

Gemeinde Nuthe-Urstromtal

Landkreis Teltow-Fläming



**Bebauungsplan Nr. 06
„An den Obstgärten“
OT Woltersdorf**

**Zusammenfassende Erklärung
nach §10a Abs.1BauGB**

0 Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen.....	1
2	Anlass und Ziele der Planung.....	1
3	Geltungsbereich des Bebauungsplans und Ausgangslage.....	2
4	Verfahrensablauf.....	3
5	Inhalte des Bebauungsplans.....	4
6	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
7	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	9
8	Abwägung der Planungsalternativen.....	10

1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 06 „An den Obstgärten“ wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen als gemäß § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1) geändert worden ist und gemäß Artikel 7 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 am 1. Februar 2023 in Kraft tritt,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) 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,
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I Nr. 5).

Die Planaufstellung erfolgte im Normalverfahren gemäß §§ 2 bis 4a BauGB. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Der Umweltbericht wurde der Bebauungsplanbegründung als gesonderter Teil beigelegt. Bei der Planung sind die Bindungen der übergeordneten Planungen und die Belange, die sich aus nachrichtlichen Übernahmen ergeben, berücksichtigt worden.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal dargestellten Wohnbaufläche. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 06 „An den Obstgärten“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Einfamilienhausgebietes im Ortsteil Woltersdorf der Gemeinde Nuthe-Urstromtal.

Mit dem Planvorhaben soll unter Berücksichtigung der gemäß Ziel 5.5 LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion) bestehenden Möglichkeiten für die Neuausweisung von Wohnbauflächen der bestehenden Baulandnachfrage nachgekommen werden, die mangels

ausreichend verfügbarer Grundstücksflächen nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs von Woltersdorf (Innenentwicklung) gedeckt werden kann. Gegenstand der Planung sind im Rahmen dessen auch die Sicherung der notwendigen Flächen für die Verkehrs- und Medienerschließung sowie die Berücksichtigung der Erfordernisse zur Minimierung und zum Ausgleich der durch das Vorhaben hervorgerufenen unvermeidbaren Umweltauswirkungen.

3 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Ausgangslage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teile des Flurstücks 334 sowie das Flurstück 336 der Flur 4, Gemarkung Woltersdorf mit einer Gesamtfläche von etwa 29.690 m² (ca. 2,97 ha).



Übersichtsplan – unmaßstäblich [Quelle: BrandenburgViewer, Download vom 17.11.2021]

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Woltersdorf. Das Gebiet grenzt im Westen entlang der Neuen Straße an die im Zusammenhang bebauten Teile der Ortslage Woltersdorf an. Die Neue Straße mündet im Norden in die Berliner Chaussee (K 7216), die westlich durch die Ortsmitte von Woltersdorf nach Luckenwalde führt und östlich den Zubringer zur etwa 1 km entfernten B 101 bildet. Etwa 150 m östlich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Vereinssportplatz mit Großspielfeld. Im Süden schließt sich ein Waldgebiet an, welches überwiegend im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal – Luckenwalder Heide“ liegt.

Das Bebauungsplangebiet wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist gehölzlos, Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der während der Vegetations- und Fortpflanzungsphase 2021 erfolgten Erfassungen zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Bebauungsplan wurden im Plangebiet ein Brutrevier der Feldlerche und ein Brutrevier der Heidelerche nachgewiesen. Ringeltaube, Mistel- und Singdrossel, Bachstelze und Haussperling nutzen die Fläche nur zur Nahrungssuche. Der südliche Waldsaum und sonstige Randbereiche stellen potentielle Lebensräume für die streng geschützte Zauneidechse dar. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassungen ergaben sich jedoch keine Nachweise.

Das Plangebiet besitzt keine Quartierstrukturen für eine Besiedlung durch Fledermäuse und das Vorkommen von Amphibien. Aufgrund der Strukturarmut und des Fehlens wichtiger Lebensraumelemente ist ein Besiedlungspotenzial für sonstige Reptilien auszuschließen.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. Im Plangebiet kommen keine geschützten Landschaftsbestandteile vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet, SPA-Gebiet). Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ umschließt die Ortslage Woltersdorf. Die südlich an das Plangebiet angrenzende Waldfläche ist Bestandteil des Schutzgebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Naturdenkmale.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes / einer Wasserschutzzone und liegt nicht im Bereich einer Hochwasserschutzzone.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmale bekannt.

4 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal hatte bereits am 26.03.2019 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 03 „An der Berliner Chaussee“ gefasst. Danach wurde das Projekt jedoch nicht fortgeführt und die Fläche verkauft. Nach Billigung eines geänderten Planungskonzepts der neuen Eigentümerin wurde in der Gemeindevertreter-sitzung am 08.06.2021 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 03 „An der Berliner Chaussee“ aufgehoben und ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Woltersdorf Nr. 06 „An den Obstgärten“ gefasst.

Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal am 22.03.2022 der Vorentwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 26. Januar 2022] zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bestimmt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 04.04. bis einschließlich 06.05.2022 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 08.03.2022 Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplans gegeben.

Nach Abschluss der Beteiligungsschritte wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und auf dieser Grundlage der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 22. August 2022] wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal am 11.10.2022 beschlossen und zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 08.11.2022 bis einschließlich 12.12.2022 öffentlich ausgelegen. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Anschreiben vom 21.10.2022 Gelegenheit zur Abgabe ihrer Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans gegeben.

Nach Abschluss der Beteiligungsschritte wurden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat sich keine Notwendigkeit von Planänderungen ergeben, welche die

Grundzüge der Planung betreffen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten.

Davon ausgehend wurden die Abwägungsempfehlungen zu den gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeholten Stellungnahmen und die abschließende Fassung des Bebauungsplans [Planungsstand 31. Januar 2023] ausgearbeitet.

Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung Nuthe-Urstromtal am 21.03.2023 gefasst.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Gemeinde Nuthe-Urstromtal ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

5 Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan Nr. 06 „An den Obstwiesen“ werden folgende wesentliche Planungsziele umgesetzt:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern;
- Sicherung der notwendigen Flächen für die Verkehrs- und medientechnische Erschließung;
- Umsetzung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sowie zur Begrünung und Einbindung des Plangebietes in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

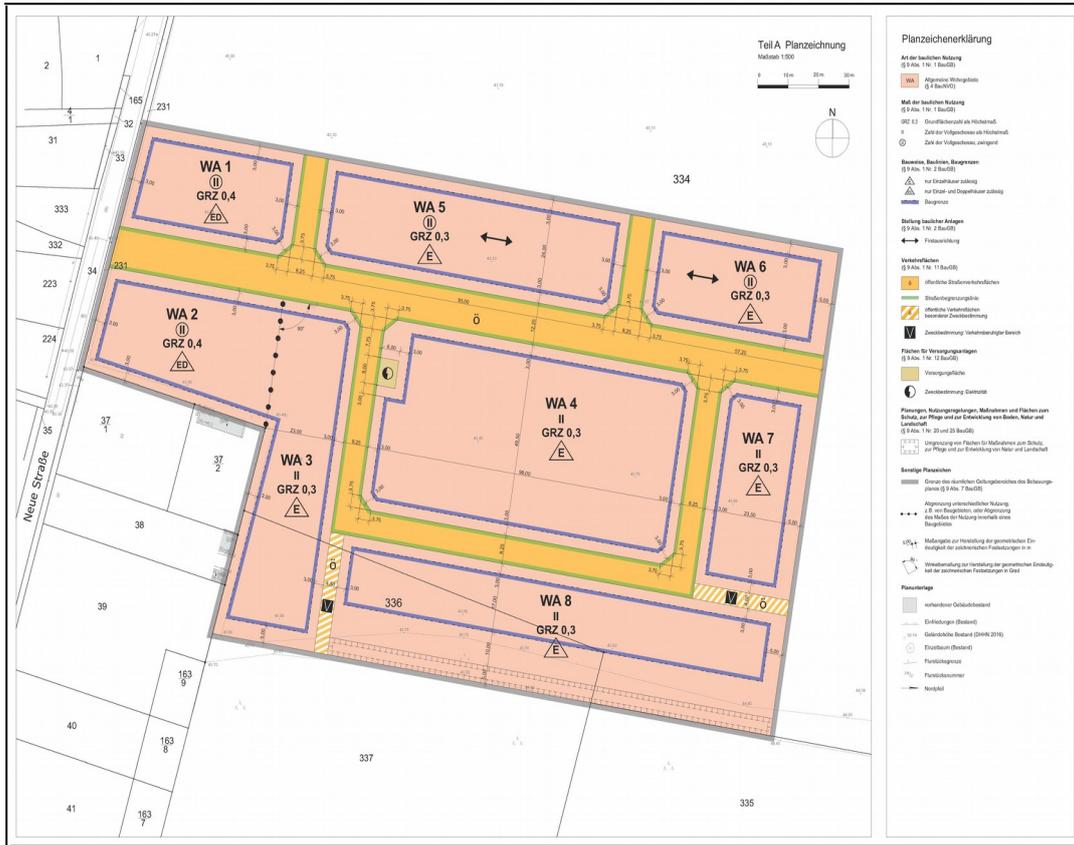
Zum Planvorhaben liegt ein städtebauliches Konzept / Planungskonzept vor, in welchem die Umsetzung dieser Ziele veranschaulicht wird. Des Weiteren wurden bereits in Verbindung mit der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplans [Planungsstand: 26. Januar 2022] ein Artenschutzgutachten, ein Baugrundgutachten, sowie ingenieurtechnische Vorplanungen zur Dimensionierung der Verkehrsflächen und zur medientechnischen Erschließung erstellt. Auf dieser Grundlage ergaben sich insbesondere folgende, im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu regelnde Planinhalte:

- Festsetzung von etwa 2,5 ha als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 8);
- Bestimmung des zulässigen Umfangs und Charakters der Bebauung (Maß der baulichen Nutzung, Abgrenzung zwischen überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, Zulässigkeit von Nebenanlagen);
- Regelung der Mindestgröße der Baugrundstücke und Beschränkung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten;
- Festsetzung von öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die interne Verkehrserschließung und die Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz;
- Berücksichtigung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt (grünordnerische Festsetzungen; ggf. Artenschutzmaßnahmen).

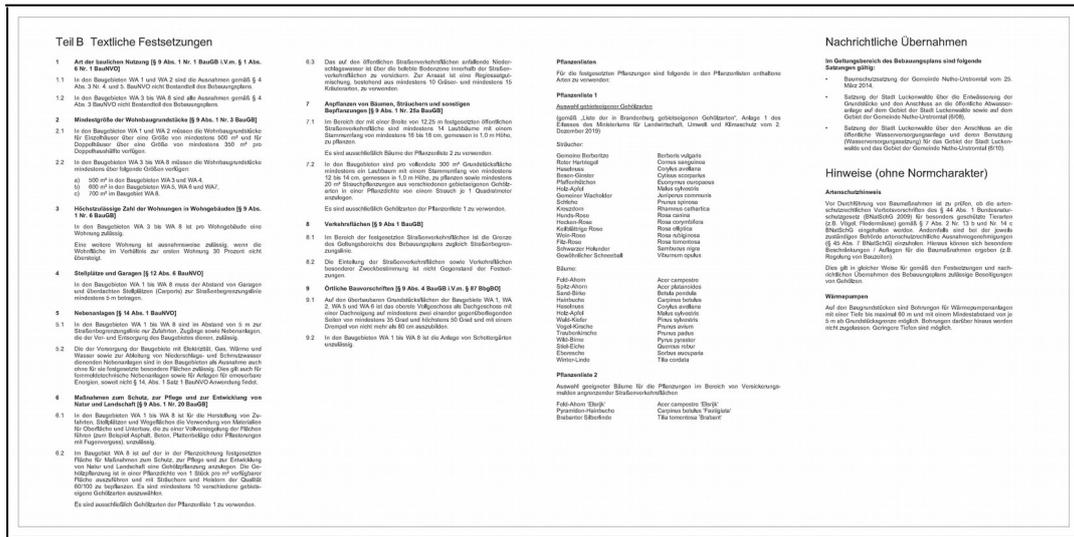
Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan [Planungsstand: 22. August 2022] wurden die Ziele der Planung zu folgenden Inhalten präzisiert:

- Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen am nördlichen Rand des Plangebietes (einheitliche Regelung der Geschossanzahl, Dachform und Firstausrichtung);
- Sicherung einer Fläche für die Errichtung einer neuen Trafostation;
- Bestimmung erforderlicher Artenschutz- und externer Ausgleichsmaßnahmen.

Im Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat sich keine Notwendigkeit von Planänderungen ergeben, welche die Grundzüge der Planung betreffen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten.



Auszug Bebauungsplansatzung: Teil A – Planzeichnung [unmaßstäblich]



Auszug Bebauungsplansatzung: Teil B – Textliche Festsetzungen

Im Rahmen der Erarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan [Planungsstand: 31. Januar 2023] wurden lediglich noch redaktionelle Korrekturen vorgenommen und die Bebauungsplanbegründung um Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden ergänzt.

Folgende Anlagen sind der Bebauungsplanbegründung beigefügt:

- Anlage 1 Städtebauliches Konzept / Planungskonzept
- Anlage 2 Karte der Biotopkartierung, unmaßstäblich
- Anlage 3 Tabellen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

- Anlage 4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; IDAS Planungsgesellschaft mbH; Luckenwalde, 1. Dezember 2021]
- Anlage 5 Artenschutzmaßnahmen „Feldlerche & Heidelerche; IDAS Planungsgesellschaft mbH, Luckenwalde, 04.08.2022
- Anlage 6 Textliche Festsetzungen [Bebauungsplan, Teil B]

Zum Bebauungsplan wurde zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der Vorhabenträgerin ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem insbesondere folgende zum Ausgleich in die Schutzgüter erforderliche Maßnahmen auf Flächen geregelt werden, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden:

Umwandlung- und Entwicklungsmaßnahmen auf den Flurstücken 57 und 170, Flur 2, Gemarkung Woltersdorf

- Umwandlung von Intensivacker in artenreiche Stilllegungsfläche mit extensiver Pflege auf einer Fläche von etwa 12.500 m² als Neubeschaffung eines Lebensraumes für die Feldlerche,

Entsiegelungs- und Entwicklungsmaßnahme auf dem Flurstück 135, Flur 2, Gemarkung Liebätz

- Abriss von zwei nicht mehr genutzten Stallgebäuden sowie Nebengebäuden mit einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.075 m² Grundfläche,
- Rückbau von etwa 1.950 m² versiegelter Freiflächen,
- Pflanzung einer frei wachsenden Hecke auf einer Fläche von etwa 400 m²,
- Entwicklung einer extensiven, artenreichen Gras- und Staudenflur durch Bodenerückgewinnung auf etwa 1.000 m² in Zusammenhang mit vorhandenem Waldsaum und Ruderalvegetation (Gesamtfläche 2.100 m²),

Umwandlungs- und Pflanzmaßnahme auf dem Flurstück 334, Flur 4, Gemarkung Woltersdorf

- Pflanzung einer frei wachsenden Hecke am Rand einer bisherigen Ackerfläche auf einer Fläche von etwa 2.900 m².

Erstaufforstungen im Bereich der Flurstücke 17 bis 19 sowie 112, Flur 8, Gemarkung Woltersdorf

- Erstaufforstungen mit standortheimischen Gehölzen auf bisherigem Intensivacker auf einer Fläche von etwa 550 m².

Alle Flächen befinden sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Desweiteren werden im städtebaulichen Vertrag folgende Artenschutzmaßnahmen geregelt:

Ersatzquartier Heidelerche

- Für die Heidelerche soll eine etwa 2.500 m² große Fläche auf dem sich im Eigentum der Vorhabenträgerin befindenden Flurstück 303 an der Waldkante südlich des gemeindeeigenen Flurstücks 302 entwickelt werden, die sich etwa 180 m östlich des Plangebietes befindet.

Ersatzquartier Feldlerche

- Das Ersatzquartier für die Feldlerche liegt nördlich der Berliner Chaussee auf den sich ebenfalls im Eigentum der Vorhabenträgerin befindenden Flurstücken 57 und 107 (Flur 2, Gemarkung Woltersdorf). Dort soll entlang des an der südwestlichen Grenze verlaufenden Grabens ein etwa 1,25 ha großer Streifen aus der gegenwärtigen Bewirtschaftung zum Maisanbau genommen werden, um den durch das Planvorhaben hervorgerufenen Revierverlust auszugleichen.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde nach den Bestimmungen der §§ 1 bis 4a BauGB im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde entsprechend den gesetzlichen Vorgaben eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden sind. Der Umweltbericht wurde der Bebauungsplanbegründung als gesonderter Teil beigefügt.

Zur Beurteilung der Ausgangslage im Plangebiet erfolgte eine Biotopkartierung und ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet worden. Ausgehend davon wurden die durch das Planvorhaben zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter ermittelt und den geplanten Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung).

Zu Zwecken der Minimierung der Eingriffe sowie zum Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter werden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB] festgesetzt.

Mittels der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können die durch die Planung hervorgerufenen Eingriffe in die Schutzgüter allerdings nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Um einen vollständigen Ausgleich aller Eingriffe zu erreichen ist es erforderlich, Eingriffe auf etwa 12.330 m² anzurechnender Fläche durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auszugleichen. Zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der Vorhabenträgerin wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem die zum Ausgleich in die Schutzgüter erforderlichen Maßnahmen geregelt werden, die sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden [siehe Kapitel 5 – Inhalte des Bebauungsplans].

Da im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung die Betroffenheit je eines Brutreviers der Heidelerche und der Feldlerche festgestellt worden ist, war es zudem erforderlich, die Herstellung geeigneter Ersatzquartiere zu sichern [siehe Kapitel 5 – Inhalte des Bebauungsplans]. Die durchzuführenden Maßnahmen sind ebenfalls Gegenstand des zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der Vorhabenträgerin geschlossenen städtebaulichen Vertrages. Mit Durchführung der im städtebaulichen Vertrag geregelten Artenschutzmaßnahmen liegt gemäß § 44 Absatz 5 Nummer 3 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot der Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Eine Prüfung der Ausnahmevorschriften gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG ist unter diesen Voraussetzungen demnach nicht erforderlich.

Im Ergebnis der Planung ergeben sich insgesamt folgende Umweltauswirkungen:

Durch das Planvorhaben werden etwa 29.695 m² bisheriges Ackerland in ein Wohngebiet zur vorwiegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern umgewandelt.

Die geplanten Allgemeinen Wohngebiete nehmen eine Fläche von ca. 23.990 m² ein. Etwa 5.655 m² werden als Verkehrsflächen und weitere 50 m² als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Für die Bebauung von Haupt- und Nebenanlagen der Allgemeinen Wohngebiete sowie für die Versiegelung der Verkehrsflächen werden insgesamt ca. 16.193 m² beansprucht. Das entspricht ca. 54,5 % des Geltungsbereiches. Der verbleibende Flächenanteil bleibt unversiegelt und wird begrünt (Hausgärten, Grünstreifen bzw. Versickerungsmulden der Verkehrsflächen).

Neuversiegelungen und Überbauungen führen regelmäßig zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen, vor allem wird die Möglichkeit als Träger von Vegetation und Bodenle-

ben auf allen voll- und teilversiegelten Flächen längerfristig bzw. dauerhaft ausgeschlossen. Die Beeinträchtigungen sind daher als erheblich zu bewerten.

Des Weiteren sind erhebliche Beeinträchtigungen des Standortklimas durch Erwärmung versiegelter und bebauter Flächen zu erwarten.

Im Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotop festgelegt. Im Plangebiet kommen keine geschützten Landschaftsbestandteile vor. Vegetationsbestände sind von den geplanten Eingriffen nicht betroffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nicht im Bereich von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts, wie zum Beispiel einem Landschaftsschutzgebiet (LSG), Naturschutzgebiet (NSG) oder Natura-2000-Gebiet (FFH-Gebiet, SPA-Gebiet). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Naturdenkmale.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht im Einzugsbereich eines Wasserschutzgebietes / einer Wasserschutzzone und liegt nicht im Bereich einer Hochwasserschutzzone.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmale. Der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist nicht betroffen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bisher keine Bodendenkmale bekannt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt und das Plangebiet befindet sich nicht in einem Kampfmittel belasteten Gebiet.

Zur Vermeidung, Verhinderung, Verminderung und zum Ausgleich der festgestellten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima werden im Bebauungsplan Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Die Maßnahmen wirken multifunktional und schutzgutübergreifend und tragen zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und zur Einbindung in den Landschaftsraum bei.

Die Festsetzung und Entwicklung einer Maßnahmefläche am südlichen Rand des Plangebietes schützt den angrenzenden Waldrandbereich vor Beeinträchtigungen, die sich aus der geplanten Bebauung bzw. Wohnnutzung ergeben.

Die Berechnungen zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ergeben, dass das Eingriffsgeschehen durch die Gesamtheit aller festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden kann, wenn zusätzlich zu den Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auch die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden.

Im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird auf der Grundlage von Begehungen und Abschätzungen festgestellt, dass Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum nicht vorkommen. Von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG betroffen sind die im Untersuchungsraum kartierten europäisch geschützten Vogelarten (je ein Brutrevier der Feldlerche und der Heidelerche). Obwohl durch Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und naturschutzfachliche Baubegleitung) ein Töten und Verletzen der Individuen ausgeschlossen werden kann, bedeutet die geplante Bebauung den dauerhaften Verlust ihrer Lebensräume. Der Verlust der bisherigen Reviere wird durch Schaffung von Ersatzrevieren im räumlichen Umfeld des Planstandortes kompensiert.

Mit dem Bebauungsplanvorhaben ist der Flächenentzug von etwa 2,97 ha aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung verbunden. Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, in welchem der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt ist. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans

hat sich die Gemeinde auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits frühzeitig mit der künftigen Nutzung der Flächen im Gemeindegebiet auseinandergesetzt und in diesem Rahmen die Ausweisung der vorgesehenen unterschiedlichen Nutzungen gegeneinander abgewogen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung zusätzlicher Siedlungsflächen im bisherigen Außenbereich, einschließlich der Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan in Übereinstimmung mit der bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung abgestimmten Entwicklung des Gemeindegebietes steht, und zwar auch in Bezug auf die Inanspruchnahme bisheriger Landwirtschaftsflächen.

7 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im zweistufigen Planverfahren wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erstmalig zum Vorentwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 26. Januar 2022] an der Planung beteiligt (frühzeitiges Beteiligungsverfahren).

Nach Auswertung der Stellungnahmen wurde sodann der Entwurf des Bebauungsplans [Planungsstand: 22. August 2022] erarbeitet und der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen gegeben.

Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Es ergaben sich somit keine Abwägungserfordernisse.

Aus den gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeholten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergaben sich zum Teil Erfordernisse zur Überarbeitung der Planung, die im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan [Planungsstand: 22. August 2022] wie folgt berücksichtigt worden sind:

- Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen am nördlichen Rand des Plangebietes (einheitliche Regelung der Geschossanzahl, Dachform und Firstausrichtung);
- Sicherung einer Fläche für die Errichtung einer neuen Trafostation;
- Bestimmung erforderlicher Artenschutz- und externer Ausgleichsmaßnahmen.

Einige Stellungnahmen enthielten zudem Hinweise für die künftige Umsetzung der Planung, die in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen worden sind.

Berücksichtigung der Ergebnisse der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Es ergaben sich somit keine Abwägungserfordernisse.

Im Ergebnis der weiteren Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat sich keine Notwendigkeit von Planänderungen ergeben, welche die Grundzüge der Planung betreffen und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine nochmalige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfordert hätten.

Im Rahmen der Erarbeitung der endgültigen Fassung des Bebauungsplans [Planungsstand: 31. Januar 2023] wurden lediglich Einzelheiten der erforderlicher Artenschutz- und externen Ausgleichsmaßnahmen weiter präzisiert, deren Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Nuthe-Urstromtal und der Vorhabenträgerin vorbereitet und weitere Hinweise für die künftige Umsetzung der Planung in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen.

8 Abwägung der Planungsalternativen

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nuthe-Urstromtal entwickelt, in welchem das Plangebiet Teil einer dargestellten Wohnbaufläche ist. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans waren zudem die Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu beachten, insbesondere Ziel 5.2 (1) LEP HR (Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete - und Ziel 5.5 LEP HR - Umfang der Flächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklungsoption -. Unter Berücksichtigung dieser Bindungen standen keine alternativen Standorte zur Verfügung, die den Zielen der Planung in gleicher oder gar besserer Weise hätten entsprechen können.

Einem Verzicht auf die Planung (Nullvariante), durch welchen der Verlust von ca. 2,97 ha Landwirtschaftsfläche vermieden werden könnte, wurde im Rahmen der Abwägung kein Vorrang eingeräumt, da mit dem Bebauungsplanvorhaben der bestehenden Baulandnachfrage nachgekommen werden soll, die mangels ausreichend verfügbarer Grundstücksflächen nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs von Woltersdorf (Innenentwicklung) gedeckt werden kann.