine gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche gefordert. Schottergärten verschlimmern im städtischen Bereich die klimatischen

Bedingungen, weil Verdunstungsfeuchtigkeit von Pflanzen fehlt, tragen gerade in heißen Perioden Schottergärten dazu bei, dass die Hitze sich verstärkt. Hinzu kommt, dass bepflanzte Bodenfläche sich positiv auf die Artenvielfalt auswirkt. Gerade die Gärten in Wohngebieten sind für viele Tiere sichere Lebens- und Rückzugsräume. Das Verbot von Schottergärten stellt eine Konkretisierung der Pflicht nach § 8 Abs. 1 BbgBO dar, nach der unbebaute Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig sein und begrünt bzw. bepflanzt werden müssen.

Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

Bei der Errichtung der Zufahrten bedarf es der Inanspruchnahme von kommunalen Flächen, die der benachbarten Verkehrsfläche zugeordnet sind. Die Verkehrsfläche beinhaltet auch Nebenanlagen wie Entwässerungsgräben und Grünflächen. Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche muss zwingend erhalten bleiben. Im Baugenehmigungsverfahren sind in Abstimmung mit der Gemeinde die Lage und der Aufbau der Zufahrten zu regeln.

Eine durchlässige Befestigung von Flächen kombiniert die Nutzbarkeit von befestigten Flächen mit der Versickerungsfähigkeit natürlicher Flächen. Sie dient dazu, von einer Fläche möglichst keinen Niederschlagsabfluss entstehen zu lassen. Die gleichen Anforderungen werden im gegenständlichen Bebauungsplan an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen gestellt. Sofern die Zufahrten oberhalb der Straßenverkehrsfläche liegen, ist sicher zu stellen, dass das Regenwasser nicht auf die Verkehrsfläche abfließt. Dies kann zum Beispiel durch Anlage einer Ablaufrinne oder einer Auffangrigole erfolgen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, um die möglicherweise erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der Umweltbericht dient hierbei der baubewilligenden Behörde sowie der Öffentlichkeit als Grundlage zur sachgerechten Abwägung der Umweltbelange, die durch den aufgestellten Bebauungsplan zu erwarten sind.

7.1.1 INHALTE UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Kindergarten“ im OT Blönsdorf der Gemeinde Niedergörsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Ziel ist es, das Grundstück für Wohnbebauung vorzubereiten. Das Angebot innerhalb dieses Segments der Einfamilienhäuser soll Anreiz für den Verbleib bzw. Zuzug von jungen Familien schaffen. Mit den Festsetzungen soll sich das Vorhaben maßstäblich und nutzungsorientiert in die angrenzenden Bereiche der Ortslage Blönsdorf einfügen.

7.1.2 FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG RELEVANTE FACHGESETZTE UND FACHPLÄNE

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutzgesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden auch die Ziele des LEP HR sowie des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Teltow-Fläming berücksichtigt.

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

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

Baugesetzbuch

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Ausgehend von den Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch werden die für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB) ermittelten Umweltauswirkungen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei werden die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter zur Grundlage der Gliederung gemacht bzw., soweit sie für diese Umweltprüfung Relevanz besitzen, bei dem zum jeweiligen Belang passenden Schutzgut mitbehandelt.

Bundesnaturschutzgesetz / Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz

Gemäß § 1 BNatSchG sind die übergeordneten Ziele des Naturschutzrechts darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Die §§ 13 bis 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regeln Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies sind nach der Legaldefinition Veränderungen der Gestaltung oder Nutzungen von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Sind auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans Eingriffe zu erwarten, so wird nach § 18 Abs. 1 BNatSchG über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches entschieden (s. o.).

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören, streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Seit dem 01.06.2013 gilt das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG). Es löst das Brandenburgische Naturschutzgesetz ab und regelt die Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes. Im § 1 BbgNatSchAG werden die abweichenden Regelungen aufgeführt. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind insbesondere die Regelungen des § 6 zur Ersatzzahlung und des § 18 Abs. 2 zum Schutz bestimmter Biotop von Belang.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Regelungsziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ist es, den Boden in der Leistungsfähigkeit seiner natürlichen Funktionen und Nutzungen aller Art zu sichern oder wiederherzustellen. Unter Beachtung der bestehenden und künftigen Anforderungen an die Nutzung des Bodens sind Gefahren für den Boden und vom Boden ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit abzuwehren. Weiterhin müssen vorsorgebezogene Anforderungen einen dauerhaften Schutz der Funktionen des Bodens gewährleisten. Das Bundes-Bodenschutzgesetz fordert – wie auch das Baugesetzbuch – den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Wasserhaushaltsgesetz / Brandenburgisches Wassergesetz

Zweck des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen.

Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Im Landschaftsrahmenplan wird das Plangebiet mit folgenden Entwicklungszielen dargestellt:

- Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedergörsdorf weist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet aus (wirksamer FNP, 2. Änderung, Stand: 27.11.2013).

Bebauungspläne sind so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich präzisiert werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich demnach aus dem Flächennutzungsplan.

Im Landschaftsplan wird in der Konzeption die Fläche größtenteils als geplante Baufläche dargestellt.

Baumschutz

Seit dem 17.12.2013 ist die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutze der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile in Kraft. Als Besonderheit ist zu beachten, dass diese Verordnung nicht in den Innenbereichen der Gemeinden, im Geltungsbereich von Baumschutzsatzungen von Gemeinden gilt.

Die Gemeinde Niedergörsdorf hat seit 2010 eine Baumschutzsatzung.

Nachfolgend erfolgt die Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen für das geplante Baugebiet, wie z.B. Landschaftsrahmenplanung und Landschaftsplanung.

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

7.2.1 SCHUTZGÜTER ARTEN / BIOTOPE UND BIOLOGISCHE VIELFALT, NATURA 2000-GEBIETE

Das B-Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich der Ortschaft Blönsdorf. Es handelt sich um eine größere derzeit nicht genutzte und durch Gras- und Staudenflure geprägte Brachfläche. Auf dem Grundstück befinden sich eine ältere Birke sowie drei ältere Nadelbäume.

Schutzgebiete jeglicher Art sind von der Planung nicht betroffen. Das FFH Blönsdorf liegt in einer Entfernung von ca. 350 m.



Abbildung 8: Plangebiet mit umgrenzenden Schutzgebieten

Biotope und Pflanzen

Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 29.11.2022) wird die Fläche dem Biotop Frischwiesen; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung) zugeordnet.

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 6, Teilblatt Südwest Biotope, Flora aus 2010 wird die Fläche als innerörtliches Grün definiert. Auch der Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf aus 2001 stellt die Fläche als anthropogen geprägtes Biotop dar.

Bei Tieren und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und Lebensbedingungen im Vordergrund.

Die Flächen des Plangebietes sind naturschutzfachlich von einer geringen Bedeutung. Die Strukturen bieten nur wenigen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum.

Das Grundstück wird regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da keine Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Pflanzenarten im Vorhabengebiet erkennbar sind, ist die Wahrscheinlichkeit, dass negative Auswirkungen entstehen sehr gering.

Nach § 30 BNatSchG besonders geschützte Biotope werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt. Weitere Auswirkungen auf die Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

Tiere

Um Auswirkungen auf die Fauna bewerten zu können, wurde im Juni 2023 eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch das Büro für Umwelt und Landschaftsplanung (UmLand, Nuthe-Urstromtal) erarbeitet.

Die Ergebnisse werden im Folgenden verkürzt dargestellt und aus dem Bericht zitiert:

Brutvögel, Fledermäuse

Im B-Plangebiet ist eine größere offene Brachflächen mit mehreren älteren Einzelbäumen vorhanden. Aufgrund der begrenzten Flächengröße, des geringen Gehölzbestandes sowie der Nutzungen im Umfeld kann für das B-Plangebiet eine nur sehr eingeschränkte mögliche Funktion als Bruthabitat angenommen werden. Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten keine potenziellen Brutvögel festgestellt werden. In den Baumbeständen wurden keine Ast- oder Stammhöhlen als potenziell wiederkehrend genutzte Niststätten oder Fledermausquartiere geeignet wären nachgewiesen.

Sollten Brutvögel das B-Plangebiet besiedeln, dürfte es sich ausschließlich um verbreitet vorkommende und nicht gefährdete Brutvogelarten der Gärten und Grünflächen, wie z. B. Amsel (*Turdus merula*), Grünfink (*Chloris chloris*) oder Ringeltaube (*Columba palumbus*), handeln.

Einschätzung einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit: Brutvögel

Eine Besiedlung durch Brutvogelarten, insbesondere der älteren Baumbestände, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich der Gehölze und Brachflächen erfolgen, mit dem Verlust von Niststätten sowie einer Verletzung oder Tötung von Tieren gerechnet werden.

Eine mögliche Betroffenheit ist nur für verbreitete und nicht gefährdete Brutvogelarten zu erwarten.

Zauneidechse

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) kann für die Brachfläche mit Gras- und Staudenfluren nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Zauneidechse besiedelt offene, wärmebegünstigte Habitate auf trockenem Substrat mit kleinräumiger Mosaikstruktur. Typisch sind Lebensräume mit reich strukturierter und dichter, aber nicht

vollständig geschlossener Krautschicht, die eine mittlere Vegetationshöhe und -bedeckung aufweist (BLANKE 2010).

Aufgrund der im Planungsgebiet überwiegend homogenen Vegetationsstruktur mit nur einzelnen Baumbeständen und schmalen randlichen Säumen ist von einer nur ein-geschränkten Habitat-eignung für die Zauneidechse auszugehen.

Im Mai 2023 war die Brachfläche gemäht worden, so dass kaum geeignete Habitatbedingun-gen für die Zauneidechse vorhanden waren. Es konnten dem entsprechend keine Tiere festge-stellt werden. Im Rahmen von zwei weiteren Begehungen im Mai und Juni 2023 konnten eben-falls keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Damit ist davon auszugehen, dass aufgrund der wenig geeigneten Habitatstrukturen sowie der isolierten Lage ohne Vorkommen der Art in angrenzenden Bereichen, keine Zauneidechsen das B-Plangebiet besiedeln.

Einschätzung einer möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit: Zauneidechse

Aufgrund fehlender Nachweise ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtliche Betrof-fenheit der Zauneidechse vorliegt.

7.2.2 SCHUTZGUT GEOLOGIE / BODEN / FLÄCHE

Im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Südwest Boden aus 2010 ist der vorherr-schende Bodentyp Braunerde. Nach der Karte 9, Teilblatt Südwest: Besondere Böden liegen keine be-sonderen Böden vor. Der Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf aus 2001 stellt die Fläche als Teil des Siedlungsbereiches mit mittlerem Versiegelungsgrad dar.

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes ist der Natürlichkeitsgrad. Insgesamt ist der Zustand des Bodens mit geringer Funktionsausprägung einzuschätzen, da teilweise eine landwirtschaftliche Nut-zung vorliegt.

Durch die Planung wird eine Umwandlung un bebauter Fläche zu Baufläche vorbereitet, was zu Kon-flikten führt.

Allerdings ist es nach Kommunalverfassung des Landes Brandenburg Aufgabe der Gemeinden, die har-monische Gestaltung der Gemeindeentwicklung, Standortentscheidungen und gesunden Wohn- und Lebensbedingungen herzustellen. Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und scho-nend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flä-chen die Möglichkeiten der Innenentwicklung auszuloten und die Bodenversiegelung auf das notwen-dige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der Bebauungsplan überplant etwa 0,5 ha Brachfläche am Ortsrand von Blönsdorf und ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern und entsprechende Nebenanlagen. Das Plangebiet ist von drei Sei-ten umbaut. Durch die Inanspruchnahme von (innerörtlichem) Brachland wird die Bedeutung des Schutzgutes Fläche als mittel eingestuft.

Im Rahmen der Abwägung zwischen den Ansprüchen der Gemeinde Niedergörsdorf an den Schutz des Freiraums und den Ansprüchen an eine gesunde Ortsentwicklung ist die Gemeinde Niedergörsdorf zu dem Ergebnis gekommen, der Flächenschaffung für den Wohnungsbau den Vorrang zu geben.

Konflikt:

Im Allgemeinen ist darauf hinzuweisen, dass sich jeder, der auf den Boden einwirkt, gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden kön-nen. Durch zusätzliche Versiegelung ergibt sich ein hoher Eingriff in den Umweltbelang Boden.

Im Hinblick auf den Umfang der Flächeninanspruchnahme und die maximale Bodenversiegelung/-überbauung erfolgt die Ermittlung des Eingriffsumfangs pauschal anhand der angenommenen

Grundflächenzahl (GRZ). Sie wird mit 0,3 als Obergrenze mit Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO angesetzt.

Geplante Flächennutzung			
Geplante Nutzung	Gesamt in m ²	davon unversiegelte Fläche in m ²	davon versiegelte Flächen in m ²
Allgemeines Wohngebiet mit GRZ 0,3	4.481	3.136,7	1.344,3
zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 BauNVO)			(672,2)
Summe	4.481	3.136,7	1.344,3 (2.016,5)
Gesamtfläche des Plangebietes in m²		4.481	

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das Wohngebiet 1.344,3 m² Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasserdurchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 672,2 m² hinzu. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 2.016,5 m² Boden versiegelt. Für diese Fläche ist ein Ausgleich zu schaffen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der verursachte Eingriff hat einen Umfang von 2.016,5 m².

Der Umfang des Ausgleichs entspricht bei Boden mit allgemeiner Funktionsausprägung und der vorliegenden anthropogenen Beeinträchtigung laut HVE 1:1.

Zum Ausgleich des Eingriffs werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Anlage einer Streuobstwiese: Gemarkung Blönsdorf, Flur 2, Flurstück 332 (560 m²) und Flur 3, Flurstück 201 (1.542 m²),
- Bepflanzung der Baugrundstücke.

7.2.3 SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird die Fläche dem Siedlungskörper sowie den Gebieten mit geringer Inversionshäufigkeit (weniger als 160 Inversionstage pro Jahr) zugeordnet.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf aus 2001 stellt die Fläche als Teil des Siedlungsklimas locker bebauter Bereiche dar.

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

7.2.4 WASSER

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Bereich gehört zum Wassereinzugsbereich Untere Havel. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Laut LRP TF, Karte 12, Teilblatt Südwest, Grundwassergefährdung besteht im Bereich des Plangebietes eine mittlere Grundwassergefährdung im Flurabstand von 10 m.

Konflikt:

Auswirkungen sind zu erwarten, wo infolge von Grabungsarbeiten schützende Bodenkörper entfernt und damit Deckschichten verringert werden. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung des Grundwassers. Das Risiko ist aber auf die Bauzeit beschränkt. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften ist das Risiko zu relativieren. Zusätzlich zur Versickerungspflicht auf den Grundstücken sollte auch ein größtmöglicher Rückhalt auf den Grundstücken erfolgen (Zisterne, Regentonnen).

7.2.5 SCHUTZGUT LANDSCHAFT / ERHOLUNG

Der LRP TF, Karte 15, Teilblatt Südwest, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung weist die Fläche dem Landschaftsbildtyp Regionstypische Dörfer mit einer sehr hohen Erlebniswirksamkeit zu.

Aufgrund der Vorprägung der Umgebung des Plangebietes mit angrenzenden bebauten Flächen ist die optische Wirkung des Vorhabens als gering anzusehen.

Konflikt:

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ist zu vermeiden. Die Festlegung der Geschossigkeit unterstützt dieses Anliegen. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung. Eine GRZ von 0,3 fördert eine dörfliche Baustruktur mit hohem Grünanteil. Dies ermöglicht den Übergang in die offene Landschaft und unterstützt die Ortsrandgestaltung.

7.2.6 SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM, IMMISSIONEN, ERHOLUNG ETC.)

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Plangebietes. Großräumig hat das Vorhaben keine wesentlichen Auswirkungen, kleinräumig könnte das Schutzgut Mensch durch die einwirkenden Immissionen betroffen sein.

Das allgemeine Wohngebiet besitzt einen Schutzanspruch von 55 dB(A) am Tag (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm in der Nacht.

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

In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Kindergarten. Mit Lärmimmissionen durch Spielen im Außenbereich ist zu rechnen, sind jedoch im allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen.

7.2.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Das Vorhandensein von Kultur und sonstigen Sachgütern ist im Plangebiet nicht bekannt. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Bodendenkmal 130998, welches den Dorfkern von Blönsdorf umfasst. Konflikte sind nicht zu erwarten.

7.2.8 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

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

	Mensch	Tiere/Pflanzen	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild
Mensch		Veränderung des Wohnumfeldes	-	Grundwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant	Steuerung der Luftqualität	Erholungsraum
Tiere / Pflanzen	Verdrängung von Arten, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort für Pflanzen und Lebensraum für Tiere	Standortfaktor für Pflanzen und Tiere	Luftqualität und Standortfaktor	Grundstrukturen / Biotope
Boden	Verdichtung, Strukturveränderung, Veränderung der Bodeneigenschaften	Zusammensetzung der Bodenfauna		Einflussfaktor Bodengeneese	Einflussfaktor Bodengeneese	Grundstruktur Böden
Wasser	Eutrophierung, Stoffeinträge,	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und -speicher		Steuerung Grundwasserneubildung	Einflussfaktor Mikroklima
Klima	-	Steuerung des Mikroklimas	Einfluss Mikroklima	Einflussfaktor für Verdunstungsrate		Einflussfaktor Mikroklima
Landschaftsbild	Neubaustrukturen, Nutzungsänderung	Vegetation als Landschaftsbild	Bodenrelief	-	-	

Tabelle 1: Wechselwirkungen der Schutzgüter (Quelle: Bruckbauer & Hennen GmbH)

7.3 GESAMTBEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, BEWÄLTIGUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

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

7.4 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es handelt sich um konkrete Vorhaben zur Neuentwicklung eines Wohngebietes für den Ortsteil Blönsdorf der Gemeinde Niedergörsdorf. Der Flächennutzungsplan sieht ebengleiche Ziele für die Flächenentwicklung.

7.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand der Schutzgüter nicht ändern.

7.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

7.6.1 TECHNISCHE VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG

Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung vorliegender Datengrundlagen sowie durch die Einholung von Informationen von Fachbehörden.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor. Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

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

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Niedergörsdorf
- Örtliche Geländeerhebungen

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

Eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung erfolgte durch das Büro für Umwelt- und Land- schäftsplanung, Nuthe-Urstromtal.

7.6.2 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG EINSCHLIESSLICH AUSGLEICHSMONITORING

Ein Monitoring ist insbesondere im Hinblick auf den Artenschutz und Anpflanzungen im Rahmen der Vorhabengenehmigungen zu veranlassen. Die Überprüfung erfolgt durch die zuständige Naturschutz- behörde.

7.7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Umwelterhebliche Auswirkungen durch das Bauvorhaben sind bei dem Umweltbelang Boden durch zusätzliche Flächenversiegelung zu erwarten. Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Arten/Bio- tope entstehen nach derzeitigen Einschätzungen unter Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Während der Bauphase sind durch die zu erwartenden Lärm- und Schadstoffbelastungen tem- poräre Beeinträchtigungen für den Umweltbelang Mensch/Erholung und Wohnen zu erwarten. Wäh- rend der Bauphase sind für den Umweltbelang Grundwasser Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Für den Umweltbelang Klima sind keine bedeutsamen Veränderungen zu erwarten. Kultur-/ und Sachgüter im sind im Gebiet derzeit nicht bekannt.

Durch entsprechende Festsetzungen können Beeinträchtigungen minimiert bzw. ausgeschlossen werden.

7.8 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren. Die Verursacherpflichten, insbesondere im Hinblick auf die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, tragen einen entscheidenden Teil zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft bei.

7.8.1 ALLGEMEINE VERMEIDUNGS-, MINDERUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN

Verminderung des Versiegelungsgrades der Bodenversiegelung

Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, Schotterrassen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Schutzmaßnahmen für den Boden und die Wasserverhältnisse

Zum Schutz des Bodens ist vor und während der Bauarbeiten (Bodenaushub, Herstellen der Bodenplatte) schonend mit dem Oberboden zu verfahren.

Die unnötige Verdichtung, Umlagerung oder Überschüttung von Boden führt zu Störungen des Bodengefüges, mindert die ökologische Stabilität und verändert die Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Diese Störungen sind möglichst zu vermeiden.

Der im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche anstehende Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen, sachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen. Der abgeschobene humose Oberboden soll soweit wie nur möglich auf den Grundstücken verbleiben. Aufgrund der Gewässernähe sind während der Bauarbeiten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

Während der Durchführung von 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).

Artenschutz

Um Verstöße gegenüber den artenschutzrechtlichen Bestimmungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu mindern oder auszuschließen, sind Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Sicherung der ökologischen Funktionalität zu ergreifen.

Brutvögel

Es muss davon ausgegangen werden, dass sich in den einzelnen Baumbeständen und angrenzenden Brachflächen zur Brutzeit Niststätten mit Eiern oder Jungvögeln befinden. Eine mögliche Verletzung oder Tötung von Brutvogelarten kann durch eine Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung in Zeiträume außerhalb der Brutperiode (Ende September bis Ende Februar) vermieden werden. Entsprechende Bauzeitenregelungen sind daher festzusetzen.

Zauneidechse

Sollten im Rahmen weiterer Kontrollen Nachweise der streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im B-Plangebiet erfolgen, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von Tieren, wie Abfangen und Umsiedeln, sowie Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung neuer geeigneter Habitate im Umfeld des B-Plangebietes vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme V 1: Bauzeitenbeschränkung: Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutperiode (September bis März) zulässig.

7.8.2 VORHABENSBEZOGENE AUSGLEICHSMAßNAHMEN

A 1 - Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese

In der Gemarkung Blönsdorf (Gemeinde Niedergörsdorf), Flur 2, Flurstück 332 (560 m²) und Flur 3, Flurstück 201 (1.542 m²), ist die Neuanlage einer multifunktionalen Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese festgelegt. Die Fläche umfasst rund 2.100 m².

Bei der Fläche handelt es sich um innerörtliche Brachflächen.

Die Maßnahme ist als multifunktional zu werten, da:

- Ausgleich des Bodenverlustes
- Ausgleich des Flächenverbrauchs
- Aufwertung des Landschaftsbildes
- Aufwertung des Lebensraums verschiedener Arten

Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen beträgt 10 bis 12 Meter (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe). Insgesamt sind etwa 20-25 Bäume zu pflanzen. Einmal jährlich sollte eine Mahd erfolgen.

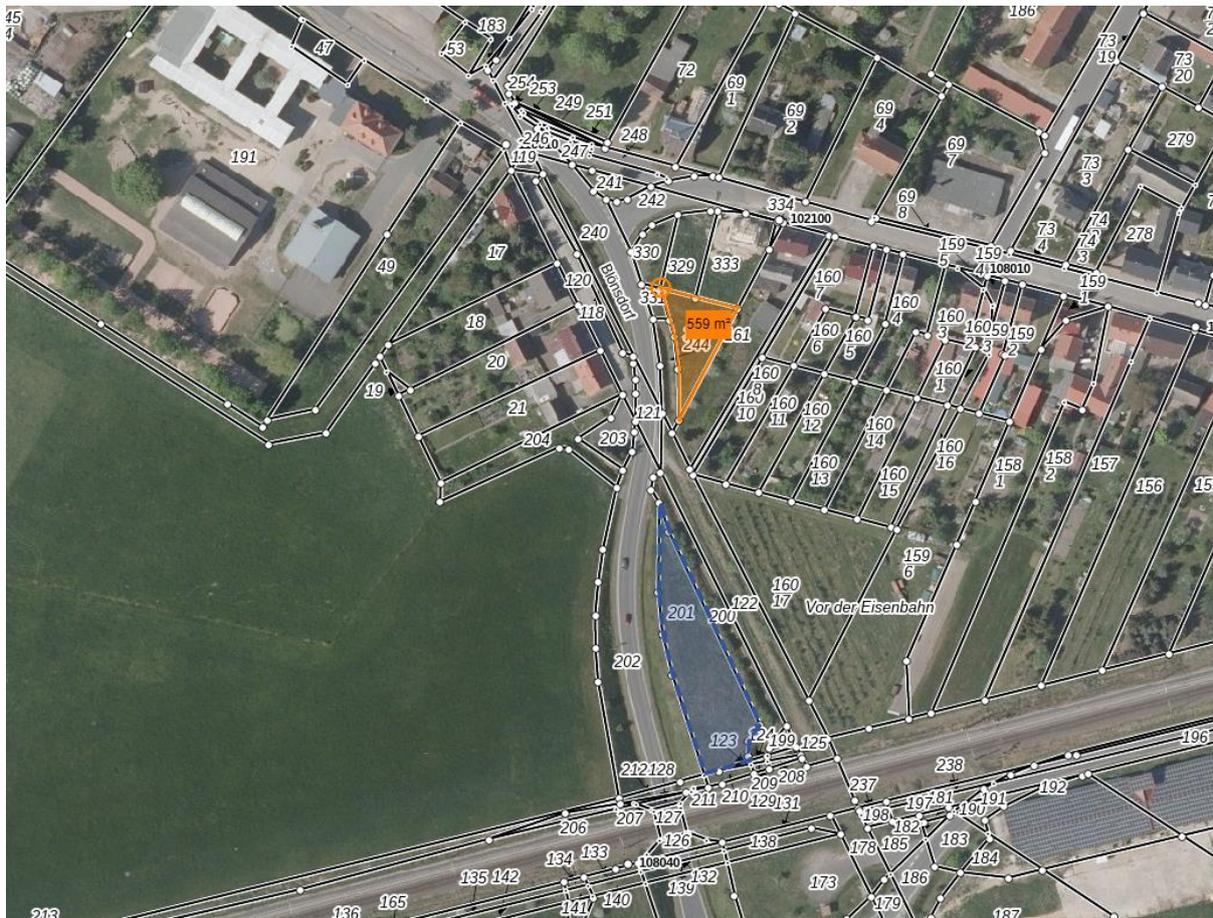


Abbildung 9: Lage der Ausgleichsmaßnahme A 1

Bauvorhaben	Maßnahmenblatt		Maßnahmennummer
BEBAUUNGSPLAN „WOHNGEBIET AM KINDERGARTEN“ IM OT BLÖNSDORF DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF	Streuobstwiese (Stand 08.11.2023)		A 1
Zusatz-Code	A = Ausgleichmaßnahme, E = Ersatzmaßnahme, M = Minderungsmaßnahme, V = Vermeidungsmaßnahme, CEF = vorgezogene Ausgleichmaßnahme, FCS = Maßnahmen zur Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes		
Lage der Maßnahme:			
Landkreis Teltow-Fläming, Gemarkung Blönsdorf (Gemeinde Niedergörsdorf) Flur 2, Flurstück 332 (560 m²) und Flur 3, Flurstück 201 (1.542 m²)			
Flächengröße der Maßnahme:			
insgesamt etwa 2.100 m²			
Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation:			
(1) Bodenversiegelung von maximal 2.016,5 m² (2) Verlust von Lebensraum (3) Eingriff ins Landschaftsbild			
Zielsetzung:			
Entwicklung einer Streuobstwiese aus alten, regionalen/lokaltypischen Sorten mit extensiver Grünland-Unternutzung			
Beschreibung der Maßnahme:			
(1) Pflanzraster 10 m x 10 m in flächiger Pflanzung (keine Reihenpflanzung gestattet) (2) Bäume als Hochstamm, Stammumfang 10 – 12 cm gemessen in 1 Meter Höhe (3) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein (4) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 (5) Nutzung als höchstens zweischürige Mähwiese (1. Mahd nach dem 15.06.) oder Schafbeweidung mit weniger als zwei Großvieheinheiten pro Hektar. (6) Das Mähgut ist abzufahren; mindestens eine Mahd innerhalb von 2 Jahren ist erforderlich. (7) Keine Düngung des Grünlands gestattet. (8) Bedarfsgerechte Punkt-Düngung der Baumstandorte ist zulässig; ausgenommen ist Düngung mit Gülle, Klärschlamm und Gärresten/ Endprodukten aus Biogasanlagen. (9) Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln aller Art ist nicht zulässig; in Einzelfällen ist das Einverständnis der unteren Naturschutzbehörde vorher einzuholen.			
Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrschäden:			
(10) Anwuchshilfe: pro Hochstamm mind. zwei Anbindepfähle (inkl. Anbindung)			
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung			
(11) Fachgerechte 5jährige Entwicklungspflege inklusive Wässerung u. Erziehungsschnitt (12) Dauerhafte Pflege des Grünlands mit fachgerechtem Obstbaumschnitt (13) Alle Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.			
Gehölzliste			
Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen
Albrecht von Preußen Danziger Kantapfel Gravensteiner Gelber Bellefleur Goldparmäne Kaiser Wilhelm	Clapps Liebliche Gellerts Butterbirne Gute Luise Köstliche von Charneux Pastorenbirne	Bütters Rote Knorpel Kassins Frühe Königskirsche Schneiders Späte Knorpel	Hauszwetsche Cacaks Schöne Nancy mirabelle Rote Auerbacher

Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):			
vor Baubeginn	mit Baubeginn	während der Bauzeit	X nach Fertigstellung des Bauvorhabens
Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):			
Nach Beendigung der Entwicklungspflege			
Vorgesehene Regelungen:			
dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag			
<u>aktueller Eigentümer:</u> Privat/ Gemeinde		<u>aktueller Unterhaltung:</u> Privat/ Gemeinde	
<u>zukünftiger Eigentümer:</u> Privat/ Gemeinde		<u>zukünftiger Unterhaltung:</u> Vorhabenträger	

A 2 - Bepflanzung der Baugrundstücke

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen.

Die Umsetzung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist innerhalb eines städtebaulichen Vertrags zu sichern.

Für die Ausgleichsmaßnahmen A 1 ist ein Pflanzplan durch ein fachlich geeignetes Unternehmen zu erarbeiten und mit der Gemeinde Niedergörsdorf sowie der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Verfügbarkeit der Flächen ist nachzuweisen.

7.8.3 BILANZIERUNG

Eingriff		Vermeidung		Ausgleich und Ersatz		
Beschreibung des Eingriffs	Umfang des Verlusts			Maßnahme	Umfang	Bewertung
Boden						
Dauerhafter Verlust durch Versiegelung	2016,5 m ²	Festsetzung einer geringen GRZ (0,3)	V 1	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	2.100 m ²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2	A 2 Bepflanzung der Baugrundstücke		
		Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten	V 3			
Arten						
Verlust von Lebensraum	Gesamtes Plangebiet	Verlagerung von Maßnahmen zur Baufeldfreimachung auf außerhalb der Brutperiode	V 4	A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	2.100 m ²	ausgeglichen
		Ausschluss von Bebauung auf sensiblen Bereich	V 2	A 2 Bepflanzung der Baugrundstücke		
Landschaftsbild						
Beeinträchtigung des Landschaftsbildes				A 1 Entwicklung/ Anlage einer Streuobstwiese	2.100 m ²	Ausgeglichen
				A 2 Bepflanzung der Baugrundstücke		

8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz:

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	4.481	100
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3 (+50 % Überschreitung)</i>	<i>1.344,3 (672,2)</i>	<i>30 (15)</i>
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	4.481	100

Tabelle 2: Flächenbilanz

8.2 AUSWIRKUNGEN DURCH SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine besondere Anfälligkeit der im Plangebiet zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.

9 VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss _____ 7.12.2022
 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB _____ 14.08.2023 bis 22.09.2023
 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB _____ mit Schreiben vom 14.08.2023
 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB _____
 Erneute Beteiligung der Behörden nach § 4a Abs. 3 BauGB _____

Der Verfahrensstand bzw. die dazugehörigen Daten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

10 RECHTSGRUNDLAGEN/ QUELLEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28).

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) 1) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. I S. 202) m.W.v. 03.08.2023.
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022.
- Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung, Büro Umland, Nuthe-Urstromtal, Juni 2023.

Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO

Als Art der Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

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

In der Planzeichnung werden in der Planschablone die folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,3; Zahl der Vollgeschosse II gilt als Höchstmaß.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D zugleich Straßenbegrenzungslinie.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.

6. Gestaltungsfestsetzungen (§ 87 Abs. 9 BbgBO)

6.1 Dächer: Die Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 25 m² sind als Sattel- oder Walmdächer mit Dachneigungen von mindestens 30 Grad und höchstens 45 Grad (gemessen zur Waagerechten) auszuführen.

6.2 Einfriedungen und Transparenz: Grundstückseinfriedungen sind transparent zulässig. Sie dürfen an der öffentlichen Straße 1,20 m über dem Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Maschendrahtzäune, Mauern, geschlossene Zaunfelder und Gabionen sind als Einfriedung nicht zulässig.

7. Versickerungspflicht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 54 Abs. 4 Satz 1 BbgWG

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

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

8.1 Stellplätze und Zufahrten, Verkehrsflächen

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig.

Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

8.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

8.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe) nach der Gehölzliste zu pflanzen.

Hinweise

Innerhalb des B-Plangebietes sind Bohrungen für Wärmepumpenanlagen mit einer Tiefe bis max. 60 m und mit einem Mindestabstand von je 5 m ab Grundstücksgrenze möglich. Bohrungen darüber hinaus werden nicht zugelassen. Geringere Tiefen sind möglich.

Bei der Errichtung der Zufahrten bedarf es der Inanspruchnahme von kommunalen Flächen, die der benachbarten Verkehrsfläche zugeordnet sind. Die Verkehrsfläche beinhaltet auch Nebenanlagen wie Entwässerungsgräben und Grünflächen. Die Funktionsfähigkeit der Verkehrsfläche muss zwingend erhalten bleiben. Im Baugenehmigungsverfahren sind in Abstimmung mit der Gemeinde die Lage und der Aufbau der Zufahrten zu regeln.

GEHÖLZLISTE

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang von mindestens 10-12 cm, gemessen in 1 Meter Höhe

Äpfel	Birnen	Süßkirsche	Pflaume
Albrecht von Preußen	Clapps Liebliche	Bütters Rote Knorpel	Hauswetsche
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne	Kassins Frühe	Cacaks Schöne
Gravensteiner	Gute Luise	Königskirsche	Nancy mirabelle
Gelber Bellefleure	Köstliche von Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Rote Auerbacher
Goldparmäne	Pastorenbirne		
Kaiser Wilhelm			

BIOTOPTYPENKARTIERUNG



E:355106.65, N:5758546.44



Abbildung 10: Auszug Biotoptypenkartierung (@GeoBasis DE/LGB, 2022)