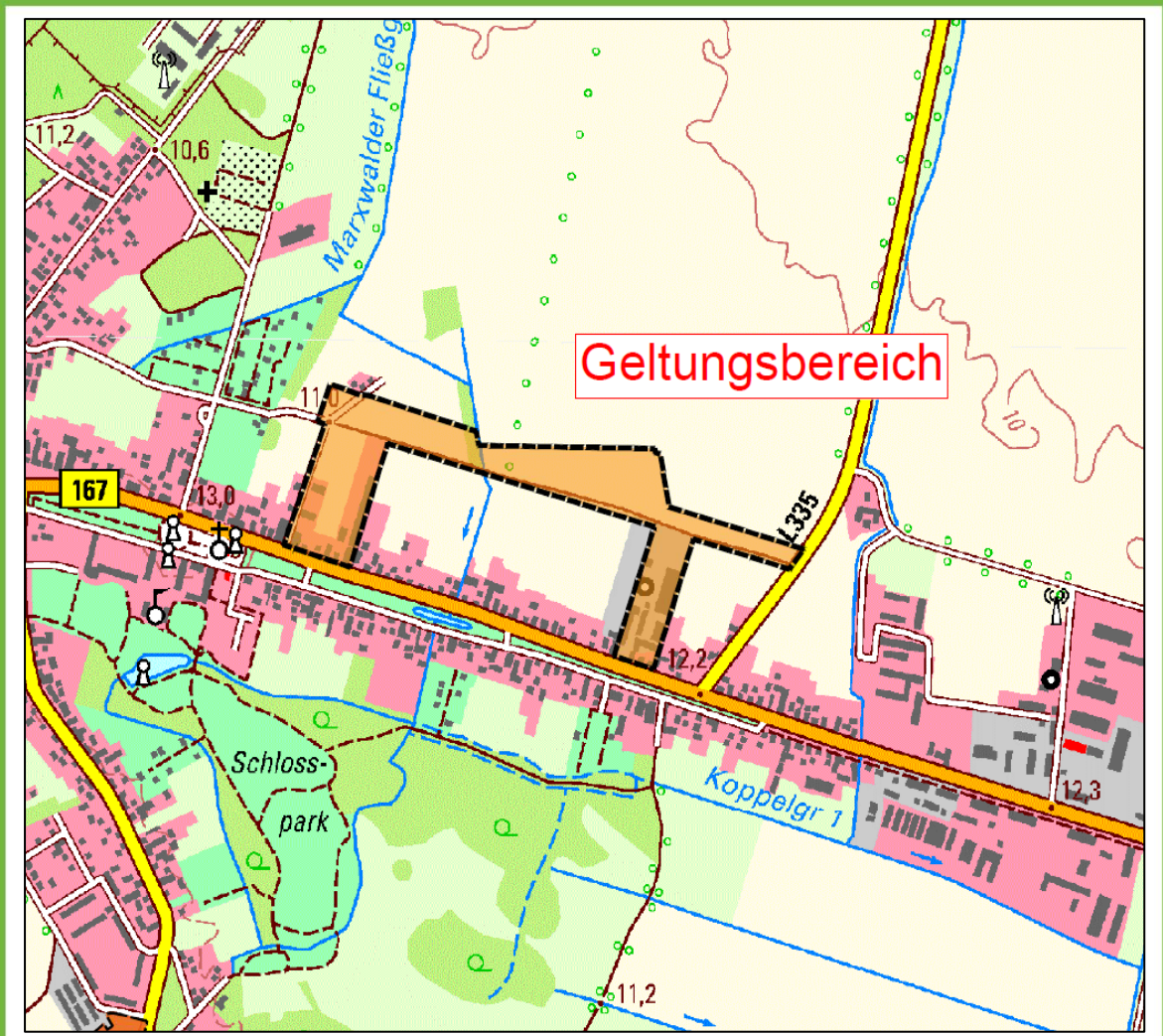


Gemeinde Neuhausen

Bebauungsplan „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“



Begründung – Vorentwurf, Februar 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN	2
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2.2 Planungsgrundlagen	3
2.3 Rechtsgrundlagen	3
3. AUSGANGSSITUATION	4
3.1 Charakter des Planungsraumes	4
3.2 übergeordnete Planungen.....	5
4. PLANUNGSINHALT.....	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
4.4 Örtliche Bauvorschriften	15
4.5 Verkehrliche Erschließung.....	15
5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG	16
5.1 Umweltprüfung	16
5.2 Immissionsschutz	17
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	17
5.4 Brandschutz	18
5.6 Denkmalschutz	18
6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	19

1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Innerhalb des Hoheitsgebietes der Gemeinde Neuhardenberg besteht die stetige Nachfrage nach Wohnraum für Familien. Innerhalb des Gemeindegebietes selbst befinden sich derzeit keine zusammenhängenden Baulandreserven.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser inhaltlich. Durch die Veränderungen der Wohnraumstrukturen und dem vermehrten Wunsch nach Wohneigentum wird die Bereitstellung neuer Wohngebiete erforderlich.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Neuhardenberg und den dazugehörigen Ortsteilen gerecht zu werden, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten darauf ab durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO bis zu 61 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ und der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes innerhalb des Ortsteils Neuhardenberg eröffnet sich die Möglichkeit, dass gut erschließbare Flächen nördlich der Karl-Marx-Allee für die Wohnnutzung planungsrechtlich aufgewertet werden.

Der Planungsraum befindet sich angrenzend an den bebauten Ortsteil Neuhardenberg. Er wird im Süden durch Wohnbebauungen und im Norden, Osten und Westen durch Intensivackerflächen eingefasst.

Mit dem Antrag eines Investors liegen der Gemeinde Neuhardenberg dazu bereits konkrete Investitionsabsichten nebst einer Kostenübernahmeerklärung für alle damit in Verbindung stehenden Kosten vor. Die durch den Investor erarbeitete erste grobe Projektidee für den Planungsraum umfasst Parzellierungsvorschläge mit Grundstücken zwischen 800 m² und 1.300 m² für Einfamilienhäuser innerhalb des geplanten Geltungsbereiches.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuhardenberg hat in der Sitzung am 22.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ beschlossen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1: 1.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Gesamtfläche von etwa 11 ha. Er umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Neuhardenberg die Flurstücke 27, 28, 45 (tlw.), 47, 48, 53 (tlw.), 83/2 (tlw.) und 130/5 (tlw.) sowie in der Flur 4 der Gemarkung Neuhardenberg die Flurstücke 103, 104, 105/1, 106/1, 106/2, 106/3, 107, 124, 125/2, 125/3, 125/4, 351, 352, 513 und 514.

2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) vom Oktober 2024

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (BbgNatSchAG) Vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Neuhardenberg** in der aktuellen Fassung

3. Ausgangssituation

3.1 Charakter des Planungsraumes

Der Planungsraum befindet sich im Osten der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsbereich Seelow-Land. Der Geltungsbereich erstreckt sich nördlich der Karl-Marx-Allee.

Das nördliche Areal wird derzeit intensiv als Dauergrünland und Ackerland bewirtschaftet. Der südliche Planungsraum ist bereits teilweise durch Wohn- und Gewerbeimmobilien bebaut.

Das topographische Gelände ist als eben zu bezeichnen und weist eine mittlere Geländehöhe von 11 m über NHN im amtlichen Höhenbezugsystem DHHN2016 auf.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auf dem Flurstück 114 verläuft ein Graben.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei dem nächstgelegenen europäischen Schutzgebiet handelt es sich um das europäische Vogelschutzgebiet DE 3450-401 „Märkische Schweiz“, welches sich westlich in einer Entfernung von ca. 3.100 m erstreckt.



Abbildung 1: Luftbild Brandenburgviewer (Planungsraum rot skizziert)

Im westlichen Bereich des Planungsraumes befindet sich ein Küchen- & Elektroservice, ein Ambulanter Pflegedienst, eine Physiotherapiepraxis, der Landesbetrieb Forst Brandenburg und ein Gewerbehof mit Büro- und Hallenvermietung.

Im östlichen Planungsraum befindet sich ein Fenster- und Haustürbauunternehmen.

3.2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.

Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. S. 2694), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019
- Satzung des **Sachlichen Teilregionalplanes „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“** der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen.

Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Die Gemeinde geht davon aus, dass sich unter Einhaltung der Festsetzungen zur zulässigen Anzahl der Wohneinheiten im Zusammenhang mit den bestehenden umliegenden Wohngebieten eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ergibt.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019, das **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)** und die Satzung 2021 des **Sachlichen Teilregionalplanes „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree** enthalten in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Folgende *Ziele der Raumordnung* sind für die Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

Gemäß **§ 1 (4) LEPro** soll die Hauptstadtregion als Wirtschaft-, Wissens- und Kulturstandort gestärkt werden. Hierzu soll die Potentiale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion sollen entwickelt und genutzt werden.

Grundsätzlich ist die Entwicklung neuer Siedlungsflächen im gesamten Gemeindegebiet möglich, soweit die Flächen

- an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen (Z 5.2 und Z 5.3 LEP HR),
- es nicht zur Erweiterung von Splittersiedlungen kommt (Z 5.4 LEP HR) und
- der Freiraumverbund nicht beeinträchtigt wird (Z 6.2 LEP HR).

Ebenso sollen gemäß des Grundsatzes **4.3 LEP HR** „die ländlichen Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.“

Gemäß der **Ziele 3.3 LEP HR** und **2.1 des Teilregionalplanes Oderland-Spree** wird die Gemeinde Neuhardenberg als ein Grundfunktionaler Schwerpunkt des Landkreises Märkisch-Oderland in der Planungsregion Oderland-Spree festgelegt und in der Festlegungskarte mit dieser Funktionszuweisung dargestellt.

Neue Siedlungsflächen sind nach **Z 5.2 LEP HR** an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Siedlungsgebiete sind hochbaulich geprägte, zusammenhängend bebaute Ortslagen, die von Menschen zum nicht nur vorübergehenden Wohnen oder zum Arbeiten genutzt werden. Siedlungsgebiete weisen dafür auch eine entsprechende Infrastruktur auf, d. h. sie sind durch eine entsprechende Erschließung und Versorgungssituation gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet nördlich der Karl-Marx-Allee“ erstreckt sich an zwei Bereichen unmittelbar bis in die südlich gelegene Siedlungsstruktur und überplant teilweise vorhandene Siedlungsgebiete. Dadurch kann eindeutig ein Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete festgestellt werden.

Gemäß **Z 5.7 LEP HR** sind weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Gemäß dem Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg vom 23.11.2022 (Gesch.-Z: GL5.17-46131-603-0664/2022) darf die Gemeinde Neuhardenberg für die Entwicklung neuer Wohnsiedlungsflächen eine Fläche von 6,6 ha in Anspruch nehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden ca. 4,9 ha (Fläche des Allgemeinen Wohngebietes) an zusätzlichen Wohnbauflächen planungsrechtlich vorbereitet. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 sind von den angestrebten 4,9 ha nur noch lediglich 1,97 ha bebaubar. Des Weiteren werden ca. 4,5 ha als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind aufgrund der geringen Flächengröße des Mischgebietes nicht zulässig. Vergnügungsstätten werden aufgrund des geringen Abstandes zum Schloss Neuhardenberg ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

Ein Großteil des festgesetzten Mischgebietes ist bereits bebaut. Die östliche Mischgebietsfläche wird überwiegend von der Fensterbaufirma genutzt, Für eine potenzielle Wohnbebauung stehen nur noch ca. 0,3 ha zur Verfügung. Bei einer Festgesetzten GRZ von 0,6 bedeutet dies, dass nur noch ca. 0,18 ha bebaubar sind.

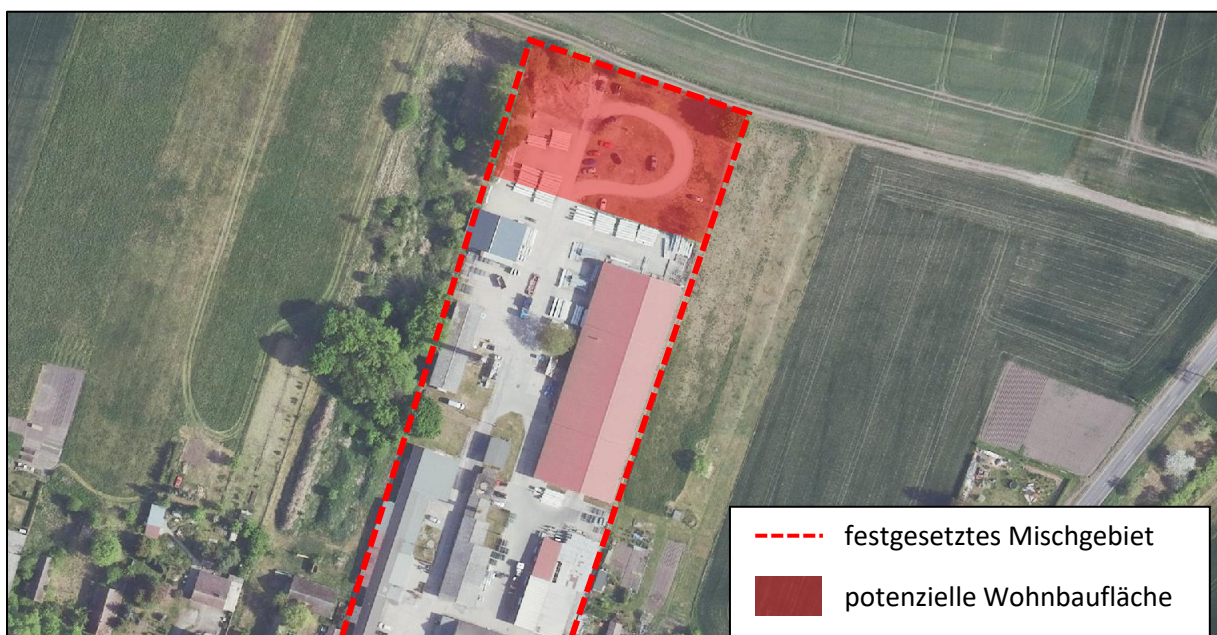
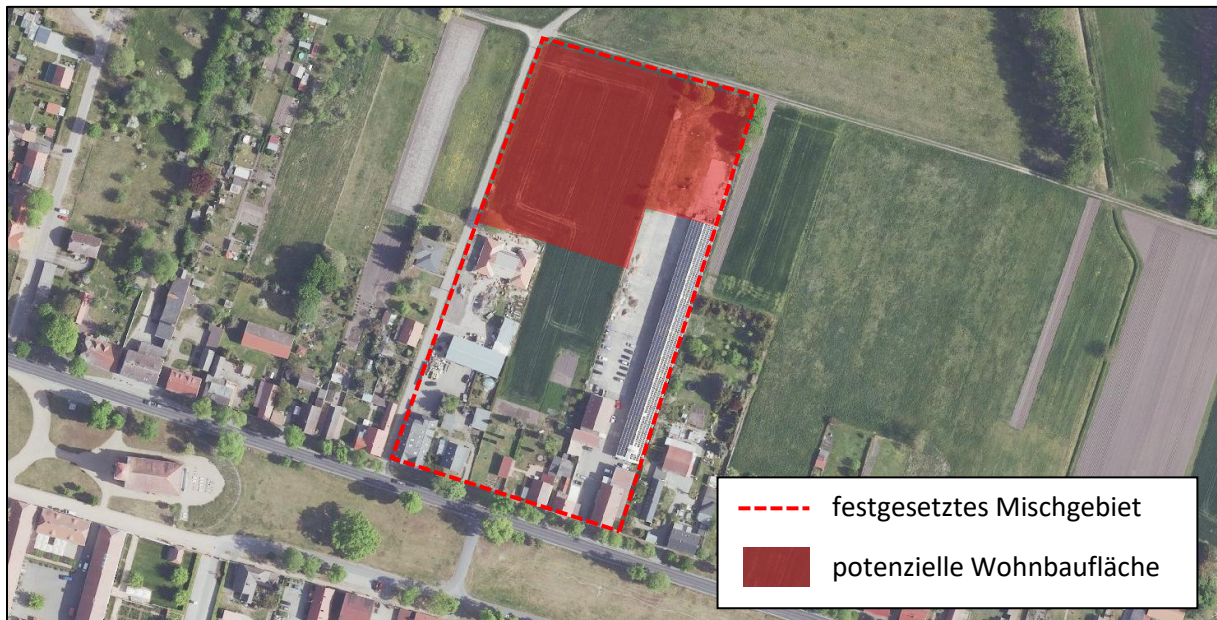


Abbildung 2: Luftbild östliches Mischgebiet

Die westliche Mischgebietsfläche, mit einer Größe von ca. 2,73 ha, wird durch vorhandene Wohnbebauungen und einer Büro- und Hallenvermietung geprägt und ist teilweise bereits bebaut. Für eine mögliche Wohnbebauung verbleibt noch eine Fläche von ca. 0,8 ha an potenzieller Wohnbaufläche. Davon sind mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 nur noch 0,48 ha bebaubar.



Werden nun die bebaubaren Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebietes mit den bebaubaren Flächen des Mischgebietes addiert, entsteht ein Potenzial von ca. 6 ha Brutto-Wohnbaufläche, von denen ca. 2,63 ha tatsächlich bebaut werden können.

Dieser Saldo von 2,63 ha befindet sich unterhalb der geforderten Obergrenze der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburgs, sodass die geplante Wohnbauflächenentwicklung mit den Forderungen der Landesplanungsabteilung im Einklang steht.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	122.281 m²	noch unbebaut m²	GRZ	davon bebaubar m²
Verkehrsfläche	23.647 m ²	m ²		m ²
Wasser	154 m ²	m ²		m ²
Landwirtschaft	2.227 m ²	m ²		m ²
Maßnahme A - Erhalt Baumreihe	834 m ²	m ²		m ²
Maßnahme B - Erhalt standorttypischer Gehölzsaum an Gewässer	1.347 m ²	m ²		m ²
Mischgebiet	44.849 m ²	11.000 m ²	0,6	6.600 m ²
Allgemeines Wohngebiet	49.222 m ²	49.222 m ²	0,4	19.689 m ²

Im **Grundsatz 2.2 des Teilregionalplanes Oderland-Spree** sollen in diesen Grundfunktionalen Schwerpunkten die ländlichen Gestaltungsräume stabilisiert und gestärkt, sowie die Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und weiterentwickelt werden.

Der Geltungsbereich sieht hier die Festsetzung eines Wohngebietes vor. Die Erschließung des Planungsraumes im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungskörper verhindert die Entstehung neuer Siedlungssplitter und bandartiger Siedlungsstrukturen in der Umgebung Neuhardenbergs.

Gemäß den Rahmenbedingungen des LEP HR findet „die Bevölkerung in den Städten und Dörfern der ländlichen Räume eine wirtschaftliche Existenz und vielfältige Chancen zur persönlichen Entfaltung. Familien mit Kindern suchen preisgünstigen Wohnraum oder möchten ihren Traum vom eigenen Haus verwirklichen. Besonders wichtig ist gleichwohl eine gute Erreichbarkeit der Städte des ländlichen Raumes über das öffentliche Verkehrsnetz, das nicht nur von Arbeitspendlerinnen und -pendlern genutzt wird.“

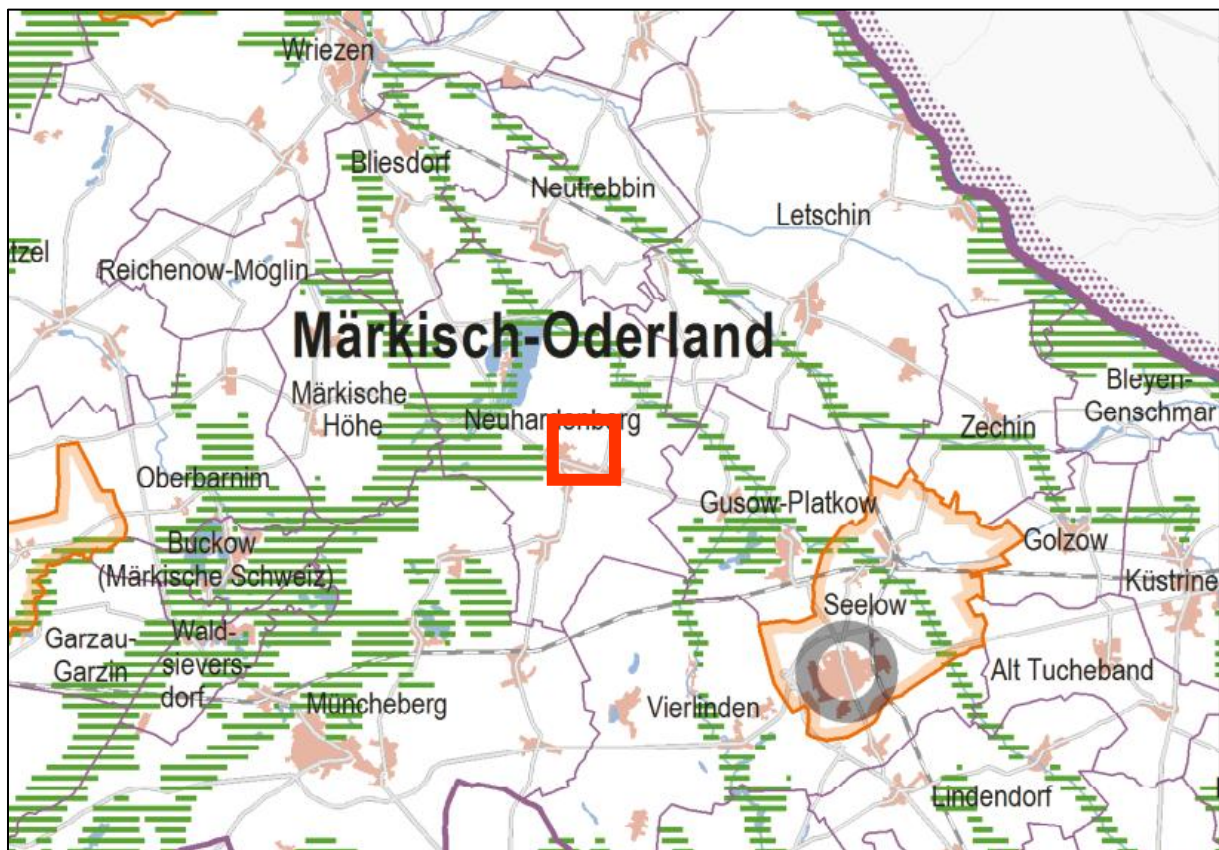


Abbildung 3: Kartenausschnitt des LEP H-R

Die durch die Planung entstehenden Möglichkeiten zur Errichtung von Eigenheimen bieten individuelle Entfaltungsmöglichkeiten für eine breite Bevölkerungsschicht.

Sie lässt sich demnach in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bringen.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Neuhardenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung aus dem Jahr 2021. Dieser stellt den Planungsraum als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet und als Mischgebiet lässt sich daraus nicht entwickeln.

Entsprechend ist ein Verfahren zur Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Neuhardenberg notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

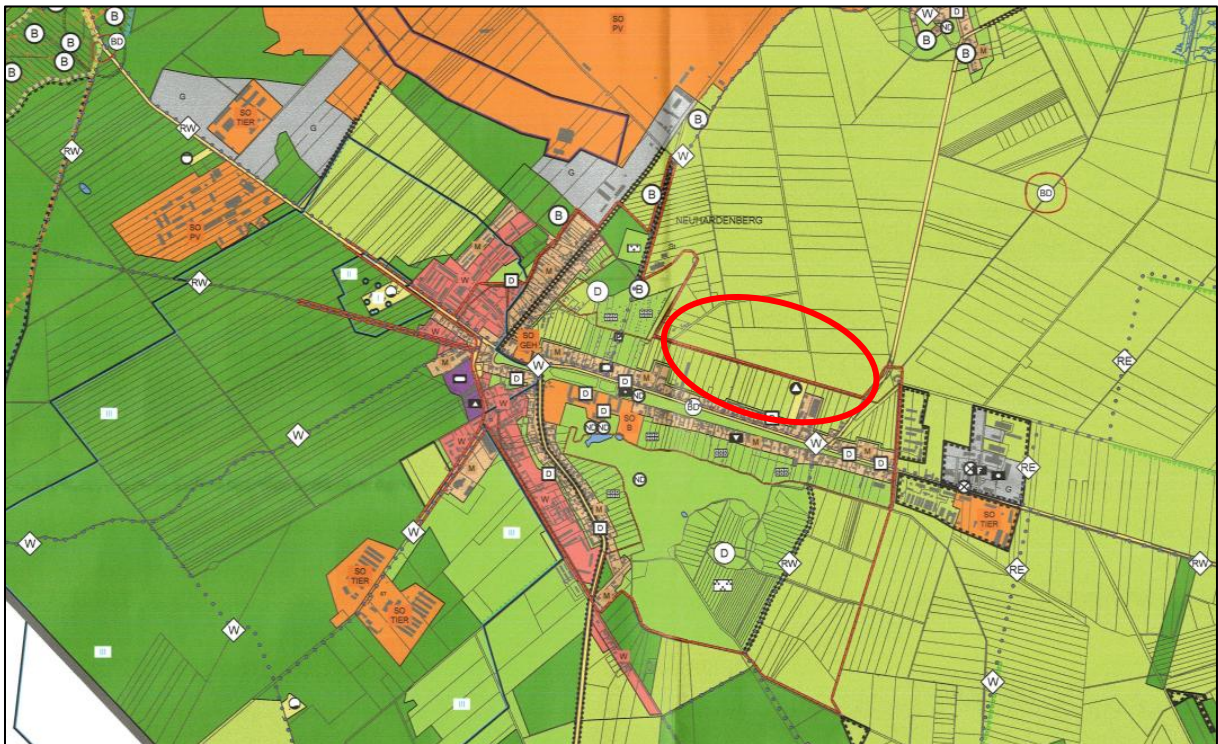


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuhardenberg

4. Planungsinhalt

4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Städtebauliche Zielstellung der Gemeinde Neuhardenberg ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und die Festsetzung eines Mischgebietes nördlich der Karl-Marx-Allee für die Entwicklung von Baugrundstücken zur Errichtung von bis zu 61 Einzelhäusern. Vor diesem Hintergrund sollen Grundstücke mit den innerhalb des Hoheitsgebietes der Gemeinde üblichen Größen von ca. 800 m² bis 1.300 m² gebildet werden. Mit der Höhenfestsetzung von maximal 8,50 m Firsthöhe und maximal einem Vollgeschoss beabsichtigt die Gemeinde, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und keine Dominanz gegenüber der Bebauung im Umfeld ausbilden. Hierdurch wird der dörfliche Charakter unterstützt.

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich bereits Wohn- und Gewerbenutzungen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen diese Nutzungen weiterhin gesichert werden, ohne eine Nutzung einzuschränken.

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsraumes wird ausgehend der Karl-Marx-Allee und der L335 eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Neuhardenberg ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig. Die maximale Grundflächenzahl für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich bereits Wohn- und Gewerbenutzungen. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes sollen diese Nutzungen weiterhin gesichert werden, ohne eine Nutzung einzuschränken. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Tankstellen sind aufgrund der geringen Flächengröße des Mischgebietes nicht gewünscht und werden als unzulässig festgesetzt. Vergnügungsstätten werden aufgrund des geringen Abstandes zum Schloss Neuhardenberg und dem damit einhergehenden Publikumsverkehr ebenfalls als unzulässig festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet auf 0,6 beschränkt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	122.281	m²
Verkehrsfläche	23.647	m ²
Wasser	154	m ²
Landwirtschaft	2.227	m ²
Maßnahme A - Erhalt Baumreihe	834	m ²
Maßnahme B - Erhalt standorttypischer Gehölzsaum an Gewässer	1.347	m ²
Mischgebiet	44.849	m ²
Allgemeines Wohngebiet	49.222	m ²

Aufgrund der in diesem Bereich ebenen Geländestruktur, erfolgt die Höhenfestsetzung auf absolute Höhen über DHHN2016. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 11,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer geplanten Firsthöhe von 8,50 m ein zulässiges Höchstmaß von 19,50 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Das Mischgebiet dient gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.
2. Ausnahmen im Sinne von § 4a Abs. 3 Nummer 2 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl für das festgesetzte Mischgebiet wird auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
4. Das Allgemeine Wohngebiet dient gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
5. Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO zur Errichtung von nicht störenden Gewerbebetrieben, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes unzulässig.
6. Die maximale Grundflächenzahl für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.
7. Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO wird innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auf 5,00 m begrenzt.

4.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Die vorhandenen gesetzlich geschützten Baumreihen bleiben weiterhin erhalten und werden mit der Maßnahme „A“ festgesetzt. Der standorttypische Gehölzsaum an dem vorhanden Graben soll ebenfalls mit der Maßnahme „B“ erhalten werden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Die mit „A“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Baumreihe zu erhalten.
2. Die mit „B“ gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als standorttypischer Gehölzsaum an Gewässern zu erhalten.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festbeschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde Neuhardenberg beabsichtigt durch die Erlassung von örtlichen Bauvorschriften, dass sich die geplanten Neubauten dem Ortsbild anpassen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden erlassen:

1. Dacheindeckungen von Wohngebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 50° zulässig.
2. Dacheindeckungen von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind als harte Bedachung mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbiger Farbgebung zulässig.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Der Standort des Geltungsbereiches befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Neuhardenberg nördlich der Karl-Marx-Allee und der Landesstraße 355.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die kommunale Straße "Karl-Marx-Allee" und über die L 335, innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt Neuhardenbergs vorgesehen.

Sollte für den Baustellenverkehr ein Ausbau bzw. eine Änderung an der bestehenden Einmündung der Straße erforderlich werden, sind die Ausbauunterlagen rechtzeitig vorab mit dem Landesbetrieb Straßenwesen abzustimmen.

Für die innere Erschließung erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Planungsraumes. Die öffentliche Verkehrsfläche wird als 7 m breite Straße ausgebildet.

5. Auswirkung der Planung

5.1 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Bebauung ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Eine Erfassung planungsrelevanter, faunistischer Artengruppen (Säugetiere ohne Fledermäuse, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien; ggf. Rastvögel & Wirbellose) wurde bereits in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Rahmen der Entwurfserarbeitung bewertet und erläutert.

5.2 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gilt es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Wesentliches Ziel ist die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Vorsorgeprinzip dient sowohl dem Schutz vorhandener störintensiver Nutzungen gegen heranrückende schutzbedürftige Nutzungen als auch der unmittelbaren Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für störempfindliche Nutzungen.

Geplante Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes haben dem gegenüber einen Anspruch darauf, von allen erheblichen Störungen, insbesondere Immissionen, freigehalten zu werden, die ein ruhiges und gesundes Wohnen stören, beeinträchtigen oder erheblich belästigen können.

Für Allgemeine Wohngebiete sind 40 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm festgesetzt.

Für Mischgebiete sind 45 dB (A) nachts und 60 dB (A) tags zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Planungsraum vorhersehbar, die zu immissionsrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten. Dies ist innerhalb des Umweltberichtes zu betrachten und nachzuweisen.

5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Allgemeine Vorgaben

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

Trinkwasser und Häusliches Abwasser

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Der Anschluss und die Anschlussbedingungen sind mit dem Versorgungs- und Entsorgungsträger zu vereinbaren.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird entstehungsnah der Versickerung zugeführt.

Leitungsbestand

Zum aktuellen Zeitpunkt sind keine Leitungen bekannt.

5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) weiterhin für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

5.5 Denkmalschutz

Baudenkmale

Der Dorfkern von Neuhardenberg ist mit seinem historischen Ortsgrundriss sowie den das Erscheinungsbild prägenden baulichen Anlagen wie Wohnhäuser mit Scheunen und Stallgebäuden denkmalrechtlich geschützt. Dazu zählen auch die Dorfkirche, das klassizistische Schloss, Kavalieregebäude und der gesamte Schlosspark. Für den Ortskern der Gemeinde Neuhardenberg existiert eine Denkmalbereichssatzung. Im Geltungsbereich dieser Satzung sind der historische Ortsgrundriss und die das äußere Erscheinungsbild kennzeichnende historische Substanz der baulichen Anlagen, sowie die ursprüngliche Gestaltung, Befestigung und Bepflanzung der unbebauten Flächen geschützt.

Bodendenkmale

Innerhalb des Ortskernes befinden sich Bodendenkmalsbereiche. Hierbei handelt es sich um Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugen menschlichen, tierischen oder pflanzlichen Lebens im Boden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 13 BbgDSchG der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffsdefinition

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich der o.g. Planung werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushalts sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
 - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
 - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
 - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Gebäudebedingte Auswirkungen
 - Flächenverlust durch Versiegelung
 - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen
 - kleinklimatische Auswirkungen
 - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus.

Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen.

Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff Defizit / Konflikt	Kompensation Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
<ul style="list-style-type: none"> - Errichtung von Wohnhäusern und Gewerbeeinheiten mit Zufahrt und Stellflächen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Neuversiegelungen soll möglichst geringe stattfinden
Schutzgut Wasser	
<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase) 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb vorhandener Wegetrassen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
<ul style="list-style-type: none"> - Schadstoffemission durch Baufahrzeuge (während der Bauphase) - Schadstoffemission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Vorhabenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Fahrbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
<ul style="list-style-type: none"> - Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen - Emission und Immissionen - Veränderung der Lebensraumstrukturen 	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß - Begrenzung des nutzenden Fahrzeugverkehrs
Schutzgut Landschaftsbild	
<ul style="list-style-type: none"> - Lärm- / Schadstoffemission - optische Dominanz der baulichen Anlage 	<ul style="list-style-type: none"> - das Bauvorhaben soll so konzipiert werden, dass sich die Baukörper in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen
Schutzgut Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und vorhandener Gewerbeflächen 	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden ausschließlich minderwertige Ackerflächen in Anspruch genommen. Die restlichen Flächen werden bereits überwiegend durch die vorhandenen Gewerbebetriebe genutzt

Eingriffsrelevante Planungen

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	122.281 m²	
Verkehrsfläche	23.647	m ²
Wasser	154	m ²
Landwirtschaft	2.227	m ²
Maßnahme A - Erhalt Baumreihe	834	m ²
Maßnahme B - Erhalt standorttypischer Gehölzsaum an Gewässer	1.347	m ²
Mischgebiet	44.849	m ²
Allgemeines Wohngebiet	49.222	m ²

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 122.281 m². Die festgesetzte Fläche für das Allgemeine Wohngebiet weist eine Fläche von 49.222 m² aus. Die GRZ beträgt 0,4. Wodurch eine maximale Versiegelung von 19.689 m² möglich ist.

Die festgesetzte Fläche für das Mischgebiet weist eine Fläche von 44.849 m² aus. Die GRZ beträgt 0,6. Wodurch eine maximale Versiegelung von 26.910 m² möglich ist.

Zusätzlich sind Versiegelungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf einer 23.647 m² großen Fläche möglich.

Maßnahme	Umfang	Wirkungen
1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten		
Bestand: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit 122.281 m² derzeitige Nutzung landwirtsch. Fläche / Wohn- und Gewerbeflächen	Planung: Mischgebiet: 44.849 m², davon sind nur noch 1,1 ha bebaubar 6.600 m² maximale Versiegelung GRZ 0,6 Allg. Wohngebiet: 49.222 m² 19.689 m² maximale Versiegelung GRZ 0,4 Verkehrsfläche: 23.647 m²	<ul style="list-style-type: none"> - Flächeninanspruchnahme - Störung der Bodenfunktionen - Beeinträchtigung ökologischer Funktionen - visuelle Wirkungen

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 49.936 m²** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren. Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilende Eingriffe folgenden Umfang:

- Vollversiegelung 49.936 m²

Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Vorhandene angrenzende Gehölzstrukturen bleiben als Lebensraum größtenteils erhalten. Neuversiegelungen werden durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,6 für das Mischgebiet auf das notwendige Maß beschränkt.

Ausgleich des Eingriffes K 1

Kompensationsbedarf:

Kompensationsfaktoren für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung:

Vollversiegelung: 2,0

Berechnung: $49.936 \text{ m}^2 \times 2,0 = 99.872 \text{ m}^2$

Insgesamt besteht ein Kompensationsdefizit von 99.872 m² Flächenäquivalenten. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Planverlauf ergänzt.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. Ereignet sich trotz umsichtiger Arbeitsweise eine Havarie und kommt es dabei zur Freisetzung von Schadstoffen, so ist der verunreinigte Boden umgehend ordnungsgemäß zu entsorgen und gegen unbelasteten Boden auszutauschen.

Die Bauleitung hat u. a. die Einhaltung der umweltschutzrelevanten Bestimmungen zu kontrollieren und durchzusetzen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität des Wassers durch Stoffeinträge ist nicht zu erwarten.

Die Darlegungen verdeutlichen, dass sich bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen nicht erheblich auf die Schutzgüter auswirken werden und somit weitergehende Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

Bei vollständiger Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und sorgfältiger Arbeitsweise findet kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser statt. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch

Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme **K 3**

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine Biototypen mit hervorgehobener Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen landwirtschaftlichen Bearbeitung und ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung als naturfern einzuschätzen.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

Die Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet wurde bewusst auf 0,4 festgesetzt. Entsprechend finden nur die für die Errichtung der Wohnnutzungen notwendige Bodenversiegelungen statt.

Die Grundflächenzahl für das Mischgebiet wurde auf 0,6 festgesetzt. Entsprechend finden nur die für die Errichtung der Wohn- und Gewerbenutzungen notwendige Bodenversiegelungen statt.

Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für Flora und Fauna wurden nicht überplant. Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und befindet sich im direkten Siedlungsanschluss und nutzt somit bereits vorgeprägte Flächen. Bisher unbeeinträchtigte Flächen werden somit nicht in Anspruch genommen.

Kompensation des Eingriffes K 3

Durch die Nutzung des Planungsraums durch Einfamilien- und Doppelhäuser mit entsprechenden Hausgärten entstehen Habitate für diverse Tierarten, die auf intensiv bewirtschafteten Flächen keine Rückzugsräume finden. Mit der Schaffung von privaten Grünflächen mit Rasen-, Garten- und Gehölzflächen und die Herausnahme aus der intensiven Landwirtschaft werden neue Lebensräume geschaffen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Vorhabenbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme **K 4**

Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsraum ist aufgrund der bestehenden Wohn- und Gewerbebebauungen im Süden und der landwirtschaftlichen Nutzung im Norden des Planungsraumes anthropogen vorgeprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Wohnbebauung ist nur bedingt quantifizierbar.

Vermeidung / Verminderung des Konfliktes K 4

Gliedernde Landschaftselemente werden mit der geplanten Wohnbebauung nicht beseitigt. Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Zusammenfassung der Kompensationsplanung

wird ergänzt.