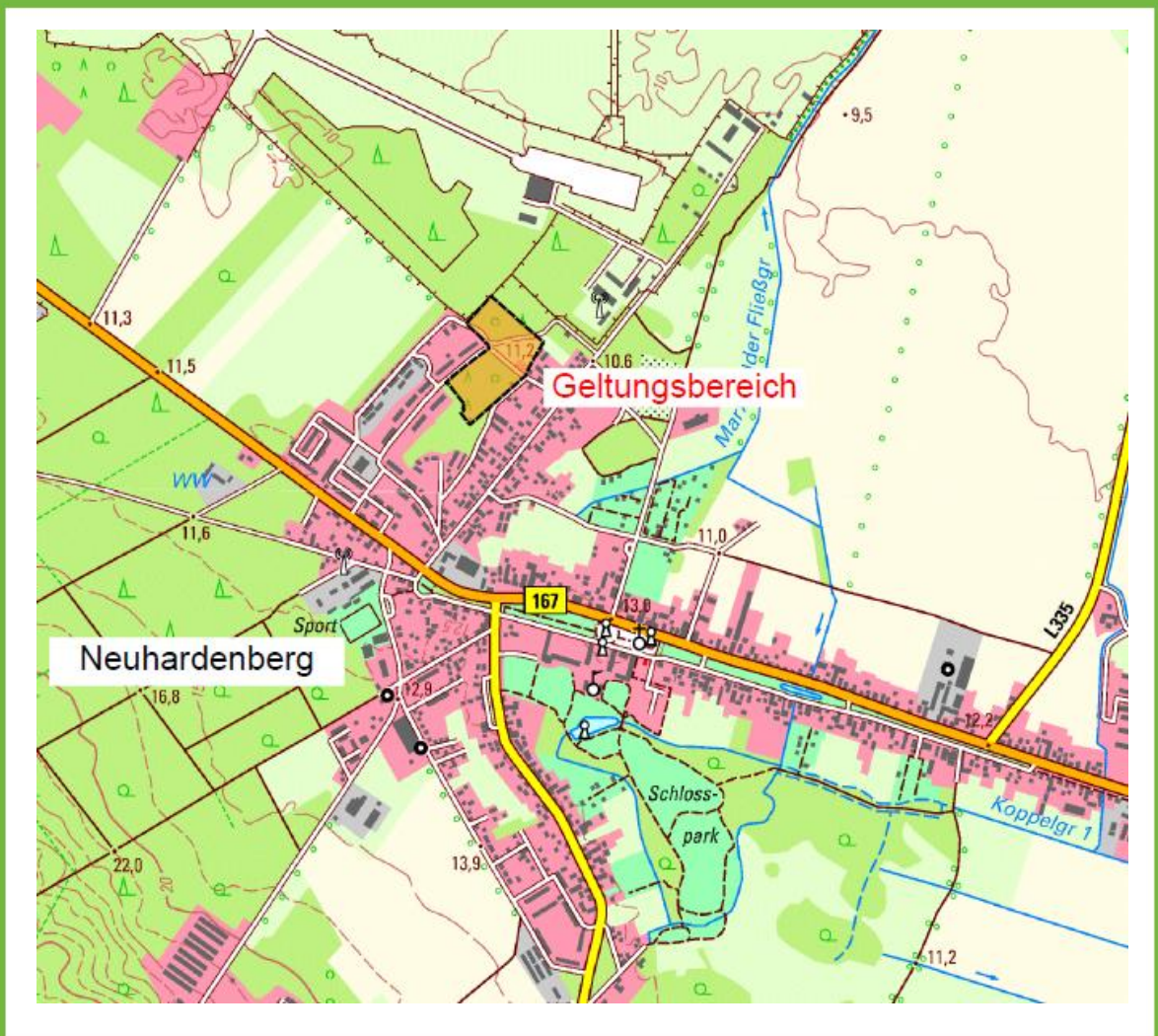


# Gemeinde Neuhardenberg

## Bebauungsplan „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße“



Begründung – Vorentwurf, Juni 2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	4
2.2 Planungsgrundlagen .....	4
2.3 Rechtsgrundlagen .....	4
<b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>5</b>
3.1 Charakter des Planungsraumes .....	5
3.2 übergeordnete Planungen .....	6
<b>4. PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>11</b>
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
<b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung .....	16
5.2 Immissionsschutz .....	17
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....	17
5.4 Brandschutz .....	18
5.6 Denkmalschutz .....	18
<b>6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>20</b>

## 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 Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und nicht störenden Gewerbebetrieben planungsrechtlich zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße“ und der Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes innerhalb des Ortsteils Neuhardenberg eröffnet sich die Möglichkeit, dass gut erschließbare Flächen südlich und nördlich der Ernst-Thälmann-Straße für die Wohn- und Gewerbenutzung planungsrechtlich aufgewertet werden.

Ursprünglich war für das Plangebiet die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO vorgesehen, um eine kombinierte Nutzung mit Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe zu ermöglichen. Im weiteren Verlauf der Planung wurde jedoch deutlich, dass diese Gebietskategorie den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen nicht in ausreichendem Maße entspricht.

Im Rahmen der kommunalen Entwicklungsstrategie besteht ein vorrangiges Interesse daran, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden. Die Ausweisung eines Mischgebietes würde jedoch eine stärkere Durchmischung mit gewerblichen Nutzungen zulassen, die insbesondere im Hinblick auf Immissionschutz, Verkehr und städtebauliche Dichte mit einer hochwertigen Wohnnutzung nicht in vollem Umfang vereinbar ist.

Zudem zeigt sich, dass das Plangebiet über günstige Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung verfügt – etwa durch eine ruhige Lage, eine gute Erschließung sowie die Nähe zu sozialen Infrastrukturen. Vor diesem Hintergrund wurde die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes zugunsten einer stärker auf das Wohnen ausgerichteten Gebietskategorie verworfen. Dadurch kann eine qualitätsvolle Wohnnutzung ermöglicht werden, während gewerbliche Nutzungen nur in untergeordnetem Umfang oder unter besonderen städtebaulichen Anforderungen zugelassen werden.

Der Planungsraum befindet sich im Westen des bebauten Ortsteil Neuhardenberg. Er wird im Westen und Osten durch Wohnbebauungen und im Norden und Süden durch Waldflächen 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 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 Ernst-Thälmann-Straße“ beschlossen.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mischgebiet Ernst-Thälmann-Straße Neuhardenberg“ ist im Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 3,7 ha. Dieser erstreckt sich auf die Flurstücke 78 (tlw.), 79 (tlw.), 201 (tlw.), 202, 203, 204, 205, 206, 221, 222, 230, 231 (tlw.) und 232 (tlw.) der Flur 11 in der Gemarkung Neuhardenberg.

### 2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) vom März 2025

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

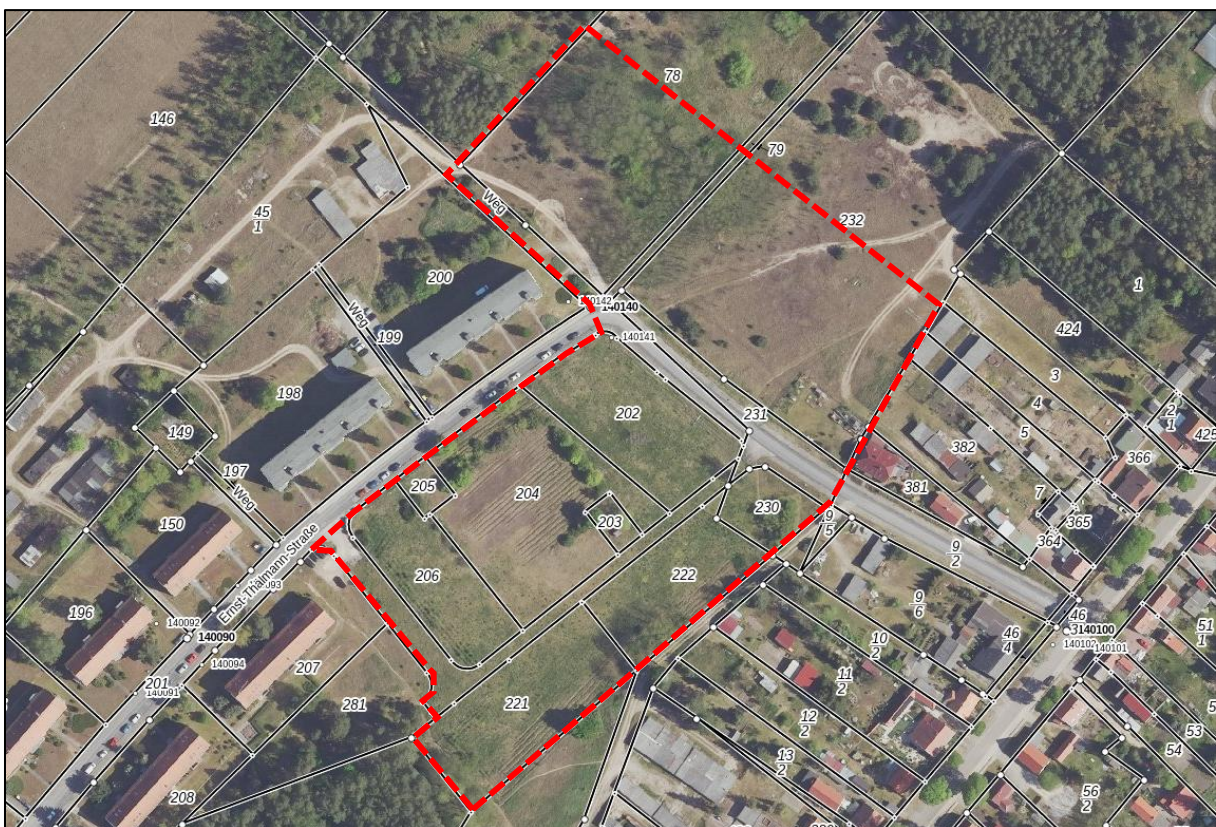
Der Planungsraum befindet sich im Westen der Gemeinde Neuhardenberg im Amtsbereich Seelow-Land. Der Geltungsbereich erstreckt sich nördlich und südlich der Ernst-Thälmann-Straße.

Das südliche Areal war in der Vergangenheit mit Geschosswohnungen bebaut, die im Laufe der Zeit abgebrochen wurden.

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

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

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. 2.000 m erstreckt.



**Abbildung 1:** Luftbild Brandenburgviewer (Planungsraum rot skizziert)

### 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 Ernst-Thälmann-Straße“ erstreckt sich westlich und östlich unmittelbar an die vorhandene Siedlungsstruktur. 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 Brandenburgs 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. 2,9 ha als Dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Man muss also annehmen, dass die gesamte Fläche als Wohnbaufläche genutzt werden kann, auch wenn dies nicht zutreffen muss.

Die tatsächlich bebaubare Fläche von ca. 1,78 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

<b>Geltungsbereich</b>	<b>37.544 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ</b>	<b>davon bebaubar</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Verkehrsfläche	7.477 m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
Maßnahme A	401 m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>
Dörfliches Wohngebiet	29.666 m <sup>2</sup>	0,6	17.800	m <sup>2</sup>

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 Dörflichen 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 2:** Kartenausschnitt des LEP H-R

Die durch die Planung entstehenden Möglichkeiten zur Errichtung von Eigenheimen in Verbindung mit der Errichtung von Gewerbeeinheiten 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 Wald dar. Die geplante Festsetzung als Dörfliches Wohngebiet 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 3:** 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 Dörflichen Wohngebietes nördlich und südlich der Ernst-Thälmann-Straße. Ziel ist es, Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen harmonisch zu integrieren, um eine nachhaltige und lebenswerte Umgebung zu schaffen.

Mit einer differenzierten Höhenfestsetzung von maximal drei und zwei Vollgeschossen beabsichtigt die Gemeinde, dass sich die Baukörper in das Gesamtbild des Ortes einfügen und keine Dominanz gegenüber der Bebauung im Umfeld ausbilden.

Zur verkehrlichen Erschließung des Planungsraumes wird ausgehend der Ernst-Thälmann-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche errichtet.

Das geplante Dörfliche Wohngebiet liegt in einer strategisch günstigen Lage, die eine gute Erreichbarkeit und Infrastruktur aufweist. Die Nähe zur Bundesstraße 167 und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bieten eine optimale Grundlage für Wohnen und Gewerbe.

## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Neuhardenberg ist die Festsetzung eines Dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO.

Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund der geringen Flächengröße des Wohngebietes nicht gewünscht und werden als unzulässig festgesetzt. Gewerbliche Gartenbaubetriebe erfordern häufig einen erhöhten Lieferverkehr (z. B. für Pflanzgut, Substrate, Düngemittel) sowie den Abtransport von Erzeugnissen. Dies führt zu einer zusätzlichen Belastung der Straßeninfrastruktur und könnte sich negativ auf die zulässige Wohnnutzung auswirken.

Das dörfliche Wohngebiet nach § 5a BauNVO ist primär als ein Wohngebiet mit dörflichem Charakter konzipiert, in dem das Wohnen im Vordergrund steht und typischerweise auch nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe sowie Kleinstgewerbe integriert sind. Der besondere Charakter solcher Gebiete liegt in der Mischung aus Wohnen und kleinteiliger, nicht störender Nutzung.

Die Zulassung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sowie der dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude würde diesem planerischen Ziel entgegenstehen. Solche Wirtschaftsstellen sind häufig mit einem erheblichen Maß an Verkehr (z. B. durch landwirtschaftliche Maschinen und Lieferfahrzeuge), Lärm, Geruchsemissionen und anderen Immissionen verbunden, die mit dem Charakter eines vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiets nicht vereinbar sind.

Zudem können größere landwirtschaftliche Betriebe eine Betriebsentwicklung anstoßen, die im weiteren Verlauf zu einer schleichenden Umwandlung des dörflichen Wohngebietes in ein faktisches Mischgebiet führen würde. Dies könnte zu Konflikten zwischen Wohnnutzung und betrieblicher Nutzung führen, insbesondere im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme.

Ein Ausschluss der genannten Nutzungen dient daher dem Schutz der Wohnqualität, der Erhaltung des dörflichen, nicht landwirtschaftlich dominierten Charakters und der Vermeidung von Nutzungskonflikten innerhalb des Gebiets.

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

**Flächenbilanz:**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>37.544</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet	29.666	m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.477	m <sup>2</sup>
Maßnahme A	401	m <sup>2</sup>

Die Festsetzung der zulässigen Geschossigkeit erfolgt differenziert innerhalb des Planungsbereichs. In Orientierung an den nördlich angrenzenden, bereits bestehenden vier-geschossigen Gebäuden wird in diesem Bereich eine Bebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen zugelassen. Für die übrigen Flächen des Dörflichen Wohngebiets wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Durch diese gestufte Höhenentwicklung wird eine angemessene Einfügung der Neubebauung in die bestehende städtebauliche Struktur gewährleistet.

Die Höhenfestsetzungen werden einheitlich auf absoluten Höhen über DHHN2016 angepasst. Ausgehend von einer mittleren Geländehöhe von 11,0 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016 ergibt sich bei einer maximalen Firsthöhe von 14,5 m ein zulässiges Höchstmaß von 25,5 m als Oberkante baulicher Anlagen bzw. bei einer maximalen Firsthöhe von 11,5 m ein zulässiges Höchstmaß von 22,5 m als Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN im Höhenbezugssystem DHHN2016. Entsprechende Zahlenwerte sind in den Nutzungsschablonen enthalten.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Das Dörfliche Wohngebiet dient gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Ausnahmen im Sinne von § 5a Abs. 3 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten Dörflichen Wohngebietes unzulässig.
3. Die maximale Grundflächenzahl für das festgesetzte Dörfliche Wohngebiet wird auf 0,6 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

4. Die maximale Höhe für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO wird innerhalb des festgesetzten Dörflichen 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.

*Folgende Festsetzungen wurden getroffen:*

1. Die mit „A“ festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feldhecke aus heimischen und standorttypischen Gehölzarten zu entwickeln.

#### **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.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist durch die Gemeinde Neuhardenberg jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

#### **4.5 Verkehrliche Erschließung**

Der Standort des Geltungsbereiches befindet sich im Westen der Ortslage Neuhardenberg und ist überwiegend von Wohnbebauungen eingefasst.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die kommunale Straße "Ernst-Thälmann-Straße" vorgesehen. Für die innere Erschließung des südlichen und nördlichen Planungsraums ist vorgesehen, jeweils eine öffentliche Erschließungsstraße zu errichten.

Im westlichen Planungsraum wurde eine Teilfläche als Rad- und Fußweg festgesetzt. Es ist keine Durchleitung von motorisiertem Individualverkehr 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.

## **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 Dörfliche Wohngebiete sind 42 dB (A) nachts und 57 dB (A) tags zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm festgesetzt.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Immissionenwirkungen 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 m<sup>3</sup>/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.



Abbildung 4: Darstellung des angrenzenden Bodendenkmals (Quelle: Geoportal Brandenburg)

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 Dörflichen Wohngebietes 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

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

## Eingriffsrelevante Planungen

### Flächenbilanz:

<b>Geltungsbereich</b>	<b>37.544 m<sup>2</sup></b>
Dörfliches Wohngebiet	29.666 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	7.477 m <sup>2</sup>
Maßnahme A	401 m <sup>2</sup>

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 37.544 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Fläche für das Dörfliche Wohngebiet weist eine Fläche von 29.666 m<sup>2</sup> aus. Die GRZ beträgt 0,6. Wodurch eine maximale Versiegelung von 17.800 m<sup>2</sup> möglich ist.

Zusätzlich sind Versiegelungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche auf einer 4.800 m<sup>2</sup> großen Fläche möglich. Die verbleibenden Verkehrsflächen sind bereits versiegelt.

Maßnahme	Umfang	Wirkungen
1. Festsetzung von Dörflichen Wohngebieten		
Bestand: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit <b>37.544 m<sup>2</sup></b> derzeitige Nutzung Brachland	Planung: <b>Dörfliches Wohngebiet:</b> <b>29.666 m<sup>2</sup></b> <b>17.800 m<sup>2</sup></b> maximale Versiegelung GRZ 0,6 <b>Verkehrsfläche: 4.800 m<sup>2</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme</li> <li>- Störung der Bodenfunktionen</li> <li>- Beeinträchtigung ökologischer Funktionen</li> <li>- visuelle Wirkungen</li> </ul>

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 22.600 m<sup>2</sup>** 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 22.600 m<sup>2</sup>

### Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

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

### Ausgleich des Eingriffes K 1

#### Kompensationsbedarf:

Kompensationsfaktoren für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung:

**Vollversiegelung: 2,0**

Berechnung:  $22.600 \text{ m}^2 \times 2,0 = 45.200 \text{ m}^2$

**Insgesamt besteht ein Kompensationsdefizit von 45.200 m<sup>2</sup> 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 Flächenanspruchnahme***

#### **K 3**

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine Biotoptypen 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 Dörfliche Wohngebiet wurde bewusst auf 0,6 festgesetzt. Entsprechend finden nur die für die Errichtung der Wohnnutzungen 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 Wohnbebauungen im Süden, Osten und Westen 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.