

# Landkreis Teltow-Fläming

Dezernat III  
**Umweltamt** / Untere Naturschutzbehörde  
Dienstgebäude: Am Nuthefließ 2

Datum: 30.07.2024  
Auskunft: Frau Hintze  
Zimmer: B4.3.05  
Telefon: 03371 608 2515  
Aktenz.: 41402/24/672

Dezernat IV  
A 80 Amt für Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung  
A 80.2 SG Kreisentwicklung  
Zinnaer Straße 34  
Frau Lehmann, Reiter, Schönberger



## Stellungnahme der UNB im Rahmen der Trägerbeteiligung

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB - Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UP) nach § 2 Absatz 4 BauGB**

**B-Plan Nr. 52 "Ergänzende Wohnbebauung und Parkhäuser an der Albert-Schweitzer-Straße" der Stadt Ludwigsfelde**

Meiner Stellungnahme liegen die folgenden, am 03.07.2024 im Umweltamt, SG Untere Naturschutzbehörde, eingegangenen Unterlagen zu Grunde:

- Begründung zum Vorentwurf vom (Stand: 19.06.2024)
- Planzeichnung zum Vorentwurf vom (Stand: Juni 2024)
- Anschreiben vom 01.07.2024

☐ Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung

☒ **Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**

**Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist momentan die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nicht möglich, weil dem Vorhaben rechtliche Vorgaben entgegenstehen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.**

### 1. Einwendungen

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können**

#### a) Einwendung:

1. Bei der Bauleitplanung sind, neben der Betrachtung des Schutzgutes „Arten/ Biotop“ im Rahmen der Eingriffsregelung, die Belange des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen. Es ist seitens des Vorhabenträgers zu prüfen, ob bei der Umsetzung des B-Plans die artenschutzrechtlichen Schädigungs- und Störungsverbote für alle planungsrelevanten europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die europäischen Vogelarten) gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eingehalten werden. Dies setzt eine fachlich nachvollziehbare Darstellung des entsprechenden Arteninventars im Planungsraum, eine korrekte Abarbeitung der Eingriffsregelung im Umweltbericht sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzfachbeitrag [AFB]) voraus. Entsprechende Detailangaben zu den anscheinend



erfolgten Kartierungen und deren konkrete Ergebnisse fehlen im Artenschutzfachbeitrag und im Umweltbericht. Darüber hinaus sind die Kartierungen zu ergänzen.

2. Gemäß dem Begründungstext befinden sich im Waldgebiet nördlich der Albert-Schweitzer-Straße Bunkieranlagen aus dem Zweiten Weltkrieg. Es ist unklar, ob im Plangebiet auch Bunkieranlagen und unterirdische Hohlräume vorhanden sind, die für Fledermäuse geeignet sein können. Das Plangebiet ist auf das Vorhandensein von Bunkieranlagen und unterirdischen Hohlräumen zu kontrollieren. Sollten solche Strukturen vorhanden sein, sind diese auf Fledermäuse oder deren Spuren zu untersuchen. Die Ergebnisse sind in den Artenschutzfachbeitrag und Umweltbericht einzuarbeiten.

Eine abschließende fachliche Beurteilung seitens der UNB ist somit noch nicht möglich.

#### **b) Rechtsgrundlage:**

§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG

#### **c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung:**

Neben der Betroffenheitsanalyse für das Schutzgut „Arten und Biotope“ im Rahmen der Eingriffsregelung ist im Artenschutzfachbeitrag auf Grundlage einer schlüssigen Artenerfassung zu prüfen, ob es bei der Realisierung des B-Planes zur Verletzung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG kommen kann. Im Ergebnis der Kartierungen sind geeignete Vermeidungs- und funktionserhaltende Maßnahmen zu benennen.

Die Schutzmaßnahmen und v.a. die funktionserhaltenden Maßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind so zu präzisieren, dass bei einer späteren Planumsetzung davon ausgegangen werden kann, dass die Zugriffsverbote eingehalten werden können und die vorgezogene Realisierung der Maßnahmen im Fall der Planumsetzung gewährleistet ist.

Die Kompensationsmaßnahmen sind dafür genau zu quantifizieren und zu verorten. Ferner ist deren Umsetzung sicherzustellen und die langfristige rechtliche Sicherung, Pflege und Kontrolle vorzubereiten (z. B. über Festsetzungen innerhalb des B-Plans oder über dingliche Sicherung im Grundbuch und städtebaulichen Vertrag außerhalb).

Lassen sich trotz Schutzmaßnahmen die Verletzung der Zugriffsverbote nicht ausschließen, sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG oder für eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG zu prüfen. Die Zugriffsverbote gelten in diesem Fall für alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten (§ 44 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG).

Bei Fragen zu den Belangen des Artenschutzes, steht Ihnen in der UNB Frau Schön zur Verfügung (Tel.: 03371 608-2502, miriam.schoen@teltow-flaeming.de).

## **2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts**

#### **a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:**

1. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (UB) beschrieben und bewertet werden; die Anlage zum BauGB ist dabei anzuwenden.

Die betroffenen Biotoptypen sind in einer entsprechenden Karte abzubilden.

2. Auf Basis faunistischer Kartierungen von Vögeln, Reptilien, Fledermäusen und Waldameisen ist ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen. Ergeben sich im Zuge der Begehungen Hinweise auf Vorkommen weiterer streng geschützter Arten, sind diese in die Prüfung mit einzubeziehen. Im Konfliktfall sind geeignete Vermeidungs- und funktionserhaltende



Maßnahmen zu entwickeln und langfristig zu sichern. Lassen sich die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote trotz Schutzmaßnahmenkonzept nicht sicher einhalten, sind die Ausnahmevoraussetzungen nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu prüfen und darzulegen.

**b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:**

1. Für die artenschutzfachliche Prüfung sind fachgutachterliche Kartierungen folgender Artengruppen nach den aktuellen Methodenstandards erforderlich:

- a) Brutvögel: sechs Begehungen zur Erfassung zwischen Anfang März und Anfang Juli in Form einer Revierkartierung in Anlehnung an SÜDBECK et al.
- b) Reptilien: sechs Begehungen zur Erfassung von Reptilien (April bis Juni) durch eine sachverständige Person ggf. ergänzt durch die Ausbringung von Reptilienblechen
- c) Fledermäuse: Vor-Ort-Begehung zur Einschätzung des Quartierpotentials im Baumbestand sowie Einschätzung möglicher Quartiere und des zu erwartenden Artenspektrums durch optische Einschätzung vom Boden aus mit dem Fernglas sowie ggf. einer Detektorbegehung mit Rufauswertung
- d) Waldameisen: Kontrolle auf Nester der hügelbauenden Waldameisen
- e) Gebäudebewohnende Arten: Artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäudefassaden auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvogel- und Fledermausarten auf Grundlage von mindestens 3 Kartierungen, davon 2 in der Brutperiode (01.03. – 30.09.) und eine Erfassung im Winter (01.11. – 28.02.), durch einen Fachgutachter. Die Kartierungen am Gebäude müssen eine Untersuchung von Spalten und Hohlräumen (und ggf. Kaltdachbereichen falls betroffen) sowie eine Untersuchung mit der Wärmebildkamera beinhalten.

Sollten diese Untersuchungen bereits durchgeführt worden sein, ist die Untersuchungsmethodik der Zeitpunkt (Datum, Uhrzeit, Witterungsbedingungen) und die Ergebnisse auf nachvollziehbare Weise (Tabelle, Kartendarstellung, textliche Beschreibung) im Artenschutzfachbeitrag und im Umweltbericht darzustellen.

2. Für die (Teil-)Versiegelung ist eine Bilanzierung zu erstellen. Diese enthält die angedachte Versiegelungsart (Teil- oder Vollversiegelung) und Art und Umfang der Kompensation.

**3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen**

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Feststellung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen:

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme:

**4. Weitergehende Hinweise**

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den oben genannten Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens:

☐ Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem oben genannten Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage:

- 1. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (auch mit Bezug zum besonderen Artenschutz) müssen gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG auch in rechtlicher Hinsicht gesichert werden, da anderenfalls die Gefahr besteht, dass der Eingriff nicht ausgeglichen wird und somit die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 1a Nr. 3 BauGB berücksichtigt werden. Maßnahmen die einen städtebaulichen Bezug haben



und bodenrechtlich relevant sind, können üblicherweise über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Maßnahmen denen der städtebauliche Bezug bzw. die bodenrechtliche Relevanz fehlt (z.B. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes oder zu konkretisierende Ausführungen bezüglich der Flächenpflege und der Erfolgskontrolle) müssen über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Bisher liegen keine unterzeichneten städtebaulichen Verträge vor.

Da die Eingriffsregelung entsprechend § 18 Abs. 2 BNatSchG abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung abzuarbeiten ist, hat der Nachweis über die Sicherung und Kompensationsmaßnahmen also spätestens vor Satzungsbeschluss der Unteren Naturschutzbehörde vorzuliegen.

Eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung z. B. durch Grundbucheintrag ist erforderlich und sinnvoll, sofern die Flächen nicht im Besitz des Vorhabenträgers sind. Nur dann können die Maßnahmen auch bei einer denkbaren Weitergabe oder Veräußerung des Grundstücks an Dritte oder bei geplanter Realisierung auf Grundstücken im Eigentum Dritter durchgesetzt werden.

Der städtebauliche Vertrag einschließlich des Maßnahmen- und Pflegekonzeptes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und spätestens vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Sollte die rechtliche Sicherung bis zum Bauantragsverfahren nicht nachgewiesen sein, besteht die Gefahr, dass es so lange zur Versagung der Baugenehmigung kommt, bis die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt ist.

2. Gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nummer 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume außerhalb des Waldes, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Das gilt für alle Gehölze, unbeachtet dessen, ob sie gesetzlich geschützt sind oder nicht.
3. Folgende Formulierung ist in die Hinweise auf der Planzeichnung sowie in die Begründung zu übernehmen:

„Die Baufeldfreimachung und Fällung von Gehölzen muss in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen, um eine Beeinträchtigung von Vögeln während der Brutzeit, die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Vögel sowie der Entwicklungsformen (Eier, Jungvögel) zu vermeiden. Vor Beginn der Bautätigkeit sollte eine nochmalige Kontrolle der zu entnehmenden Gehölze auf Nist- und Ruhestätten – auch bezüglich des Eichhörnchens – erfolgen.“

4. Flächennutzungsplan (FNP) / Landschaftsplan (LP)

Grundsätzlich sind auf der Ebene der Bauleitplanung die örtlichen Ziele, Maßnahmen und Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftsplanung (§§ 9 ff BNatSchG) konkret darzustellen. Für den Bereich des Bauleitplanes liegt ein Landschaftsplan (LP) vor, der die gegenständlichen Flächen analog dem FNP bereits als Siedlungsflächen/geplante Siedlungsflächen abgebildet.

Insofern aufgrund der Ausweisung von Sondergebieten eine FNP-Änderung erforderlich wird, ist der LP nachträglich anzupassen. Eine Anpassung des LP wäre unter Umständen auch erforderlich, wenn aus dem Erfordernis der Waldumwandlung eine Erstaufforstung im Gemeindegebiet auf bisher dafür nicht vorgesehenen Flächen erfolgt und die Erstaufforstung nicht mit den Zielen, Maßnahmen und Erfordernissen des LP vereinbar ist.

5. Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans gilt die Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile. Bäume, die gemäß § 1 BaumSchVO TF geschützt sind und nicht dem Wald zugeordnet werden, sind möglichst zu erhalten und vor Beschädigungen zu

bewahren. Bauvorhaben sind technisch so umzusetzen, dass Bäume möglichst erhalten werden. Sollte die Fällung von Bäumen zur Umsetzung von Bauvorhaben erforderlich sein, ist ein Antrag auf Maßnahmen im Baumbestand zu stellen und den Bauantragsunterlagen beizufügen.

6. Die Ersatzaufforstung im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens ist im Naturraum Mittlere Mark umzusetzen.
7. Bezüglich der Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung, zum Ausgleich und zum Ersatz der nachteiligen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft wird darauf hingewiesen, dass die Eingriffsregelung im Hinblick auf alle Schutzgüter gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB abschließend auf der Ebene des Bauleitplanes bewältigt werden muss.

Mit freundlichen Grüßen

  
B. Paul  
SG-Leiterin

#### **Gesetzliche Grundlagen - Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen**

##### **BauGB**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m. W. v. 01.01.2024 (BGBl. I S. 184)

##### **BaumSchVO TF**

Verordnung des Landkreises Teltow-Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF vom 10. Dezember 2013 (Amtsblatt des Landkreises Teltow - Fläming Nr. 39 S. 3 vom 17. Dezember 2013), zuletzt geändert durch die „Erste Verordnung zur Änderung der Verordnung des Landkreises Teltow- Fläming zum Schutz von Bäumen als geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutzverordnung Teltow-Fläming – BaumSchVO TF)“ vom 23. Februar 2017 (Amtsblatt Landkreis Teltow-Fläming, Nr. 5 vom 28. Februar 2017, S. 9)

##### **BNatSchG**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I Nr. 51 S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung des BNatSchG vom 14.12.2022

