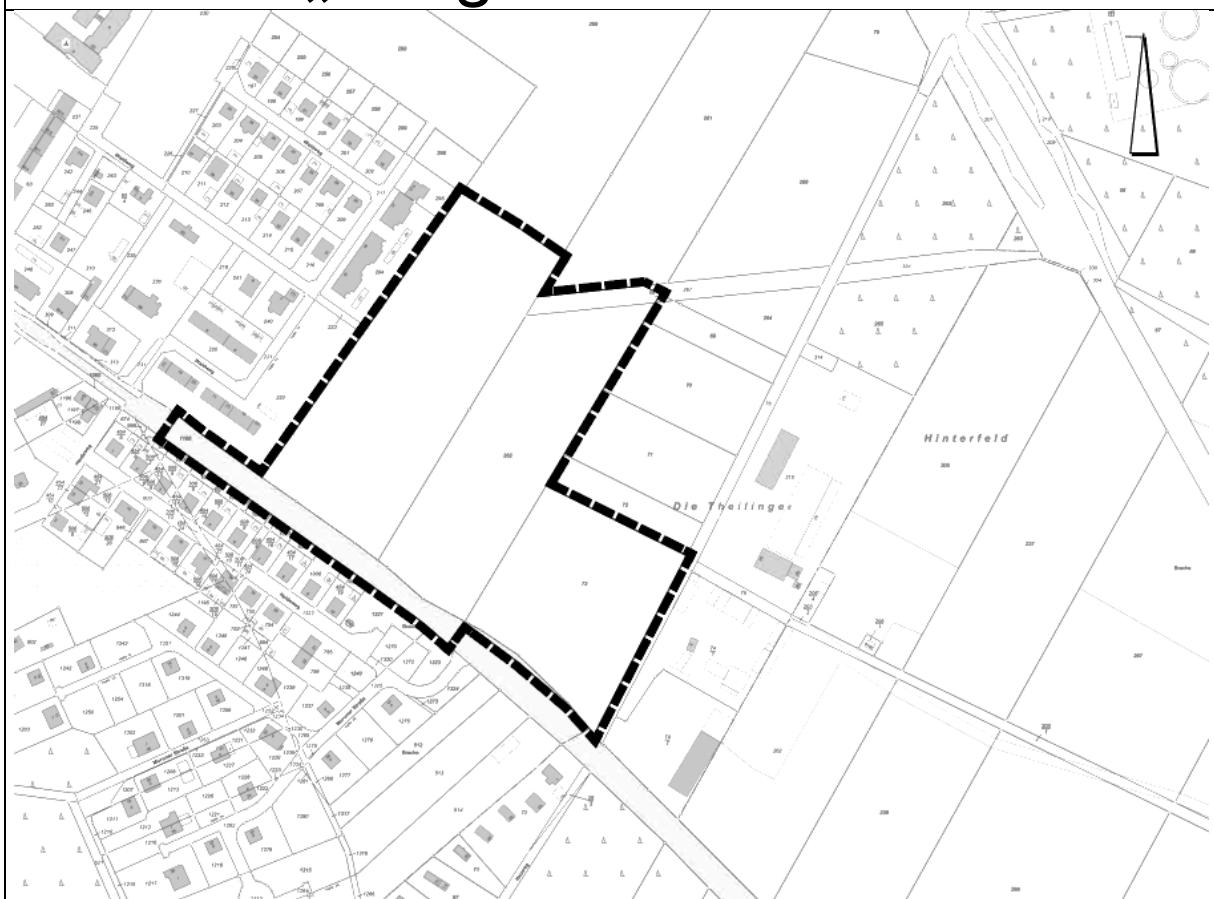


Stadt Baruth/Mark

Landkreis Teltow-Fläming

Bebauungsplan Nr. 27/20

„Borgsheidchen II“



Begründung

Entwurf

Dezember 2025

NWP Planungsgesellschaft mbH

Gesellschaft für räumliche
Planung und Forschung

Escherweg 1
26121 Oldenburg

Postfach 5335
26043 Oldenburg

Telefon 0441 97174 -0
Telefax 0441 97174 -73

E-Mail info@nwp-ol.de
Internet www.nwp-ol.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung	1
1 Einleitung	1
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Rechtsgrundlagen	1
1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung.....	1
2 Kommunale Planungsgrundlagen.....	3
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bebauungspläne.....	3
3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung	5
4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
4.1 Belange der Raumordnung.....	9
4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel.....	12
4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	12
4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.....	14
4.5 Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung.....	16
4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	16
4.7 Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile	17
4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes.....	17
4.9 Belange von Natur und Landschaft	18
4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung.....	19
4.11 Oberflächenentwässerung	19
4.12 Belange des Verkehrs.....	19
4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	22
4.14 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden.....	23
4.15 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen.....	23
4.16 Belange des Waldes/der Forstwirtschaft	23
4.17 Belange des Bodenschutzes	24
4.18 Kampfmittel	25
4.19 Altlasten	25
5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren	25

5.1	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.	25
5.2	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB	27
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	36
5.4	Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.....	36
6	Inhalte der Planung.....	36
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	36
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	36
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	37
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	37
6.1.4	Stellplätze	37
6.1.5	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	37
6.1.6	Ausschluss fossiler Brennstoffe	38
6.1.7	Grünordnungsmaßnahmen.....	38
6.1.8	Straßenverkehrsfläche	39
6.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	39
6.2.1	Einfriedungen.....	39
6.2.2	Stellplätze	40
7	Ergänzende Angaben	40
7.1	Städtebauliche Übersichtsdaten	40
7.2	Daten zum Verfahrensablauf	41
Teil II:	Umweltbericht.....	42
1	Rechtsgrundlage der Umweltprüfung	42
1.1	Untersuchungsrahmen	42
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans.....	42
2	Ziele des Umweltschutzes	43
2.1	Rechtsnormen.....	43
2.2	Übergeordnete Fachplanungen	44
2.3	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete.....	45
3	Derzeitiger Umweltzustand	46
3.1	Lage und naturräumliche Einordnung.....	46
3.2	Geologie und Boden	46
3.3	Grundwasser und Oberflächengewässer	47
3.4	Klima und Luftqualität	47

3.5	Biotope und Vegetation	48
3.6	Faunistische Bedeutung	49
3.7	Orts- und Landschaftsbild	51
3.8	Kultur- und Sachgüter	51
3.9	Wechselwirkungen	51
3.10	Bestehende Vorbelastungen/Umweltprobleme	51
4	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	51
5	Auswirkungen der Planung	52
5.1	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	52
5.2	Auswirkungen auf Boden und Fläche	53
5.3	Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer	54
5.4	Auswirkungen auf Klima und Luftqualität	54
5.5	Auswirkungen auf die Landschaft	55
5.6	Auswirkungen auf den Menschen	55
5.7	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	56
5.8	Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen	56
5.9	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	57
6	Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich	57
6.1	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	57
6.2	Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen	58
6.3	Ausgleichsmaßnahmen	60
6.4	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz	61
7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
8	Zusätzliche Angaben	63
8.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	63
8.2	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	63
8.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
9	Quellen	64

Anlagen:

- Biotopkarte
- Verkehrsgutachten für den B-Plan 27/20, Borgsheidchen II in Baruth/Mark, stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, 26.09.2025
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/20 "Borgsheidchen II" der Stadt Baruth/Mark, ALB Akustiklabor Berlin, 10.12.2025

- Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, Natur +Text GmbH, 21.11.2025
- Faunistisches Gutachten, Natur +Text GmbH, 21.11.2025
- Lageplan für die externe Kompensationsmaßnahme

Anmerkung: Zur besseren Lesbarkeit wurde im folgenden Text das generische Maskulinum gewählt, mit den Ausführungen werden jedoch alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Teil I: Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen der Planung

1 Einleitung

1.1 Planungsanlass

Anlass der Planung ist die Absicht der Stadt Baruth/Mark allgemeine Wohngebiete auszuweisen, um der stark gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen nachzukommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 27/20 sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV), die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) und die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf), jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.3 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der ca. 6,4 ha große Geltungsbereich liegt in der Stadt Baruth/Mark im östlichen Teil des Landkreises Teltow-Fläming im Bundesland Brandenburg. Baruth/Mark umfasst Teile des Niederen Flämings und des Baruther Urstromtals. Es liegt in direkter Nachbarschaft zum Spreewald und rund 40 Kilometer von der Südgrenze der Stadt Berlin entfernt an der Kreuzung der Bundesstraßen 96 und 115.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße 96 und beinhaltet die Flurstücke Nr. 73, 262 und einen Teil der Flurstücke 269, 1166 und 267.

Nördlich grenzen die Flurstücke 367, 261 und 269 an. Östlich angrenzend befinden sich die Flurstücke 69, 70, 71, 72 und 76. Westlich befinden sich die Flurstücke 294, 295, 223 und 222. Südlich des Geltungsbereiches liegen angrenzend die Flurstücke 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1008, 1007, 1321 und 1323. Die Flurstücken liegen in der Flur 004 der Gemarkung Baruth.

Die genauen Abgrenzungen können der Planzeichnung und die Lage im Stadtgebiet dem Übersichtsplan auf dem Titelblatt entnommen werden.

1.4 Beschreibung des Geltungsbereiches und seiner Umgebung

Das Gebiet ist zurzeit als Waldfläche festgesetzt. Dieser besteht hauptsächlich aus Kiefernforst in Monokultur und einigen Laubgehölzen (Rot-Eiche, Ahorn, Birke) im Westen. Nördlich befindet sich ein Ausläufer des Naturschutzgebietes mit Flechten-Kiefernwald und des Landschaftsschutzgebietes „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“.

Nördlich liegen weitere Waldfächen mit überwiegendem Bestand aus Kiefern. Östlich angrenzend befindet sich ein Gewerbebetrieb mit größeren Lagerhallen und Außenlagerflächen. Südlich liegt die zweispurige Bundesstraße 96, diese führt nach Osten Richtung Golßen und nach Westen in Richtung Zentrum. Weiterhin befindet sich südlich die Muruner Straße. Diese erschließt ein Wohngebiet aus Einfamilienhäusern. Westlich angrenzend an das Plangebiet liegt ein weiteres Wohngebiet mit Reihenhäusern und Einfamilienhäusern.



Abb. 1: Blick auf das Plangebiet von der Einmündung in die Muruner Straße Richtung Osten



Abb. 2: Foto der Nadelhölzer mit Blick auf das anliegende Wohngebiet westlich des Plangebiets

2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baruth/Mark hat am 25.03.2021 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Gesamt-Flächennutzungsplans Nr. 22/12 gefasst.

Ziel des vorliegenden Änderungsverfahrens ist es, die Darstellungen des Gesamt-Flächennutzungsplans im Hinblick auf zwei Schwerpunktthemen zu aktualisieren, im erforderlichen Umfang zu ergänzen und neu abzuwegen. Die Schwerpunkte sind

- die Ausweisung von geeigneten Wohnbauflächen in der Kernstadt Baruth und den Ortsteilen;
- die Entwicklung und Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Bernhardsmüh.

Die Genehmigungsfiktion ist mit Ablauf des 27.10.2025 eingetreten. Dieser Sachverhalt wurde durch den Landkreis Teltow-Fläming mit Schreiben vom 11.11.2025 bestätigt.

Die Genehmigung wird gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Amtsblatt am 19. Dezember 2025 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des gemeinsamen (Gesamt-) Flächennutzungsplans der Stadt Baruth/Mark in der Fassung der Neubekanntmachung vom 14.07.2017 – Änderungsbereiche in den Ortsteilen Baruth/Mark (mit Klein Ziescht), Horstwalde, Klasdorf, Ließen, Merzdorf, Mückendorf, Paplitz, Petkus (mit Charlottenfelde), Radeland und Schöbendorf wirksam.

Der Geltungsbereich wird damit als Wohnbaufläche dargestellt und die Planungsziele sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Westlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 5/93 „Borgsheidchen“, 1. Änderung aus dem Jahr 1995, der reine Wohngebiete in Reihenhaus- und Einzelhausbauweise und zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss festsetzt. Südwestlich wird ein kleiner Teil als Mischgebiet festgesetzt.

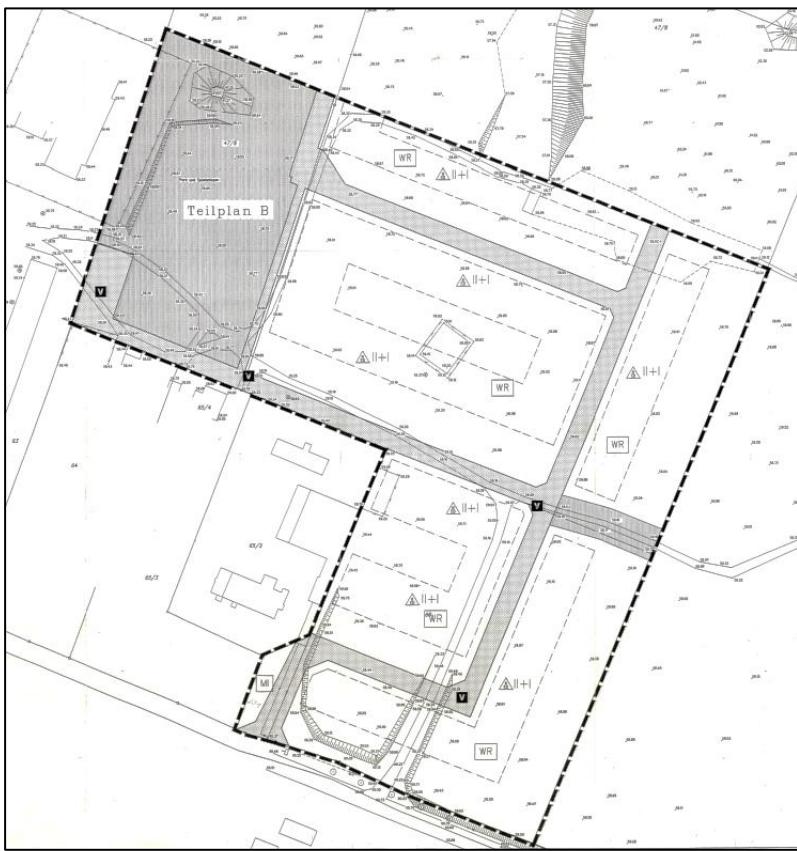


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5/93 „Borgsheidchen“, 1. Änderung

Südlich liegt der Bebauungsplan Nr. 16/05 „Am Heideweg“, 1. Änderung aus dem Jahr 2018, der allgemeine Wohngebiete und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festsetzt, die über die Muruner Straße erschlossen werden.

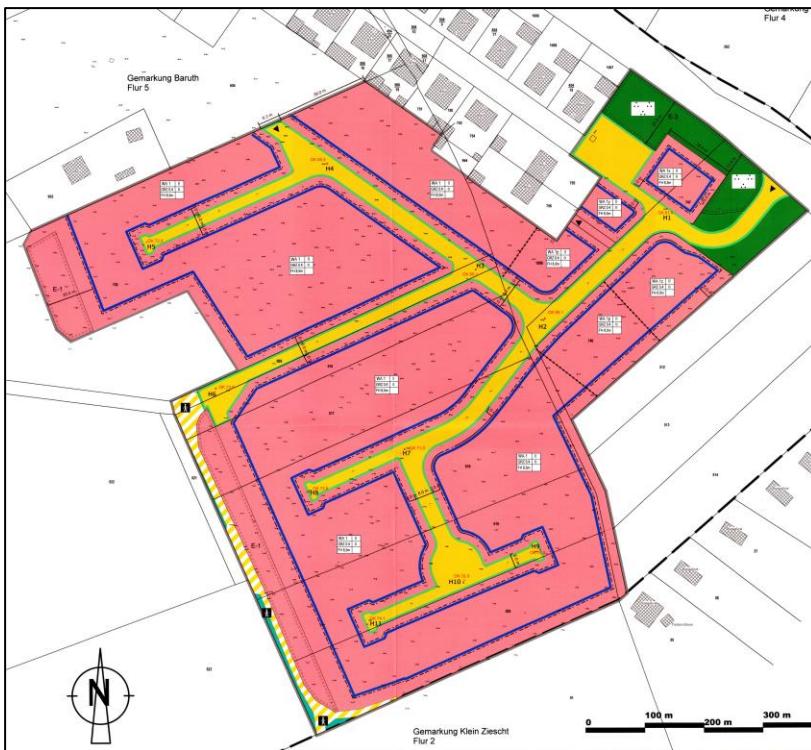


Abb. 4: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16/05 „Am Heideweg“

3 Ziele, Zwecke und Erfordernis der Planung

Im Landkreis Teltow-Fläming ist die Bevölkerung um 2,4 % zum Vorjahr gestiegen. Die Bevölkerungsprognose des brandenburgischen Landesamtes für Bauen und Verkehr für den Landkreis Teltow-Fläming zeigt für das Jahr 2030 eine Erhöhung von 6,9% gegenüber dem Jahr 2019. [Die Einwohnerzahl in der Stadt Baruth/Mark unterliegt Schwankungen und hat zuletzt abgenommen](#). Gründe dafür können neben dem demografischen Wandel, auch die Abwanderung durch zu wenig Wohnraum sein. Die Bautätigkeiten in der Stadt sind gering und es ist eine weitere Abwanderung zu erwarten, sollte die Stadt der Nachfrage nicht nachkommen.

Durch das im Norden der Stadt Baruth/Mark gelegene Industriegebiet „Bernhardsmüh“ (Holzkompetenzzentrum + Brandenburger Urstromquelle) und der sich hieraus entwickelnden immer größer werdenden Pendlerzahlen der dort Beschäftigten, besteht aktuell in Baruth/Mark ein hoher und immer weiter zunehmender Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen. [Ein Arbeitsgeber, der seinen Sitz in dem Industriegebiet hat, ist an der Planung beteiligt. Er setzt sich dafür ein, seinen Mitarbeitern die Ansiedlung in Baruth/Mark zu ermöglichen, um sie als Arbeitnehmer zu halten und die Pendlerzahlen zu reduzieren.](#)

Zusätzlich wird ein Getränkehersteller seine Flächen im Industriegebiet um ca. 17 ha erweitern. Derzeit beschäftigt der Hersteller in Baruth/Mark nach eigenen Angaben 240 Menschen. Durch den Ausbau sollen es 600 Mitarbeiter werden. Diese neuen Mitarbeiter benötigen Wohnungen, welche im Plangebiet ebenfalls angeboten werden können.

Insbesondere junge Familien wollen die teilweise recht weiten Anfahrtswege im Interesse der Familien, der Umwelt und der Kosten nicht weiter in Kauf nehmen und suchen Wohnungen und Bauland arbeitsplatznah insbesondere in der Kernstadt Baruth, da hier die entsprechende Infrastruktur (Schule, Kitas, Versorgung, Bahn- und Autobahnanbindung nach Berlin u.a.) vorhanden ist.

Die Stadt Baruth/Mark sieht sich verpflichtet, der damit entstandenen starken Nachfrage zu folgen und geeignete Wohnbauflächen weiterzuentwickeln, um eine weitere Abwanderung von Einwohnern und Arbeitnehmern zu verhindern.

Zurückliegend wurden zwei Bebauungspläne in der Stadt Baruth/Mark („Am Heideweg“ und „Hüttenweg“) bezüglich ihrer Festsetzungen überarbeitet und somit der Nachfrage nach Wohnbauland entsprochen. Seit ca. 5 Jahren zeigt sich ein wachsender Bedarf an Wohnungen und Bauflächen. Über die weitere Innenentwicklung stehen kaum noch Flächen zur Verfügung. Die Flächen des Bebauungsplans Nr. 02/94, 1. Änderung „Hüttenweg“ ist bereits fast vollständig an Bauwillige vermarktet bzw. bebaut; die Flächen des Bebauungsplans 16/05, 1. Änderung „Am Heideweg“ wurde 2017/18 erschlossen und wurden in kürzester Frist 2018/19 (ca. 50 Parzellen) vollständig bebaut.

Es besteht weiterhin eine stark gestiegene Nachfrage nach Wohnbauland, welchem aktuell mangels fehlender Flächen nicht entsprochen werden kann, sodass zeitnah hier Abhilfe geschaffen und neue Flächen erschlossen werden sollen.

Innerhalb des Stadtkerns stehen der Stadt keine Baulücken oder Leerstände zur Verfügung, um eine derartige Wohnungsbauentwicklung zu ermöglichen. Zudem liegt die Stadt auf Torf- flächen, welche aufgrund ihrer geologischen Beschaffenheit eine bauliche Erschließung aus wirtschaftlicher Perspektive deutlich erschweren.

Durch das neue Bebauungsplangebiet „Borgscheidchen II“ soll das Wohngebiet „Borgscheidchen“ (Waldweg) in östlicher Richtung gegenüber den neu bebauten Flächen an der Muruner Straße weiterentwickelt werden, um die Lücke zu der brachliegenden Fläche „ehemaliges Ferienlager“ in östl. Richtung zu schließen. Es werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es sind Gebäude mit vier Vollgeschossen zulässig, die in offener Bauweise und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 errichtet werden sollen.

Für die Ausweisung eines Wohngebietes muss die als Wald festgesetzte Fläche umgewandelt werden. Eine Waldinanspruchnahme macht eine waldgesetzliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf der Grundlage von § 8 des Landeswaldgesetzes Brandenburg erforderlich. Der Paragraf ist auch Grundlage für die Festsetzung der forstrechtlichen Kompensation zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen einer Waldumwandlung.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27/20 „Borgscheidchen II“ ist die verbindliche Bauleitplanung vorzunehmen, um dem Gebiet Baurecht zu verleihen und die von der Stadt geplante Bebauung planungsrechtlich abzusichern.

4 Planungsvorgaben, Abwägungsbelange und wesentliche Auswirkungen der Planung

Um die konkurrierenden privaten und öffentlichen Belange fach- und sachgerecht in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einstellen zu können, werden gemäß §§ 3 und 4 BauGB Beteiligungsverfahren durchgeführt. Eine Synopse über die Abwägung der Hinweise und Anregungen aus den eingegangenen Stellungnahmen wird der Begründung beigefügt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Ergebnisse der Abwägung sind in der nachstehenden Tabelle sowie in den nachfolgenden Unterkapiteln dokumentiert.

Betroffene öffentliche und private Belange durch die Planung

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 4 BauGB: Belange der Raumordnung, u.a. Ziele der Raumordnung	
siehe Kapitel 4.1	
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	
siehe Kapitel 4.4	
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB: die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	
siehe Kapitel 4.5	
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB: die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	
siehe Kapitel 4.6	
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB: die Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	
siehe Kapitel 4.7	
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB: die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	
siehe Kapitel 4.8	
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB: die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	Anlagen für kirchliche Zwecke sind im Gebiet zugelässig.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	
a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,	
siehe Kapitel 4.9	
b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,	
siehe Kapitel 4.9	
c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,	
siehe Kapitel 4.4	
d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,	
siehe Kapitel 4.8, 4.17	
e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,	
siehe Kapitel 4.3, 4.10	
f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,	
siehe Kapitel 4.3	

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,	
siehe Kapitel 4.9	
h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,	
	Nicht relevant.
i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,	
Wechselwirkungen werden bei den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern mit berücksichtigt.	
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i,	
	Keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennbar.
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB: die Belange	
a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,	
	Die verbrauchernahe Versorgung ist gewährleistet.
b) der Land- und Forstwirtschaft,	
siehe Kapitel 4.17	
c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,	
	Nicht relevant, da Wohngebiet.
d) des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,	
	Nicht relevant.
e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,	
siehe Kapitel 4.11	
f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen	
	Das Gebiet liegt nach Angaben des Geoportals des Landkreises Brandenburg (letzter Zugriff August 2023) nicht im Bereich eines Standortes mit Rohstoffvorkommen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB: die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	
siehe Kapitel 4.13	
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB: die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militär liegenschaften	
	Nicht relevant.

Betroffenheit	Keine Betroffenheit, weil ...
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB: die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	Keine relevanten Konzepte vorhanden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB: die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	
siehe Kapitel 4.14	
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB: die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	
siehe Kapitel 4.15	
§ 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB: die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	
siehe Kapitel 4.16	
§ 1a Abs. 2 BauGB: Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel	
siehe Kapitel 4.2	
§ 1a Abs. 3 BauGB: Eingriffsregelung	
siehe Kapitel 4.9	
§ 1a Abs. 5 BauGB: Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	
siehe Kapitel 4.3	

Weitere Belange sind nicht betroffen.

4.1 Belange der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) mit Rechtskraft vom 29. April 2019 stellt das Plangebiet als Freiraumverbund dar. Um einer übermäßigen Flächeninanspruchnahme und Zersiedlung der Landschaften entgegenzuwirken, werden neben den Steuerungsansätzen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung besonders hochwertige Freiräume im Sinne einer „Grünen Infrastruktur“ in einem übergreifenden Freiraumverbund gesichert. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Ausnahmen gelten u.a. für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen und ihren erforderlichen Verkehrsflächen mit den Voraussetzungen, dass die raumbedeutsame Planung nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und die Inanspruchnahme minimiert wird.

Die Flächen der bereits aufgestellten Bebauungspläne Nr. 02/94, 1. Änderung „Hüttenweg“ und Nr. 16/05 1. Änderung „Am Heideweg“ sind fast vollständig bebaut und mit der gestiegenen Nachfrage reichen die Fläche nicht mehr aus um dem Bedarf nachzukommen. Weitere Flächen für die Innenentwicklung sind im Stadtgebiet nicht vorhanden. Daher hat sich die Stadt dazu entschieden, ein kleines Kontingent an Wohnbauflächen auszuweisen. Da die Fläche für die Wohnnutzung ausgewiesen und nur Flächen im benötigten Maß in Anspruch genommen werden, ist die Planung mit den Zielen der Landesentwicklung vereinbar.

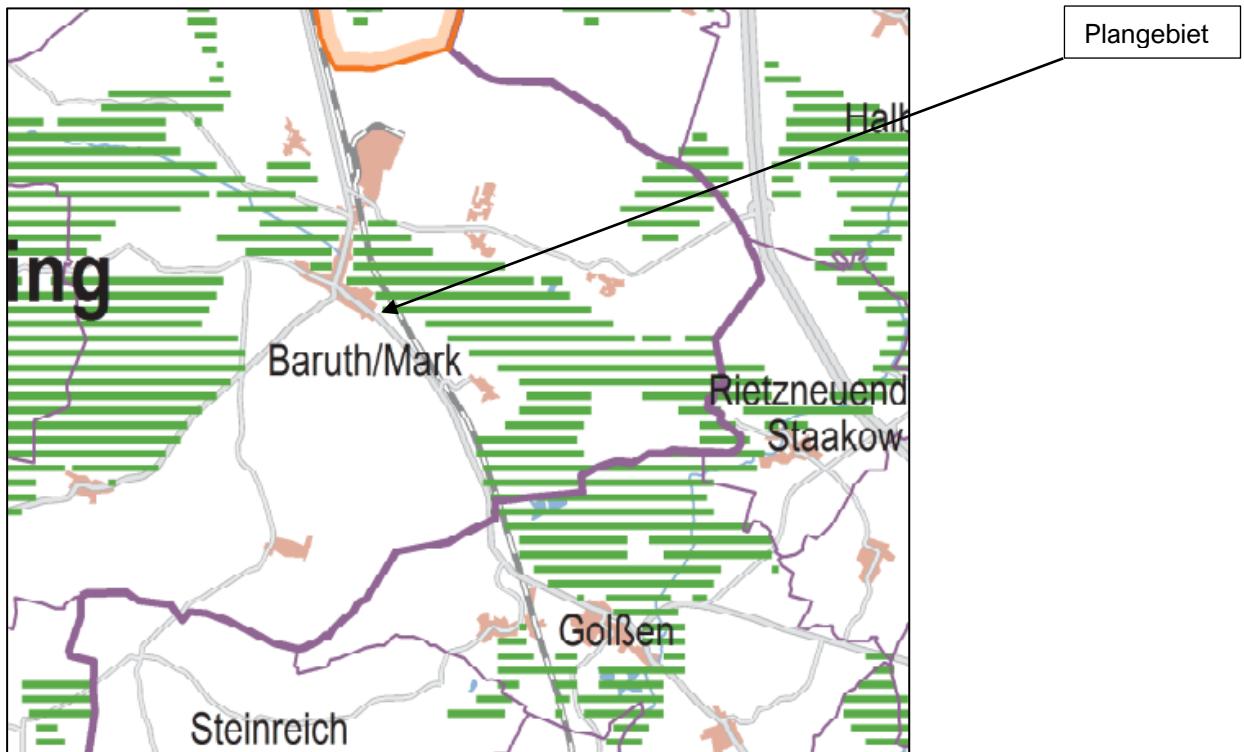


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Regionale Raumordnungsprogramm

Der Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ mit Rechtskraft vom 07.10.2020 zeigt Baruth/Mark als grundfunktionellen Schwerpunkt. Diese als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile erhalten nach Inkrafttreten der regionalplanerischen Regelungen die im LEP HR vorgesehenen erweiterten Möglichkeiten in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels.



Abbildung 6: Auszug aus der Festlegungskarte zum Teilregionalplan Havelland-Fläming

Danach kann die Eigenentwicklung durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 ha/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen ermöglicht werden.

Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 LEP HR eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 ha/1000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Im Stadtgebiet gibt es keine Flächen für die Innenentwicklung, die für die Planung in Anspruch genommen werden können. Die Ausweisung von Wohnflächen im geplanten Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 5 ha steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung weist darauf hin, dass auf Grundlage der vorgelegten Flächenbilanz 5,5 ha auf die WR/EEO der Stadt Baruth angerechnet werden.

Entwurf Regionalplan 3.0

Der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ wurde für unwirksam erklärt. Daher befindet zurzeit der Regionalplan „Havelland-Fläming 3.0“ in der Bearbeitung. Zum 2. Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, seiner Begründung und dem Umweltbericht konnten bis einschließlich 21. Oktober 2025 Stellungnahmen abgegeben werden.

Mit Beendigung der Frist werden nun alle eingegangenen Stellungnahmen sowohl der öffentlichen Stellen als auch der Bürger, Unternehmen, Vereine und Institutionen sowie der angrenzenden Planungsregionen zum Planentwurf durch die regionale Planungsstelle erfasst, fachlich ausgewertet und gegeneinander sowie untereinander abgewogen.

In der Festlegungskarte zum Regionalplan wird das Gebiet als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt. Diese werden für Flächen festgelegt, welche bei der Inanspruchnahme für Wohnsiedlungen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die aber auf ein unerhebliches Maß gelindert werden können. Sie sollen nur in Ermangelung alternativer Flächen ohne jeglichen Raumnutzungskonflikt in Anspruch genommen werden und eine Auseinandersetzung mit dem Schutzgut im Rahmen des Umweltberichts zum Regionalplan Havelland-Fläming besondere Aufmerksamkeit erfahren, soweit dies auf der Ebene der Regionalplanung möglich ist.

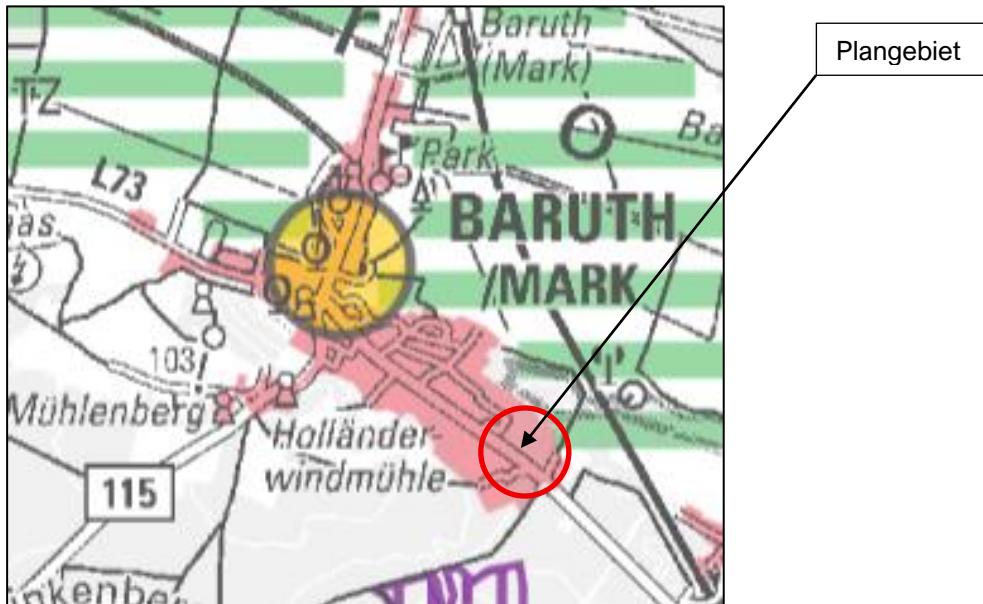


Abbildung 7: Auszug aus dem Entwurf des Regionalplans (Stand: 26. Juni 2025)

Mit der Darstellung als Vorbehaltsgebiet Siedlung ist das Vorhaben auch mit den Zielen des Entwurfes vereinbar.

4.2 Bodenschutz- und Umwidmungssperrklausel

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB sind die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Das BauGB enthält in § 1a Abs. 2 Regelungen zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs. Dies soll im Wesentlichen über zwei Regelungsmechanismen erfolgen:

- Nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (Bodenschutzklausel).
- § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB bestimmt, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen (Umwidmungssperrklausel).

Die Stadt Baruth/Mark hat daher analysiert, inwieweit alternative Flächen in § 30 und § 34 BauGB-Gebieten Alternativen für die geplante Neuausweisung auf den derzeitigen Waldflächen des Bebauungsplanes Nr. 27/20 darstellen können. Sie hat dabei festgestellt, dass in den Baugebieten der zuletzt aufgestellten Bebauungspläne Nr. 02/94, 1. Änderung und Nr. 16/05, 1. Änderung, keine Baugrundstücke mehr vorhanden sind. Auch in Gebieten, in denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt, stehen dem Markt nach dem derzeitigen Kenntnisstand der Stadt keine Baulücken mehr zur Verfügung.

Insofern ist es aus Sicht der Stadt Baruth/Mark gerechtfertigt, den Belang der Schaffung von Baugrundstücken in geringfügigem Maße höher zu gewichten als den Belang zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs, der im Ergebnis einen Verzicht auf eine weitere bauliche Entwicklung der Stadt bedeuten würde, da alternative Flächen derzeit im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen.

4.3 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Im Rahmen der Bauleitplanung soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes als auch der Klimaanpassung Rechnung getragen werden. Am 30.07.2011 ist das

Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Im Rahmen der BauGB-Novelle 2017 wurden durch die Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie neue Anforderungen an die Umweltprüfung gestellt.

Beachtlich sind auch die Klimaschutzziele des geänderten Klimaschutzgesetzes (KSG, in Kraft getreten am 31.08.2021). Bis zum Zieljahr 2030 gilt eine Minderungsquote von mindestens 65 % der Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990. Für das Jahr 2040 ist ein Minderungsziel von mind. 88 % genannt. Bis zum Jahr 2045 ist die Klimaneutralität als Ziel formuliert.

Das Klimaschutzgesetz (KSG) betont zudem die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand und verpflichtet die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen die festgelegten Ziele zu berücksichtigen (§ 13 Abs. 1 KSG). Der Gesetzgeber hat mit den Formulierungen im KSG deutlich gemacht, dass der Reduktion von Treibhausgasen, u. a. durch hocheffiziente Gebäude und durch Erzeugung Erneuerbarer Energien, eine hohe Bedeutung zukommt und dass Städte und Gemeinden dabei in besonderer Weise in der Verantwortung stehen.

Im Jahr 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten. Ziel des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Es enthält u.a. Anforderungen an neu zu errichtende Gebäude sowie Anforderungen an Heiz- und Kühltechnik.

Im Rahmen der Bauleitplanung werden Festsetzungen zu folgenden Punkten getroffen:

Ausschluss fossiler Energieträger

Eine Verwendung von Braun- und Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl ist nicht zulässig. Die diesbezüglichen Aufwendungen hält die Stadt für das jeweilige Baugrundstück für zumutbar. Es handelt sich um ein Neubaugebiet ohne Bestandsgebäude. Es fallen dafür entsprechend keine Kosten für eine Gasversorgung an. Es ist jedoch nicht allein auf die Errichtungskosten, sondern auch auf die zu erwartende Preisentwicklung für Gas und Erdöl abzustellen. Die Festsetzung entspricht den Bestrebungen der Bundesregierung eine Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und eine Wende in der Klimapolitik zu erreichen. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden.

Anpflanzungen

Mit den vorgesehenen Anpflanzungen in den randlichen Bereichen, Baumanpflanzungen auf den Grundstücken und den Straßen sowie Einfriedungen der Stellplatzanlagen kann das Plangebiet durchgrünnt werden. Dies dient auch der Klimaanpassung, da hierdurch das Umgebungsklima reguliert werden kann. Bäume spenden Schatten und nehmen Niederschlagswasser auf und geben es zeitverzögert an die Umgebung ab, sodass lokale Überschwemmungen abgemildert werden können.

Weitere Maßnahmen zur Einsparung von Treibhausgasemissionen können auf nachgelagerter Planungsebene umgesetzt werden. Im Hinblick auf die bestmögliche Nutzung regenerativer Energien wird empfohlen, die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) und die Dachneigung zu optimieren. Auf der nachgelagerten Umsetzungsebene ist bei der Anordnung der Gebäude auf die Vermeidung einer gegenseitigen Verschattung zu achten, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Es wird darauf hingewiesen, dass die Südorientierung der Gebäude in

Verbindung mit einer großflächigen Verglasung nach Süden und einer kleinen Verglasung nach Norden eine Möglichkeit zur Reduktion des Energieverbrauchs und somit eine gute Maßnahme zum Klimaschutz bietet. Die Entwicklung von energetisch günstigen Gebäudeformen (günstiges Verhältnis von Gebäudehüllfläche zu beheizbarem Gebäudevolumen) beinhaltet ein großes Reduktionspotential. Aus diesem Grund ist auf der Umsetzungsebene der Verzicht auf Dachgauben, Erker, Nischen und Winkel in der wärmedämmenden Gebäudehülle sinnvoll. Um die Grundstückseigentümer/innen nicht zu stark einzuschränken, werden diese allerdings bewusst durch örtliche Bauvorschriften nicht ausgeschlossen.

4.4 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die vorliegende Planung soll die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die mit der vorliegenden Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden werden können und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Schädliche Umwelteinwirkungen sind bei der Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BlmSchG).

Südlich und westlich befinden sich bereits allgemeine Wohngebiete. Die vorhandene Struktur wird im Plangebiet mit der Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten fortgesetzt. Die Mindest-Grenzabstände der Brandenburgischen Bauordnung berücksichtigen grundsätzlich eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Aufgrund der Bundesstraße und der nordöstlich liegenden Bahnlinie sowie der umliegenden gewerblichen Nutzungen wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h (tags und nachts) im Bereich des Plangebiets wurde bereits bei den Berechnungen berücksichtigt.

Ergebnisse für planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets

In Bezug auf die schalltechnische Orientierungswerte (SOW) tags/nachts von 55/45 dB(A) für Verkehrslärm gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005:

Für das vorgesehene allgemeine Wohngebiet wird der SOW tags an den straßennächsten Baugrenzen und im nordöstlichen Bereich in Nähe zur Bahntrasse überschritten. Nachts überschreiten die Beurteilungspegel im gesamten Plangebiet den SOW um mindestens 5 dB(A). Die Überschreitungen liegen maximal bei 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts.

In Bezug auf den Schwellenwert gemäß Arbeitshilfe Bebauungsplanung des Landes Brandenburg von 65 dB(A) tags für Immissionsorte über Außenwohnbereichen, die planungsrechtlich möglichen Wohngebäuden zugeordnet sind (wie Terrassen, Loggien, Balkone). Schwellenwert-Überschreitungen an möglichen Außenwohnbereichen ergeben sich nicht.

Überschreitungen der sogenannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts kommen im gesamten Plangebiet nicht vor.

Gewerbelärm

¹ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/20 "Borgsheidchen II" der Stadt Baruth/Mark, ALB Akustiklabor Berlin, 11.12.2025

Für die vorhandenen Anlagen außerhalb des Plangebiets und die geplanten Anlagen innerhalb des Plangebiets wurden Berechnungen für die bestehende und die geplante Bebauung durchgeführt. Innerhalb des Plangebiets befinden sich im Bestand keine relevanten Anlagen, die Gewerbelärm erzeugen.

Geprüft wurde, ob Überschreitungen der gemäß TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete von

- 55/40 dB(A) für den Beurteilungspegel
- 85/60 dB(A) für den Maximalpegel

zu erwarten sind.

Die durch den bestehenden Gewerbebetrieb östlich des Plangebiets auf dem Grundstück Heuweg 2a am nordöstlichen Rand des Plangebiets verursachten Geräuschimmissionen unterschreiten den Immissionsrichtwert tagsüber von 55 dB(A) um mindestens 3 dB(A). Auch die Maximalpegel kurzzeitiger Geräuschspitzen halten die Immissionsbegrenzungen der TA Lärm sicher ein. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Im Ergebnis liegt nach Maßgabe der durchgeführten Untersuchung keine Einschränkung des vorhandenen Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung vor. Die übrigen im Flächennutzungsplan von Baruth/Mark als gewerbliche Bauflächen und als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr" dargestellten Flächen liegen brach und sind derzeit ungenutzt. Sofern zukünftig auf diesen Flächen eine gewerbliche bzw. Freizeitnutzung aufgenommen werden sollte, sind die von diesen Flächen ausgehenden Geräuschemissionen so zu begrenzen, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen im Plangebiet die Immissionsrichtwerte durch die Gesamtbelaustung der gewerblich bedingten Geräuschimmissionen eingehalten werden.

Nordöstlich liegt eine genehmigte Motorcross-Anlage. Vor der Fassade des Wohnhauses Waldweg 17a beträgt der Beurteilungspegel 47 dB(A). Damit wird die festgelegte Immissionsbegrenzung tagsüber von 50 dB(A) unterschritten. In dem zur Motocross-Anlage nächstgelegenen Punkt am nordöstlichen Rand des Plangebiets (IO MC) beträgt der Beurteilungspegel unter denselben Randbedingungen 49 dB(A). Der Immissionsrichtwert tagsüber von 55 dB(A) wird somit um 6 dB(A) unterschritten. Der Maximalpegel für kurzzeitige Geräuschspitzen unterschreitet mit 63 dB(A) den zulässigen Spitzenpegel von 85 dB(A). Bei Einhaltung der im Genehmigungsbescheid festgelegten Auflagen ergibt sich kein Konflikt durch die von der Motocross-Anlage verursachten Geräuschimmissionen.

Für die zulässigen gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (Läden, Gaststätten, Handwerksbetriebe, Einrichtungen für Kirche, Kultur, Soziales, Gesundheit und Sport, Quartiersgaragen) ist eine detaillierte Lärmberechnung noch möglich, da noch keine konkrete Planung vorliegt. Erst im Baugenehmigungsverfahren wird eine genauere Prüfung erfolgen. Lärmkonflikte können technisch oder organisatorisch gelöst werden, ggf. mit Auflagen in der Baugenehmigung.

Baulicher Schallschutz bei geschlossenen Außenbauteilen

Vor den Fassaden der innerhalb des Plangebiets möglichen Gebäude beträgt die Differenz zwischen den Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm tags und nachts weniger als 10 dB. Für die im Plangebiet allgemein zulässige schutzwürdige Raumart "Aufenthaltsräume in Wohnungen" ist zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La daher der Beurteilungspegel nachts zzgl. 13 dB zugrunde zu legen.

In den Randbereichen entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße und im nordöstlichen Bereich mit Nähe zur Bahntrasse sind Werte für L_a von 65 bis 70 dB(A) festzustellen. Das entspricht dem

Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-01. Auf den übrigen Flächen des Plangebiets beträgt La weniger als 65 dB(A).

Für die Raumart "Aufenthaltsräume in Wohnungen" ergibt sich im Lärmpegelbereich IV ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R_{w,ges}$ zwischen 30 und 35 dB. Im Lärmpegelbereich III beträgt die Anforderung erf. $R_{w,ges} < 30$ dB.

Die Korrekturen gemäß DIN 4109-01 für KAL und KLPB werden hierbei nicht berücksichtigt. Diese können auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden, da noch kein Bebauungskonzept und keine Grundrisse der Gebäude vorliegen.

Die Anforderung gilt für die Wand einschließlich eingelassener Bauteile (z. B. Fenster, Lüftungselemente). Bspw. ergibt sich für einen Aufenthaltsraum in Wohnungen mit einem Flächenverhältnis Wand/Fenster von ca. 50 % und einem ebenfalls üblichen bewerteten Schalldämm-Maß der Wand von mindestens 50 dB bei einer Anforderung von 35 dB für das gesamte Außenbauteil für das Fenster eine Anforderung von $R_w \geq 30$ dB. Diese Anforderung wird von heutigen Fenstern allein aus Wärmeschutzgründen ohnehin erfüllt. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik kann bei geringeren Anforderungen deren Erfüllung als gewährleistet angesehen werden. Ausnahmen bilden bspw. Räume mit großflächigen Fensteranteilen.

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches mindestens ein erf. $R_{w,ges}$ von 30 dB einzuhalten. Für die Bereiche im Plangebiet mit der Anforderung von erf. $R_{w,ges} \geq 30$ dB (Lärmpegelbereich IV) wird eine entsprechend textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind keine textliche Festsetzungen vorgesehen.

Abwägung der Stadt

Die Stadt Baruth/Mark hat die gutachterlichen Aussagen nachvollzogen und für plausibel befunden. Sie geht in Anbetracht der Berechnungsergebnisse davon aus, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, wenn die vorgeschlagene Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Der Empfehlung wird gefolgt und die Festsetzung in den Planunterlagen ergänzt.

4.5 Wohnbedürfnisse, Eigentumsbildung, Bevölkerungsentwicklung

Es besteht in Baruth aktuell ein hoher und immer weiter zunehmender Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen resultierend aus den steigenden Bevölkerungszahlen im Landkreis und der Stadt. Aus diesem Grund stellt die Stadt den Bebauungsplan Nr. 27/20 auf. Das geplante Gebiet weist eine heterogene Struktur auf. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Gebäude in Reihenhausbauweise zulässig. Damit können sowohl Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden, welche die unterschiedlichen Bedürfnisse verschiedener Altersgruppen und Familienformen berücksichtigen. Mit der Ausweisung der Wohngebiete kann den Bewohnern von Baruth die Eigentumsbildung ermöglicht werden.

Die Belange der Wohnbedürfnisse, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, Eigentumsbildung werden weiterhin berücksichtigt.

4.6 Belange sozialer und kultureller Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Eine Grundschule und eine freie Oberschule befinden sich in 300 m westlicher Entfernung am Schulzentrum „Baruther Urstromtal“. Die Grundschule bietet zudem einen Hort an. In 1 km

nordwestlicher Entfernung befindet sich ein Spielplatz am Ernst-Thälmann-Platz, zudem verfügt die nahegelegene Grundschule über einen öffentlichen Spielplatz. Zudem werden im Plangebiet zwei Parkanlagen mit Spielplätzen für das Kinderspiel angelegt.

Eine seniorenbezogene Einrichtung befindet sich an der Luckenwalder Straße, westlich des Plangebietes gelegen.

Anlagen für sportliche Zwecke befinden sich westlich in ca. km Entfernung der Sportplatz „Platz der Jugend“. Zudem befindet sich bei der Grundschule am Waldweg die Sporthalle Baruth/Mark, welche ein vielfältiges Sportangebot vom Vereinssport sowie vom vereinsunabhängigen Freizeit-, Fitness-, Gesundheits- und Kindersport anbietet. Im östlich gelegenen Ortsteil Klein Ziescht hat der Anglerverein „Baruther Urstromtal“ e.V. seinen Sitz.

Nördlich angrenzend befinden sich ein Naturschutz- und ein Landschaftsschutzgebiet. Beide stehen den Anwohnern als Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. In ca. 3,5 km südöstlicher Entfernung befindet sich zudem der Wildpark Johannismühle, der für alle Altersgruppen geeignet ist. Generell ist die Stadt Baruth/Mark von viele Wald- und Grünflächen umgeben, die der Erholung dienen können.

Mit dem vorhandenen Angebot kann die Versorgung mit Einrichtungen für soziale und kulturelle Bedürfnisse sowie für Sport, Freizeit und Erholung gewährleistet werden.

4.7 Belange der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Die Planaufstellung wird mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung begründet und führt zu einer zeitgemäßen und nachfrageorientierten Weiterentwicklung des zentralen Siedlungsgebietes der Stadt Baruth/Mark. Die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere für junge Familien, ist im Stadtgebiet weiterhin hoch, sodass die Stadt weiterhin Handlungsbedarf sieht und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes neue Bauflächen schafft.

Der zentrale Versorgungsbereich in Baruth/Mark wird nicht beeinträchtigt.

4.8 Belange der Baukultur und des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. **Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Funde bekannt.** Es wird jedoch auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzugeben (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgD-SchG).

4.9 Belange von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Ausgangszustand fast vollständig von Kiefernforst eingenommen. Dabei handelt es sich um einen überwiegend gleichaltrigen und strukturarmen Bestand. Nur im südlichen Teil sind Laubbaumarten eingestreut. Die Bodenvegetation beschränkt sich im Wesentlichen auf Moose und wenige Gräser. Nach Nordosten setzt sich der Kiefernbestand fort, während das Plangebiet ansonsten durch Siedlungsflächen eingeschlossen ist. So grenzen im Osten die Wohngrundstücke des älteren Bebauungsplangebietes „Borgsheidchen“ und im Westen eine Gewerbefläche an. Jenseits der Bundesstraße befindet sich das Wohngebiet „Am Heideweg“.

Das betroffene Waldstück besitzt aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand eine zumindest allgemeine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und ist für das Landschaftsbild am westlichen Ortseingang von Baruth prägend. Nennenswerte Vorbelastungen von Natur und Landschaft durch bauliche oder technische Anlagen sind im Gebiet nicht vorhanden. Im Norden grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ sowie das Naturschutzgebiet „Glashütte“ an den Geltungsbereich an. Natura2000-Gebiete befinden sich nicht im Nahbereich der Planung.

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu beachten. So ist gemäß § 13 BNatSchG der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden bzw. zu mindern und unvermeidbare Auswirkungen durch geeignete Maßnahmen möglichst im Gebiet oder im räumlichen Zusammenhang auszugleichen.

Bei Durchführung der Planung wird der weitgehende Verlust des Waldbestandes und eine erhebliche Neubebauung bzw. Flächenversiegelung durch Wohn- und Nebengebäude sowie die zur Erschließung notwendigen Verkehrswege verursacht. Im Vordergrund stehen dabei der Biotopverlust und die Bodenversiegelung, während die Auswirkungen auf Wasser, Klima und Landschaftsbild lagebedingt weniger erheblich ausfallen.

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung dieser Eingriffe vor und trifft Festsetzungen zur zumindest teilweise gebietsinternen Kompensation. Hierzu zählen der Erhalt von wertvollen Teilflächen des Waldbestandes sowie die Neupflanzung von Bäumen und Hecken im neuen Wohngebiet. Für die vollständige Deckung des Kompensationsbedarfs werden aber auch umfangreiche externe Maßnahmen erforderlich. Hierfür ist eine Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahme bei Wünsdorf vorgesehen. Außerdem erfolgen umfangreiche Maßnahmen der Erstaufforstung sowie des ökologischen Waldumbaus im Rahmen der forstrechtlichen Kompensation.

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind die speziellen artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Sie betreffen die Tötung und Verletzung von Tieren, die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie erhebliche Störungen. Bei Durchführung der Planung bestehen mögliche Konflikte durch Tötungen und Verletzungen von Tieren während der Baufeldfreimachung bzw. Gehölzrodung sowie durch Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dies betrifft auch dauerhafte oder regelmäßig wiedergenutzte Baumhöhlen. Die hierbei relevanten Tiergruppen sind Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Wintermonate, das Anbringen von Nisthilfen und Ersatzquartieren sowie die Aufwertung eines Eidechsenersatzlebensraums erforderlich.

4.10 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch öffentliche und private Betreiber gewährleistet.

Eine Konkretisierung der Leitungsanschlüsse erfolgt auf Umsetzungsebene.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung sind 96m³/h Löschwasser über 2 Stunden vorzusehen. Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung obliegt kommunaler Zuständigkeit.

4.11 Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist nachzuweisen, dass eine schadlose Oberflächenentwässerung im Plangebiet möglich ist.

Für das Bundesland Brandenburg gilt, dass das Wasser auf den Grundstücksflächen zu versickern ist. Alternativ kann es einer Nachnutzung (z.B. Gartenbewässerung, Grauwasser, etc.) zugeführt werden.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleibt auf den Grundstücken ausreichend Platz für die Versickerung des Oberflächenwassers.

4.12 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Das Plangebiet wird im Süden an die Bundesstraße 96 angeschlossen. Im Westen wird eine Fuß- und Radverbindung zur westlich liegenden Siedlung aufgenommen. Entlang der Bundesstraße 96 wird mit Ausnahme der Zufahrt eine Bauverbotszone festgesetzt. Die Bundesstraße führt nach Norden Richtung Berlin und nach Süden Richtung Golßen. Damit ist das Plangebiet gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Bauverbotszone wird mit einem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Gehölze festgesetzt. Die Bauflächen werden durch öffentliche Verkehrsstraßen mit einer Breite von 10 m und im Bereich der Zufahrt mit einer Breite von 10,50 m erschlossen. Mit den zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen kann der zukünftige Verkehr im Plangebiet aufgenommen werden.

ÖPNV

Der nächste Anschluss an das Schienennetz ist der Bahnhof in nördlich des Stadtzentrums von Baruth/Mark in ca. 3,5 km nordwestlicher Entfernung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Heideweg“ befindet sich in ca. 250 m westlicher Entfernung und wird von dem Bus Nr. 7 bedient. Dieser führt nach Norden Richtung Wünsdorf und Zossen, nach Westen in Richtung Luckenwalde und nach Südosten Richtung Klasdorf.

Damit ist das Plangebiet gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Eine Entsorgung von Abfällen (Hausmüll, Sperrmüll, Baum- und Strauchschnitt) kann über die geplanten Straßen gewährleistet werden. Die Straßentrasse ist ausreichend breit dimensioniert, um an den Abfuertagen die zusätzliche Anzahl der Müllsammelbehältnisse aufzunehmen, so dass eine separate Ausweisung von Müllsammelplätzen nicht für erforderlich gehalten wird.

Verkehrsgutachten

Ziel der verkehrstechnischen Untersuchung² war es, aus dem verkehrlichen Beitrag der geplanten Bebauung und unter Berücksichtigung weiterer vorliegender Verkehrsdaten ein gesamtheitliches Verkehrsbild für den Planfall (mit Bauvorhaben) zu erstellen und die Auswirkungen auf den Verkehrsablauf der Bundesstraße B96 darzulegen. Die Untersuchungsergebnisse waren die Entscheidungsgrundlage für die vorliegende Erschließung des neuen Wohngebietes. Aufgrund der Ergebnisse wird in hier nur die Variante 2 zusammenfassend dargestellt. Für detaillierte Untersuchungsergebnisse wird auf das Gutachten verwiesen.

Gesamtverkehr

Die Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens beruht maßgeblich auf den prognostizierten Einwohnerzahlen des künftigen Wohngebietes. Durch den Bebauungsplan war die Anzahl der WE mit 600 bereits vorgegeben. Bei der Ermittlung der zurückgelegten Wege der Einwohner wird von Dr. Bosserhoff eine Spanne von 3,0 – 3,5 Wegen am Tag je Einwohner für durchschnittliche Wohngebiete vorgeschlagen. Für die Berechnung werden beide Werte angesetzt. Der Anteil externer Einwohnerwege beträgt insgesamt 18 %. Folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der ermittelten Wege mit allen Verkehrsmitteln.

Einwohner		Anteil der Weg außerhalb des Gebiets	Wege/Einwohner/Tag		Wege/Werktag	
Min.	Max.		Min.	Max.	Min.	Max.
1.003	1.241	18 %	3,0	3,5	2.467	3.562

Abbildung 8: Übersicht aller ermittelten Wege der Einwohner

Tageszeitliche Verteilung

Für das Wohngebiet „Borgsheidchen II“ wurde das höchste Verkehrsaufkommen am Vormittag zwischen 7:00 Uhr und 08:00 Uhr sowie am Nachmittag zwischen 16:00 Uhr und 17:00 Uhr ermittelt:

² Verkehrsgutachten für den B-Plan 27/20, Borgsheidchen II in Baruth/Mark, stadtraum Gesellschaft für Raumplanung, Städtebau & Verkehrstechnik mbH, 26.09.2025

Uhrzeit	Bestand (Zählung)	Zusatzverkehr	Gesamtverkehr
0:00 - 1:00	8	5	13
1:00 - 2:00	4	2	6
2:00 - 3:00	10	2	12
3:00 - 4:00	10	1	11
4:00 - 5:00	46	14	60
5:00 - 6:00	122	63	185
6:00 - 7:00	210	119	329
7:00 - 8:00	232	147	379
8:00 - 9:00	234	107	341
9:00 - 10:00	233	100	333
10:00 - 11:00	236	109	345
11:00 - 12:00	252	98	350
12:00 - 13:00	262	99	361
13:00 - 14:00	249	93	342
14:00 - 15:00	244	105	349
15:00 - 16:00	253	120	373
16:00 - 17:00	228	145	373
17:00 - 18:00	176	140	316
18:00 - 19:00	150	113	263
19:00 - 20:00	90	80	170
20:00 - 21:00	57	46	103
21:00 - 22:00	61	29	90
22:00 - 23:00	41	22	63
23:00 - 24:00	19	16	35
Gesamt	3427	1772	5199

Abbildung 9: Tageszeitliche Verteilung des Verkehrs im Bestand, des erzeugten Kfz-Verkehrs sowie des Gesamtverkehrs

Leistungsfähigkeitsuntersuchung

Im Rahmen der Leistungsfähigkeitsberechnung wird zunächst untersucht, wie hoch die theoretisch verfügbare Kapazität der einzelnen Knotenpunktströme ist. Es ergeben sich für die Prognose mit dem geplanten Wohngebiet in den Spitzentunden, am Vormittag und am Nachmittag, die Qualitätsstufen A und B des Kfz-Verkehrsablaufs

Am Vormittag (7:00 Uhr bis 8:00 Uhr) wird für alle vier Zufahrten des Knotenpunktes die Qualitätsstufe A des Kfz-Verkehrsablaufs erreicht. Die resultierenden Wartezeiten sind mit Werten zwischen 2 und 6 Sekunden als sehr gering einzustufen. Der überwiegende Teil der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ohne Behinderung passieren. Es liegt somit ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrszustand vor.

In der nachmittäglichen Spitzentunde, zwischen 15:00 Uhr und 16:00 Uhr, werden am betrachteten Knotenpunkt die Qualitätsstufen des Kfz-Verkehrsablaufs nach den Stufen A und B zugeordnet. Für die Zufahrten B96/B115 (West und Ost) sowie für den Heuweg (Süd) ergibt sich die Qualitätsstufe A. Lediglich für die Zufahrt Heuweg (Nord) ist aufgrund des Linksabbiegeverkehrs die Qualitätsstufe B festzustellen.

Die Abwicklung der wartepflichtigen Verkehrsströme wird dabei durch den bevorrechtigten Verkehr bestimmt. Die hieraus resultierenden Wartezeiten sind insgesamt als gering einzustufen. Die maximal festgestellte Wartezeit beträgt ca. 11 Sekunden und tritt beim Linksabbiegen aus dem neu geplanten Wohngebiet auf. Insgesamt liegt somit ein stabiler und leistungsfähiger Verkehrszustand vor.

4.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Aufgrund der vermehrt auftretenden Starkregen- und Hochwasserereignisse der letzten Jahre wurde bereits 2018 auf Bundesebene die Aufstellung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen. Mit der *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)*, die am 1. September 2021 in Kraft getreten ist, wurde nun auf der Grundlage von § 17 Raumordnungsgesetz (ROG) ein „Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz“ (Anlage zur Verordnung) aufgestellt.

Die Planungsebenen in Deutschland sind nun angehalten, auf Grundlage der im BRPHV formulierten Ziele und Grundsätze zum Hochwasserrisikomanagement sowie zu Klimawandel und -anpassung, eine verbindliche und länderübergreifende Berücksichtigung der Hochwasserrisiken sowie die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse vorzunehmen.

Im Zuge der Planung wurde überprüft, ob der Geltungsbereich des Bauleitplans in einem Überschwemmungsgebiet, einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet oder in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Die Überprüfung erfolgt für drei Hochwasserszenarien:

- 1) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von weniger 200 Jahren (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) sowie sogenanntes Extremereignis; HQ_{extrem}
- 2) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit; HQ₁₀₀)
- 3) Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall i.d.R. in Niedersachsen von 20 bzw. 25 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit; HQ_{häufig})

Die Überprüfung des Hochwasserrisikos unter Zuhilfenahme der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg (letzter Zugriff: [November 2025](#)) hat ergeben, dass das Plangebiet in keinem der aufgeführten Fälle betroffen ist. Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet aus den Gefahrenkarten sowie aus den Risikokarten in keinem der drei Hochwasserszenarien eine Betroffenheit. Belange des Hochwasserschutzes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

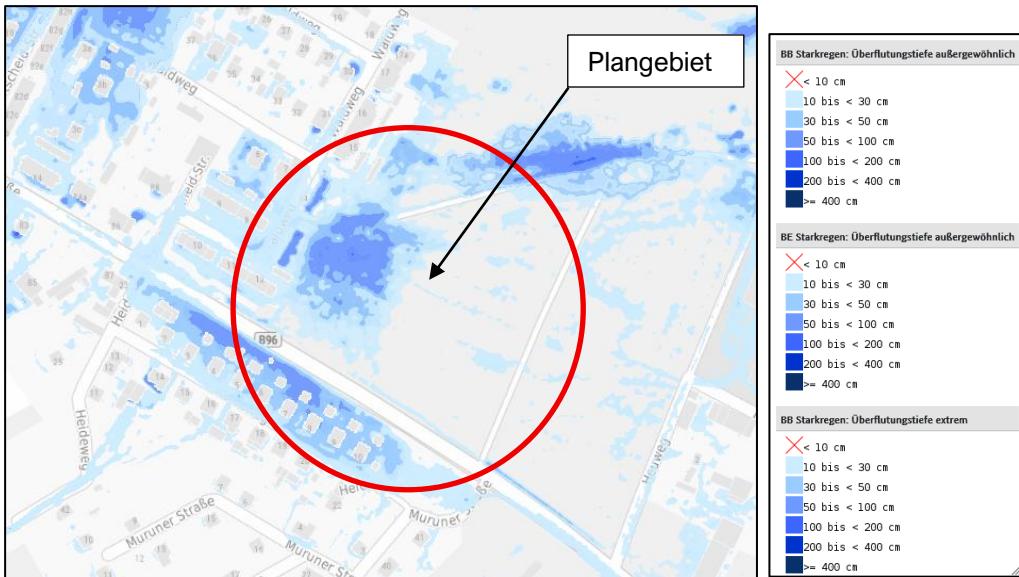


Abbildung 10: Auszug aus den Starkregengefahrenkarten Brandenburg (Quelle: Geoportal.de)

Die Starkregengefahrenkarte Brandenburg zeigt, dass das Gebiet im westlichen Bereich im Falle von Starkregenereignissen betroffen ist. Dies ist bei der Erschließung des Gebietes zu beachten.

4.14 Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen, auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Anlagen für soziale Zwecke sind im Plangebiet zulässig. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit hinreichend berücksichtigt.

4.15 Belange der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Nördlich angrenzend befinden sich ein Naturschutz- und ein Landschaftsschutzgebiet. Beide stehen den Anwohnern als Erholungsmöglichkeiten zur Verfügung. In ca. 3,5 km südöstlicher Entfernung befindet sich zudem der Wildpark Johannismühle, der für alle Altersgruppen geeignet ist. Generell ist die Stadt Baruth/Mark von vielen Wald- und Grünflächen umgeben, die der Erholung dienen können. Für das Kinderspiel eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angelegt.

Damit wird den Belangen der ausreichenden Versorgung mit Grünflächen und den Belangen des Kinderspiels ausreichend Rechnung getragen.

4.16 Belange des Waldes/der Forstwirtschaft

Der Geltungsbereich wird abgesehen von dem eingeschlossenen Abschnitt der Bundesstraße von Wald eingenommen. Es handelt sich um einen überwiegend strukturarmen Kieferforst mittleren Alters. Im südlichen Teil sind vereinzelt Laubbaumarten eingestreut, unter anderem Eichen und Robinien. Aus Sicht der Stadt Baruth überwiegt an diesem verkehrsgünstigen und an bestehende Wohngebiete anschließenden Standort das gemeinschaftliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum durch Mehrfamilienhausbau.

Die Inanspruchnahme der Waldfläche macht eine forstrechtliche Genehmigung zur Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart auf der Grundlage von § 8 des Landeswaldgesetzes

Brandenburg (LWaldG) erforderlich. In diesem Zusammenhang sind Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkung der Waldumwandlung zu erbringen. Seitens der Forstbehörde wurde die umzuwandelnde Waldfläche auf 4,8 ha beziffert. Als Grundkompensation wird dafür eine Erstaufforstung im selben Umfang erforderlich. Hinzu kommt ein Kompensationsbedarf für die auf der betroffenen Waldfläche liegenden besonderen Waldfunktionen im doppelten Flächenumfang erforderlich. Dies resultiert aus den beiden hier überlagerten Waldfunktionen „lokaler Immissionsschutzwald“ und „lokaler Klimaschutzwald“. Im weiteren Verfahren und spätestens bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden die Maßnahmen konkret bestimmt, mit der Forstbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.

4.17 Belange des Bodenschutzes

Der Boden im Süden des Plangebietes besteht aus diluvialem Sand. Es sind überwiegend Braunerden, z.T. lessiviert und gering verbreitet vergleyte Braunerden und Gley-Braunerden aus Sand über diluvialem Sand oder Lehmsand. Gering verbreitet sind Braunerden, z.T. lessiviert und Fahlerde-Braunerden aus Lehmsand über diluvialem Sand. Es ist ein verbreitet niedriger Grundwassereinfluss vorhanden.

Im Norden des Plangebietes handelt es sich um podsolige Regosole und Podsol-Regosole, verbreitet aus Flugsand und verbreitet aus Flugsand über tiefem Torf. Gering verbreitet sind Erdniedermoore aus Torf. Es ist eine verbreitet hoher Grundwassereinfluss vorhanden.

Die folgenden Maßnahmen stellen einen möglichen Rahmen der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen dar: Generell sind Bodenarbeiten unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten, der Witterungsbedingungen und bodenschonend durchzuführen. Die geltenden Regelwerke sind dabei anzuwenden.

- Alle Arbeiten sind ausschließlich bei trockenen bis schwach feuchten Bodenbedingungen durchzuführen.
- Es sollen möglichst wenige Überfahrten, auch mit Gleiskettenfahrzeugen, insbesondere auf den Zielflächen durchgeführt werden.
- Der Maschineneinsatz orientiert sich insbesondere beim Aufbringen des Bodens an der möglichst bodenschonenden Umsetzung.
- Befahrung des Bodens mit landwirtschaftlichen Maschinen mit reduziertem Reifendruck, um geringe Druckeinwirkungen auf den Boden zu realisieren.

Für weitere Informationen und Hinweise zu den Baugrundverhältnissen im Änderungsbereich wird auf das Geoportal des Landkreises Teltow-Fläming verwiesen. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht.

Bodenfunde

Das Plangebiet befindet sich auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte im Sinne der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz von Kriegsstätten vom 31. März 2014 (GVBl. 11/14, [Nr. 20]).

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten dort Gebeine von Kriegstoten des II. Weltkrieges zu Tage treten, die ihre letzte Ruhestätte in nicht bekannt gewordenen Feldgräbern fanden und deshalb bisher nicht umgebettet werden konnten.

Zuständige Behörden für die Feststellung und Erhaltung solcher Gräber sind im Land Brandenburg nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Gräbergesetzes im Land Brandenburg vom 23. Mai 2005 (GVBl. I S. 174) die kreisfreien Städte, Ämter und amtsfreien Gemeinden.

Bei Gebeinfunden ist die Arbeit sofort zu unterbrechen, die Polizei ist zu informieren. Wenn es sich um Gebeine von Kriegstoten handelt, wird die zuständige Ordnungsbehörde benachrichtigt, die dann die weiteren Veranlassungen zu treffen hat.

Die Fundstelle ist zu sichern. Es ist untersagt, Gegenstände jeglicher Art zu entfernen, die der Identifizierung der Toten dienen können.

Die Fortführung der Arbeiten ist erst nach Abschluss der Bergungsarbeiten gestattet.

4.18 Kampfmittel

Bisher liegen keine Informationen zu vorhandenen Kampfmitteln vor.

4.19 Altlasten

Das Plangebiet liegt nach den derzeitigen Erkenntnissen nicht im Bereich eines registrierten Altstandortes. Im Altlastenkataster des Geoportals des Landkreises Teltow-Fläming (letzter Zugriff November 2025) sind keine Altlasten vorhanden. Sollten jedoch konkrete Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu benachrichtigen.

5 Darlegung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Die Stadt Baruth/Mark führt im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durch, mit denen den Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben wird, Anregungen und Hinweise zu den Planinhalten vorzutragen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB werden diese öffentlichen und privaten Belange in die Abwägung eingestellt sowie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

5.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Einwender 1

- Einwender 1 regt an, für die Anpflanzung von Bäumen auf den jeweiligen Grundstücken, kleinere Bäume in die Pflanzliste aufzunehmen. Die in der Pflanzliste genannten Bäume sind Großbäume und würden zu einer starken Verschattung der Nachbargärten führen sowie zu Beeinträchtigungen von Solaranlagen. Zudem wird angeregt, weitere Obstbäume in die Liste aufzunehmen.

Der Anregung wird nachgekommen. Die Pflanzliste wurde um weitere Sorten ergänzt.

- Es wird angemerkt, dass aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit der mittlere Bereich eingekesselt und einsehbar wird. Eine hohe Bebauung nur im Süden und Westen würde die Situation entspannen. Es wird angeregt, auch im Norden nur Ein- und Doppelhäuser festzusetzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich angepasst. Eine Einkesselung - wie beschrieben - findet nicht statt.

- Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt werden. Es sollte möglich sein in seinem Garten höhere Einfriedungen zu errichten, um Rückzugsräume zu schaffen.

Der Anregung wird entsprochen. Die Begrenzung der Einfriedung auf 1,20 m wird nur auf straßenseitigen Flächen festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit in den Gartenbereichen höhere Einfriedungen zu errichten.

- Der Stellplatzschlüssel wird kritisch gesehen. Es kann nicht nachvollzogen werden, warum für ein Einfamilienhaus drei Stellplätze notwendig sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Baruth/Mark ist ländlich gelegen, sodass die Menschen in der Stadt auf das Auto angewiesen sind. Zudem ist der ÖPNV nicht ausreichend ausgebaut. In der Regel reicht ein Stellplatz für ein Einfamilienhaus nicht aus, da bei einer Familie beide Elternteile arbeitstätig sind und ein Auto benötigen. Es soll mit der Festsetzung vermeiden werden, dass die Autos im öffentlichen Raum geparkt werden. Insbesondere an der Bundesstraße ist das Parken unzulässig. Trotz dessen kann oftmals nicht verhindert werden, dass Autos dort abgestellt werden, wenn keine Regelung für die Stellplätze im Bebauungsplan getroffen werden. Die Festsetzung dient also auch dazu, den Verkehr an der Bundesstraße nicht durch unzulässig geparkte Autos entlang der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

- Die Fahrbahnbreite wird mit 8 m sehr breit empfunden. Es wird vorgeschlagen, die Breite auf 6 m zu begrenzen und Grünflächen oder öffentliche Stellplätze zu errichten.

Die Straßenbreite ist nötig, damit auch Lieferfahrzeuge, Möbelfahrzeuge, Entsorgungsfahrzeuge oder Feuerwehrfahrzeuge im Plangebiet verkehren können. Zudem beinhaltet die Breite auch die Fuß- und Radwege sowie Sicherheitstrennstreifen. Auf nachgelagerter Ebene wird der endgültige Ausbau der Straße geplant, dort werden auch Einengungen und Grünflächen festgelegt.

Einwender 2

- Der Einwender regt anstatt Wohneinheiten nur maximale Gebäudelängen festzusetzen, um mehr Wohnraum schaffen zu können.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde aus dem Bebauungsplan entfernt.

- Es wird vorgeschlagen, die Dachneigung für die Dachbegrünung von 15° auf 20° zu setzen.

Ab 15° Dachneigung können konstruktive Maßnahmen gegen das Abrutschen des Begrünungsaufbaus erforderlich sein. Um die Einschränkungen für die Umsetzung nicht zu sehr zu erschweren, wird auf die Änderung der Festsetzung verzichtet. Es steht den Bauherren natürlich frei auch auf Dächern mit einer Neigung über 15° ein Flachdach herzustellen.

- Es kann nicht nachvollzogen werden aus welchen Gründen ein Teil der Fassadengestaltung aus Holz hergestellt werden muss.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift zur Fassadengestaltung wurde entfernt.

- Es wird gefragt, ob eine Nutzung von Fernwärme festgesetzt wird.

Es wird keine Festsetzung zur Nutzung von Fernwärme getroffen. Aus Sicht der Gemeinde ist ein Ausschluss von fossilen Energieträgern ausreichend.

- Es wird darauf hingewiesen, dass Vermieter Solarstrom nicht an Mieter verkaufen dürfen.

Dies ist kein planungsrechtlicher Belang und kann daher nicht auf Ebene des Bebauungsplanes geregelt werden.

- Die Regelungen zur Waldumwandlung sollten auf Bebauungsplanebene geregelt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Waldumwandlungsverfahren ist Teil des Bau- leitplanverfahrens.

- Es sind Ausgleichmaßnahmen in den Umweltbericht aufzunehmen. Zudem sollte sowohl die genaue Straßenplanung als auch die Zufahrten zu den Grundstücken zeichnerisch dargestellt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zum Entwurf in den Umweltbericht aufgenommen. Die Straßenplanung und die Planung der Zufahrten erfolgt auf nachgelagerter Ebene, diese sind nicht auf Bebauungsplanebene zu regeln.

- Es wird vorgeschlagen, wasserdurchlässigen Materialien für die Herstellung der Stellplätze und Wege festzusetzen.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben im Plan- gebiet ausreichend Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers.

- Es wird angeregt, die Einfriedungen auf 1,60 m zu erhöhen.

Der Anregung wird nicht entsprochen. Die 1,20 m wurden festgesetzt, damit nicht nur ein übersichtliches Straßenbild geschaffen werden kann, sondern auch damit kleine Kinder bei der Ausfahrt von Autos frühzeitig gesehen werden können. Die Festsetzung dient der Sicherheit. Sie wird jedoch dahingehen geändert, dass die Einfriedungen nur an den straßenseitigen Flächen auf die Höhe von 1,20 m begrenzt wird. Zu den von der Straße abgewandten Seiten können zur Schaffung von Rückzugsräumen auch eine höhere Einfriedung errichtet werden.

- Der Einwender gibt Hinweise zu weiteren Abstimmungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind nicht Teil des Bebauungsplanverfah- rens. Sie werden auf nachgelagerter Ebene durchgeführt.

5.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Landkreis Teltow-Fläming

Kreisentwicklung

- Es wird davon ausgegangen, dass sich der noch auszubauende Heuweg außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze befindet.

Der Heuweg befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Die Ortsdurchfahrtsgrenze endet hinter der Verkehrsinsel, westlich des Plangebietes.

- Es wird empfohlen, den Landesbetrieb Straßenwesen am Verfahren zu beteiligen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen wurde am Verfahren beteiligt (s. S. 34 dieser Begründung).

- Es werden Hinweise zum Ausbau der Straße gegeben. Zudem wird empfohlen die Feuerwehr sowie der zuständige Entsorger am Verfahren zu beteiligen.

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Die Ausbauplanung ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung und wird auf nachgelagerter Ebene durchgeführt. Die jeweiligen Träger öffentlicher Belange werden am Verfahren beteiligt.

- Es wird angeregt, eine weitere Straßenverkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ an der südwestlichen Grenze herzustellen mit Anschluss an den Waldweg im Westen außerhalb des Plangebietes.

Der Anregung wird nicht nachgekommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich geändert. Die im Vorentwurf dargestellte Rad- und Fußwegverbindung wurde erhalten. Im Osten besteht die Möglichkeit einer weiteren Anbindung. In der textlichen Festsetzung Nr. 5 (2) wird geregelt, dass die Anpflanzfläche für eine Zuwegung durchbrochen werden darf. Da die Lage der Wohngebäude noch nicht feststeht und die Planung dahingehen nicht eingeschränkt werden soll, wird keine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

- Es wird empfohlen die Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung gegen das Befahren mit Kfz (insbesondere Autos) zu sichern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird auf Umsetzungsebene beachtet.

- Es wird empfohlen, den Stellplatzschlüssel dahingehend zu präzisieren, dass ersichtlich ist, ob sich dieser auf KFZ und/oder Fahrräder bezieht. Sollte er sich nur auf KFZ beziehen, ist ein entsprechende Stellplatzschlüssel für Fahrräder zu ergänzen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Formulierung angepasst.

- Grundsätzlich sollte sich der Stellplatzschlüssel auf die zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO beziehen. Nicht alle Begrifflichkeiten der BauNVO finden sich in der Tabelle unter 12.2. wieder, so dass es evtl. zu einer Regelungslücke bzw. zu Unsicherheiten in der Anwendung der Festsetzung kommen kann. Der Stellplatzschlüssel für EFH/ ZFH und EFH mit Einliegerwohnung ist zudem nicht eindeutig.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stellplatzschlüssel wurde angepasst.

- Gemäß § 87 BbgBO bestehen weitere Regelungsmöglichkeiten über die reine Zahl der notwendigen (Kfz-)Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder. Bspw. können auch qualitative Aspekte (Größe, Lage, Ausstattung) und Anzeigepflichten (für genehmigungsfreie Vorhaben) geregelt werden. Unter Umständen könnten auch Ausnahmen zugelassen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen sind derzeit nicht geplant, um die Planung und Ausführung nicht zu stark zu beschränken.

- Die Behörde empfiehlt für Anregungen für die weitere Planung der Leitfaden zur Musterstellplatzsatzung NRW des Zukunftsnetzes Mobilität NRW.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Die textliche Festsetzung zu zulässigen baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen kann entfallen, da diese gemäß § 23 Abs.5 BauNVO zugelassen sind.

Der Anregung wird nicht nachgekommen, da es regelmäßig zu Nachfragen kommt, ob die Stellplätze in den nicht überbaubaren Flächen zulässig sind. Die Festsetzung steht den gesetzlichen Regelungen nicht entgegen und bleibt daher erhalten.

Landwirtschaftsamt

- Das Landwirtschaftsamt weist darauf hin, dass Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Nutzflächen nur zielführend sind, wenn diese im Einklang mit der landwirtschaftlichen Produktion stehen und nicht zu einer Abwertung, Einschränkung oder gar Aufgabe dieser führen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die konkreten Kompensationsmaßnahmen und Flächen werden zum Entwurf ergänzt.

Gesundheitsamt

- Das Gesundheitsamt weist darauf hin, dass sich in ca. 300 nordwestlicher Entfernung eine Kläranlage befindet. Durch die Anlagen können trotz der Entfernung geruchliche Belästigungen auftreten und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der zukünftigen Anwohner stören.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und ein Teil des Geltungsbereiches im Nordosten aus der Planung herausgenommen. Damit vergrößert sich der Abstand zur Kläranlage. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich bereits Wohnnutzung in der Umgebung befindet. Aufgrund der großflächigen Waldflächen zwischen Wohngebiet und Klärwerk wird nicht mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung gerechnet. Auf die Erstellung eines Gutachtens wird daher verzichtet. Es wird jedoch ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

- Neben dem o.g. Umweltbericht ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erforderlich.

Ein gesonderter landschaftspflegerischer Fachbeitrag oder ein Grünordnungsplan ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Alle grünordnerischen Festsetzungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen werden abschließend in der Begründung bzw. im Umweltbericht behandelt. Die rechtliche Sicherung externer Maßnahmen erfolgt durch vertragliche Regelungen.

- Die Untere Naturschutzbehörde regt an, - eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorzunehmen. Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (auch die für den Wald) müssen sich im Naturraum „Mittlere Mark“ befinden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Bestimmung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im angegebenen Naturraum und wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans abschließend abgestimmt und vertraglich gesichert.

- Kartierungen und eine Artenschutzprüfung fehlen im Vorentwurf. Eine abschließende fachliche Beurteilung seitens der UNB ist somit noch nicht möglich. Es ist zudem ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen und bei Vorkommen streng geschützter Arten, sind diese in die Planung einzubeziehen. Bei Konflikten sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln und zu sichern.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ein Artenschutzbericht erstellt. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

- Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass der Bebauungsplan der Darstellung von Waldflächen in der Entwicklungskarte des LP und im Flächennutzungsplan widerspricht. Beide Pläne sind entsprechend anzupassen bzw. zu aktualisieren.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der Neuaufstellung und die vorliegende Planung wird dabei berücksichtigt. Parallel zur FNP-Änderung erfolgt auch eine Anpassung des Landschaftsplans.

- Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass sich das Gebiet nicht angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet sowie das Naturschutzgebiet befindet.

Die Aussage kann nicht nachvollzogen werden. Im Nordosten grenzt das Plangebiet sowohl an das NSG als auch das LSG. Die Schutzgebiete sind entsprechend markiert.

- Die Kompensationsflächen und -maßnahmen sowie der Zeitpunkt der Umsetzung sind zu benennen, im B- Plan (BP) verbindlich festzusetzen oder auf andere Weise zu sichern (z.B. städtebaulicher Vertrag).

Die Kompensation wird zum Entwurf im Umweltbericht ergänzt.

- Der UNB sind für eine Entsiegelung zur Verfügung stehende Flächen im Bereich Wünsdorf bekannt, welche für die im Zusammenhang mit dem B-Plan stehenden Versiegelungen bereitstünden. Die UNB kann entsprechenden Kontakt zur Flächeneigentümerin herstellen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

- Die Stadt hat einen Nachweis über tatsächliche und rechtliche Verfügbarkeit der Flächen zu führen. Befinden sich die Flächen außerhalb des Bebauungsplanes, sind diese grundbuchrechtlich zu sichern.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

- Es ist nach Bundesnaturschutzgesetz u. a. verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

- Es ist bei Bedarf festzulegen, ob die Versiegelung der Verkehrsflächen nur anteilig und die Überschreitung der GRZ um bis zu 50% gewollt ist.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Die vorhandenen Rodungsflächen sind als solche auch zu kompensieren und nicht zu gering zu bewerten.

Die Rodungsflächen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

- Aus Sicht der Naturschutzbehörde kann nicht nachvollzogen werden, dass in Zeiten des Klimawandels, Waldflächen gerodet werden, um an anderer Stelle Erstaufforstungen durchzuführen.

Innerhalb des Stadtkerns stehen der Stadt keine Baulücken oder Leerstände zur Verfügung, um eine derartige Wohnungsbauentwicklung zu ermöglichen. Zudem liegt die Stadt auf Torf- flächen, welche aufgrund ihrer geologischen Beschaffenheit eine bauliche Erschließung aus wirtschaftlicher Perspektive deutlich erschweren.

- Es fehlen Angaben zum Zeitpunkt der Kartierung sowie entsprechende Erfassungsbögen.

Bei der im April 2023 durchgeföhrten Biotoptypenerfassung für den Bebauungsplan wurde nur in Flurstück 261, also außerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche mit Sandtrockenrasen kartiert. Der sich laut der Landeskartierung (CIR Biotoptypen 2009) auch östlich davon bis über

das FS 267 erstreckende Ausläufer wurde hingegen als Kiefernforst eingestuft. Diese Zuordnung deckt sich mit aktuellen Luftbildern. In der Biotopkarte zum Bebauungsplan wird das angrenzende geschützte Biotop ergänzt. Eine erneute Prüfung des Biotopstatus in dem fraglichen Bereich kann im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchung des Areals mit Blick auf die dort erwarteten Reptilienshabitatem erfolgen.

Ordnungsamt

- Das Ordnungsamt bittet um Vorhaltung von Flächen für die Feuerwehr und gibt Hinweise zum Brandschutz.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Baugenehmigungsebene beachtet. Die Hinweise zur Vorhaltung von Löschwasser werden in der Begründung ergänzt.

- Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird die Anlage von nur einer Zufahrt kritisch gesehen.

Im Westen wird ein 5 m breiter Fuß- und Radweg angelegt der im Falle eines Einsatzes ebenfalls als Zufahrt genutzt werden kann. Es wird auf Umsetzungsebene sichergestellt, dass der Weg für die Feuerwehr zugänglich bleibt und entsprechend ausgebaut wird.

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet auf dem Gebiet einer ehemaligen Kriegsstätte befindet und Funde von Gebeinen von Kriegstoten anzuseigen sind.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Amt für Bildung und Kultur

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine entsprechend ausgebauten Infrastruktur zur Verfügung gestellt werden muss. Es wird dringend empfohlen, die erforderlichen Einrichtungen für die Betreuung im Kita- und Hortbereich sowie die zukünftig notwendigen Kapazitäten in der Bildung frühzeitig zu errichten und einzuplanen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Untere Bauaufsichtsbehörde/Denkmalsschutzbehörde

- Die Denkmalsschutzbehörde weist auf das Fehlen einer Nutzungsschablone hin. Zudem ist der Stellplatzschlüssel unklar, da nicht definiert wird, wann es sich um Altenwohnen handelt und was bei einer Nutzungsänderung zu einer Nutzung mit erhöhtem Bedarf passiert.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan würde überarbeitet und sie Nutzungsschablonen wurden angepasst.

- Es wird vorgeschlagen, die textliche Festsetzung zur Fassadengestaltung so konkretisieren, dass ein Bezug zur Ansichtsfläche hergestellt wird.

Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und die Festsetzung zur Fassadengestaltung gestrichen.

Straßenverkehrsamt/ Verkehrssicherheit/Verkehrslenkung

- Es werden Hinweise zur Gestaltung von Sichtdreiecken, Einmündungen und Parkraum gegeben. Außerdem sollen weitere Abstimmungen zu Beschilderungen und Baumaßnahmen mit der Straßenbehörde erfolgen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Umweltamt/Wasser, Boden, Abfall

- Es wird eine Ergänzung der Hinweise bzw. nachrichtlichen Übernahmen empfohlen, die eine maximale Tiefe für Bohrungen für Wärmepumpenanlagen regelt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen.

- Die Behörde weist auf die Kläranlage in ca. 250 m Entfernung hin. Durch die Anlagen können trotz der Entfernung geruchliche Belästigungen auftreten und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der zukünftigen Anwohner stören. Besonders in den Sommermonaten erreichen die Behörde Beschwerden zu Geruchsbelästigungen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde zwischenzeitlich überarbeitet und ein Teil des Geltungsbereiches im Nordosten aus der Planung herausgenommen. Damit vergrößert sich der Abstand zur Kläranlage. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich bereits Wohnnutzung in der Umgebung befindet. Aufgrund der großflächigen Waldflächen zwischen Wohngebiet und Klärwerk wird nicht mit einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung gerechnet. Auf die Erstellung eines Gutachtens wird daher verzichtet. Es wird jedoch ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

- Es ist sicherzustellen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet möglich ist.

Die Böden im Bereich der neuen Baugebiete sind aufgrund der sandigen Deckschichten für eine Vorortversickerung gut geeignet, sodass das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann. Dies wird auch durch die Begrenzung der Versiegelung in Form der Grundflächenzahl unterstützt.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

- Es wird auf die Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht im Zusammenhang mit eventuell geplanten Bohrungen hingewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Deutsche Bahn AG

- Die Deutsche Bahn AG weist auf die ca. 160 m entfernte Bahntrasse hin von der Lärmimmissionen ausgehen, diese sind im Rahmen eines Immissionsschutzbüchens zu ermitteln und zu bewerten, damit sichergestellt werden kann, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Immissionsschutzbüchen erstellt. Maßnahmen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm auf dem Ausbreitungsweg – wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse – sind nicht umzusetzen, da der Bebauungsplan außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs keine rechtlichen Möglichkeiten zur Umsetzung von Lärmschutzmäßigkeiten hat. Außerdem würde eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse mit einer baulich angemessenen Höhe aufgrund der großen Entfernung zwischen Bahntrasse und Plangebiet nur eine geringe Pegelminderung bewirken.

Es wird jedoch eine Festsetzung für die bautechnische Beschaffenheit der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Bebauungsplan aufgenommen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

- Aus Sicht des Verbandes ist das Vorhaben abzulehnen. Der Flächennutzungsplan steht einer Ausweisung eines Wohngebietes entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Flächennutzungsplan befindet sich zurzeit in der Neuaufstellung und die vorliegende Planung wird dabei berücksichtigt.

- Im Sinne der Bodenschutzklausel soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Daher ist nachvollziehbar darzulegen, dass keine Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken oder sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten gibt. Dabei sind aktuellen Prognosen zur Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung mit einzubeziehen. Auch die Festsetzung von Ein- und Doppelhäusern wird kritisch sehen, da dadurch ein höherer Flächenverbrauch entsteht.

Innerhalb des Stadtkerns stehen der Stadt keine Baulücken oder Leerstände zur Verfügung, um eine derartige Wohnungsbauentwicklung zu ermöglichen. Zudem liegt die Stadt auf Torf- flächen, welche aufgrund ihrer geologischen Beschaffenheit eine bauliche Erschließung aus wirtschaftlicher Perspektive deutlich erschweren.

Ein Arbeitsgeber, der seinen Sitz in dem Industriegebiet hat, ist an der Planung beteiligt. Er setzt sich dafür ein, seinen Mitarbeitern die Ansiedlung in Baruth/Mark zu ermöglichen, um sie als Arbeitnehmer zu halten und die Pendlerzahlen zu reduzieren. Es gibt daher konkrete Nachfragen nach Bauland im Stadtgebiet, denen mit der Planung nachgekommen werden kann.

Nach Überarbeitung der Planunterlagen entfällt die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern. Nach derzeitigem Stand sollen ausschließlich Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Damit werden die Flächen ressourcenschonend genutzt.

- Es kann nicht nachvollzogen werden, warum die Qualität der Waldfläche herabgesetzt wird, da entsprechende Mängel nicht dem Wald angelastet werden können. Verantwortlich dafür sind vielmehr Anwohner bzw. Umweltschädiger, die den Wald nicht bestimmungsgemäß genutzt haben. Auch die zuständigen Behörden, die nicht energisch genug gegen die Schädigungen eingeschritten sind, sind für den Zustand des Waldes mitverantwortlich. Zudem sind die Waldflächen wichtige Pufferzonen zu den benachbarten Schutzgebieten.

Der Hinweis wird berücksichtigt. Der Text zu den Belangen des Waldes bzw. der Forstwirtschaft wird angepasst. Es gibt keine gesetzlichen Regelungen bezüglich der Abständen zu Wald- oder Schutzgebietsflächen, sodass an die Flächen herangerückt werden kann. Es sind jedoch die Abstandregelungen der Landesbauordnung zu beachten. Aufgrund der maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 16 m wird dieser entsprechend groß ausfallen. Die Forstbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Auch hier wird kein Abstand zu den Flächen gefordert.

- Es ist im Falle einer Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) sicherzustellen, dass die Gebietsfestsetzungen zum LSG beachtet werden. Zudem ist eine Pufferzone vorzusehen zwischen geplanter Bebauung und LSG, um den vom Wohngebiet ausgehenden Nutzungsdruck auf die Schutzgebiete bzw. Beeinträchtigungen derselben, z. B. durch Lärm, Abfälle o. Ä., zu vermeiden.

Es wird sichergestellt, dass sich keine Überschneidungen mit dem LSG ergeben. Eine Pufferzone von 25 m (20 m Maßnahmenfläche und 5 m nicht überbaubare Fläche) wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Waldrand zu schützen und Personenschäden durch eventuelle Baumstürze zu vermeiden.

- Der Verband fordert die Aufstellung eines nachhaltigen Heizkonzeptes, um z.B. Passivhaus- oder Nullenergiehausstandards im Plangebiet durchzusetzen.

Es gibt keine planungsrechtlichen Festsetzungen für Passiv oder Nullenergiehausstandards. Dies kann nur im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

- Es werden Hinweise zum Tötungsverbot nach Bundesnaturschutz gegebene und Maßnahmen zum Schutz von Insekten und anderen Tieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bautechnische Lösungen sind auf Umsetzungsebene zu beachten. Ein Hinweis auf umweltschonende Beleuchtung wird in den Planunterlagen ergänzt.

- Um die Bodenversiegelungen zu begrenzen, sind unversiegelte, wasserdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden.

Der Anregung wird dahingehend entsprochen, dass eine Festsetzung zu wasserdurchlässigen Materialien für Stellplätze in den Bebauungsplan aufgenommen wird. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben im Plangebiet ausreichend Flächen für die Versickerung des Oberflächenwassers.

- Es ist eine Artenschutzbeitrag zu ergänzen, da der Wald Lebensraum für typische Waldvögel sowie Fledermäuse ist. Es wird auch auf das Vorkommen von Zauneidechsen und roten Waldameisen hingewiesen.

Der Anregung wird entsprochen. Es wurde ein Artenschutzbeitrag erstellt und die Ergebnisse in den Umweltbericht aufgenommen.

- Zur Beurteilung der Versickerung von Oberflächenwasser und der Lärmmissionen sind ein hydraulisches Gutachten so wie ein Immissionsschutzgutachten notwendig.

Lärmschutz

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wurde ein Immissionsschutzgutachten erarbeitet. Es wurde eine Festsetzung für die bautechnische Beschaffenheit der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume in den Bebauungsplan aufgenommen, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Oberflächenentwässerung

Für das Bundesland Brandenburg gilt, dass das Wasser auf den Grundstücksflächen zu versickern ist. Alternativ kann es einer Nachnutzung (z.B. Gartenbewässerung, Grauwasser, etc.) zugeführt werden.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleibt auf den Grundstücken ausreichend Platz für die Versickerung des Oberflächenwassers.

Land Brandenburg

Untere Forstbehörde

- Die Untere Forstbehörde beschreibt das Waldumwandlungsverfahren und gibt Hinweise zum Ablauf.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.

- Es wird darauf hingewiesen, dass eine Waldumwandlung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert, zu erfassen und die Auswirkungen ihres Verlustes zu beschreiben. Es wird weiterhin gefordert, dass in der Umweltprüfung zumindest die Arten der forstrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Erstaufforstung, Waldumbau) und ihre Flächengrößen angegeben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Umweltbericht enthält alle Informationen, die zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit notwendig sind. Die erforderlichen Maßnahmen für die forstrechtliche Kompensation werden

hinsichtlich Art und Umfang benannt und bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans konkret bestimmt, mit der Forstbehörde abgestimmt und vertraglich gesichert.

- Es wird darauf hingewiesen, dass zwei Flurstücke mit überplant werden, jedoch nicht in der Begründung aufgeführt wurden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung wird korrigiert.

- Die kahlgeschlagenen Flächen nicht beim Biotopverlust mitgerechnet, dies ist zu korrigieren. Zudem kann die im Norden als Waldfläche dargestellte Fläche nicht für die Kompensation genutzt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kahlschlagsflächen sind nicht mehr Teil des Geltungsbereiches.

- Der Erhalt des Waldstreifen entlang der Bundesstraße wird kritisch gesehen. In den zurückliegenden Jahren kam es witterungsbedingt zu Absterbeerscheinungen und die Bäume mussten im Rahmen der Verkehrssicherung gefällt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Stadt ist die Pufferzone zwischen Bundesstraße und der zukünftigen Wohnbebauung wichtig. Daher wurde die Fläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf nachgelagerter Ebene wird die Verkehrssicherung weiterhin berücksichtigt und ggf. Ersatzpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung vorgenommen.

Landesamt für Umwelt

- Immissionskonflikte sind durch die Planung nicht auszuschließen. Sie sind gutachterlich zu ermitteln und auszuwerten. Nach Vorlage eines Gutachtens kann eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein Lärmschutzgutachten zum Entwurf ergänzt und in die Planunterlagen eingearbeitet.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

- Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenfunde anzeigenpflichtig sind. Es ist ein Hinweis in die Planunterlagen aufzunehmen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Landesbetrieb Straßenwesen

- Es wird auf die Bauverbotszone hingewiesen, in einem Abstand von 20 m gemessen vom äußeren Rand der asphaltierten Fahrbahnkante der B 96 sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Die Bauverbotszone und ein Hinweis auf das Verbot baulicher Anlagen innerhalb der Bauverbotszone wurden in die Planunterlagen aufgenommen.

- Es ist eine verkehrstechnische Untersuchung zu erstellen, die alle relevanten Verkehrs mengen berücksichtigt. Diese VTU sollte außerdem herausstellen, welche baulichen Maßnahmen für den auszubauenden Zufahrtsbereich/Knotenpunkt notwendig sind.

Es wurde ein Verkehrskonzept erarbeitet und in der Begründung unter Kapitel 4.12 zusammenfassend dargestellt. Die Knotenpunkte können die Verkehre leistungsfähig aufnehmen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

- Das Vorhaben steht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) nicht entgegen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Auf Grundlage der vorgelegten Flächenbilanz werden 5,5 ha auf die WR/EEO der Stadt Baruth angerechnet. Wir regen an, die Planbegründung entsprechend zu kürzen bzw. zu ergänzen.

Im Entwurf des Regionalplans 3.0 wird das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet Siedlung dargestellt. Das Vorhaben mit den Zielen des Entwurfs vereinbar. Die Aussagen zur Anrechnung werden in das Kapitel zur Raumordnung aufgenommen.

EWE Netz GmbH

- Die EWE Netz GmbH weist auf Maßnahmen für eine eventuelle Erschließung des Plangebietes hin und gibt allgemeine Hinweise zum Schutz von Leitungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist auf Maßnahmen für eine eventuelle Erschließung des Plangebietes hin und gibt allgemeine Hinweise zum Schutz von Leitungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG

- Die NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist auf Maßnahmen für eine eventuelle Erschließung des Plangebietes hin und gibt allgemeine Hinweise zum Schutz von Leitungen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und auf Umsetzungsebene beachtet.

5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Inhalte der Planung

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit orientiert sich die Planung mit der Nutzungsart an das westlich angrenzende Wohngebiet und das südlich der Bundesstraße liegende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 16/05 „Am Heideweg“. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese würden sich aufgrund ihrer Größe und ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht in die

zukünftige Bebauungsstruktur einfügen. Sie verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und sind z.T. flächenintensiv, sodass sich aufgrund der geringen Größe des Plangebietes Konflikte ergeben würden. Das kleineräumige Gebiet soll bevorzugt mit Wohngebäuden für das dauerhafte Wohnen bebaut werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal vier Vollgeschosse festgesetzt. Mit einer Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen wird das Maß der baulichen Nutzung im Gegensatz zu den bestehenden Plänen erhöht, um auch mehrgeschossige Wohngebäude zu ermöglichen.

Die zulässigen Firsthöhen werden gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Aufgrund der zulässigen viergeschossigen Bauweise wird die Höhe der baulichen Anlagen auf 16 m begrenzt. Es wird bestimmt, dass die maximal zulässige Firsthöhe gemäß Einschrieb im Planteil des Bebauungsplanes nicht überschritten werden darf.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete gilt eine offene Bauweise. Eine offene Bauweise bietet ausreichend Platz und fördert die Luftzirkulation, sodass ein angenehmes Wohnklima geschaffen werden kann. Die Gebäude können optimal ausgerichtet werden, das sorgt für eine natürliche und bessere Belichtung und Belüftung. Mit der Bauweise fügen sich die zukünftigen Bauten harmonischer in die städtebaulichen Gegebenheiten ein. Die freibleibenden Flächen schaffen Raum für Grünstrukturen, das sorgt für eine Verbesserung des städtischen Mikroklimas. Die Begegnungszonen zwischen den Gebäuden fördern die soziale Interaktion und sorgen für ein lebendiges und nachbarschaftliches Umfeld.

6.1.4 Stellplätze

Als Ausgleich für die Versiegelung und um lokale Überschwemmungen vermeiden zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Fugenpflaster, Rasengittersteinen o.ä.) herzustellen sind.

6.1.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Zum Schutz der Bewohner und um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Baugebiet WA ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maße ($R_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3. gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Dabei sind die lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens (ALB Akustiklabor Berlin PartmbB, Bericht BAR 25.066.01 P vom Dezember 2025) abzuleiten, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Hinweis:

Die Normenteile DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 werden bei der Stadtverwaltung Baruth/Mark (Angabe der Abteilung und der Adresse) zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind aufgrund der Ergebnisse keine textliche Festsetzungen vorgesehen.

6.1.6 Ausschluss fossiler Brennstoffe

Um die Nutzung regenerativer und umweltschonender Energieträger zu steigern und die Nutzung fossiler Energieträger zu verringern, wird die Verwendung von Braunkohle, Steinkohle, Torf, Erdgas und Erdöl nicht zugelassen. Ziel der Festsetzung ist es, als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB, bei der Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten, die dem erheblichen Bedarf an bestehendem Wohnraum Rechnung tragen sollen, den Ausstoß von Treibhausgasen, so wie er mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Zwar entstehen etwa auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, ebenfalls kurzlebige Klimaschadstoffe. Allerdings wurde gleichwohl davonabgesehen, insofern einen noch weitergehenden Ausschluss festzusetzen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Daher kann das Heizen mit Holz im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft werden. Die Festsetzung entspricht den Bestrebungen der Bundesregierung eine Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen und eine Wende in der Klimapolitik zu erreichen. Die diesbezüglichen Aufwendungen hält die Stadt für das jeweilige Baugrundstück für zumutbar. Es handelt sich um ein Neubaugebiet ohne Bestandsgebäude. Es fallen dafür entsprechend keine Kosten für eine Gasversorgung an. Es ist jedoch nicht allein auf die Errichtungskosten, sondern auch auf die zu erwartende Preisentwicklung für Gas und Erdöl abzustellen.

6.1.7 Grünordnungsmaßnahmen

Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Straßenbegleitend entlang der Bundesstraße befinden sich erhaltenswerte Gehölzbestände. Diese werden durch eine Fläche mit Bindung von Bepflanzungen planungsrechtlich abgesichert. Sie sorgen für eine Abschirmung der Wohngebiete von der Bundesstraße und eine besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität. Für Ersatzpflanzungen bei Abgang oder Beseitigung

sind die in der Artenliste 1 genannten Arten zu verwenden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6 im Planteil).

Private Grünfläche „Spielplatz“

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, um Flächen für das Kinderspiel zu entwickeln und das Gebiet kinder- und familienfreundlich zu gestalten. Diese können auch durch das westlich angrenzen Wohngebiet „Borgsheidchen I“ genutzt werden.

Private Grünflächen/Randeingründung

Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen **in den randlichen Bereichen** wird im Plangebiet eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in dem Gebiet und eine Abschirmung zu den randlich angrenzenden Gebieten erreicht.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur plangebietsinternen Kompensation der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass pro angefangen 200 m² Baugrundstücksfläche ein standortgerechter, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Die Artenlisten 1 und 2 mit Empfehlungen befinden sich im Planteil. Die Bäume sind zu pflegen zu erhalten und bei Abgang entsprechend der Artenlisten nachzupflanzen.

Zusätzlich sollen die Straßen mit Baumpflanzungen versehen werden. Dazu im Abstand von 10-15 m je ein Baum aus der Artenliste 1 anzupflanzen. Außerdem ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum aus der Artenliste 1 zu pflanzen. Damit sollen weiteren Grünstrukturen im Plangebiet festgesetzt werden, um eine angenehme Wohn- und Aufenthaltsqualität zu schaffen. Zusätzlich dient dies der internen Kompensation und der Klimaanpassung, das Bäume Schatten spenden und das Umgebungsklima regulieren.

6.1.8 Straßenverkehrsfläche

Es werden öffentliche Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 10 m festgelegt. Diese können den Verkehr, der im Plangebiet aufnehmen und sind auch für breitere Fahrzeuge wie Abfallentsorgungsfahrzeuge geeignet. **Die Straßen enden jeweils in einer Wendeanlage mit einer maximalen Breite von 24,5 m, sodass die Abfallentsorgungsfahrzeuge und andere größere Fahrzeuge (z.B. Umzugswagen) wenden können.** Im Bereich der Einfahrt von der Bundesstraße ins Plangebiet wird die Straße auf 10,50 m aufgeweitet, um eine sichere Abwicklung des Verkehrs gewährleisten zu können.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Einfriedungen

Durch die Festsetzung, dass geschlossene Einfriedungen wie Wände aus Holz, Stein oder Beton nicht zulässig sind, wird der Charakter des Gebietes erhalten und dem Trend, sich über blickundurchlässige Zäune dem öffentlichen Raum „zu verschließen“, entgegengewirkt. Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung wie Pfeiler zulässig. Um eine übersichtliche Straßensituation zu erhalten, sind Einfriedungen **straßenseitig** bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

Die Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sind ab 6 Stellplätzen mit einer Heckenpflanzung einzugrünen. Eine Unterbrechung der Hecke für eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5 Metern ist zulässig. Dies sorgt für eine Durchgrünung des Plangebietes und die Autos werden

dem Sichtfeld entzogen, sodass ein harmonischeres Siedlungsbild entsteht. Zum Schutz kleiner Kinder und für die generelle Verkehrssicherheit, wird die Heckbepflanzung auf maximal 1,20 m begrenzt.

6.2.2 Stellplätze

Die Stadt Baruth/Mark hat keine Stellplatzsatzung, daher wird ein Stellplatzschlüssel für PKW in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wohngebäude	
Einfamilien-Zweifamilienhaus/Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	2 je Wohnung 3 je Gebäude
Mehrfamilienhaus	1 je Wohnung bis 50 m ² Nutzfläche 1,5 je Wohnung über 50 m ² Nutzfläche 2 je Wohnung über 100 qm Nutzfläche
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen	
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 40 m ² Nutzfläche
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs-, Beratungsräume, Kanzleien oder Praxen)	1 je 40 m ² Nutzfläche
Verkaufsstätten	
Läden, Geschäftshäuser	1 je 40 m ² Verkaufsfläche

Damit wird sichergestellt, dass ausreichend PKW-Stellplätze für die Gebiete hergestellt werden. Die Stadt Baruth/Mark ist ländlich gelegen, sodass die Menschen in der Stadt auf das Auto angewiesen sind. Zudem ist der ÖPNV nicht ausreichend ausgebaut. In der Regel reicht ein Stellplatz für ein Einfamilienhaus nicht aus, da bei einer Familie beide Elternteile arbeitstätig sind und ein Auto benötigen. Es soll mit der Festsetzung vermeiden werden, dass die Autos im öffentlichen Raum geparkt werden. Insbesondere an der Bundesstraße ist das Parken unzulässig. Trotz dessen kann oftmals nicht verhindert werden, dass Autos dort abgestellt werden, wenn keine Regelung für die Stellplätze im Bebauungsplan getroffen werden. Die Festsetzung dient also auch dazu, den Verkehr an der Bundesstraße nicht durch unzulässig geparkte Autos entlang der Bundesstraße zu beeinträchtigen.

7 Ergänzende Angaben

7.1 Städtebauliche Übersichtsdaten

Der Geltungsbereich weist insgesamt eine Größe von 52.899 m² auf.

Allgemeine Wohngebiete	39.217 m ²
Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz/P2 Davon: Fläche mit Bindung für Bepflanzungen (P3)	3.240 m ²
Private Grünflächen	2.615 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.226 m ²
	7.871 m ²

Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	345 m ²
---	--------------------

7.2 Daten zum Verfahrensablauf

Beschluss über den Entwurf und die Öffentliche Auslegung gemäß
§ 3 Abs. 2 BauGB der Planung:

Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und Beteiligung der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentli-
cher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss durch den Rat

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 27/20 „Borgsheidchen II“ beigefügt.

Baruth/Mark, den

Der Bürgermeister

Teil II: Umweltbericht

1 Rechtsgrundlage der Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Untersuchungsrahmen

Inhalt, Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes bestimmen sich nach dem zu prüfenden Bebauungsplan sowie den im folgenden Kapitel beschriebenen Zielen des Umweltschutzes. Es werden die bei Durchführung der Planung zu erwartenden erheblichen Auswirkungen auf den Menschen, auf Tiere und Pflanzen, auf die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, auf das Landschaftsbild sowie auf Kultur- und besondere Sachgüter ermittelt. Dabei werden auch Merkmale außerhalb des Geltungsbereiches sowie kumulative Effekte mit anderen Planungen berücksichtigt, soweit dies für mögliche Auswirkungen relevant ist.

Ausgangspunkt der Umweltprüfung ist eine Beschreibung des Ist-Zustandes sowie der voraussichtlichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung als Basis-Szenario. Nach Prognose der zu erwartenden bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen folgt die Beschreibung der erforderlichen Maßnahmen für deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden behandelt, soweit sie dem Geltungsbereich und den Zielen des Bebauungsplans entsprechen.

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines neuen Wohngebietes im östlichen Anschluss an den bestehenden B-Plan „Borgsheidchen“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird auf der bisher bewaldeten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen für die notwendige Erschließung und randliche Grünflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier sollen Mehrfamilienhäuser mit bis zu 4 Geschossen entstehen.

Die Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes ist über eine verzweigte Stichstraße von der Bundesstraße aus vorgesehen. Außerdem ist eine Fuß- und Radwegeverbindungen zum westlich angrenzenden Wohngebiet eingeplant. Mit Unterbrechung durch die Zufahrt der Erschließungsstraße soll ein 10 m breiter Grünstreifen auf gesamter Länge zur Bundesstraße gesichert werden. Dies wirkt sich positiv auf die Wohnqualität im Sinne visueller Beeinträchtigungen und den zu erwartenden Lärmbelastungen aus.

Weitere grünordnerische Festsetzungen betreffen die randliche Eingrünung des neuen Wohngebietes durch private Grünflächen mit Pflanzbindung sowie Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Wohngrundstücken. An der Wegeverbindung zum benachbarten Wohngebiet ist eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz festgesetzt.

2 Ziele des Umweltschutzes

2.1 Rechtsnormen

Baugesetzbuch

Grundlage der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB). Eines seiner grundlegenden umweltbezogenen Ziele ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden. Das Baugesetzbuch enthält inzwischen auch weitere umweltbezogene Ziele, verankert insbesondere in den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB. Dazu gehört der Schutz vor Lärm sowie der Klimaschutz.

Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Grundsatz ist, Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit einschließlich des Erholungswertes auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Das Brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) enthält v.a. Verfahrensvorschriften aber auch einige landesspezifische Regelungen, wie eine Erweiterung des Katalogs gesetzlich geschützter Biotope.

Das Naturschutzrecht ist auch Grundlage für die Eingriffsregelung, welche in der vorliegenden Planung nach dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot berücksichtigt wird. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind hiernach durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zusätzlich gelten die Anforderungen des speziellen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG, denen im vorliegenden Fall insbesondere durch eine Bauzeitenregelung Rechnung getragen wird.

Bodenschutzgesetz

Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) fordert eine nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden werden.

Die Ziele des Bodenschutzes finden in der vorliegenden Planung vor allem durch Festsetzungen zur Begrenzung der baulichen Nutzung und damit von Neuversiegelung Berücksichtigung.

Wassergesetze

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dient der Sicherung der Gewässer als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Es dient insbesondere der Umsetzung von Zielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie auf nationaler Ebene. In der EU-WRRL haben sich die Mitgliedsstaaten dazu verpflichtet, alle Gewässer in einen guten ökologischen und chemischen Zustand zu bringen. Für das Grundwasser soll neben dem chemischen Zustand auch eine ausreichende Menge erreicht werden.

Auf Landesebene werden die Ziele durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) konkretisiert. Hiernach sind Gewässer so zu bewirtschaften, dass nutzbares Wasser in ausreichender Menge und Güte zur Verfügung steht, Hochwasserschäden und schädliches Abschwemmen von Boden vermieden werden, die Bedeutung der Gewässer und ihrer Uferbereiche als Lebensstätte für Pflanzen und Tiere, für das Landschaftsbild sowie für Erholung, Freizeit und Sport berücksichtigt werden und das Wasserrückhaltevermögen sowie die Selbstreinigungskraft der Gewässer gesichert und soweit erforderlich wiederhergestellt oder verbessert werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind zwar keine Oberflächengewässer unmittelbar betroffen, die Ziele des Gewässerschutzes sind aber auch hinsichtlich der Grundwasserneubildung und -qualität sowie für die Trinkwassergewinnung von Bedeutung.

Immissionsschutzgesetz

Ziel des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. eine Vorbeugung schädlicher Einwirkungen durch Schadstoffe oder Lärm. Den Immissionsschutz betreffen im vorliegenden Bebauungsplan mögliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Verkehrslärm sowie zu deren Vermeidung erforderliche Schutzmaßnahmen.

2.2 Übergeordnete Fachplanungen

Landschaftsprogramm Brandenburg

Das Landschaftsprogramm bestimmt allgemeine Ziele und Handlungsschwerpunkte des Naturschutzes und der Landschaftsplanung auf Ebene des Landes Brandenburg. Es stammt aus dem Jahr 2001 und wurde in fachlichen Teilbereichen wie Bodenschutz, Biotopverbund und Landschaftsbild weitergeschrieben.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Landschaftsprogramm dargestellten Handlungsschwerpunkte bzw. Kernflächen des Naturschutzes. Es gelten somit die allgemeinen Ziele einer natur- und ressourcenschonenden Bodennutzung, der Beachtung des Arten- und Biotopschutzes sowie der Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen. Für forstwirtschaftlich genutzte Standorte gilt das Ziel des Erhalts und der Entwicklung standortgerechter und möglichst naturnaher Waldflächen. Für das Baruther Tal wird großräumig der Schutz und die Regeneration von Niedermooren definiert.

Der Landschaft um Baruth/Mark wird im Landschaftsprogramm ein vorhandener hochwertiger Eigencharakter zugesprochen, den es zu schützen und zu pflegen gilt. Für diesen Naturraum

werden Ziele zur Sicherung und Entwicklung der Niederungslandschaft mit dessen Grünlandnutzung und eine verbesserte Gliederung durch gebietstypische Strukturelemente vorgegeben. Dies ist für das Plangebiet allerdings nicht relevant, da es sich hier um eine Waldfläche abseits der Niederung handelt.

Das Plangebiet liegt am Rand eines im Landschaftsprogramm dargestellten zusammenhängenden und wenig zerschnittenen Waldgebietes, das es unter dem Gesichtspunkt des Arten schutzes zu erhalten gilt. Für den Komplex aus Wald- und Feuchtlebensräumen östlich von Baruth wird als besondere Anforderung die Sicherung des störungssarmen Raums mit Hochwald, Bruchwald und Feuchtgebieten als Lebensräume bedrohter Großvogelarten dargestellt.

Bei Zielaussagen des Landschaftsprogramms ist grundsätzlich zu beachten, dass dessen Darstellungen im Maßstab 1 : 300.000 für kleinflächige Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sehr unscharf sind. Dies gilt insbesondere für Plangebiete in Randbereichen von bedeutsamen Naturräumen mit zahlreichen Zielvorstellungen.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Teltow-Fläming

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises aus dem Jahr 2010 im Maßstab 1 : 50.000 stellt den Geltungsbereich als Waldbestand dar, den es nachrangig bzw. langfristig zu entwickeln gilt. Ziel sind dabei grundsätzlich naturnahe Laubwaldgesellschaften und strukturreiche Wald ränder. Dem Umland der Stadt wird großräumig und einschließlich des hier betroffenen Wald stücks eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung zugeordnet. Ziel ist allgemein deren Erhalt und Aufwertung. Die vielfältigen Kennzeichnungen von Entwicklungszielen für die naturnahen Lebensräume der Niederung befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans.

Kommunaler Landschaftsplan

Für das Amt Baruth/Mark existiert ein Landschaftsplan mit Stand von Februar 2021. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist das hier geplante Wohngebiet dem Bestand entsprechend als Wald dargestellt. Allgemeines Entwicklungsziel des Landschaftsplans ist die Reduzierung der Kiefernreinbestände durch Unterbau oder natürliche Entwicklung von Laub- und Mischwaldbeständen unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortverhältnisse.

2.3 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Baruther Umland wird durch mehrere Schutzgebiete erfasst. Dies betrifft insbesondere die Flussniederung des Baruther Tals und die an deren Rand ausgebildeten Flugsandflächen bzw. Binnendünen, aber auch die großräumige Landschaft einschließlich der Sanderebenen mit ihren ausgedehnten Wäldern. Die nachfolgend beschriebenen Schutzgebiete grenzen an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans an oder liegen in einem für mögliche Auswirkungen noch relevanten Abstand.

Das Landschaftsschutzgebiet „Baruther Urstromtal und Luckenwalder Heide“ nimmt großflächig die beiden namensgebenden Naturräume ein und grenzt lediglich die Siedlungsbereiche aus. Dies trifft auch auf das durch bebaute Flächen umschlossene Plangebiet zu. Das LSG wurde durch Verordnung des Landkreises von 2005 festgesetzt. Verbote und Genehmigungs vorbehalt gemäß Schutzgebietsverordnung betreffen insbesondere die Errichtung baulicher Anlagen, den Umbruch von Grünland und Niedermooren, Gehölzrodungen und Störungen von Röhrichtzonen.

Das ebenfalls nordöstlich angrenzende Naturschutzgebiet „Glashütte“ wurde 2003 zum Schutz der Waldbestände sowie von Mooren und Trockenrasen der Dünen- und Niederungslandschaft rund um die Ortslage Glashütte festgesetzt. Die Verbote gemäß Schutzgebietsverordnung betreffen neben der Errichtung baulicher Anlagen, Flächenversiegelungen und Nutzungsänderungen auch Einschränkungen der Freizeit- und Erholungsnutzung. So ist das Gebiet z.B. nur entlang der Wege zu betreten und Störungen durch Lärm sind zu unterlassen. Die Grenzverläufe von LSG und NSG sind in der Planzeichnung dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass beide Schutzgebiete an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzen, aber vollständig außerhalb liegen.

Annähernd deckungsgleich sind die Flächen des genannten Naturschutzgebietes auch durch das FFH-Gebiet „Glashütte/Mochheide“ (FFH-Nr. 507) erfasst. Dazu gehört allerdings nicht die Teilfläche westlich der Bahnstrecke. Damit liegt das FFH-Gebiet etwa 230 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplans entfernt. Ziel des Schutzgebietes ist der Erhalt und die Entwicklung der Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse, hier insbesondere der Sandheiden und Binnendünen, Fließgewässer, Moore und naturnahen Waldgesellschaften. Als Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind Fischotter, Mopsfledermaus und Großer Eichenbock benannt.

3 Derzeitiger Umweltzustand

3.1 Lage und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang der Stadt Baruth/Mark, unmittelbar nördlich der Bundesstraße 96. Baruth liegt im Landkreis Teltow-Fläming und rund 40 km südlich von Berlin. Die Stadt ist Namensgeber des Baruther Urstromtals, das sich vom Spreewald bis zum Havelland erstreckt und die glaziale Serie der Brandenburg-Phase (Weichel-Kaltzeit) abschließt. Nach der naturräumlichen Gliederung von Scholz (1962) wird das Urstromtal als „Baruther Tal“ bezeichnet. Es ist durch die langgestreckte Niederung mit heute meist begründeten Bächen und Entwässerungsgräben sowie ausgedehntem Feuchtgrünland und Niedermooren geprägt. Nördlich befinden sich die Moränen der ehemaligen Eisrandlage und zugehörige Sanderflächen. Auf Höhe von Baruth ist dies der heutige Naturraum der Luckenwalder Heide. Südlich ist das Baruther Tal durch das nördliche Waldhügelland des Flämings mit ebenfalls ausgedehnten Sanderflächen begrenzt. Für die kleinräumigen Umweltbedingungen im Plangebiet ist dessen Randlage zwischen der Niederung des Baruther Tals und der südlich ansteigenden Sanderebene des Flämings bestimmt.

3.2 Geologie und Boden

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches am Übergang der Sanderebene zur Niederung des Baruther Tals wird der geologische Untergrund hier durch nacheiszeitliche Sedimente ausgebildet, insbesondere durch Tal- und Beckenfüllungen oder Talsande. Es handelt sich um fein- bis mittelsandige, teils auch schluffige Substrate. Östlich der Randlage zieht sich ein Band aus ebenfalls nacheiszeitlich durch Aufwehung entstandene, sogenannte äolische Bildungen. Diese auch als Binnendünen bezeichneten Ablagerungen sind meist flachhügelig und bestehen aus mittleren Sanden. Die westlichen Ausläufer dieses Bandes reichen randlich bis an das Plangebiet heran. Das Gelände ist im Geltungsbereich flach und liegt bei 60 m über NHN. Erst jenseits der Windablagerungen etwa 250 m nordöstlich fällt das Niveau zur Niederung auf 55 m

ab. Gegenüber der Bundesstraße steigt es dagegen recht steil zur Sanderebene an und erreicht nur rund 800 m weiter östlich bis zu 100 m Höhe.

Auf dem sandigen Untergrund des Plangebietes haben sich überwiegend Braunerden ausgebildet, die laut der Bodenübersichtskarte auch lessiviert oder vergleyt sein können. Letzteres würde einen Grund- oder Stauwassereinfluss erfordern, wie er für Randlagen der Niederungen durchaus typisch ist. Aus der fast ausschließlich durch Moose ausgebildeten Bodenvegetation lässt sich auch eine starke Tendenz zur Versauerung ableiten, welche auf Sandböden mit Nadelforsten häufig auftritt. Kleinräumig handelt es sich daher im Geltungsbereich vermutlich eher um podsolierte Braunerden. Diese gehen im Bereich der nordöstlich an das Gebiet heranreichenden Flugsande in podsolige Regosole über. Dabei handelt es sich um besonders trockene und humusarme Standorte. Sandböden sind generell stark durch Winderosion betroffen, sofern nicht durch eine dauerhafte Vegetationsdecke geschützt. Ihre Wasserdurchlässigkeit ist bei ausreichender Mächtigkeit über ggf. stauenden Schichten ebenfalls hoch, was bei ausreichendem Flurabstand zum Grundwasser in der Regel eine gute Versickerungsfähigkeit für anfallendes Niederschlagswasser bietet.

Die Vorhabenfläche ist frei von Bebauung. Bestehende Bodenversiegelungen beschränken sich auf die zum Nachweis der Erschließung in den Geltungsbereich eingeschlossene Bundesstraße nebst Radweg. Für die Umweltprüfung sind diese Verkehrsflächen nicht relevant.

3.3 Grundwasser und Oberflächengewässer

Baruth liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Spree und auf Höhe einer Wasserscheide, von der aus das Grundwasser nach Nordwesten (Teileinzugsgebiet Nottekanal) und andererseits in östliche Richtung (Teileinzugsgebiet Dahme) fließt. Im Plangebiet fließt das Grundwasser dem Gelände folgend nach Nordosten zur Niederung. Im Gebiet verläuft ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler zwischen den Hydroisohypsen bei 56 und 57 m über NHN. Aus den Geländehöhen von 59 bis 61 m lässt sich ein Flurabstand des Grundwassers von rund 3 m ableiten. Der Grundwasserstand wird durch die nahe gelegene Niederung des Baruther Tals bestimmt und kann damit Schwankungen unterliegen. Ein zumindest zeitweiser Grundwassereinfluss mit Flurabständen < 3 m ist daher anzunehmen.

Die darüber liegenden Deckschichten sind den Ausführungen zur Geologie nach überwiegend sandig, also sehr gut wasserdurchlässig. Der Grundwasserkörper des insofern unbedeckten Leiters ist daher als verschmutzungsempfindlich zu bewerten. Die Bedeutung des Standortes für die Grundwasserneubildung wird durch den recht geringen Flurabstand eingeschränkt. Wasserschutzgebiete und Einzugsgebiete von Wasserwerken sind nicht betroffen. Das Wasserwerk Baruth befindet sich westlich der Stadt mit seinem nach Süden ausgedehnten Einzugsbereich in über 1 km Entfernung vom Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nächstgelegen sind die Entwässerungsgräben in der Baruther Niederung in mehreren hundert Metern Entfernung. Namentlich sind es der „Parkgraben Ost“ in nordwestliche Richtung fließend und der „Baruther Buschgraben“, welcher in östliche Richtung zur Dahme entwässert.

3.4 Klima und Luftqualität

Brandenburg liegt im Übergangsbereich des atlantisch-maritim beeinflussten Klimas im Westen zum kontinental beeinflussten Klima im Osten. Charakteristisch für diesen auch als sub-

kontinental bezeichneten Übergangsbereich sind vergleichsweise hohe Sommertemperaturen, kältere, aber dennoch milde Winter sowie relativ geringe Niederschlagsmengen mit einem Maximum in den Sommermonaten. Die sommerlichen Maximalwerte werden häufig durch Starkregenfälle verursacht, während kontinentale Luftmassen auch zu Situationen anhaltend geringer Niederschlagsneigung und zu Dürreperioden führen können. Die vorherrschende Windrichtung in Brandenburg ist West-Südwest. Das gilt sowohl für die Häufigkeit als auch für die Windstärken.

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand von Baruth/Mark und nimmt hier Teile der Kiefernforste ein, die sich auf den Sanderflächen im Süden sowie auch als Band entlang der Talsande und Binnendünen am Rand der Niederung erstrecken. Bebaute oder in relevantem Umfang versiegelte Flächen sind abgesehen von der Bundesstraße nicht vorhanden. Lokalklimatisch ist es damit Teil von Frischluftentstehungsgebieten am unmittelbaren Siedlungsrand. Dies spiegelt sich auch in der Ausweisung als lokaler Immissions- und Klimaschutzwald der landesweiten Waldfunktionskartierung wider.

Aufgrund der Lage abseits der Hauptwindrichtung sowie mit dem nach Nordosten zur Niederrung abfallenden Gelände ist die Fläche nur sehr eingeschränkt für den klimatischen Ausgleich der Stadt Baruth wirksam. Für die Frischluftzufuhr weitaus bedeutsamer sind die höhergelegenen Waldgebiete im Westen der Stadt. Von dort aus kann Frischluft dem Gelände und der Hauptwindrichtung folgend ins Siedlungsgebiet abfließen.

Im Zuge der langfristigen globalen Klimaveränderungen ist auch in Brandenburg die Jahresmitteltemperatur gestiegen. Für den Zeitraum 2021-2050 wird laut dem aktuellen Klimareport Brandenburg ein weiterer Anstieg zwischen 1,1 und 1,5°C erwartet (DWD & LfU 2019). Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept „Energie und Klima für Berlin und Brandenburg“ wird zudem auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen. Raumordnerisch relevante Folgen des Klimawandels sind u.a. häufigere Hitzeperioden und steigende Waldbrandgefahr, ebenso häufigere Starkregenereignisse, zunehmende Schwankungen des Grundwasserspiegels und Einschränkung der als Brauchwasser nutzbaren Wasserressourcen.

Nach den Karten des GRK 2 liegt Baruth außerhalb von Gebieten, die besonders durch sommerliche Temperaturerhöhungen betroffen sein werden, wie dies u.a. für Berlin und sein direktes Umland prognostiziert wird. Dagegen befindet sich Baruth aber in einem Gebiet erhöhter Starkniederschläge mit prognostiziert mehr als 12 Ereignissen pro Jahr. Diese Angaben beziehen sich auf zu erwartende Beeinträchtigungen für den Zeitraum bis 2040 auf Grundlage des 2,0K-Szenarios.

Die Luftqualität kann grundsätzlich durch Immissionen in der Nähe zu vielbefahrenen Straßen oder zu Industrie- und Gewerbebetrieben beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Bundesstraße 96, von der aus zu verkehrsreichen Zeiten lokal begrenzte Belastungen auftreten können. Von der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbenutzung gehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belastungen aus.

3.5 Biotope und Vegetation

Der Geltungsbereich wird fast vollständig von Kiefernforst eingenommen. Es handelt sich um einen überwiegend mittleren und gleichaltrigen Bestand. Im südlichen Teil sind Laubbaumarten eingestreut, unter anderem Eichen und Robinien. Die Bodenvegetation beschränkt sich im Wesentlichen auf Moose und wenige Gräser. Im Nordosten lichtet sich der Kiefernforst auf den

Ausläufern der Flugsandflächen stellenweise auf. Hier treten Sandrohböden hervor, die hauptsächlich von Flechten bewachsen werden. In dem Waldstück verlaufen mehrere unbefestigte Wege. Sie sind in der Plangrundlage sichtbar, werden aber den Waldbiotopen zugeschlagen.

Dem Kiefernforst kann insgesamt ein mittlerer Biotopwert zugeordnet werden. Die Laubbäume entlang der Bundesstraße besitzen eine höhere Bedeutung und stellen einen besonders erhaltenswerten Teil des Plangebietes dar. Gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Unmittelbar nordöstlich befinden sich offene und teils mit Flechten bewachsene Sandflächen, die als trockene Pionierfluren oder Flechtenkiefernwald unter Schutz nach § 30 BNatSchG stehen.

Code	Biotoptypen	Biotopwert	Fläche
08480	Kiefernforst	gering - mittel	32.950 m ²
08688	Kiefernforst mit Laubholzarten	mittel - hoch	16.020 m ²
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke (Bundesstraße)	sehr gering	1.520 m ²
12654	Vollversiegelter Weg (Radweg der Bundesstraße)	sehr gering	440 m ²
05113	Ruderale Wiese (Straßensäume)	gering	1.969 m ²
Gesamt			52.899 m²

Tabelle 1: Biotopbestand

An das Plangebiet angrenzende Biotoptypen sind die sich nach Norden und Nordosten fortsetzenden Kiefernforste sowie die umliegenden Siedlungsbereiche. Dabei handelt es sich um Wohngebiete mit Einzel- und Reihenhausbebauung im westlichen und südlichen Anschluss gegenüber der Bundesstraße sowie um die gewerbliche Baufläche unmittelbar östlich. Der Geltungsbereich ist damit von drei Seiten durch Bauflächen eingeschlossen.

3.6 Faunistische Bedeutung

Für das Plangebiet liegt ein aktuelles faunistisches Gutachten sowie ein Artenschutzfachbeitrag vor. Beide sind Teil der Planunterlagen. Im Folgenden werden zunächst die Ergebnisse zu Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten zusammengefasst. Die Bestandserhebungen wurden im Frühjahr bis Herbst 2025 durchgeführt und betreffen Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Waldameisen.

Die Erfassung der Fledermausvorkommen erfolgte durch Detektorbegehungen in den Dämmerungs- und Nachtstunden mit Schwerpunkt auf die Feststellung von Quartieren im Gebiet sowie die Gewinnung von Hinweisen auf Transfer- und Jagdbereiche.

Dabei wurden insgesamt 279 Rufsequenzen von fünf Fledermausarten aus vier Gattungen aufgezeichnet. Am häufigsten wurde die Zwergfledermaus erfasst, gefolgt von Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Abendsegler. Vereinzelte Rufe konnten auch von der Zweifarbfledermaus erfasst werden. Die am häufigsten detektierten Arten (Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus) nutzten das Gebiet regelmäßig zur Jagd oder zum Durchflug, während der Abendsegler das Waldstück vermutlich in größerer Höhe überflog. Die einzelnen Nachweise der Zweifarbfledermaus erfolgten nur an einem Termin Anfang Juni und deuten lediglich auf einen Durchflug hin. Hinweise auf die Nutzung der potenziellen Quartierstrukturen an den Bäumen innerhalb des Plangebietes wurden nicht gewonnen.

Die Brutvogelkartierung erfolgte an 9 Terminen von Februar bis Mitte Juni. Dabei konnten im gesamten Untersuchungsgebiet einschließlich eines 100 m Puffers 27 Brutvogelarten mit insgesamt 70 Brutrevieren festgestellt werden. Dabei handelt es sich überwiegend um in Brandenburg häufige Arten der Wälder und Siedlungsräume.

Der überwiegende Teil der Nachweise erfolgte in den Siedlungsbereichen westlich und südwestlich des Plangebietes, während der strukturarme Kiefernforst im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur wenigen Brutvögeln Lebensraum bietet. Hier dominiert der Buchfink mit vier Revieren, neben Rotkehlchen (zwei Reviere), Star, Blaumeise, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke und Zilpzalp mit je einem Brutrevier. Als Nahrungsgäste wurde zudem der Schwarzspecht und Mauersegler im Plangebiet nachgewiesen. Im Gutachten wird hervorgehoben, dass der strukturarme Teil des Waldstücks vor allem durch den Buchfink besiedelt wird, während sich die weiteren Arten auf die laubholz- und strukturreicherden Randbereiche verteilen. Der unmittelbare Straßenrandstreifen wird ebenfalls weitgehend gemieden.

Für die Erfassung von Nachtschwalben und Eulen erfolgte der Einsatz von Klangattrappen. Nachweise konnten hierdurch aber nicht erbracht werden. Auch bettelnde Jungeulen konnten nicht verhört werden. Horste wurden im erweiterten Untersuchungsraum nicht festgestellt und auch Sichtungen von Greifvögeln während der Brutvogelkartierung oder den Begehungen zur Erfassung der anderen Arten kamen nicht vor.

Reptilien wurden mit Schwerpunkt auf der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse an vier Tagen mit geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt. Funde gelangen dabei fast ausschließlich am sonnenexponierten Waldrand mit Straßenböschung im südöstlichen Geltungsbereich. Bei den nachgewiesenen Zauneidechsen handelte es sich um weibliche Tiere sowie ein Männchen. Juvenile Tiere konnten nicht gefunden werden. Auf Grund des Vorkommens beider Geschlechter und dem Vorhandensein geeigneter Habitatbedingungen gehen die Gutachter von einer Reproduktion im Gebiet aus. Der Lebensraumbereich ist jedoch durch die stark befahrene Straße und die umgebenen Waldflächen stark verinselt. Die Tiere sind möglicherweise Teil einer größeren Population im östlichen Anschluss des Plangebietes. Neben den Zauneidechsen wurden auch einzelne Tiere von Blindschleiche und Ringelnatter in dem benannten Bereich nachgewiesen.

Zur Erfassung hügelbauender Waldameisen wurde eine einmalige Gesamtbegehung des Gebietes mit nachträglicher Aktivitätsprüfung durchgeführt. Im Plangebiet wurden dabei 9 Nester vorgefunden, wovon zwei verlassen waren. Es handelte sich z. T. um ältere Ansiedlungen mit großen Hügeln und gut ausgeprägtem Sandauswurf. Die Mehrheit der Nester wurde der Kahlrückigen Waldameise (*Formica polyctena*) zugeordnet. Bei einem Nest handelte es sich um die Blutrote Raubameise (*Formica sanguinea*). Somit sind im Geltungsbereich sieben Nester der gemäß Bundesartenschutzverordnung als besonders geschützt eingestuften Kahlrückigen Waldameisen vorhanden. Die Blutrote Raubameise gilt nicht als besonders geschützte Art, da sie weit verbreitet und in der Nutzung von möglichen Lebensräumen recht variabel ist.

Besonderes Augenmerk lag bei der faunistischen Untersuchung auf Höhlenbäumen, also potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen. So konnten im Plangebiet 39 Bäume mit solchen Habitatstrukturen festgestellt werden. Es handelt sich überwiegend um abgestorbene sowie einzelne Kiefern und Birken und Robinien, die durch ihre sich ablösende Rinde potenzielle Spaltenquartierstrukturen für Fledermäuse boten. An vier Bäu-

men wurden Spechthöhlen festgestellt, von denen eine durch das erfasste Starenbrutpaar genutzt wurde. Hinweise auf eine Nutzung als Wochenstubenquartiere von Fledermäusen wurden nicht festgestellt.

3.7 Orts- und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am Siedlungsrand von Baruth/Mark und ist vollständig mit Kiefernforst bestanden. Es handelt sich um einen zwar bewaldeten aber insgesamt strukturarmen Landschaftsteil. Sichtbeziehungen beschränken sich auf die Ortseingangssituation entlang der Bundesstraße und den Blick ausgehend von dem westlich anschließenden Wohngebiet. Das Waldstück ist für Erholungssuchende gut zugänglich und durch Waldwege von dem genannten Wohngebiet sowie von der Bundesstraße aus erschlossen. Diese enden auf den Heuweg, welcher durch das Naturschutzgebiet „Glashütte“ bis in die Niederungslandschaft des Baruther Tals führt. Der strukturarme Kiefernbestand des Plangebietes ist zwar selbst wenig attraktiv, besitzt aber im Zusammenhang mit den anschließenden Waldfächern und aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine zumindest allgemeine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bauliche oder technische Anlagen bestehen nicht. Dies gilt auch für Fernwirkungen außerhalb des Gebietes.

3.8 Kultur- und Sachgüter

Gemäß Geoportal des BLDAM befinden sich innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes keine Bodendenkmale. Weitere bedeutsame Kultur- oder Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

3.9 Wechselwirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. So stehen die in diesem Kapitel beschriebenen Schutzzüge auf vielfältige Weise miteinander in Beziehung und haben häufig wechselseitigen Einfluss aufeinander. Beispielsweise beeinflusst der Zustand des Bodens die Menge und Qualität neu gebildeten Grundwassers, welches wiederum Einfluss auf die Bodenbildung hat. Mögliche Wechselwirkungen oder mittelbare Auswirkungen über verschiedene Umweltbelange hinweg werden grundsätzlich in den Zustandsbeschreibungen und Prognosen berücksichtigt.

3.10 Bestehende Vorbelastungen/Umweltprobleme

Wie in den vorigen Abschnitten beschrieben, ist das Plangebiet fast vollständig von Kiefernforst bedeckt und unbebaut. Vorbelastungen von Natur und Landschaft beschränken sich daher auf die forstwirtschaftliche Nutzung bzw. die damit verbundene Strukturarmut des Waldbestandes sowie die Versiegelung des in den Geltungsbereich eingeschlossenen Straßenabschnitts. Störungen von vorkommenden Tieren bestehen nur unmittelbar an der Bundesstraße und bei Frequentierung durch Anwohner entlang der Wege. Von der recht stark befahrenen B 96 können sowohl Lärm- als auch Schadstoffemissionen ausgehen.

4 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Weiterbestehen der Waldfäche sowie deren Entwicklung im Zuge der forstwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Dies schließt kleinflächige

Rodungen bzw. Auflichtungen des Bestandes ein. Die mit der hier geplanten Neubebauung verbundenen Eingriffe, insbesondere Lebensraumverluste und Bodenversiegelungen würden ausbleiben. Eine bauliche Entwicklung wäre ohne verbindliche Bauleitplanung nicht möglich.

5 Auswirkungen der Planung

In diesem Kapitel werden die bei Durchführung der Planung verursachten erheblichen Umweltauswirkung beschrieben. Berücksichtigung finden dabei sowohl direkte und indirekte, kurz-, mittel- und langfristige sowie positive als auch negative Auswirkungen. Zusätzlich werden, soweit zutreffend, kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen benannt.

5.1 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Biotopverlust

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes wird der Kiefernforst nahezu vollständig gerodet und bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohngebiete werden als Außenanlagen gestaltet und erhalten einen zumindest geringen Biotopwert. Im Ausgangszustand erhalten bleibt der Waldstreifen entlang der Bundesstraße. Dieser wird fast durchgängig auf einer Breite von 10 m als Grünfläche mit Pflanzerhalt planungsrechtlich gesichert. Er erfasst damit auch den wertvolleren Laubbaumbestand im östlichen Teil des Streifens.

Der Biotopverlust bemisst sich auf den gesamten Waldbestand abzüglich des genannten Grünstreifens und beträgt ca. 46.350 m². Für den Verlust des Waldbestandes und seiner Lebensraumfunktionen werden geeignete externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich und im Zusammenhang mit der forstrechtlichen Kompensation durch Erstaufforstung im Flächenverhältnis von 1:1 geleistet.

Artenschutzrechtliche Konflikte

Bei der Baufeldfreimachung und der dafür notwendigen Rodung des Waldbestandes kann es grundsätzlich zu Tötungen und Verletzungen von Jungvögeln und Eiern in Nestern der im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten sowie von potenziell in Quartieren verbliebenen Fledermäusen kommen. Zur Vermeidung dieses Verbotstatbestandes wird eine zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung auf die Wintermonate erforderlich. Die im südlichen Randbereich nachgewiesenen Reptilien haben in dem Waldgebiet mögliche Überwinterungsquartiere und können trotz zeitlicher Beschränkung der Bauarbeiten betroffen sein. Dies macht ein Absammeln und Umsiedeln der Tiere in Verbindung mit einem Reptilienschutzaun erforderlich.

Zusätzlich zu direkten Tötungen und Verletzungen ist auch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Für freibrütende Arten gelten diese als erloschen, sobald die Reviere nach Ende der Brutsaison verlassen sind. Die Zerstörung dieser Niststätten wird durch die ohnehin erforderliche zeitliche Begrenzung der Rodungsarbeiten vermieden. Der großflächige Habitatverlust gesamter Brutreviere, wie hier des gesamten Waldstücks, wird im vorliegenden Artenschutzbericht ebenfalls als Zerstörung regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungsstätten gewertet. Dies zieht externe Ersatzmaßnahmen nach sich.

Der Verlust dauerhafter und regelmäßig wiedergenutzter Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Baumhöhlen betrifft sowohl höhlenbrütende Vogelarten als auch Fledermäuse. Die Funktion dieser Stätten kann durch vorgezogene, sogenannte CEF-Maßnahmen erhalten werden. Der

Artenschutzbericht macht detaillierte Angaben zu Art und Anzahl erforderlicher Nisthilfen und Ersatzquartiere bezogen auf die im Gebiet vorkommenden Arten. Ebenfalls vom Verlust ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind die im Gebiet mit mehreren Nestern vorkommenden Waldameisen betroffen. Auch für diese Arten sind Schutzmaßnahmen vorgesehen.

Durch die Baumaßnahmen sowie die geplante Nutzung sind auch Störungen von Tieren grundsätzlich möglich. Durch Störung während der Baufeldfreimachung verursachte Nistplatzaufgaben werden dabei durch deren zeitliche Begrenzung vermieden. Anlage- und nutzungsbedingt sind für die vorkommenden Arten hingegen Störungen anzunehmen. Ausweichmöglichkeiten bestehen vor allem in den nördlich angrenzenden Waldflächen, sodass mit einer störungsbedingten Verschlechterung lokaler Populationen nicht gerechnet wird.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 6 weiter ausgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die erwarteten artenschutzrechtlichen Konflikte weitgehend bewältigt werden. Nicht in einem zeitlich machbaren Rahmen zu ersetzen sind hingegen die Habitatverluste der frei- und bodenbrütenden Vogelarten des betroffenen Waldstücks, hier Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zilpzalp. Zwar werden im räumlichen Zusammenhang Aufforstungen bzw. Waldumbaumaßnahmen durchgeführt, die langfristig in ausreichendem Umfang neuen oder verbesserten Lebensraum für diese Arten schaffen. Dies kann aber aufgrund der Wuchsdauer nicht vorgezogen bzw. rechtzeitig sichergestellt werden. Gemäß dem Artenschutzbericht wird daher für den Verbotstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten der genannten Arten eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

5.2 Auswirkungen auf Boden und Fläche

Die bei Durchführung der Planung zu erwartende Bodenversiegelung bzw. der effektive Flächenverbrauch ergibt sich aus den Festsetzungen von Baugebieten und Verkehrsflächen sowie zum Maß der baulichen Nutzung. Der für die Eingriffsbewertung relevante Parameter ist hierbei die Grundflächenzahl (GRZ) und deren zulässige Überschreitung. Daneben sind auch Einschränkungen der Befestigung von Wegen und Stellplätzen relevant.

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vor und bestimmt eine Grundflächenzahl von 0,4, die für Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Für Wege und Stellplätze gilt die Vorgabe einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung. Bei der Berechnung der effektiven Bodenversiegelung wird überschlägig angenommen, dass die Überschreitungsflächen zur Hälfte mit Nebengebäuden bebaut, also vollversiegelt und ansonsten mit Wegen und Stellplätzen teilversiegelt werden. Für letztere kann ein zumindest 30%iger Erhalt von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung angenommen werden. Die Hälfte der Überschreitungsflächen geht folglich mit einem 70%igen Versiegelungsgrad in die Berechnung ein.

Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über eine verzweigte Stichstraße von der B96 sowie eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung zum westlich angrenzenden Wohngebiet. Die innere Erschließungsstraße ist auf 10 m Breite als Verkehrsfläche festgesetzt und schließt Flächen für Entwässerungsmulden und Grünstreifen mit ein. Daher wird hier eine Vollversiegelung auf überschlägig 80 % angenommen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Teilflächen des Bebauungsplans zusammengefasst und deren maximal zulässige Flächenversiegelung ermittelt. Im Umfang dieser Neuversiegelung von bis zu 25.916 m² werden die Bodenfunktionen im Plangebiet voraussichtlich vollständig beseitigt und müssen durch geeignete Maßnahmen auf anderen Flächen kompensiert werden.

Festsetzung	Fläche	Bebaubarkeit	Versiegelung
Allgemeines Wohngebiet	39.217 m ²	GRZ 0,4 + Überschreitung bis 0,6*	22.354 m ³
Innere Erschließungsstraße	3.771 m ²	Auf überschlägig 80% vollversiegelt	3.017 m ²
Fuß- und Radweg	345 m ²	Vollversiegelt	345 m ²
Bundesstraße	4.100 m ²	Nicht relevant	
Private Grünflächen (P1 und 2)	2.226 m ²	Nicht bebaubar	
Öffentliche Grünfläche (P3)	2.616 m ²	Nicht bebaubar	
Öffentlicher Spielplatz	625 m ²	Überschlägig 200 m ²	200 m ²
Gesamt	52.900 m²		25.916 m²

Tabelle 2: Verursachte Bodenversiegelung

* Überschreitungsflächen überschlägig zu 50% mit Nebengebäuden bebaut sowie zu 50% mit Stellplätzen und Fußwegen wasserdurchlässig befestigt (30%iger Funktionserhalt).

Während der Bauphase sind außerdem Verdichtungen und Umlagerungen des Bodens zu erwarten, welche eine zusätzliche Beeinträchtigung auf den später nicht überbauten Freiflächen des Gebietes darstellen können.

5.3 Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächengewässer

Durch Überbauung und Bodenversiegelung werden grundsätzlich auch negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung verursacht. So kann Niederschlagswasser auf versiegelten Flächen nicht mehr versickern und fließt oberirdisch ab. Die Böden im Bereich der neuen Baugebiete sind aufgrund der sandigen Deckschichten für eine Vorortversickerung voraussichtlich gut geeignet. Limitierend kann sich der Grundwasserflurabstand auswirken, der durchschnittlich bei 3 m unter Gelände zu erwarten ist, zeitweise aber auch geringer sein kann. Grundsätzlich erscheint die Versickerung auf den Grundstücken möglich, sofern geeignete Maßnahmen wie Mulden und Rigolen umgesetzt werden.

Stoffeinträge bzw. Verschmutzungen des Grundwassers durch Leckagen und Handhabungsverluste in der Bauphase oder durch Nutzung der Wohngebiete sind bei sachgemäßem Umgang in der Regel ausgeschlossen. Der Geltungsbereich liegt zwar in einem Bereich eines nur gering durch Deckschichten geschützten Grundwasserkörpers, aber außerhalb von Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Wasserwerken. Die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung werden im funktionalen Zusammenhang mit der Bodenversiegelung auszugleichen sein. Darüberhinausgehende erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden bei Durchführung der Planung nicht erwartet.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Auswirkungen auf Klima und Luftqualität

Bei großflächiger Neubebauung und Bodenversiegelung sind stets auch Auswirkungen auf die lokalen Klimaverhältnisse zu erwarten. So kann das hohe Wärmespeichervermögen von Baumaterialien sowie die fehlende Transpiration und Beschattung durch Vegetation bei strahlungsreichen und austauscharmen Wetterlagen zu erhöhten Temperaturen, verzögter nächtlicher Abkühlung und verringerter Luftfeuchte führen. In Gebieten mit offener Einzelhausbebauung

und privaten Gärten bzw. in Wohngebieten mit hohem Grünanteil sind diese Auswirkung grundsätzlich geringer als auf dichteren Bauflächen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Forstfläche am Siedlungsrand von Baruth/Mark in Anspruch genommen. Dessen lokalklimatische Funktionen der Frischluftentstehung werden damit weitgehend beseitigt. Erhalten bleibt lediglich ein 10 m breiter Streifen entlang der Bundesstraße. Wie in der Bestandsanalyse beschrieben, ist das Waldstück für den klimatischen Ausgleich im Stadtgebiet von Baruth/Mark nur eingeschränkt von Bedeutung. Die Frischluftzufluss erfolgt vielmehr über die ausgedehnten Waldfächen auf den höher gelegenen Sander-ebenen im Westen der Stadt. Bei Durchführung der Planung werden daher keine unmittelbaren erheblichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Bedingungen im Stadtgebiet erwartet. In der forstrechtlichen Kompensation ist aber der Verlust der als lokaler Klimaschutzwald ausgewiesenen Waldfäche gesondert zu berücksichtigen.

Schadstoffemissionen und damit verbundene Beeinträchtigungen der Luftqualität sind vorübergehend durch Baufahrzeuge und später in sehr geringem Maße durch den Anliegerverkehr zu erwarten. Relevanter für lokale Schadstoffbelastungen im neuen Wohngebiet ist die angrenzende Bundesstraße. Günstig wird sich dabei der Erhalt des 10 m breiten Waldstreifens auf gesamter Länge des neuen Wohnquartiers auswirken.

5.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können grundsätzlich durch Verlust von wertvollen Landschaftselementen, die Überformung historischer Siedlungs- und Landschaftsstrukturen sowie durch Fernwirkung neuer Baukörper verursacht werden.

Für die Entwicklung des neuen Wohngebietes wird ein Waldstück gerodet, welches im Ausgangszustand eine zumindest allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild hat und die Orts-eingangssituation am östlichen Stadtrand mitbestimmt. Da ein fast durchgehender Waldstreifen entlang der Bundesstraße erhalten bleibt, wird sich diese Situation nicht erheblich ändern.

Die Neubebauung ist auf eine Dichte und Struktur beschränkt, die dem Siedlungscharakter des angrenzenden Wohngebietes „Borgsheidchen“ weitgehend entspricht. Da sich auch östlich des Heuwegs bereits eine Baufläche befindet und der Siedlungskörper nördlich von Wald begrenzt ist, wird dieser nicht erheblich in die freie Landschaft hinein erweitert. Die Zugänglichkeit des nördlich anschließenden Waldgebietes sowie in die Niederung des Baruther Tals bleibt über den Heuweg erhalten.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild beschränken sich damit auf den Verlust der Waldfäche, ohne besondere Beeinträchtigungen von Sichtbeziehungen, der Wohnumfeldqualität oder der Zugänglichkeit von angrenzenden Erholungsgebieten. Der Ausgleich kann im Zusammenhang mit der zu leistenden externen Erstaufforstung bzw. den waldverbessernden Maßnahmen erfolgen. Die im neuen Wohngebiet festgesetzten umfangreichen Pflanzungen entfalten ebenfalls eine Ausgleichswirkung für das Orts- und Landschaftsbild.

5.6 Auswirkungen auf den Menschen

Umweltbezogene Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensqualität des Menschen sowie die menschliche Gesundheit können aus möglichen Lärm- und Schadstoffemissionen sowie aus visuellen Beeinträchtigungen im Wohnumfeld resultieren. In diesem Zusammenhang sind auch Auswirkungen auf Erholung und Freizeitnutzung im Umfeld des Plangebietes relevant.

Negative Auswirkungen im Sinne von erheblichen Störungen der Anwohner umliegender Wohngebiete durch zusätzlichen Anliegerverkehr werden durch die Planung voraussichtlich nicht verursacht. Für Lärmbelastungen sind vielmehr die von der südlich angrenzenden Bundesstraße sowie von der nördlich in geringem Abstand verlaufende Bahnstrecke ausgehenden Schallemissionen relevant. Für das geplante Wohngebiet grundsätzlich positiv wirkt sich in diesem Zusammenhang der Erhalt des 10 m breiten Gehölzstreifens mit entsprechenden Abständen der Wohngrundstücke von der Lärmquelle aus. Dennoch wird mit Überschreitungen von schallschutztechnischen Orientierungswerten im Plangebiet gerechnet.

So wird im genannten Gutachten für das neue Wohngebiet eine Überschreitung des Orientierungswertes von 55 dB(A) tagsüber an den straßennächsten Baugrenzen und auch im nordöstlichen Bereich aufgrund der Nähe zur Bahntrasse überschritten. Nachts überschreiten die Beurteilungspegel den Orientierungswert von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet. Die Überschreitungen liegen bei maximal 6 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts. Überschreitungen der so genannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts kommen dagegen im gesamten Plangebiet nicht vor. Die Ergebnisse der Untersuchung machen zumindest passive Schallschutzmaßnahmen bei Umsetzung der Planung erforderlich.

Als weitere mögliche Emissionsquelle kann das Klärwerk gegenüber der Bahnstrecke gelten. Im Allgemeinen geht aber in dieser Entfernung von über 200 m und entgegen der Hauptwindrichtung von solchen Anlagen keine erhebliche Geruchsbelastung aus.

Für visuelle Auswirkungen auf das Wohnumfeld gelten die Aussagen zum Orts- und Landschaftsbild im vorigen Abschnitt. So werden mit der Neubebauung keine erheblichen visuellen Beeinträchtigungen in der umgebenden Landschaft verursacht. Die Erholungseignung bzw. die Zugänglichkeit der angrenzenden Waldgebiete wird ebenfalls nicht eingeschränkt.

5.7 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Architektur- und Bodendenkmale oder andere bedeutsame Kultur und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

5.8 Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Seit der Novelle des Baugesetzbuches im Jahr 2017 sind auch Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen, die aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Dies schließt auch umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und Sachgüter ein. Soweit angemessen, soll die Beschreibung außerdem Maßnahmen zur Verhinderung oder Minderung der Auswirkungen solcher Ereignisse sowie Aussagen zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle enthalten.

Ein „schwerer Unfall“ ist laut Störfall-Richtlinie der EU ein Ereignis, das sich aus unkontrollierbaren Vorgängen in einem Betrieb ergibt, zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem gefährliche Stoffe beteiligt sind. Dies kann eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größerer Ausmaßes sein. Ob ein Betrieb zu den sogenannten Störfall-Betrieben gehört, ist in der Störfallverordnung (12. BlmSchV) geregelt. Ausschlaggebend ist das Vorhandensein von gefährlichen Stoffen in bestimmten Mengen, insbesondere toxischer Substanzen, explosiver bzw. entzündlicher oder gewässergefährdender Stoffe. Betriebe mit solchen Gefahrenstoffen sind in diesem Bebauungsplan ausgeschlossen.

Eine „Katastrophe“ ist laut Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe ein Geschehen, bei dem Leben oder Gesundheit einer Vielzahl von Menschen oder die natürlichen Lebensgrundlagen oder bedeutende Sachwerte in ungewöhnlichem Ausmaß gefährdet oder geschädigt werden. Zunehmend bedeutsam ist in diesem Kontext auch der Klimawandel mit möglichen Umweltkatastrophen wie Überschwemmungen sowie Hitze- und Dürreperioden. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Hochwasserschutzzonen und besitzt auch in anderer Hinsicht kein besonderes Gefährdungspotenzial. Es werden darüber hinaus keine besonders sensiblen Nutzungen oder große Menschenansammlungen ermöglicht.

5.9 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Bei der Umweltprüfung sind auch Kumulierungen mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete von Bedeutung. Solche Kumulierungseffekte können alle Schutzgüter betreffen und die Erheblichkeit von Beeinträchtigungen erhöhen, welche bei isolierter Betrachtung der Einzelgebiete unerkannt bliebe. Die hier vorgesehene Wohnbebauung stellt eine Erweiterung der mit dem B-Plan „Borgscheidchen“ vollzogenen Entwicklung am östlichen Ortsausgang von Baruth dar. Dieser Plan ist aber bereits seit 1993 rechtskräftig und die Bebauung seit Jahrzehnten realisiert. Südlich der B96 erfolgte die Siedlungserweiterung über den B-Plan „Am Heideweg“, der 2008 rechtskräftig wurde. Die Realisierung erfolgte etwa ab 2018 und hält bis heute an. Zumindest diese jüngere Entwicklung steht im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Kumulationen erheblicher Umweltauswirkungen sind dabei vor allem hinsichtlich Biotopverlust und Flächenversiegelung zu erwarten. Überschlägig verdoppelt der vorliegende B-Plan die am Heideweg seit etwa 2018 erfolgte Baugebietsentwicklung.

6 Maßnahmen für Vermeidung, Minderung und Ausgleich

6.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Gemäß § 13 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden. Die nachfolgend erläuterten Maßnahmen beziehen sich auf den Erhalt von Gehölzstrukturen sowie die Versickerung von Niederschlagswasser.

Teilweiser Erhalt des Gehölzbestandes

Entlang der Bundesstraße wird auf gesamter Länge ein 10 m breiter Gehölzstreifen von Bebauung freigehalten und durch grünordnerische Festsetzung dauerhaft gesichert. Dies umfasst den vergleichsweise strukturreichen und mit Laubbäumen bestandenen Streifen an der Bundesstraße und damit den besonders wertvollen Baumbestand der ansonsten durch Kiefernforst geprägten Waldfläche. Damit werden die Auswirkungen des Lebensraumverlustes sowie auch mögliche Lärmbelastungen im neuen Wohngebiet gemindert.

Wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Mit dem durch textliche Festsetzung bestimmten luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen innerhalb des Wohngebietes kann zur Minderung der Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung beigetragen werden. Auf diesen Flächen kann überschlägig von zumindest 30% Funktionserhalt ausgegangen werden.

Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet

Die hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet ermöglichen grundsätzlich die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Grundstücke, sofern geeignete Anlagen vorgesehen werden. Dies stellt eine wichtige Maßnahme zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung dar.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Zur Minderung der erwarteten Lärmbelastungen innerhalb des neuen Wohngebietes aufgrund der Nähe zur südlich in geringem Abstand verlaufenden Bundesstraße werden bei Errichtung der Wohngebäude passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt. Dies kann durch Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) oder durch hinsichtlich Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art erfolgen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

6.2 Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen

Bei Durchführung der Planung kann es zur artenschutzrechtlichen Betroffenheit von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien durch Baufeldfreimachungen und Bauarbeiten kommen. Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden bzw. Ausnahmen zu ermöglichen, werden gemäß dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag folgende Maßnahmen erforderlich. Dabei handelt es sich um Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Verböten sowie um vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) und externe Maßnahmen für den Erhalt günstiger Erhaltungszustände betroffener Arten (FCS-Maßnahmen).

V1 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Um Tötungen von Vogelindividuen im Rahmen der Baufeldfreimachung zu vermeiden, erfolgt die Entfernung von Gehölzen und bodennahen Strukturen in der Zeit von Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie der Nutzungszeit von Fledermaus-sommerquartieren.

V2 Kontrolle der Bäume vor Fällung auf Fledermausbesatz

Habitatbäume, die von einer Fällung betroffen sind, werden vor ihrer Fällung auf einen aktuellen Besatz mit Fledermäusen kontrolliert. Dabei sind alle von Fledermäusen nutzbaren Strukturen durch fachlich qualifiziertes Personal zu begutachten. Strukturen ohne Besatz sind mit organischem Material zu verschließen. Bei nicht vollständig einsehbaren Strukturen sind innerhalb der Aktivitätszeit, aber außerhalb der Wochenstubenzeit von Mai bis August Einweg-Verschlüsse anzubringen. Diese gewährleisten, dass eventuell anwesende Tiere das Quartier verlassen, aber nicht mehr zurück gelangen können. Werden überwinternde Fledermäuse aufgefunden, muss dies der Unteren Naturschutzbehörde angezeigt werden. Im Regelfall darf die Baumfällung erst nach dem Ausfliegen der Tiere im Frühjahr stattfinden. In Ausnahmefällen kann ein abweichendes Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

V3 Umweltschonende Außenbeleuchtung

Um einer anlage- und betriebsbedingten Verarmung der Insektenfauna entgegenzuwirken und das Nahrungsangebot für die im Gebiet vorkommenden Fledermäuse zu erhalten, sollen für

Straßenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden. Für die konkrete Planung wird auf die Hinweise im Artenschutzfachbeitrag (Seite 10 bis 11) verwiesen.

V4 Stellung eines Reptilienschutzzauns

Bei Inanspruchnahme der südöstlichen Waldbereiche wird ein mindestens 50 cm hoher Reptilienschutzaun zur Abgrenzung der Baufelder zu umliegenden Habitatflächen angelegt. Diese Maßnahme dient der Vermeidung der Tötung von in den Baustellenbereich sonst möglicherweise einwandernden Reptilien. Zur sachgerechten Installation gehören die senkrechte und faltenfreie Errichtung, das Abdichten der Verbindungsstellen von Teilstücken und das Eingraben des Zauns mind. 10 cm in den Boden als Schutz vor Unterwanderung. Die Zaunstellung ist vor Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im April abzuschließen.

V5 Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen

Aus den Lebensräumen im Plangebiet werden die vorhandenen Reptilien abgefangen und in das aufgewertete Ersatzhabitat (CEF 3) umgesetzt. Zur Erhöhung des Fangerfolgs kommen künstliche Verstecke zum Einsatz. Abfang und Umsiedlung erfolgen nach dem Errichten des Schutzaunes (V 4) und mit Beginn der Aktivitätsphase der Zauneidechsen im April. Diese Maßnahme wird fachgerecht durch Sachverständige und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

V6 Umsiedlung von Ameisennestern

Als weitere Artenschutzmaßnahme unabhängig von Verboten des § 44 BNatSchG werden die innerhalb der Baufelder liegenden Nester hügelbauender Ameisen an geeignete Ersatzstandorte in umliegenden Waldflächen versetzt. Auch diese Maßnahme ist fachgerecht durch Sachverständige und in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Nester in dem als Grünfläche gesicherten Streifen entlang der Bundesstraße können belassen werden, sind aber während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

CEF 1 Anbringen von Fledermausquartierkästen

Als Ausgleich für potentielle Baumquartiere von Fledermäusen werden geeignete Ersatzquartiere an Bäumen auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 269 der Flur 4, Gemarkung Baruth oder in weiteren nahegelegenen Waldflächen angebracht. Die ordnungsgemäße Anbringung ist von einer fachkundigen Person zu begleiten und zu bestätigen. Gemäß dem Artenschutzfachbeitrag werden 17 Fledermaus-Flachkästen, 1 Höhlen-Sommerquartier und 2 Höhlen-Winterquartiere verwendet. Die Ersatzquartiere sind für mindestens 25 Jahre zu betreuen.

CEF 2 Anbringen von Nistkästen für waldbewohnende Vogelarten

Für höhlenbrütende, waldbewohnende Vogelarten erfolgt das Aufhängen von Nistkästen in doppelter Anzahl der betroffenen Reviere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Insgesamt ist die Anbringung von 6 Nistkästen vorgesehen, darunter 2 Kästen jeweils für Kohlmeise und Blaumeise sowie 2 Kästen für Stare. Das Anbringen erfolgt ebenfalls auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 269 der Flur 4, Gemarkung Baruth. Auch die Nistkästen sind für mindestens 25 Jahre funktionsfähig zu halten.

CEF 3 Anlage von Habitatstrukturen für Zauneidechsen

Als Ersatz für den im Plangebiet betroffenen Eidechsen-Lebensraum wird eine Aufwertung im nördlichen Teil des Flurstücks 362 der Flur 4, Gemarkung Baruth vorgesehen. Dieser Bereich ist von lichtem Baumbestand mit Grasunterwuchs geprägt und weist bereits eine Lebensraumeignung auf. Durch die punktuelle Anlage von Versteckstrukturen aus mehreren Reisighaufwerken kann die Fläche zusätzlich aufgewertet werden. Sie besitzt zudem eine Anbindung an weitere geeignete Lebensräume entlang der nordwestlich verlaufenden Bahntrasse sowie zu Saumstrukturen im weiteren Umfeld. Die Ausführungsdetails werden im Artenschutzfachbeitrag dargestellt. Die Verwendung der Fläche wird durch die derzeitige Eigentümerin befürwortet. Eine Zustimmung durch das Landesamt für Umwelt liegt ebenfalls vor.

6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sind grundsätzlich die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie die Landschaft relevant. Die ausgewählten Kompensationsmaßnahmen sollen hinsichtlich ihrer Art geeignet, in ihrem Umfang ausreichend und möglichst in demselben Naturraum umgesetzt werden. Methodische Grundlage für die Bestimmung des Kompensationsbedarfes und konkreter Maßnahmen sind die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE).

Wie in Kapitel 5 ermittelt, wird bei Durchführung der Planung nach derzeitigem Stand die Waldfläche bis auf einen 10 m breiten Streifen entlang der Bundesstraße in Anspruch genommen. Die durch Neubebauung verursachte Bodenversiegelung beträgt bis zu 25.916 m² und verursacht erhebliche Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Grundwasserneubildung. Mit dem Verlust von Waldflächen sind neben dem Biotopverlust auch negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die lokalen Klimafunktionen verbunden.

Die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen müssen folglich in ausreichendem Maß die biotischen und abiotischen Funktionen der verlorenen Waldfläche anderswo ersetzen. Dies kann im Zusammenhang mit der forstrechtlichen Kompensation erfolgen, sofern die Maßnahmen die naturschutzfachlichen Anforderungen erfüllen. Zusätzlich wird ein Ausgleich für die im Gebiet verursachte Neubebauung und damit verbundene Bodenversiegelung notwendig. Die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) sehen hierfür prioritär Entsiegelungsmaßnahmen vor. Stehen solche Maßnahmen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sind auch andere Maßnahmen zur Aufwertung der Bodenfunktionen möglich. Dazu zählen u.a. auch Gehölzpflanzungen.

A1 Pflanzung von Bäumen und Hecken innerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan trifft grünordnerische Festsetzungen für Pflanzungen innerhalb der künftigen Wohngrundstücke sowie auf den privaten Grünflächen am Rand des Gebietes. Diese werden neben der Aufwertung des Ortsbildes sowie des Lebensraumwertes auch eine Verbesserung der Bodenfunktionen bewirken. Gemäß den HVE können flächige Gehölzpflanzungen einschließlich Hecken mit einer Mindestbreite von 5 m im Flächenverhältnis 1:2 für Bodenversiegelung als Kompensation angerechnet werden. Für neu gepflanzte großkronige Bäume wird überschlägig eine Kompensationswirkung von 50 m² angenommen.

Die mit P1 und P2 gekennzeichneten privaten Grünflächen nehmen zusammen 2.226 m² ein und sind auf dieser Fläche vollständig zu bepflanzen. In dem genannten Kompensationsverhältnis von 1:2 werden damit 1.113 m² Neuversiegelung intern ausgeglichen. Die festgesetzten

Baumpflanzungen pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ergeben auf dem 39.217 m² umfassenden Wohngebiet 197 Bäume. Durch die Straßenbaumpflanzungen im Abstand von maximal 15 m kommen weitere 38 Bäume hinzu. Insgesamt können so weitere 11.750 m² Neuversiegelung im Gebiet ausgeglichen werden.

A2 Rückbau und Entsiegelungsmaßnahme bei Wünsdorf

Der nach Anrechnung aller internen Maßnahmen verbleibende Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden beläuft sich auf 14.953 m² Neuversiegelung. Für dessen Deckung wurde mit der Entwicklungsgesellschaft Waldstadt Wünsdorf/Zehrensdorf mbH eine Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahme vereinbart. Es handelt sich um einen Komplex aus zum Abriss vorgesehenen Gebäuden nebst Betonflächen auf dem Flurstück 181 der Flur 15, Gemarkung Zehrensdorf. Diese befindet sich im Ortsteil Wünsdorf der Stadt Zossen. Die Maßnahmenfläche befindet sich an der südöstlichen Grenze innerhalb des Naturraums Mittlere Mark und kann dem Eingriff räumlich zugeordnet werden.

Die für den Rückbau vorgesehenen Gebäude nehmen eine Grundfläche von insgesamt 5.082 m² ein. Die umliegenden Verkehrsflächen und Nebenanlagen umfassen weitere 5.328 m². Die Lager der Bestandsgebäude und Flächen sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan detailliert erkennbar.

Grundlage für die Kalkulation der Ausgleichswirkung sind die HVE mit dem darin vorgegebenen Kompensationsfaktor 1 für die einfach zu entsiegelnden Flächen sowie dem Faktor 2 für die Grundfläche der Hochbauten. Der erhöhte Faktor ist in diesem begrenzten Maß durch die erheblich höheren Kosten des Rückbaus begründet. Mit der Maßnahme können folglich insgesamt 15.492 m² Bodenversiegelung kompensiert werden. Dies ermöglicht die vollständige Deckung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden.

6.4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

In der nachfolgenden Tabelle werden Eingriffe und Kompensation zusammenfassend gegenübergestellt. Die genaue Erläuterung der Eingriffsfolgen und Kompensationsbedarfe findet sich in Kapitel 5 zu den jeweiligen Schutzgütern.

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
Biotope und Vegetation	Verlust von 46.350 m ² Kiefernforst als Lebensraum überwiegend mittlerer Wertigkeit für Tiere und Pflanzen.	Erstaufforstung von mindestens 4,8 ha Waldfläche im Rahmen der forstrechtlichen Kompensation auf einem noch zu bestimmenden Standort.
Fauna	Verlust von regelmäßig wiedergenutzten Fledermaus-Quartieren. Verlust von regelmäßig wiedergenutzten Niststätten höhlenbrütender Vogelarten. Verlust dauerhafter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Zauneidechsen.	CEF 1: Anbringen von 20 Ersatzquartieren auf dem Flurstück 269 in einem Waldstück nördlich des Plangebietes. CEF 2: Anbringen von 6 artspezifisch geeigneten Nistkästen in einem Waldstück nördlich des Plangebietes. CEF 3: Aufwertung von Ersatzlebensräumen der Zauneidechse durch Herstellung von Habitatstrukturen auf dem Flurstück 269 der Flur 4, Gemarkung

Schutzgut	Eingriff	Ausgleich
		Baruth und Umsetzung der Tiere aus dem Baugebiet.
Boden	Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung auf bis zu 25.916 m ² .	A1: Pflanzung von 2.666 m ² Hecken und 235 Bäumen innerhalb des Plangebietes. Kompensationswirkung: 1.113 m ² durch Hecken und 11.750 m ² durch Baumpflanzungen A2: Rückbau und Entsiegelungsmaßnahme bei Wünsdorf von 5.082 m ² Hochbauten und 5.328 m ² Betonflächen. Kompensationswirkung: 15.492 m ² . Gesamte Wirkung: 28.355 m ²
Grundwasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung.	Ausgleich im funktionalen Zusammenhang mit der Kompensation der Bodenversiegelung.
Klima und Luft	Verlust von rund 4,8 ha lokalem Immissions- und Klimaschutzwald. Geringfügige Belastungen der lokalen Klimaverhältnisse durch Bebauung.	Erstaufforstung und zusätzliche Waldumbaumaßnahmen im Rahmen der forstrechtlichen Kompensation. A1: Pflanzung von 2.666 m ² Hecken und 235 Bäumen innerhalb des Plangebietes mit ausgleichender Wirkung auf das lokale Klima.
Orts- und Landschaftsbild	Verlust des landschaftsbildwirksamen Waldbestandes im Umfang von rund 4,8 ha.	Erstaufforstung und zusätzliche Waldumbaumaßnahmen im Rahmen der forstrechtlichen Kompensation.

Tabelle 3: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Wie die Gegenüberstellung der Eingriffsfolgen und Ausgleichsmaßnahmen zeigt, können die Kompensationsbedarfe unter Einbeziehung der noch zu bestimmenden forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen über alle Schutzgüter vollständig gedeckt werden. Bei fachgerechter und zeitnauer Umsetzung dieser Maßnahmen werden keine Defizite bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewältigung verbleiben.

7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung sind auch Planungsalternativen zu betrachten, welche unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans möglich erscheinen. Dabei geht es vorrangig um eine anderweitige Ausgestaltung der Planung, während die Nichtdurchführung oder wesentliche Reduzierung grundsätzlich keine den Zielen entsprechende Variante darstellt.

Zu der im vorliegenden Entwurf dargelegten Planung sind keine wesentlich abweichenden und aus Umweltsicht günstigere Alternativen ersichtlich. Insbesondere die Verkehrserschließung über eine direkte Zufahrt und der Erhalt des Gehölzstreifens entlang der Bundesstraße stellt die auch hinsichtlich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft beste Lösung dar. Auch sind die Möglichkeiten für gebietsinterne Ausgleichsmaßnahmen mit den festgesetzten Pflanzmaßnahmen gut ausgeschöpft.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde das Wohngebiet deutlich verkleinert. Entfallen sind die Waldflächen im nordöstlichen Teil des ursprünglich größeren Geltungsbereiches. Die Eingriffe in die Umweltschutzzüge konnten damit reduziert werden.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Bewertung der Umweltmerkmale des Gebietes und möglicher Auswirkungen der Planung standen neben Grundlagendaten und den Ergebnissen von Vorortbegehungen auch ein aktuelles faunistisches Gutachten nebst Artenschutzfachbeitrag sowie eine schalltechnische Untersuchung zur Verfügung. Bei der Zusammenstellung der Unterlagen zur Umweltpflege ergaben sich damit keine Schwierigkeiten oder Defizite.

8.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Nach § 4 c BauGB ist die Pflicht zur Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen bei der Verwirklichung von Bauleitplänen den Gemeinden zugewiesen. Gegenstand der Überwachung sind sowohl erhebliche prognostizierte Umweltauswirkungen als auch solche, die durch fehlenden Vollzug von Festsetzungen entstehen. Bei der Überwachung der Umweltauswirkungen kann auf andere Quellen, etwa auf solche von zuständigen Fachbehörden zurückgegriffen werden. Die Verantwortung für die Überwachung bleibt jedoch bei der Stadt Baruth/Mark.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird voraussichtlich die Überwachung der Einhaltung von Festsetzungen erforderlich, die zur Vermeidung oder Minderung erheblicher Umweltauswirkungen wichtig sind. Dazu zählen neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch der Erhalt und die Neupflanzung von Gehölzstrukturen.

8.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet im östlichen Anschluss an den bestehenden B-Plan „Borgsheidchen“ geschaffen werden. Zu diesem Zweck wird auf der bisher bewaldeten Fläche ein Allgemeines Wohngebiet, Verkehrsflächen für die notwendige Erschließung und randliche Grünflächen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der angrenzenden Bebauung und wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Mit Unterbrechung durch die Zufahrt der Erschließungsstraße soll ein 10 m breiter Grünstreifen auf gesamter Länge zur Bundesstraße gesichert werden. Weitere grünordnerische Festsetzungen betreffen die randliche Eingrünung des neuen Wohngebietes durch private Grünflächen mit Pflanzbindung sowie Festsetzungen zu Baum-pflanzungen auf den Wohngrundstücken.

Mit der Entwicklung des neuen Wohngebietes wird der Kiefernforst nahezu vollständig gerodet und bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Wohngebiete werden als Außenanlagen gestaltet und erhalten einen zumindest geringen Biotopwert. Im Ausgangszustand erhalten bleibt der Waldstreifen entlang der Bundesstraße. Dieser wird fast durchgängig auf einer Breite von 10 m als Grünfläche mit Pflanzerhalt planungsrechtlich gesichert.

Die mit der Neubebauung verbundene Flächenversiegelung beträgt unter Berücksichtigung von wasserdurchlässigen Befestigungen auf Wegen und Stellplätzen bis zu 25.916 m². Damit

gehen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenversiegelung sowie der Grundwasserneubildung einher. Weitere Auswirkungen der Planung betreffen das lokale Klima und das Landschaftsbild durch Verlust der Waldfläche.

Als Ausgleich der nicht vermeidbaren Umweltwirkungen sind umfangreiche Kompensationsmaßnahmen geplant. Diese umfassen zunächst die im Plangebiet festgesetzten Pflanzungen von randlichen Hecken und zahlreichen Einzelbäumen. Extern wird zum Ausgleich der Bodenversiegelung eine Entsiegelungsmaßnahme bei Wünsdorf vorgesehen. Hinzu kommen weitere Maßnahmen mit Erstaufforstung und ökologischem Waldumbau für den Ersatz der Waldfläche und seiner besonderen Waldfunktionen.

Besondere Maßnahmen werden außerdem für den Artenschutz erforderlich. Hierzu gehören neben Bauzeitenbeschränkungen und anderen Schutzmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen einschließlich des Anbringens von Nistkästen und Fledermausquartieren sowie die Aufwertung eines Eidechsenersatzlebensraums in einem Waldstück nördlich des Plangebietes. Alle diese Maßnahmen werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbörde durchgeführt.

9 Quellen

Gutachten für das Plangebiet

Faunistisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 27/20 „Borgscheidchen II“ der Stadt Baruth/Mark. Natur+Text GmbH, 21.11.2025.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 27/20 „Borgscheidchen II“ der Stadt Baruth/Mark. Natur+Text GmbH, 21.11.2025.

Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27/20 "Borgscheidchen II" der Stadt Baruth/Mark. ALB Akustiklabor Berlin, 10.12.2025.

Planungen und Handlungsempfehlungen

Landschaftsprogramm Brandenburg. Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung, Stand 2000.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Teltow-Fläming, Stand Juli 2010.

Landschaftsplan für das Amt Baruth/Mark, Stand Februar 2001.

HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. MLUV (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg; Hrsg.) 2009.

Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung (SUP). Forschungsbericht 206 13 100, UBA-FB 001246. Umweltbundesamt, 2009.

Grundlagen der Berücksichtigung des Klimawandels in UVP und SUP. UBA-FB 002554/ANH,2. Umweltbundesamt, 2018.

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I / 16, [Nr. 5]).

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, [Nr. 28]).

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458).