

Bebauungsplan
„Wohnbebauung Schöbendorf“
der Stadt Baruth/Mark

Begründung mit Umweltbericht

Verfasser:

Bruckbauer & Hennen GmbH
Schillerstraße 45
14913 Jüterbog

Satzung

Stand: März 2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	5
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Lage des Plangebietes	5
2.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich	7
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Erschließung	7
2.6	Ver- und Entsorgung	7
2.7	Denkmalschutz	8
3.	Planerische Ausgangssituation	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	8
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)	9
3.3	Schutzgebiete	10
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	11
4.	Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung	11
5.	Festsetzungen und deren Begründung	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
5.5	Versickerungspflicht	14
5.6	Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.7	Pflanzbindung	15
5.8	Klimaschutz	15
6.	Auswirkungen der Planung	15
6.1	Städtebaulicher Vertrag	15
6.2	Flächenbilanz	15
6.3	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	16
7.	Umweltbericht	17
7.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	17
7.2	Gesetze und Verordnungen	17
7.3	Übergeordnete Planungen und Fachpläne	17
8.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
8.1	Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik	18
8.2	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung	18
8.2.1	Schutzgut Mensch	18
8.2.2	Biologische Vielfalt	18
8.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	19

8.2.4	Schutzgut Fläche und Boden	22
8.2.5	Schutzgut Wasser	22
8.2.6	Schutzgut Klima/Luft	22
8.2.7	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	22
8.2.8	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	22
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
8.3.1	Schutzgut Mensch	23
8.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	23
8.3.3	Schutzgut Fläche und Boden	24
8.3.4	Schutzgut Wasser	25
8.3.5	Schutzgut Klima/Luft	25
8.3.6	Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	25
8.3.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	25
8.4	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	25
8.5	Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens	25
8.6	Nutzung natürlicher Ressourcen	25
8.7	Art und Menge der Emissionen	26
8.8	Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	26
8.9	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	26
8.10	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	26
8.11	Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels	26
8.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	26
9.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung	26
9.1	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung	26
9.2	Kompensation für Eingriffe in den Boden	27
10.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
11.	Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen	28
12.	Zusätzliche Angaben	28
12.1	Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung	28
12.2	Monitoring	28
13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	29
14.	Verfahren	29
15.	Rechtsgrundlagen / Quellen	29
16.	Anlagen	31
	Textliche Festsetzungen	31
	Hinweise: Empfohlene Pflanzliste	31
	Maßnahmeblatt	32

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022).....	6
Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022)	6
Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP	10
Abb. 4: Lage des Plangebiets zum LSG (Quelle: LK TF, untere Naturschutzbehörde)	11
Abb. 5: Städtebauliches Konzept	12
Abb. 6: Biotoptypenkartierung des Plangebietes	21
Abb. 7: Biotoptypenkartierung des Flurstück 56 der Flur 11	27

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Flächenbilanz.....	15
Tab. 2: geplante Flächennutzung	24
Tab. 3: Monitoring	29

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth hat am 22.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Ortsteil Schöbendorf der Stadt Baruth/ Mark gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau am nordöstlichen Ortsrand.

Ziel ist die Sicherung und die weitere Entwicklung der inzwischen über das MVZ POLEA eingerichteten Psychotherapeutischen Praxis in Baruth/Mark OT Schöbendorf. Die Praxis in Schöbendorf ist Teil der medizinischen, kassenärztlichen Versorgung der Bevölkerung im Raum Baruth. Mit der aktuellen Zulassung seitens des Zulassungsausschusses decken wir lediglich 1/6 der in der Bedarfsplanung für den Raum Baruth/Mark vorgesehenen psychotherapeutischen Versorgung ab. Weitere zugelassene Psychotherapeut*innen sind im Raum Baruth nicht tätig. Die Zulassung weiterer PsychotherapeutInnen und Psychotherapeuten ist also grundsätzlich möglich. Hierzu bedarf es aber eines entsprechenden Fachpersonals. Um dieses Personal in Baruth anzusiedeln, wird die Möglichkeit der Bereitstellung von Baugrundstücken ein sehr gewichtiges Argument sein.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

Das Plangebiet ist insgesamt dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 28.07.2023 bis 01.09.2023 statt. Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand mit Schreiben vom 19.07.2023 statt. Im Rahmen der Beteiligung wurde durch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming klargestellt, dass Flurstück 56 der Flur 11 in der Gemarkung Schöbendorf im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ liegt. Im weiteren Verfahren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans angepasst und bezieht sich lediglich auf das Flurstück 46 der Flur 9 in der Gemarkung Schöbendorf. Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Heckenpflanzung können dennoch auf dem Grundstück (Flurstück 56 der Flur 11) umgesetzt werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Schöbendorf in der Stadt Baruth/ Mark. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 46 der Flur 9 in der Gemarkung Schöbendorf und hat eine Größe von etwa 0,5 ha.



Abb. 1: Lage im Raum (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 46 der Flur 9 der Gemarkung Schöbendorf und hat eine Größe von etwa 0,5 ha. Das zu überplanende Gebiet wird begrenzt:

- im Osten durch den öffentlichen Weg „Weg zum Kombinat“,
- im Norden durch das Flurstück 56 der Flur 11 in der Gemarkung Schöbendorf,
- im Süden durch das Flurstück 47 der Flur 8 in der Gemarkung Schöbendorf,
- im Westen durch die östlichen Flurstücksgrenzen 96 (Tlw.), 44 und 43 der Flur 8 in der Gemarkung Schöbendorf.

Das Plangebiet befindet sich im Privateigentum.



Abb. 2: Geltungsbereich Bebauungsplan (@GeoBasis-DE/LGB, 11.2022)

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand im Geltungsbereich

Das Plangebiet ist eine Brachfläche in Ortsrandlage, die teilweise versiegelt und bebaut ist. Bei der Bebauung handelt es sich um ein ehemaliges Heizhaus sowie einen Unterstand. Während das Heizhaus im Bestand erhalten bleibt, werden der Unterstand sowie die versiegelten Flächen rückgebaut.

Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an dörfliche Bebauung an. Im Süden befinden sich Gewerbebetriebe (Käserei, Gasthaus). Im Westen befindet sich eine Scheune, welche zur Sommergastronomie genutzt wurde und zukünftig zu Wohnzwecken umgebaut werden soll.

2.4 Geltendes Planungsrecht

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich (§ 35 BauGB). Eine Bebauung der Fläche ist gegenwärtig nicht möglich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes gewährleistet, indem durch rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb des Gebietes gesteuert wird. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Weg zum Kombinat“ erschlossen. Es handelt sich um eine kommunale, asphaltierte Straße mit Ausweibuchten. Die innere Erschließung erfolgt über eine Privatstraße, die die Erschließung der Wohngebäude in der zweiten Reihe ermöglicht. Es handelt sich um einen Wohnweg mit folgender Charakterisierung:

- Erschließungsstraße
- Vorherrschende Bebauung Reihen- und Einzelhäuser
- ausschließlich Wohnen
- geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsdichte unter 150Kfz/h
- besonderer Nutzungsanspruch. Aufenthalt

Bei einer Breite der Verkehrsfläche „Privatstraße“ von 4,50 m sind Versickerungsmulden umsetzbar, so dass entsprechende Entwässerung erfolgen kann. Die Privatstraße wird von der GRZ ausgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/Abwasser: Ein Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz kann gewährleistet werden. Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der Straße „Dämmchen“

Strom: Das Plangebiet ist diesbezüglich erschlossen. Leitungen sind im Bereich der Straße „Dämmchen“.

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

Abfallentsorgung: Privatstraßen werden mit den Entsorgungsfahrzeugen nur befahren, wenn eine Genehmigung der Eigentümer des Geländes vorliegt und diese eine dauerhafte Belastung von 32 t gewährleisten. Sackgassen werden nur befahren, wenn eine Wendeanlage für 11 m lange Entsorgungsfahrzeuge vorhanden ist und diese nicht durch haltende oder parkende Fahrzeuge eingeschränkt wird.

Sofern im Zuge der späteren Baumaßnahmen verkehrstechnische Einschränkungen oder die Ausweisung von Stellplätzen erforderlich werden, sind diese im Rahmen eines Ortstermins mit dem SBAZV abzustimmen. Zuständig hierfür ist das Fuhrparkmanagement des SBAZV.

Brandschutz / Löschwasserentnahmestellen: Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist sicherzustellen, dass eine Entnahmestelle mit 400 l/min (24 m³/h) in einem Umkreis (Radius) von 300 m zur Verfügung steht. Ein Brunnen mit entsprechender Wasserversorgung befindet sich im Umkreis von 300 m. 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)

Der Ausbau des Privatweges erfolgt entsprechend der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr in Verbindung mit der DIN 14090.

2.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich laut Geoportal des BLDAM (Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) weder Bodendenkmale noch Kulturdenkmäler. Die Bodendenkmäler 130217 und 130060 befinden sich in einem Abstand von mindestens 300 m.

3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Er trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

Gemäß LEP HR ist Baruth/ Mark als Stadt im weiteren Metropolenraum definiert.

Laut Grundsatz (G) 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung soll die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Laut Ziel (Z) 5.2 sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

Laut (Z) 5.5 erfolgt im weiteren Metropolenraum die Eigenentwicklung hinsichtlich Wohnraums für den örtlichen Bedarf. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Es erfolgt keine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption, da die Wohnsiedlungsflächen im Flächennutzungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt worden sind und erschlossen sowie teilweise bebaut sind.

Die Festlegungskarte zum LEP HR trifft keine Festsetzungen zum Plangebiet. Das Vorhaben steht nicht im Widerspruch zum LEP HR.

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.

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.

In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen.

In der 9. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 15. Juni 2023 wurde der Entwurf des Sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt sowie beschlossen, für diesen das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Absatz 2 ROG in Verbindung mit § 2 Absatz 3 RegBkPIG durchzuführen. In diesem Verfahren besteht bis zum 10. Oktober 2023 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.

In Aufstellung befindliche Ziele und Grundsätze der Regionalplanung sind nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hatte mit Bescheid vom 23. November 2020 die von der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming am 29. Oktober 2020 beschlossene Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ genehmigt.

Die Stadt Baruth/ Mark wird als Grundfunktionaler Schwerpunkt definiert. Der Regionalplan trifft für den Geltungsbereich keine Festlegungen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)/ Landschaftsplan (LP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Gemischte Bauflächen dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird der Gebietstypus konkretisiert. Innerhalb der gemischten Baufläche wird eine Wohnbaufläche entwickelt. Die gewerbliche Nutzung wird dem „verbleibenden / vorhandenen“ Mischgebiet zugeordnet. Insofern ist der Entwurf des Flächennutzungsplans nicht zu ändern oder anzupassen.

Die Planung befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen FNP der Stadt Baruth/ Mark. Der Landschaftsplan stellt analog zum Flächennutzungsplan die Fläche als Baufläche dar.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen FNP

3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“. Weitere Schutzgebiete (FFH und SPA) befinden sich in einem Mindestabstand von 450 m.



Abb. 4: Lage des Plangebiets zum LSG (Quelle: LK TF, untere Naturschutzbehörde)

Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgebiete können ausgeschlossen werden. Durch Festsetzungen hinsichtlich der Bebauung (GRZ von 0,3, max. zwei Geschosse, offene Bauweise) sowie durch einen umlaufende Heckenpflanzung wird der Übergang in die Landschaft harmonisch gestaltet.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der gegenständlichen Planung werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt.

4. Städtebauliches Konzept / Ziele der Planung

Das Entwurfsziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Ortsrandlage und an die vorhandene Bebauung sowie Erschließung anschließend. Ein zusätzlicher Privatweg erschließt Wohnbebauung in der zweiten Reihe. Zugelassen werden maximal zweigeschossige Bauten, sodass die Sichtachsen ein angemessener Übergang in die Landschaft erfolgen kann.

Die Gebäudestellung kann durch die flexible Ausrichtung die Nutzung alternativer Energiegewinnung ermöglichen. Durch eine vorgesehene Grundflächenzahl von 0,3 ist eine hohe Durchgrünung des Plangebietes gegeben. Dazu tragen auch die Ausgleichsflächen im Plangebiet bei.

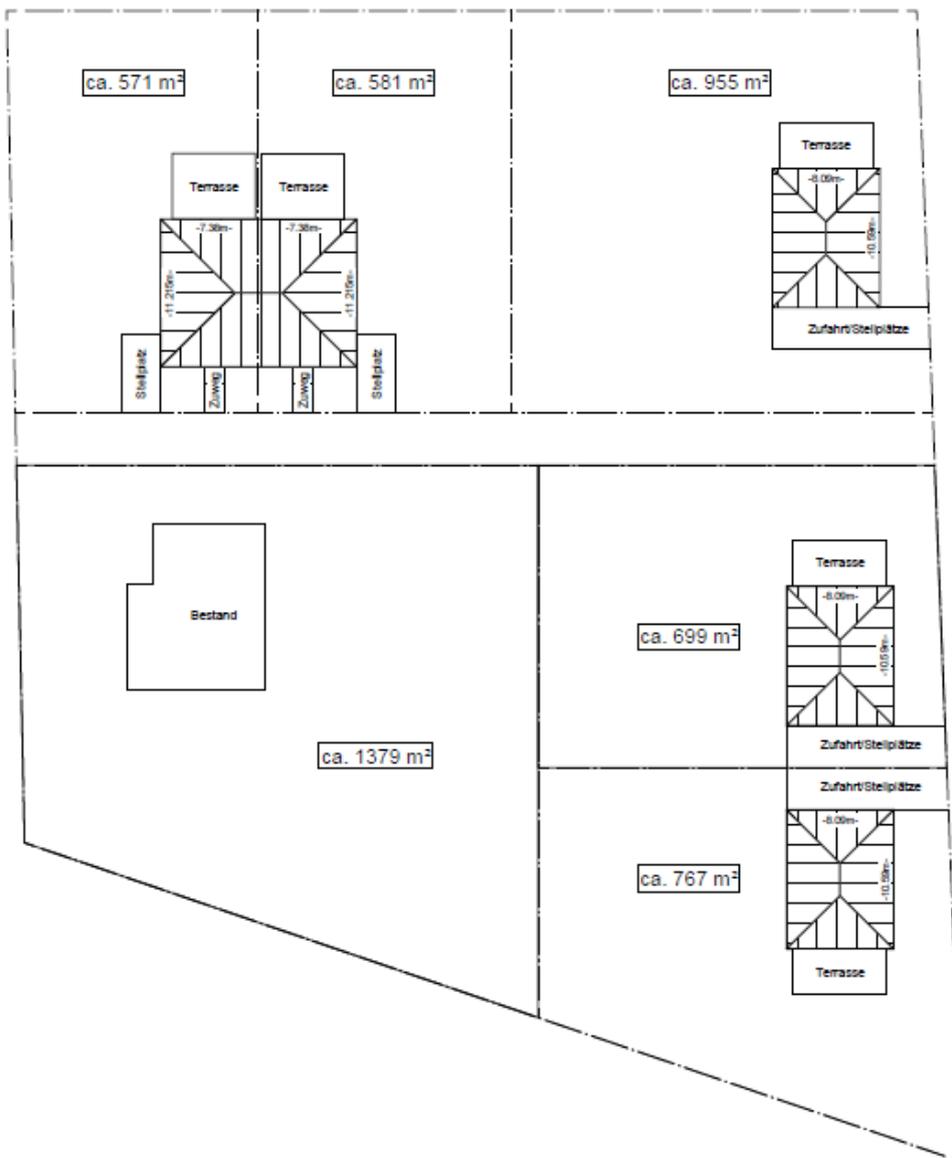


Abb. 5: Städtebauliches Konzept

5. Festsetzungen und deren Begründung

5.1 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 und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Nicht zugelassen sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und 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.

5.2 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. Gleichzeitig wird ein Übergang in die Landschaft ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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.

5.4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Verkehrsfläche ist privat.

Die Voraussetzungen für eine private Verkehrsfläche sind gegeben, da diese ausschließlich einer überschaubaren Zahl unmittelbarer Anlieger dienen und weder Durchgangsverkehr noch Ziel- und Quellverkehr umliegender Bereiche aufnehmen müssen. Private Verkehrsflächen und Verkehrsflächen, die nicht vorrangig der öffentlichen Erschließung dienen, erhalten üblicherweise keine Straßenbegrenzungslinien.

Die private Stichstraße dient der Erschließung der Anlieger und erhält eine Ausbaubreite von 4,50 m. Es handelt sich um einen Wohnweg mit folgender Charakterisierung:

- Erschließungsstraße
- Vorherrschende Bebauung Reihen- und Einzelhäuser
- ausschließlich Wohnen
- geringe Länge (bis ca. 100 m)
- Verkehrsdichte unter 150Kfz/h
- besonderer Nutzungsanspruch. Aufenthalt

Bei einer Breite der Verkehrsfläche „Privatstraße“ von 4,50 m sind Versickerungsmulden umsetzbar, so dass entsprechende Entwässerung erfolgen kann. Die Privatstraße wird von der GRZ ausgenommen.

Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A und B zugleich Straßenbegrenzungslinie. Die Plangebietsgrenze fällt in diesem Bereich mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße „Weg zum Kombinat“ zusammen.

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straße „Weg zum Kombinat“ erschlossen. Es handelt sich um eine kommunale, asphaltierte Straße mit Ausweichbuchten.

5.5 Versickerungspflicht

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.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Der Boden hat laut Karte des LGBR eine extrem hohe Wasserdurchlässigkeit (>300 cm/d). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst ist demnach ohne weiteres möglich.

5.6 Maßnahmen zur 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 luft-durchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenteil) zulässig. Zugänge und Zufahrten sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser nicht auf öffentliche Flächen abfließen kann.

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 private Straßenverkehrsfläche 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.

5.7 Pflanzbindung**Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Auf den dafür gekennzeichneten Flächen (A1) ist eine dichte Gehölz- und Strauchpflanzung zu entwickeln. Hierzu sind zu pflanzen: je 50 m² Pflanzfläche ein Baum der Qualität 18/20 sowie 10 Sträucher der Qualität 60/80. Es sollten Arten der Liste empfohlener Baum- und Straucharten verwendet werden.

Diese Festsetzung dient dem Ausgleich der durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommen Flächenversiegelungen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung eine gewisse Biodiversität hergestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Rückbau von versiegelter Fläche mit einem Umfang von etwa 1.500 m². Eine zukünftige Versiegelung wird maximal 1.936 m² betragen. Neben der Entsiegelung und abzüglich des Bestandsgebäudes (115 m²) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche und Landschaftsbild zusätzlich durch das Anlegen einer Heckenstruktur mit einem Umfang von 936 m² zur benachbarten Grundstücksflächen ausgeglichen.

5.8 Klimaschutz

Grundsätzlich ist die Nutzung von alternativen Energien im Plangebiet zulässig und gewünscht. Ebenso ist die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solarthermie, Geothermie etc.), die Nutzung CO₂-minierte Heizsysteme anzustreben.

6. Auswirkungen der Planung**6.1 STÄDTEBAULICHER VERTRAG**

Für die Umsetzung der erforderlichen Bereitstellung des Löschwassers, der Herstellung der Erschließungsanlagen und der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

6.2 FLÄCHENBILANZ

Tab. 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	3.904	80,3
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3</i>	<i>1.171</i>	<i>24,1</i>
<i>(+50 % Überschreitung)</i>	<i>(586)</i>	<i>(12,05)</i>
<i>davon bereits bebaut</i>	<i>115</i>	<i>2,4</i>
Verkehrsfläche	339	7
Flächen für Natur und Landschaft (Heckenstruktur)	619	12,7

Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	4.862	100
-----------------------------------------------	-------	-----

6.3 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange nebeneinander und untereinander gerecht abwägen.

7. Umweltbericht

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth hat am 22.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan im Ortsteil Schöbendorf der Stadt Baruth/ Mark gefasst. Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung attraktiver Flächen für den Wohnungsbau am nordöstlichen Ortsrand.

Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt für die Planung insgesamt und für jede ihrer Festsetzungen. Was im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen planerischen Konzeption.

Das Plangebiet ist insgesamt dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung ist demnach gegenwärtig nicht gegeben, die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

7.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Planungsziel ist es, mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Entwicklungspotenzial zur Deckung des Wohnraumbedarfes innerhalb der Ortslage Schöbendorf gerecht zu werden. Um attraktive, bezahlbare Flächen für den Einfamilienhausbau im Ortsteil der Stadt Baruth/Mark anbieten zu können, soll eine Brachfläche planungsrechtlich in Wert gesetzt werden.

7.2 Gesetze und Verordnungen

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, Ab. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens.

Weiterhin werden spezifische Anwendungsverfahren, wie die Regelungen zur Biotopkartierung Brandenburg, Handlungsempfehlungen zur Beachtung des europäischen Artenschutzes sowie die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE 2009) zu Grunde gelegt.

Bei der Bearbeitung sind die Bindungen durch Schutzgebietsausweisungen und Schutzgebietsvorschläge (gem. § 21 bis 29 BNatSchG) zu berücksichtigen. Es ist ferner zu prüfen und für die Planung zu berücksichtigen, inwieweit durch das Vorhaben Biotope betroffen sind, die unter den gesetzlichen Schutz gemäß §§ 29 bis 31 BNatSchG bzw. §§ 17 bis 19 BbgNatSchAG fallen. Regelungen über Schutz und Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten nach den §§ 37, 39 und 44 bis 47 BNatSchG sind als weitere naturschutzrechtliche Bestimmungen einzubeziehen/ einzuhalten.

7.3 Übergeordnete Planungen und Fachpläne

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von übergeordneten Fachplanungen nach BNatSchG bzw. BbgNatSchAG.

- Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming, Karte: Entwicklungsziele, Teilblatt Südost (2010) stellt das Plangebiet als Aufwertungsbereich sonstiger Siedlungsbereiche dar.

- Landschaftsplan der Stadt Baruth/Mark

Der Landschaftsplan stellt analog zum Flächennutzungsplan die Fläche als Baufläche dar.

8. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Räumlicher Untersuchungsumfang, verwandte Untersuchungsmethodik

Der Umweltbericht enthält die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt. Dabei werden folgende Schutzgüter untersucht:

1. Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Boden/ Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsrahmens ist je nach betroffenem Schutzgut individuell zu betrachten. Die jeweilige Abgrenzung ergibt sich aus seiner Schutzbedürftigkeit und den örtlichen Verhältnissen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der derzeitige Bestand als Ist-Situation und flächendeckende Bestandsanalyse angenommen.

8.2 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Nullplanung

8.2.1 Schutzgut Mensch

Südlich und westliche schließen sich Bereiche für Wohnen und nichtstörendes Gewerbe an das Plangebiet an. Östlich grenzt das Plangebiet an eine öffentliche Straße.

Der Planungsbereich selbst besitzt Bedeutung für die Erholungsnutzung insofern, dass er dem Gebietstyp „regionstypische Dörfer“ mit hoher Erlebniswirksamkeit im Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming zugeordnet ist. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird in einem eigenen Schutzgut behandelt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

8.2.2 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt beschreibt die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen der Biotoptypenkartierung und der Artenerfassung wird die Biologische Vielfalt ermittelt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (UmLand Schmid & Hartong, September 2023) erarbeitet, welche mögliche Auswirkungen des B-Plans in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben bewertet und es werden geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt.

Es handelt sich um eine teilweise bebaute Brachfläche. Gemäß Geobasisdaten der LGB (© GeoBasis-DE/LGB vom 5.12.2022) wird die Fläche dem Biotoptyp Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit hohem Grünflächenanteil zugewiesen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das LSG „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf das LSG können ausgeschlossen werden. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.

8.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Tiere

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (UmLand Schmid & Hartong, September 2023) erarbeitet. Ergebnisse des Gutachtens werden hier dargestellt.

Am 30.03.2023 wurde das Gelände im Rahmen einer Potenzialeinschätzung untersucht. Dabei ist insbesondere auf potenzielle Habitate von Brutvögeln und Fledermäusen, mögliche wiederkehrend genutzte Neststandorte und Fledermausquartiere sowie potenziell geeignete Lebensräume der Zauneidechse und weiterer geschützter Arten geachtet worden.

Da ein Vorkommen der Zauneidechse nicht vollkommen ausgeschlossen werden konnte, wurde im Rahmen einer weiteren Begehung am 25.09.2023 bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen nach Zauneidechsen, insbesondere diesjährigen Jungtieren, gesucht.

Brutvögel, Fledermäuse

Im B-Plangebiet ist eine größere offene Freifläche mit einzelnen Gebäuden und wenigen Gehölzen 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, die als wiederkehrend genutzte Niststätten oder Fledermausquartiere geeignet wären, nachgewiesen. Auch in und an den beiden Gebäuden konnten keine Hinweise auf ein Vorkommen von Brutvögeln oder Fledermäusen festgestellt werden. Nur ein vorhandener Nistkasten in der offenen Halle könnte von Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern, wie Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) oder Feldsperling (*Passer montanus*), als Niststätte genutzt werden.

Bei diesen, wie auch bei weiteren potenziellen Brutvögeln, die das B-Plangebiet besiedeln könnten, dürfte es sich aufgrund der Habitatausstattung ausschließlich um verbreitet vorkommende und nicht gefährdete Brutvogelarten der Siedlungen, Gärten und Grünflächen handeln.

Zauneidechse

Im Rahmen der durchgeführten Begehungen konnten keine Vorkommen von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) nachgewiesen 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 regelmäßig gemähten rasenartigen Grasflächen, nur einzelnen Gehölzen und schmalen randlichen Säumen ist von einer deutlich eingeschränkten Habitateignung für die Zauneidechse auszugehen. Nur lokale Ablagerungen von Totholz und Baumaterial bieten kleinflächig günstige Strukturen, die von der Art besiedelt werden könnten.

In angrenzenden Siedlungsflächen und ackerbaulich genutzten Bereichen sind ebenfalls keine größeren potenziell von der Zauneidechse besiedelbaren Lebensräume vorhanden, so dass auch die Zuwanderungsmöglichkeiten für die Art deutlich eingeschränkt sein dürften.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass aufgrund der nur sehr kleinflächig geeigneten Habitatstrukturen sowie der relativ isolierten Lage, keine Zauneidechsen das B-Plangebiet besiedeln.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht merklich verändern. Die vorgenommenen regelmäßigen Mahden der Grasflächen führen dazu, dass sich weder eine Population der Brutvögel noch die der Zauneidechsen entwickelt.

Pflanzen

Das Plangebiet ist hauptsächlich als teilweise bebaute Brachfläche einzustufen.

Das Grundstück wird derzeit regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Große Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Einige Einzelbäume befinden sich im Geltungsbereich, die möglichst erhalten bleiben sollen.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht verändern.



E:392924.59, N:5768122.34



Abb. 6: Biotoptypenkartierung des Plangebietes

8.2.4 Schutzgut Fläche und Boden

Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, dass sie Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter entfalten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um eine teilweise bebaute und versiegelte Brachfläche. Insgesamt sind etwa 1.600 m² versiegelt.

Boden

Die vorherrschenden Bodentypen im Plangebiet sind gemäß Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 8, Teilblatt Südost Boden Humusgleye, Anmoorgleye.

Das Schutzgut Boden ist anthropogene vorbelastet und beeinträchtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Grundwasserneubildung liegt bei 150-200 mm/Jahr. Es liegt eine hohe Grundwassergefährdung in einem Flurabstand <= 2m bzw. > 2m bis 5m vor.

Es ist von einer mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber dem Eintrag potenziell verunreinigender Stoffe auszugehen. Eine besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber den geplanten Nutzungen besteht nicht.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan Teltow-Fläming Karte 14, Teilblatt Klima, Luft aus 2010 wird das Plangebiet den Sonstigen Kaltluftentstehungsgebieten mit mittlerer bis hoher Kaltluftproduktivität (Acker) mit eingeschränkten Austauschverhältnissen zugeordnet.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.7 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien 'Vielfalt', 'Natürlichkeit' und 'Eigenart' aufgrund der Nutzung als teilweise bebaute Brache als gering bis mittel eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes sind keine landschaftsprägenden Strukturen vorhanden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler und sonstige Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wird sich der Umweltzustand nicht ändern.

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

8.3.1 Schutzgut Mensch

Baubedingt

In der Bauphase kommt es zu Emissionen in Form von Lärm, Staub und Abgasen. Das betrifft sowohl den Ausbau der Straße, als auch die Umsetzung der Einzelbauvorhaben.

Anlagenbedingt

Die Auswirkungen des Allgemeinen Wohngebietes auf die benachbarte Bebauung sind als gering einzuschätzen, da insbesondere störende Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen sind. 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.

Innerhalb des Plangebietes wird eine private Erschließungsstraße errichtet. Da diese ausschließlich der Erschließung der Wohngrundstücke im Plangebiet dient und es sich um keine Durchfahrtsstraße handelt, können negative Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Die Sichtbeziehungen über die freie Fläche werden eingeschränkt. Jedoch besteht aufgrund der vorhandenen Gebäude eine Vorprägung.

8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Das Grundstück wird derzeit regelmäßig gemäht, so dass Vegetation kurzrasig ist. Größere Gehölzbestände sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Einige Einzelbäume befinden sich im Geltungsbereich, die möglichst erhalten bleiben sollen.

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

Nach § 32 BbgNatSchG besonders geschützte Biotop- und Flächennutzungsstruktur sind durch die geplante Bebauung nicht erkennbar.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (UmLand Schmid & Hartong, September 2023) erarbeitet. Ergebnisse des Gutachtens werden hier dargestellt.

Am 30.03.2023 wurde das Gelände im Rahmen einer Potenzialeinschätzung untersucht. Dabei ist insbesondere auf potenzielle Habitate von Brutvögeln und Fledermäusen, mögliche wiederkehrend genutzte Neststandorte und Fledermausquartiere sowie potenziell geeignete Lebensräume der Zauneidechse und weiterer geschützter Arten geachtet worden. Da ein Vorkommen der Zauneidechse nicht vollkommen ausgeschlossen werden konnte, wurde im Rahmen einer weiteren Begehung am 25.09.2023 bei günstigen sonnigen und warmen Witterungsbedingungen nach Zauneidechsen, insbesondere diesjährigen Jungtieren, gesucht.

Brutvögel

Eine Besiedlung durch Brutvogelarten, insbesondere der Gehölze oder des vorhandenen Nistkastens in der Halle, kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher muss während der Brutzeit von März bis September bei allen Maßnahmen, die im Bereich der Gehölze und der Halle 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

Aufgrund fehlender Nachweise ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse vorliegt.

Baubedingt

Störungsempfindliche Arten können vergrämt werden.

Anlagenbedingt

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl und der festgesetzten gärtnerischen Nutzung ist eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

8.3.3 Schutzgut Fläche und Boden

Baubedingt

Die Gefahr von Verdichtungen des Bodens während der Bauphase kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, da auch schwere Baumaschinen zum Einsatz kommen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Abgrabung sind nur zur Herstellung der Zufahrten und Grundflächen erlaubt. Diese Flächen werden in jedem Fall in Ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt. Der verbleibende „Restboden“ verfügt weiterhin über Wasserrückhaltevermögen sowie eine Filter- und Pufferleistung.

Anlagenbedingt

Versiegelte Flächen verringern die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserregulierung, Grundwasserneubildung, Filterung und die Schadstoffpufferung).

Die Umsetzung der vorgesehenen Planung führt zur teilweisen Beseitigung des Bodenkörpers durch Bodenabbau bzw. Abgrabung und zur Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung oder ähnlichem.

Tab. 2: geplante Flächennutzung

Art der Nutzung / Gebiet / Fläche	Flächengröße in m ²	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	3.904	80,3
<i>davon bebaubar mit GRZ 0,3</i>	<i>1.171</i>	<i>24,1</i>
<i>(+50 % Überschreitung)</i>	<i>(586)</i>	<i>(12,05)</i>
<i>davon bereits bebaut</i>	<i>115</i>	<i>2,4</i>
Verkehrsfläche	339	7
Flächen für Natur und Landschaft (Heckenstruktur)	619	12,7
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Summe)	4.862	100

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Rückbau von versiegelter Fläche mit einem Umfang von etwa 1.500 m². Eine zukünftige Versiegelung wird maximal 2.081 m² betragen. Neben der Entsiegelung und abzüglich des Bestandsgebäudes (115 m²) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche und Landschaftsbild zusätzlich durch das Anlegen einer Heckenstruktur. Es verbleibt nach Abzug der Entsiegelung und des Bestandsgebäudes ein ausgleichendes Defizit in einer Größe von 466 m². Gemäß HVE kann eine Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm im Verhältnis 2: 1 als Kompensation fungieren. Dementsprechend sind 932 m² notwendig.

Es erfolgen Heckenpflanzungen mit einem Umfang von insgesamt 987 m² zur benachbarten Grundstückflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden 619 m² und außerhalb (auf dem Flurstück 56 der Flur 11) 368 m² umgesetzt.

8.3.4 Schutzgut Wasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen treten bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht ein.

Anlagenbedingt

Die Versiegelung reduziert die Versickerungsrate des Bodens. Die Festsetzung einer Versickerungspflicht des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken minimiert diesen Eingriff.

8.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingt

Baubedingt kann es zeitweise zu Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen kommen.

Anlagenbedingt

Das Plangebiet weist hinsichtlich eines Kaltluftentstehungsgebietes eine geringe Wertigkeit auf. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

8.3.6 Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Baubedingt

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagenbedingt

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes wird vermieden durch die Festlegung der Geschossigkeit. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung. Eine GRZ von 0,3 und Heckenstrukturen fördern eine dörfliche Baustruktur mit hohem Grünanteil. Dies ermöglicht den Übergang in die offene Landschaft und unterstützt die Ortsrandgestaltung.

8.3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Baubedingt / Anlagenbedingt

Das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Eine Betroffenheit ist demzufolge nicht gegeben.

8.4 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen sehr vielschichtige und komplexe Wechselwirkungen. Der Boden bildet die Grundlage für die Ausbildung und Ausprägung nahezu aller anderen Schutzgüter, wobei die übrigen Schutzgüter natürlich auch wesentliche Auswirkungen auf den Boden haben. Letztlich ergeben sich durch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter Boden-Wasser-Klima-Luft-Arten-Biotop unter dem Einfluss des Menschen auch Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und durch die Beeinträchtigung der Natürlichkeit der Lebensräume (Biotoptypen) auf das Landschaftsbild.

8.5 Bau und Vorhandensein des geplanten Vorhabens

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf fast alle in § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange zu erwarten. Da es sich um eine Brachfläche handelt, werden die Auswirkungen auf die Umweltbelange als gering eingestuft. Auch werden temporäre Luftverunreinigungen durch den Baustellenbetrieb als nicht erheblich eingestuft. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen Belastungen der Luft und des Klimas durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

8.6 Nutzung natürlicher Ressourcen

Durch Bau und Betrieb sind Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen für die einzelnen Schutzgüter zu erwarten bzw. nicht auszuschließen.

8.7 Art und Menge der Emissionen

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu berücksichtigen. Die bauliche Umsetzung des Vorhabens führt zu Schall- und Luftschadstoff-, insbesondere Staubemissionen. Die Emissionen beschränken sich größtenteils auf die Bauphase.

8.8 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Bei entstehenden Abfällen handelt es sich im Wesentlichen um Hausmüll, der entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen ist.

8.9 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind nicht zu befürchten.

8.10 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Durch benachbarte Vorhaben können Kumulierungen von Auswirkungen die Schwelle der Erheblichkeit überschreiten, auch wenn das jeweils einzelne Vorhaben für sich betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorruft.

Benachbarte Vorhaben sind nicht bekannt.

8.11 Auswirkungen und Anfälligkeiten gegenüber den Folgen des Klimawandels

Entsprechende Auswirkungen sind nicht bekannt.

8.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

- Fachinformationssystem Geoinformationssystem Brandenburg
- Fachinformationssystem LfU Brandenburg
- Fachinformationssystem BLDAM
- LRP Teltow Fläming
- Landschaftsplan Baruth/Mark
- Flächennutzungsplan Baruth/Mark

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

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Umweltprüfung traten im vorliegenden Fall nicht auf.

9. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung

9.1 Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung

Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit:

Erhöhung der Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen und die Festlegung einer GRZ.

Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt:

Baufeldräumung in der Zeit von September bis Februar zum Schutz der Fauna

Der vorhandene Nistkasten ist vor Beginn der Abrissarbeiten der Halle und außerhalb der Brutzeit an einem in der Nähe befindlichen Gebäude, wie z. B. dem ehemaligen Heizhaus, in mindestens 3 Meter Höhe und möglichst witterungsgeschützt, umzuhängen.

Boden:

Beschränkung der Überbauung und Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß: Begrenzung der GRZ,

Festsetzung einer gärtnerischen, begrünten Freiflächengestaltung für die nicht für notwendige Zufahrten, Gebäudeerschließung und Bebauung verbleibenden Grundstücksflächen.

Wasser:

Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Landschaft:

Anpflanzung von Hecken

Erhöhung der Wohnqualität durch grünordnerische Festsetzungen

9.2 Kompensation für Eingriffe in den Boden

Im Rahmen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Rückbau von versiegelter Fläche mit einem Umfang von etwa 1.500 m². Eine zukünftige Versiegelung wird maximal 2.081 m² betragen. Neben der Entsiegelung und abzüglich des Bestandsgebäudes (115 m²) werden Eingriffe in das Schutzgut Boden/Fläche und Landschaftsbild zusätzlich durch das Anlegen einer Heckenstruktur. Es verbleibt nach Abzug der Entsiegelung und des Bestandsgebäudes ein ausgleichendes Defizit in einer Größe von 466 m². Gemäß HVE kann eine Gehölzpflanzung minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm im Verhältnis 2: 1 als Kompensation fungieren. Dementsprechend sind 932 m² notwendig.

Es erfolgen Heckenpflanzungen mit einem Umfang von insgesamt 987 m² zur benachbarten Grundstückflächen. Innerhalb des Bebauungsplanes werden 619 m² und außerhalb (auf dem Flurstück 56 der Flur 11) 368 m² umgesetzt gemäß dem Maßnahmeblatt im Anhang.

Regelungen dazu erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 56 der Flur 11 wurde eine aktuelle Biotoptypenkartierung durch untere Naturschutzbehörde des LK TF gefordert: Das Flurstück stellt sich als intensive Ackerfläche dar. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt analog zu den Maßnahmen im Plangebiet.



Abb. 7: Biotoptypenkartierung des Flurstück 56 der Flur 11

Ausgleichsmaßnahme A 1

Auf den Flächen A 1 sind Heckenstrukturen anzulegen. Sie sind in einer Dichte von 82 Pflanzen je 100 m² zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Baum- und Straucharten der unter der Überschrift ‚Hinweise‘ aufgeführten Pflanzenliste empfohlen. Pflanzqualität Bäume: StU 10-12 cm; Sträucher: 60/80

Ausgleichsmaßnahme A 2 Gärtnerische Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksfläche

Schottergärten sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme A 3 Versickerungspflicht

Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Bereich der Grundstücke auf den Vegetationsflächen oder in Versickerungsanlagen. Bei Durchlässigkeiten der im Planbereich dominierenden Böden von $k_f > 10^{-6}$ m/s ist eine Entwässerung des Erdplanum im Wesentlichen gewährleistet.

Ausgleichsmaßnahme A 4 Entsiegelung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommt es zur Entsiegelung von Flächen mit einem Umfang von 1.500m².

Vermeidungsmaßnahme V 1: Mehrheitliche Begrenzung des GRZ auf 0,3

Vermeidungsmaßnahme V 2: Die private Verkehrsfläche und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten, Ausführung der Straßenverkehrsfläche mit versickerungsfähigem Pflaster (Abflussbeiwert 0,3)

Vermeidungsmaßnahme V 3: Bauzeitenbeschränkung: Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind nur außerhalb der Brutperiode (September bis März) zulässig.

10. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planung sind für das Plangebiet nicht möglich. Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, bleibt der Umweltzustand unverändert.

11. Beschreibung der möglichen erheblichen nachteiligen Auswirkungen

Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, schwere Unfälle oder Katastrophen sind vom Vorhaben nicht zu erwarten.

12. Zusätzliche Angaben

12.1 Beschreibung des Verfahrens bei der Umweltprüfung

Aufwendige technische Verfahren waren aufgrund der Art des Vorhabens sowie der örtlichen Gegebenheiten nicht notwendig. Die folgenden bereits vorhandenen Unterlagen wurden hinsichtlich des geplanten Vorhabens ausgewertet:

- Flächennutzungsplan /Landschaftsplan
- Landschaftsrahmenplan
- Schutzgebiete: Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt
- Geologische Karte und Bodenkarte: des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg

12.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erfassen. Für das

Allgemeine Wohngebiete sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen. Nachzuweisen ist, ob es weitere Umweltbelastungen gibt, die von der Natur der Sache her nicht sicher vorhergesagt werden können. Der Ablauf des Monitorings, wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan:

Tab. 3: Monitoring

Termin	Monitoring Aufgabe
Nach der Baumaßnahme	Wurden die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Bebauungsplanung umgesetzt?
Vor Beginn der Landschaftsbauarbeiten	Wurden Anpflanzungen entsprechend der Bebauungsplanung berücksichtigt?
Zwei Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme	Werden die Ausgleichsmaßnahmen wie gewünscht bewirtschaftet?

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für den Bebauungsplan in „Wohnbebauung Schöbendorf“ wird eine teilweise bebaute Brachfläche in Anspruch genommen. Veränderungen des Umweltzustandes ergeben sich durch Versiegelungen (Gebäude, Zufahrten und Straßen), anthropogene Überprägung des Plangebietes durch Bebauungen

Zur Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wurde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitet. Dabei ist insbesondere auf potenzielle Habitate von Brutvögeln und Fledermäusen, mögliche wiederkehrend genutzte Neststandorte und Fledermausquartiere sowie potenziell geeignete Lebensräume der Zauneidechse und weiterer geschützter Arten geachtet worden. Ergebnisse sind im Umweltbericht eingearbeitet. Eine Betroffenheit von geschützten Arten kann ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind als minimal einzuschätzen.

14. Verfahren

Aufstellungsbeschluss	22.06.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	28.07.2023 bis 01.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 19.07.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	18.12.2023 bis 26.01.2024
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben vom 14.12.2023

15. Rechtsgrundlagen / Quellen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), welches zuletzt durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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/20, [Nr. 28])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Arbeitshilfe Bauleitplanung, MIL, 2022
- Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), MLUV, 2009

16. Anlagen

Textliche Festsetzungen

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

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

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

Ausnahmsweise zugelassen sind: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zugelassen sind: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

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

Die Verkehrsfläche ist privat. Diese wird nicht auf die GRZ der Grundstücke angerechnet.

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

3. 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.

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

4.1 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. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.

4.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen A 1 sind Feldhecken anzulegen. Sie sind in einer Dichte von 82 Pflanzen je 100 m² zu bepflanzen. Es wird die Verwendung von Baum- und Straucharten der unter der Überschrift ‚Hinweise‘ aufgeführten Pflanzenliste empfohlen. Pflanzqualität Bäume: StU 10-12 cm; Sträucher: 60/80

Hinweise: Empfohlene Pflanzliste

Pflanzqualität Bäume: StU 10-12 cm; Sträucher: 60/80

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn, zweigr.	Crataegus laevigata 3
Weißdorn, eingr.	Crataegus monogyna kleinkronig
Pfaffenhütchen	Euonymus
Faulbaum	Frangula alnus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hunds-Rose	Rosa canina
Hecken-Rose	Rosa corymbifera

Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Filz-Rose	Rosa tomentosa
Ohr-Weide	Salix aurita
Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mandel-Weide	Salix triandra
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Holz-(Wild-)Apfel	Malus sylvestris

Maßnahmeblatt

Bauvorhaben	Maßnahmenblatt	Maßnahmennummer
BEBAUUNGSPLAN „Wohnbebauung Schöbendorf“ der Stadt Baruth/Mark	Feldhecke	A1 (innerhalb Plangebiet) A2 (außerhalb Plangebiet)
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 Schöbendorf (Stadt Baruth/Mark) Flur 9, Flurstück 46(A1 - 619 m ²) und Flur 11, Flurstück 56 (A2 - 368 m ²)		
Flächengröße der Maßnahme: insgesamt etwa 987 m ²		
Beschreibung des Eingriffs bzw. der Konfliktsituation: (1) Bodenversiegelung (2) Verlust von Lebensraum (3) Eingriff ins Landschaftsbild		
Zielsetzung: Entwicklung einer freiwachsenden, unten dichten Strauch-Baumhecke mit einzelnen Überhältern aus verschiedenen heimischen, regionaltypischen und standortgerechten Laubhölzern, zur Eingrünung von baulichen Anlagen oder in der freien Landschaft.		
Beschreibung der Maßnahme: (1) 3-reihige Hecke: Breite 5 m, Länge 62,5 m, Reihen- und Pflanzabstand von ca. 1,25 m (Dreiecksverband) (2) Gruppen aus jeweils 3 - 4 Exemplaren der gleichen Gehölzart (3) Baumschulware, Qualitäts- und Sortennachweis durch Lieferschein (4) Pflanzung entsprechend DIN 18915-18920 (5) Qualität: Baumartige als leichte Heister 100-150 cm, Strauchartige als verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe 60 – 80 cm (6) Hochstämme (Stammumfang 10 – 12 cm) mit Abstand untereinander von ca. 8 m in der mittleren Reihe		
Schutzmaßnahmen gegen Wildverbiß/ Fegeschäden, Windeinwirkung und Anfahrtschäden: -		
Pflegemaßnahmen, Unterhaltung (1) Fachgerechte Fertigstellungspflege: 1 Jahr Entwicklungspflege: 4 Jahre (2) Ausfälle von mehr als 10 % sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen, bei Hochstämmen alle Ausfälle (3) Monitoring gem. Punkt 12.2. der Begründung zur Satzung des B-Plans, Stand März 2024		

Gehölzliste			
Acer campestre		Feld-Ahorn	
Cornus sanguinea s.l.		Roter Hartriegel	
Crataegus laevigata		Zweiggriffliger Weißdorn	
Cytisus scoparius		Besenginster	
Euonymus europaea		Europäisches Pfaffenhütchen	
Fagus sylvatica		Rot-Buche	
Lonicera x ylostium		Rote Heckenkirsche	
Malus sylvestris agg.		Wild-Apfel	
Pinus sylvestris		Gemeine Kiefer	
Populus tremula		Zitter-Pappel, Espe	
Prunus padus		Gewöhnliche Traubenkirsche	
Prunus spinosa		Schwarzdorn, Schlehe	
Pyrus pyraeaster agg.		Wild-Birne	
Quercus petraea		Trauben-Eiche	
Rhamnus cathartica		Purgier-Kreuzdorn	
Rosa canina agg.		Artengruppe Hunds-Rose	
Rosa corymbifera agg.		Artengruppe Hecken-Rose	
Salix viminalis		Korb-Weide	
Sambucus nigra		Schwarzer Holunder	
Sorbus aucuparia		Eberesche, Vogelbeere	
Tilia cordata		Winter-Linde	
Ulmus minor		Feld-Ulme	
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball	
Maßnahmenbeginn (d.h. Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme):			
<input checked="" type="checkbox"/> A2 mit Erteilung der Baugenehmigung	<input type="checkbox"/> mit Baubeginn	<input type="checkbox"/> während der Bauzeit	<input checked="" type="checkbox"/> A1 nach Fertigstellung des Bauvorhabens
Kostenschätzung: 80.561,10 € lt. Kostenberechnung vom 08.04.2024			
Maßnahmenende (d.h. Zeitpunkt der Fertigstellung der Maßnahme):			
Nach Beendigung der Entwicklungspflege und der Abnahme der Maßnahme durch die Stadt Baruth/Mark, der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Teltow Fläming, dem beauftragten Fachplanungsbüro und dem Vorhabenträger			
Vorgesehene Regelungen:			
dingliche Sicherung/ städtebaulicher Vertrag, Übergabe einer Vertragserfüllungsbürgschaft i.H. der Kostenberechnung			
aktueller Eigentümer: Privat zukünftiger Eigentümer: Privat		aktueller Unterhaltung: Privat zukünftiger Unterhaltung: Vorhabenträger	