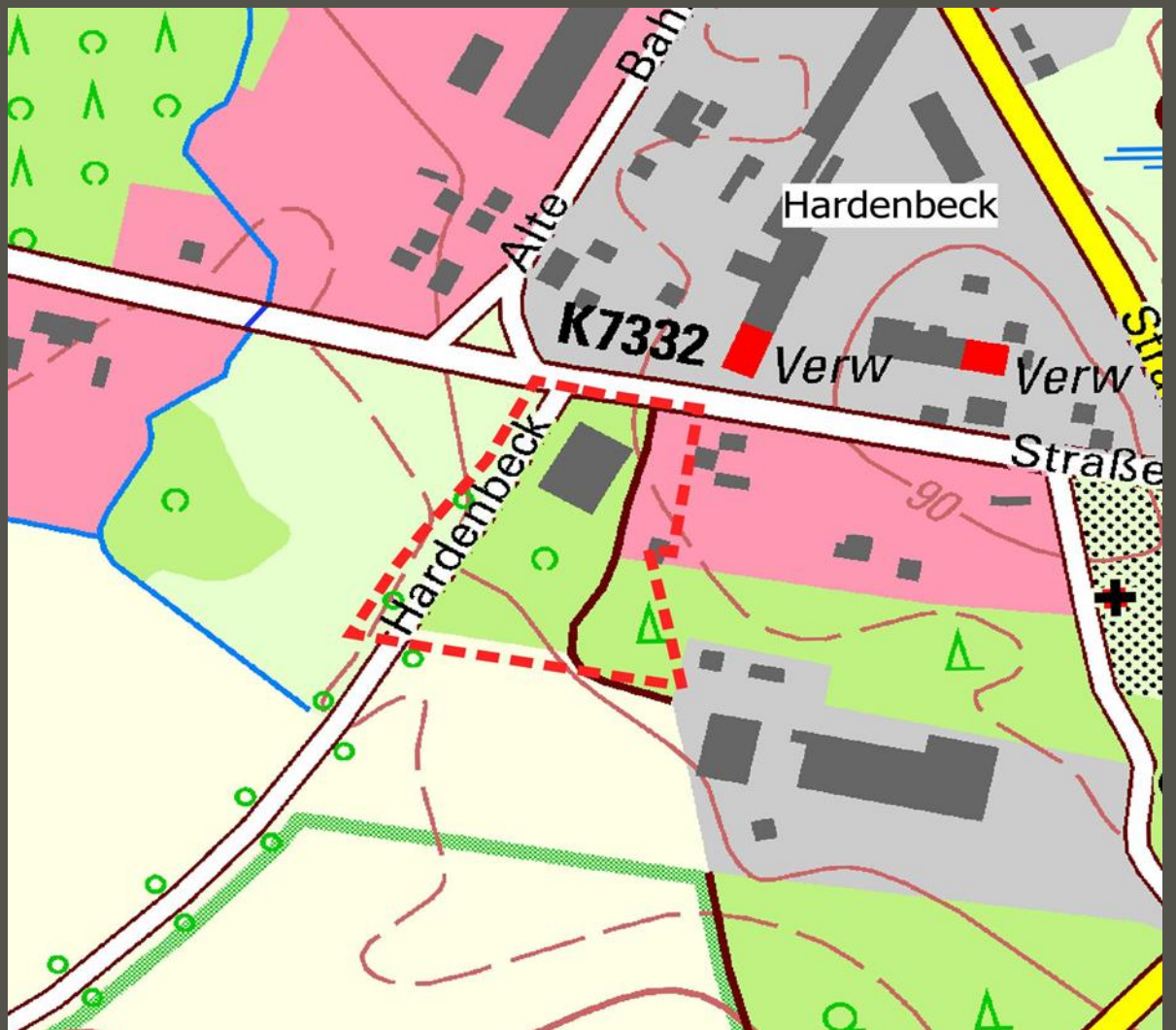


Gemeinde Boitzenburger Land

Bebauungsplan
„Flockenfabrik Hardenbeck“



Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Mai 2025

-Entwurf-

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

In Ableitung der bekannten Auswirkungen des Vorhabens und der Kenntnisse einer umfangreichen Bestandsaufnahme des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- Bau- und anlagebedingte Entfernung und Beeinträchtigung von Lebensraum und Biotopen durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. 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.

1. Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung

K 1

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren.

Wird Boden allgemeiner Funktionsausprägung, mit Bodenzahlen ≤ 50 , versiegelt, ist dieser Eingriff im **Verhältnis 1:1** auszugleichen (in Anlehnung an die HVE 2009).

Ausgleich für Bodenversiegelung

Im Dörflichen Wohngebiet MDW wird eine Gesamtfläche von 7.070m² betrachtet. Gemäß der geltenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich daraus eine potenzielle Vollversiegelungsfläche von 2.828 m².

MDW	x	GRZ	Versiegelungsfläche MDW
7.070 m ²		0,4	= 2.828 m ²

Aufgrund der vorhandenen **Vorbelastung und Bodenverdichtung** sowie des **bereits erfolgten Rückbaus eines ehemaligen Gebäudes einschließlich Bodenplatte** (ehemalige „Flockenfabrik Hardenbeck“) im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde die anzurechnende Versiegelungsfläche mit einem **Reduktionsfaktor von 0,5** bewertet:

Versiegelungsfläche MDW	x	Reduktionsfaktor	Versiegelungsfläche MDW ohne (minus) Vorbelastung
2.828 m ²		0,5	= 1.414 m ²

Hinzu kommen 410m² Vollversiegelung durch private Verkehrsflächen, um die Grundstücke zu erschließen.

Versiegelungsfläche MDW ohne (minus)Vorbelastung	+	Private Verkehrsfläche	Zu kompensierende Vollversiegelung
1.414 m ²		410 m ²	= 1.824 m²

Für die Kompensation der im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehenden Bodenversiegelung in einer Größenordnung von **1.824 m²** ist gemäß den Vorgaben der HVE Brandenburg eine Entsiegelung im **Verhältnis 1:1** vorzusehen, sofern geeignete Flächen verfügbar sind. In diesem Zusammenhang bestehen zwei potenzielle Kompensationsmöglichkeiten außerhalb des Plangebiets:

1. **Im FFH-Gebiet „Vietmannsdorfer Heide“ befinden sich bereits versiegelte Flächen sowie bestehende Gebäude, deren Entsiegelung als Ausgleichsmaßnahme in Betracht kommt.** Diese Maßnahme könnte zur vollständigen oder teilweisen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden herangezogen werden.
2. **Alternativ besteht die Möglichkeit, die Entsiegelung und den Abriss eines Gebäudes an der Lychener Chaussee als Kompensationsmaßnahme anzurechnen.** Diese Maßnahme könnte zur vollständigen oder teilweisen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden herangezogen werden.

Mit dieser Maßnahme wird der Eingriff **K1** vollständig ausgeglichen.

2. 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.

2.1 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 bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen sich 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.

3. Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächenanspruch

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme

K 3

Die mögliche Flächeninanspruchnahme durch Neuversiegelung im Planungsgebiet verursacht eine Zerstörung der vorhandenen Vegetationsdecke. Gleichzeitig gehen mit der Veränderung der Versiegelungsart Teillebensräume heimischer Insekten und anderer Kleinlebewesen verloren. Im Zuge der Bauarbeiten werden Flächen für die Baustelleneinrichtung und für Lagerplätze benötigt. Dafür sind Flächen auszuwählen, die bereits eine deutliche Vorbelastung aufweisen oder einer zukünftig geplanten Versiegelung unterliegen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind diese Flächen zu beräumen und in den ursprünglichen Zustand zurückzuführen.

Auf diese Weise können eine nachhaltige Beeinträchtigung des Lebensraumes auf diesen Flächen unterbunden und das Erfordernis von Ersatzmaßnahmen vermindert werden.

3.1 Vermeidung/Verminderung/Kompensation des Konfliktes K 3

3.1.1 Flächen ohne Biotopentfernung

- Die **vorhandene Straße** bleibt vom Eingriff unberührt.
- Die Flächen mit **Feldgehölzen entlang der Allee** bleibt ebenfalls erhalten und wird nicht in Anspruch genommen.
- Grünlandfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches dient als Maßnahmenfläche

3.1.2 Flächen ohne Kompensation

Die beiden **Ruderalbiotope** (Flächen 03120 und 032201), die **Zierrasenfläche** (05162) sowie die **dörflichen Siedlungsgebäude** (12292) gelten aufgrund ihrer starken anthropogenen Vorbelastung – insbesondere durch frühere Bebauung, Bodenverdichtung sowie die unmittelbare Lage an Siedlung und Straße – als ökologisch stark beeinträchtigt.

Die auf der Fläche vorhandenen Sträucher und jungen Gehölze gelten nach den Maßgaben der HVE Brandenburg als nicht kompensationspflichtig, da sie keine besondere naturschutzfachliche Relevanz besitzen und teilweise aus standortfremden Ziergehölzen sowie nicht heimischen Arten bestehen.

Angesichts ihrer geringen naturschutzfachlichen Wertigkeit ist **eine Kompensation für diese Flächen nicht erforderlich**. Eine Kompensationspflicht entfällt somit.

3.1.2 Kompensationspflichtige Flächen/Biotop

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz – Ersatzzahlung für artenarmes Grünland

Beschreibung des Eingriffs:

- Vorhaben: Entfernung von artenarmem Grünland (051322)
- Fläche: 3.478 m²
- Biototyp: Artenarmes, nährstoffreiches Brachgrünland, ruderal geprägt

Kompensationsbedarf:

- Bewertungsverfahren: Verbal-argumentative Bewertung gemäß HVE
- Kompensationsform: Einzahlung in einen zertifizierten Flächenpool (Land Brandenburg) im Verhältnis (1 m² Ausgleich je 2 m² Eingriffsfläche → 50 % Flächenansatz)
- Begründung:
 - Keine Kompensationsfläche verfügbar
 - Kein Biotop- oder Artenschutz betroffen
 - Eingriff betrifft ausschließlich Schutzgüter von geringer Wertigkeit
 - Teilweise befinden sich nichtheimische Stauden, Sträucher und Bäume auf den Flächen

Auf der Fläche wächst vor allem Giersch, eine häufige, heimische Staude mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Auch Große Brennnessel kommt flächig vor; sie ist zwar heimisch, deutet jedoch auf nährstoffreiche Standorte hin und besitzt bei Dominanz nur geringe ökologische Bedeutung. Kletten-Labkraut tritt ebenfalls ruderal auf und ist typisch für gestörte, stickstoffreiche Flächen.

Daneben wurde Riesenknöterich festgestellt, eine invasive, nicht heimische Art, die nach EU-Verordnung als besonders problematisch eingestuft ist. Unter den Gehölzen finden sich ausschließlich nicht heimische Zierarten wie Kirschlorbeer, Zierquitte und Forsythie (Goldglöckchen). Diese Arten stammen aus Ostasien, sind ökologisch nahezu bedeutungslos und bieten kaum Lebensraum für heimische Tierarten.

Berechnung der Ersatzzahlung:

Ausgleichsfläche: **1.739 m²** (Umwandlung von Ackerfläche in Extensivgrünland)

Kostensatz lt. Flächenagentur Brandenburg: 7,0 €/m² netto

Gesamtkosten (netto): 1.739 m² × 7,00 €/m² = 12.173,00 €

Gesamtkosten (inkl. 19 % MwSt): 13.042,50 € × 1,19 = 14.485,87 €

Somit ergibt sich für die Kompensationsmaßnahme im Flächenpool Nordwest-Uckermark folgende Kostenberechnung:

- Gesamtkosten (netto): $1.739 \text{ m}^2 \times 7,50 \text{ €/m}^2 = \mathbf{12.172,00 \text{ €}}$
- Gesamtkosten (brutto, inkl. 19% MwSt): $12.172,00 \text{ €} \times 1,19 = \mathbf{14.485,87 \text{ €}}$

Die Kompensation erfolgt durch Einzahlung in einen zertifizierten Flächenpool des Landes Brandenburg (Flächenpool Nordwest-Uckermark).

Ersatzpflanzung für entfernte, kompensationspflichtige Bäume

Von den zu entfernenden Bäumen weisen mehrere einen Stammumfang von mindestens 60 cm in 1,30 m Höhe auf und gelten damit gemäß HVE Brandenburg als kompensationspflichtig; teilweise handelt es sich um mehrstämmige Exemplare.

Die Bäume befinden sich auf einer bereits stark vorbelasteten Fläche im direkten Siedlungsbereich und umfassen zum Teil Zier- oder Obstbaumarten die ökologisch nur von geringer Bedeutung und teilweise nicht landschaftsprägend sind.

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Bewertung, der Standortverhältnisse sowie der geplanten Pflanzqualität wird die Ersatzpflanzung (laut HVE 12.4) **auf 29, heimische Laubbäume** festgelegt, **die gemäß der Pflanzliste Brandenburg ausgewählt werden**. Die Maßnahme ist unter funktionalen und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten als angemessen und verhältnismäßig anzusehen.

Mit dieser Maßnahmen wird der Eingriff **K3** vollständig ausgeglichen.

4. Konfliktes Minderung Erlebniswert /Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Anlagebedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen **K 4**

Das Vorhaben nimmt einen durch die angrenzenden Nutzungen bereits anthropogen geprägten Standort in Anspruch. Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der geplanten Ausweisung nicht betroffen. Im Umfeld sowie im Planungsraum befinden sich bereits mehrere Gebäude, die das Landschaftsbild prägen.

Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.