

Bekanntmachung der Gemeinde Boitzenburger Land

Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan „Flockenfabrik Hardenbeck“ der Gemeinde Boitzenburger Land gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Boitzenburger Land hat mit Beschluss vom 24.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes „Flockenfabrik Hardenbeck“ in der Fassung vom Mai 2025 einschließlich der Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der als Anlage beigefügten Übersichtskarte zu entnehmen. Er beläuft sich auf eine Größe von etwa 0,95 ha und umfasst die Flurstücke 164/2 (tlw.) und 168 der Flur 2 in der Gemarkung Hardenbeck.

Planungsziel ist es, durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO die planungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnraum zu schaffen und die Brachfläche der ehemaligen Flockenfabrik zu revitalisieren und einer erneuten dörflichen Nutzung zuzuführen.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) mit den textlichen Festsetzungen (Teil B) und der Begründung, Stand Mai 2025, einschließlich der unten genannten, umweltbezogenen Informationen zu jedermanns Einsicht in der Zeit

vom 20.10.2025 bis einschließlich 21.11.2025

im Internet über das zentrale Landesportal Brandenburgs unter <https://bb.beteiligung.diplanung.de> sowie auf der Internetseite der Gemeinde Boitzenburger Land unter www.gemeinde-boitzenburger-land.de/bauleitplanungen veröffentlicht.

Zusätzlich erfolgt in dem zuvor genannten Zeitraum die öffentliche Auslegung der genannten Unterlagen bei der Gemeindeverwaltung Boitzenburger Land, Templiner Straße 17, 17268 Boitzenburger Land zu den nachstehenden Sprechzeiten:

Dienstags	08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 17:30 Uhr
Donnerstags	08:00 Uhr bis 11:30 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:30 Uhr

Außerhalb der Sprechzeiten ist eine Einsichtnahme in die Unterlagen zu den Dienststunden der Gemeindeverwaltung nach telefonischer Vereinbarung (Tel.: 039889/61441) möglich.

Es liegen folgende wesentliche umweltbezogene Unterlagen vor:

1. Eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB
2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
3. Biotoptypenkartierung
4. Umweltbericht
5. Artenschutzfachbeitrag

6. Brutvogelkartierung
7. Reptilienkartierung
8. Fledermauskartierung
9. Geotechnischer Bericht
10. Anlagen zum Geotechnischen Bericht (Bohrprofile)

Diese Unterlagen enthalten folgende Arten umweltbezogener Informationen:

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Boden

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung.
 - Altlastenprüfung: orientierende Kontaminationsuntersuchung nach EBV durchgeführt, keine erheblichen Belastungen festgestellt.
 - Gelände anthropogen stark vorgeprägt, Verdichtung und Schotterreste vorhanden.
- Hierzu liegen vor: EA-Bilanz, Geotechnischer Bericht, Umweltbericht.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Fläche

- Umwandlung einer ca. 0,95 ha großen, vormals gewerblich genutzten Brachfläche in Wohnbauflächen.
- Flächeninanspruchnahme beschränkt sich auf Innenbereich, keine zusätzlichen Außenbereichsflächen betroffen.

Hierzu liegen vor: Begründung und Umweltbericht.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Wasser

- Bau- und anlagebedingtes Risiko potenzieller Schadstoffeinträge (Treibstoffe, Schmieröle), Maßnahmen zur Vermeidung vorgesehen.
- Sickerfähigkeit der Böden geprüft, keine grundsätzlichen Bedenken.
- Keine Oberflächengewässer im Plangebiet; Grundwasser wird durch Bauvorhaben nicht erheblich beeinflusst.
- Gebiet befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Hierzu liegen vor: EA-Bilanz, Geotechnischer Bericht, Umweltbericht.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Klima und Luft

- Keine relevanten lokalen Kaltluft- oder Frischluftentstehungsflächen betroffen.
- Geringe zusätzliche Emissionen durch Bau und Nutzung, als nicht erheblich bewertet.

Hierzu liegen vor: Umweltbericht

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Biotoptypen: ruderal geprägte Vegetation, Sukzessionsflächen, Gehölzsäume am Rand.
- Brutvögel: Vorkommen verschiedene ubiquitäre Arten; Habitatwert v.a. durch Gehölzstrukturen.
- Reptilien: Nachweis Zauneidechse (besonders geschützte Art nach BNatSchG).
- Fledermäuse: Potenzielle Quartierstrukturen in alten Nebengebäuden, aktuell nicht genutzt; Gebiet als Jagdhabitat geeignet.
- Maßnahmen: Habitatfreimachung außerhalb Brutzeit, Vergrämung, Erhalt Gehölzstrukturen, Installation von Ersatzhabitaten (z.B. Fledermauskästen).

Hierzu liegen vor: Biotoptypenkartierung, Brutvogelkartierung, Reptilienkartierung, Fledermauskartierung, Artenschutzfachbeitrag, Umweltbericht.

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Landschaftsbild

- Gebiet liegt am Ortsrand; Eingriffe durch Bebauung landschaftsbildlich gering, durch Eingrünung abzumildern.
- Historische Vorbelastung durch Fabrikruiene, neue Bebauung als revitalisierende dörfliche Aufwertung gewertet.

Hierzu liegt vor: Umweltbericht

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie Bevölkerung

- Temporäre Belastungen durch Lärm, Staub, Erschütterungen während Bauphase.
- Dauerhafte Belastungen durch Kfz-Verkehr im Wohngebiet gering.
- Keine erheblichen Gesundheitsgefahren festgestellt.

Hierzu liegt vor: Umweltbericht

Umweltbezogene Informationen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Keine bekannten Kulturdenkmale im Plangebiet.
- Bodendenkmale können im Einzelfall auftreten; im Fall von Funden Sicherstellung nach Denkmalschutzgesetz.
- Hierzu liegt vor: Begründung, Umweltbericht

Umweltbezogene Informationen zu Schutzgebieten und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

- Plangebiet selbst liegt nicht in einem Schutzgebiet.
- Südlich angrenzend: NSG „Jungfernheide“ und LSG „Norduckermärkische Seenlandschaft“.
- Nächstgelegenes FFH-/SPA-Gebiet außerhalb direkter Beeinträchtigung.
- Hierzu liegt vor: Umweltbericht

Umweltbezogene Informationen aus den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen nach § 4 Abs.1 BauGB

- Betroffenheit von Wald auf Teilflächen.
- Gehölz- und Vegetationsstrukturen im Geltungsbereich vermutlich Lebens- und Rückzugsraum für besonders und streng geschützte Tierarten.
- Auf dem Grundstück Flurstück 169 befindet sich bereits ein Wohnhaus, so dass ein genereller Konflikt zwischen den vorhandenen Nutzungen und dem geplanten Vorhaben, der eine detaillierte gutachterliche Untersuchung der Immissionen begründet, nicht zu erkennen ist.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich bei Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes zu den vorhandenen nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen nicht als heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar, die das bisher zu berücksichtigende Schutzniveau negativ verändert.
- Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Nahbereich einer Anlage die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt.
- Der westliche Ortsteil Hardenbecks ist nicht zentral erschlossen, die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral.

hierzu liegen vor: Die nach § 4 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligungen nach § 4 Baugesetzbuch weitere – nach Einschätzung der Gemeinde nicht wesentliche, umweltbezogene Stellungnahmen - eingegangen sind, die ebenfalls im Rahmen der hier bekannt gemachten Veröffentlichung einsehbar sind.

Während des Veröffentlichungszeitraumes können von jedermann Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans der Gemeinde Boitzenburger Land elektronisch an toeb@baukonzept-nb.de und alternativ schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht innerhalb der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf der Grundlage des § 3 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absender abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches ebenfalls veröffentlicht wird.

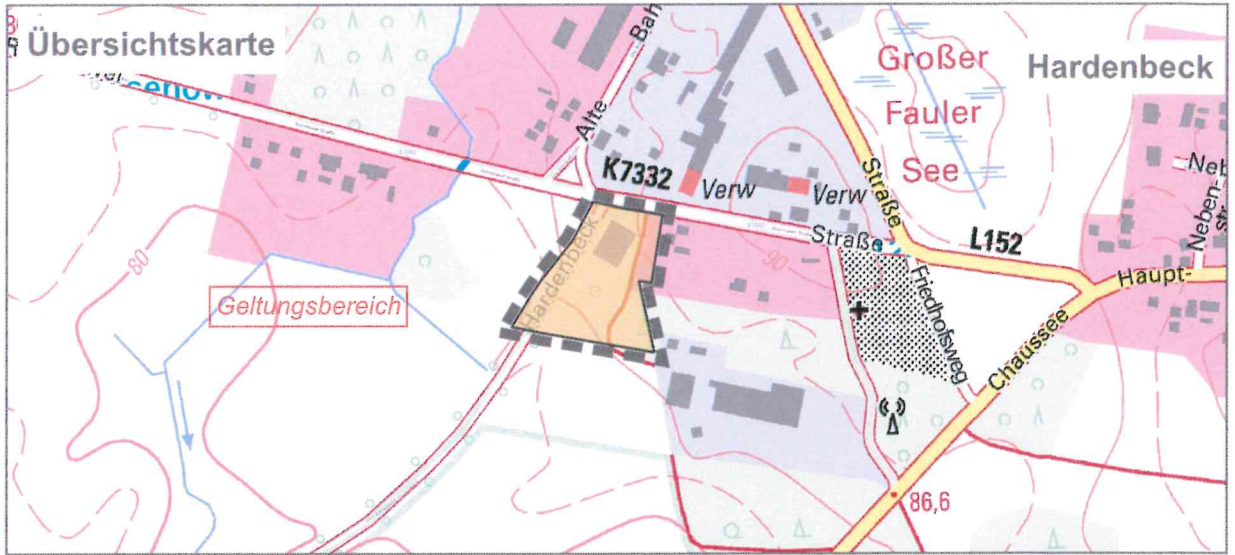
Im Zusammenhang mit dem Datenschutz weist die Gemeinde Boitzenburger Land ausdrücklich darauf hin, dass ein Bauleitplanverfahren ein öffentliches Verfahren ist und daher in der Regel alle dazu eingehenden Stellungnahmen in öffentlichen Sitzungen beraten und entschieden werden. Soll eine Stellungnahme anonym behandelt werden, ist dies auf derselben eindeutig zu vermerken.

Boitzenburger Land, den 07.10.2025


Zimmermann
Bürgermeister



Anlage: Übersichtskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches



Bebauungsplan
"Flockenfabrik Hardenbeck" der Gemeinde Boitzenburger Land
Ausgrenzung