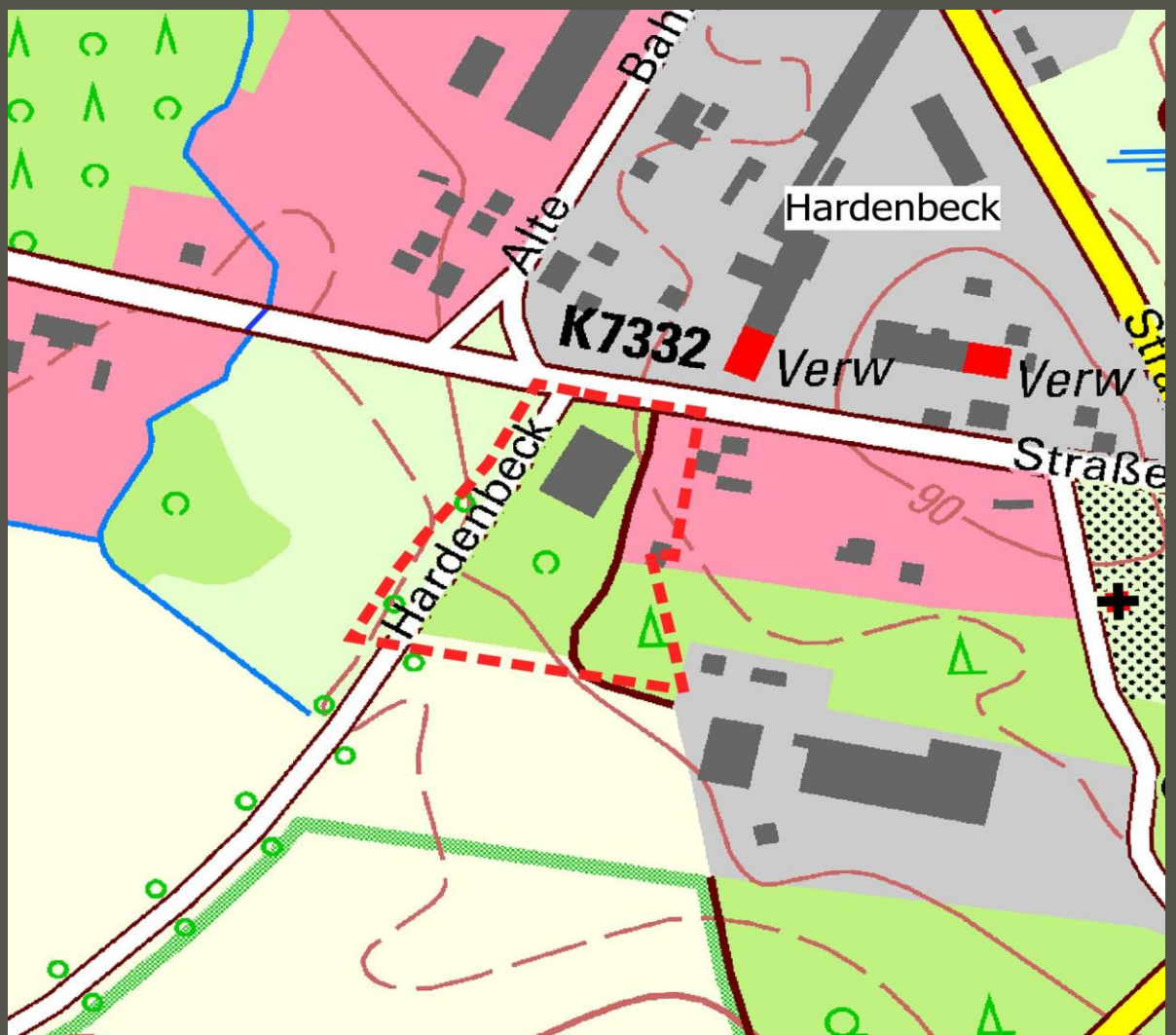


Gemeinde Boitzenburger Land

Bebauungsplan „Flockenfabrik Hardenbeck“



Begründung

Mai 2025

-Entwurf-

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2. Grundlagen der Planung	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	5
4. Beschaffenheit des Plangebietes	5
5. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
6. Inhalt des Bebauungsplans	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
6.4 Örtliche Bauvorschriften	12
6.5 Umweltprüfung	12
6.6 Verkehrskonzept	13
7. Immissionsschutz	14
8. Wirtschaftliche Infrastruktur	15
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung	15
8.2 Gewässer	15
8.3 Telekommunikation	16
8.4 Abfallrecht	16
8.5 Brandschutz	16
9. Denkmalschutz	18
9.1 Baudenkmale	18
9.2 Bodendenkmale	18

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Planungsanlass für dieses Vorhaben besteht in der Errichtung von 10 Einfamilienhäusern, um den Bedarf an Wohnraum zu decken. Das Plangebiet befindet sich auf einem ehemaligen Fabrikgelände, auf dem die Ruine beseitigt und eine neue städtebauliche Struktur in Form einer kleinen Einfamilienhaussiedlung geschaffen werden soll.

Mit dem Bebauungsplan soll ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Planungsraum ausgewiesen werden, um somit die planungsrechtliche Zulässigkeit für Dauerwohnen und Ferienwohnen zu schaffen. Das geplante Wohngebiet soll sich in die umliegende Bebauung einfügen und durch die Neugestaltung des ehemaligen Fabrikgeländes, die Brachfläche in eine neue attraktive Wohngegend entwickelt werden.

Die Gemeinde Boitzenburger Land, verfolgt mit der Entwicklung dieses Wohngebiets das Ziel, das Ortsbild aufzuwerten, die wirtschaftliche Entwicklung voranzutreiben und neuen Wohnraum zu schaffen. Die Ausweisung des dörflichen Wohngebiets trägt somit zur positiven Entwicklung des Ortes bei und stärkt die wirtschaftliche Attraktivität der Region. Gleichzeitig wird durch die Neunutzung des ehemaligen Fabrikgeländes eine nachhaltige Flächennutzung gefördert und ein wichtiger Beitrag zur Revitalisierung des Ortes geleistet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung 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)
- **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 (Nr. 18)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung 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 Bundesnaturschutzgesetzes (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9]) S. 11)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Boitzenburger Land in der aktuellen Fassung**

2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Heinrich-Mann-Allee 104 B, 14473 Potsdam von 2024
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
- Entwurfsvermessung, Vermessungs-Büro Riesebeck, Altenhofer Straße 13a, 16227 Eberswalde, örtliches Aufmaß: Mai 2024

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 0,95 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 164/2 (tlw.) und 168 der Flur 2 in der Gemarkung Hardenbeck. Das Plangebiet grenzt an die Rosenower Straße im Norden, den alten Bahndamm im Westen, Ackerfläche im Süden und Wohnbebauung und Wald im Osten an. Es befindet sich auf dem ehemaligen Gelände der Flockenfabrik Hardenbeck.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet ist deutlich anthropogen vorgeprägt. Besonders der Bereich, der an die Rosenower Straße anliegt, ist durch das ehemalige Werksgebäude der Flockenfabrik erheblich verdichtet und durch wenig Bewuchs gekennzeichnet.

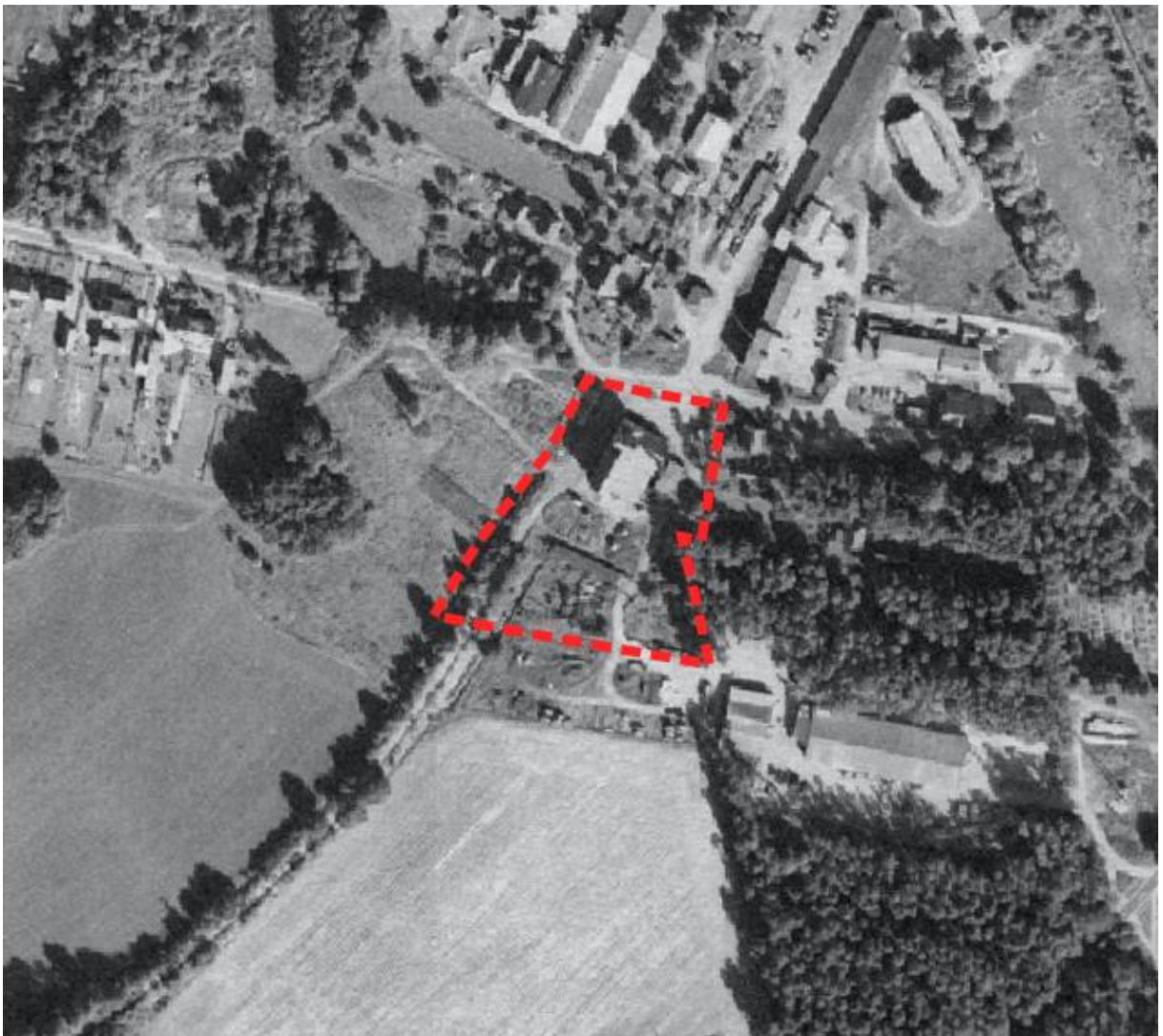


Abbildung 1: Luftbild 1992. Man erkennt die Flockenfabrik mit Lagerflächen, die den gesamten Geltungsbereich einnehmen. Quelle: GeoBasis-DE/LGB

Die Ruine wurde im Jahr 2015 abgerissen und das Baufeld beräumt. Das Areal wurde bisher nicht entwickelt und wird derzeit als Lagerplatz verwendet. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Sukzession vorangeschritten und die Fläche durch unterschiedliche Gehölze überstanden. Südlich an den Planungsraum

schließt das Landschaftsschutzgebiet 2846-601 „Norduckermärkische Seenlandschaft“ und das Naturschutzgebiet 2747-505 „Jungfernheide“ an.

5. Vorgaben übergeordneter Planungen

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Boitzenburger Land ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ausfolgenden Rechtsgrundlagen:

- **Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 13] M- V 1998, S. 503, 613), Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Mai 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 20])
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008, 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)
- **Landesentwicklungsplan** Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) (Verordnung vom 29. April 2019, in Kraft getreten mit Wirkung am 1. Juli 2019)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG. Nach § 3 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. Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Die Regelungen der Planungen sind dahingehend differenziert, dass sie als beachtenspflichtige Ziele (Z) der Raumordnung verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen Festlegungen, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, oder als berücksichtigungspflichtige Grundsätze (G) der Raumordnung Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zum Gegenstand haben.

Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit „Z“ für Ziel der Raumordnung und mit „G“ für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

Das **Landesentwicklungsprogramm der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEPro 2007) trifft zur Siedlungsentwicklung folgende Aussagen. Es handelt sich hierbei um Grundsätze der Raumordnung (G).

§4 Kulturlandschaft

(2) Durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung sollen die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die **touristischen Potenziale**, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

§5 Siedlungsentwicklung (G)

(1) Die Siedlungsentwicklung soll auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichem oder wissenschaftlichem Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

(2) Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

(3) Bei der Siedlungsentwicklung sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Der **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) trifft zur Siedlungsentwicklung folgende Aussagen. Es handelt sich um Grundsätze und Ziele (**Z**) der Raumordnung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

(1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 (siehe LEP HR) sind, ist eine

Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.

(2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind 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.

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

- (1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

Vorgaben aus dem integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (iRP)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus (G 3.1). In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes für Dauer- und Ferienwohnungen auf einem ehemaligen Fabrikgelände steht nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Festlegungen.

Die Gemeinde Boitzenburger Land ist nicht als Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsentwicklung vorgesehen. Im Gemeindehauptort Boitzenburg gibt es jedoch die Möglichkeit, eine Wachstumsreserve für Wohnsiedlungsentwicklung zu nutzen. Für den Ortsteil Hardenbeck besteht diese Wachstumsreserve nicht.

Generell ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in der Gemeinde im Rahmen der Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf möglich. Diese Entwicklung kann unbegrenzt durch Innenentwicklung erfolgen. Im Ortsteil Hardenbeck sind also Wohnsiedlungsentwicklungen über Innenentwicklung (ohne

Mengenbeschränkung) und Eigenentwicklungsoption (1 ha/1000 Einwohner, insgesamt 3 ha in 10 Jahren) möglich.

Das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie die Regionale Planungsgemeinschaft erheben in ihren Stellungnahmen zum Vorentwurf keine Bedenken. Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.

Die geplante Wohnsiedlung im Umfang von ca. 0,7 ha stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion (LEP HR) dar und wird daher nicht auf das Eigenentwicklungskontingent der Gemeinde Boitzenburger Land angerechnet. Das Plangebiet befindet sich zudem im Vorbehaltsgebiet Tourismus gemäß Grundsatz 3.1, wodurch den Belangen von Tourismus und Erholung ein besonderes Gewicht zukommt. Die vorgesehene Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes mit Dauer- und Ferienwohnungen auf einem ehemaligen Fabrikgelände widerspricht jedoch nicht den regionalplanerischen Zielen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das vorliegende städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen und die Nutzung der touristischen Potenziale durch die Möglichkeit des Ferienwohnens zu entwickeln.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in 10 Parzellen aufgeteilt. Die Parzellierung erfolgt ausgehend von der Rosenower Straße 5-reihig, bis zu dem angrenzenden Acker im Süden. Die einzelnen Parzellengrößen umfassen Flächengrößen von 566 m² bis 908 m². Die Erschließung erfolgt für zwei Parzellen über die Rosenower Straße und für die restlichen Parzellen über zwei neu anzulegende Stichstraßen, die in den alten Bahndamm einmünden.

Ziel des Konzeptes ist es, eine vielseitige Einzelhausbebauung zu ermöglichen, die den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Lebensstilen der zukünftigen Bewohner gerecht wird. Um dieser Vielfalt Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, die eine flexible Bebauung zulassen. So sind nicht nur klassische Einfamilienhäuser in Form einer Stadtvilla oder eines Bungalows möglich, sondern auch alternative Wohnformen wie Mobilheime und Tiny Houses. Diese bieten eine moderne und kompakte Wohnlösung, die insbesondere für Menschen attraktiv ist, die eine minimalistische Lebensweise bevorzugen oder nach kostengünstigem Wohnraum suchen. Durch diese Bandbreite an Bebauungsmöglichkeiten schafft der Bebauungsplan Raum für individuelle Gestaltung und diverse Wohnstrukturen im Plangebiet.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Regelungsabsicht der Gemeinde Boitzenburger Land ist die Zulassung von Wohnnutzung und Ferienwohnen. Unter Beachtung der angrenzenden Nutzungen, die überwiegend gewerblichen und landwirtschaftliche Charakter aufweisen, wird gem. § 5a BauNVO ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt.

Im Hinblick auf die Wohnverhältnisse, das Orts- und Landschaftsbild und die vorhersehbaren Umweltauswirkungen beabsichtigt die Gemeinde Boitzenburger Land, die Dichte und auch die Höhenentwicklung von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken.

Ermöglicht werden soll die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen, plus Ausbaureserve des Dachstuhles, in offener Bauweise.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- 1.1.1. *Das dörfliche Wohngebiet dient gemäß §5a BauNVO dem Wohnen. Land und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind in der Nutzungsmischung möglich, aber nicht gleichgewichtig.*
- 1.1.2. *Ausnahmen nach §5a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.*
- 1.1.3. *Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,4.*
- 1.1.4. *Gebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen und einem optionalen Dachgeschoss zulässig.*
- 1.1.5. *Die maximale Firsthöhe beträgt 10 Meter. Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der Erschließungsstraße.*

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

Die südwestlich verlaufende Allee, die die Straße „Alter Bahndamm Hardenbeck“ (Flst. 164/2) säumt, wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf dem öffentlichen Verkehrsflurstück 164/2 wird im nördlichen Bereich eine Fläche zur Anpflanzung von großkronigen, heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze werden Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 60 cm haben zum Erhalt festgesetzt. Diese Maßnahme verringert den Kompensationsbedarf und lässt gleichzeitig eine individuelle Gebäudeplatzierung und Erschließung innerhalb der Parzellen zu.

Des Weiteren werden pro Parzelle je zwei heimische Laubbäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Ein heimischer, standortgerechter Laubbaum ist eine heimische bzw. in der Region dauerhaft etablierte Baumart, deren ökologische Ansprüche (Klima-, Boden-, Wasser- und Nährstoffverhältnisse) mit den realen Standortbedingungen so gut

übereinstimmen, dass sie dort vital wächst, stabile Kronen bildet und ohne besondere Pflege dauerhaft überlebens- und konkurrenzfähig bleibt.

Solche Bäume sind winterkahle Gehölze mit einer Endhöhe von in der Regel ≤ 15 m und einem Kronendurchmesser von ≤ 8 m. Typische Arten sind z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Wild-Apfel (*Malus sylvestris*).

Folgende Festsetzung wurde getroffen:

- 1.2.1. Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laubbaumarten aus Anlage 1 des Gehölzerlass Brandenburg in der Qualität Hochstamm, Stammumfang $\geq 14 / 16$ cm (gemessen 1 m über Pflanzhöhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.*
- 1.2.2. Die auf Fläche A vorhandene Allee wird als zu erhaltender Gehölzbestand festgesetzt.*
- 1.2.3. Auf der als Fläche B festgesetzten Grünfläche sind neun großkronige, standortgerechte Laubbäume aus Anlage 1 des Gehölzerlass Brandenburg in der Qualität Hochstamm, Stammumfang $\geq 14 / 16$ cm (gemessen 1 m über Pflanzhöhe) zu pflanzen.*

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 87 der Brandenburgischen Bauordnung gegeben.

Die Gemeinde Boitzenburg verfügt über keine örtlichen Bauvorschriften.

6.5 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. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist die Errichtung von Wohngebäuden.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt.

Es werden alle im Planungsraum potenziell vorkommenden streng geschützten Tier- und Pflanzenarten betrachtet. In diesem Falle wird von einem worst-case-Szenario ausgegangen, wobei von dem Vorkommen einer Art ausgegangen wird, wenn die Art im Untersuchungsraum verbreitet ist und wenn sich dort geeignete Habitate in ausreichender Qualität und Größe befinden.

Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

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

6.5.1 Wald

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg Forstamt Uckermark stellte in seiner Stellungnahme (16.01.2025) zur frühzeitigen Beteiligung die Betroffenheit von Wald fest.

Gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG BB ist Wald jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche.

Gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LWaldG BB sind in der Flur oder in bebauten Gebieten gelegene Baumgruppen, Baumreihen, Hecken- und Schutzpflanzungen sowie Baumschulen **kein** Wald.

Die im südosten stehenden Bäume auf dem Flurstück 168 der Flur 2 in der Gemarkung Hardenbeck sind direkt mit einer benachbarten Waldfläche verbunden. Es handelt sich hierbei um Wald gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG BB.

Im konzentrierenden Verfahren ist ein Antrag auf dauerhafte Waldumwandlung gemäß § 8 LWaldG BB von Seiten des Bauherren zu stellen.

6.6 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches wird über die Gemeindestraßen „Alter Bahndamm Hardenbeck“ und „Rosenower Straße“, gesichert.

Die hintere Stichstraße liegt am tiefsten Punkt ca. 3 Meter (H) unterhalb der vorbeiführenden Straße „Alter Bahndamm“. Um diesen Höhenunterschied mit einem moderaten Gefälle von ca. 6% (G) zu überwinden bedarf es einer etwa 50 Meter langen Fahrbahn $L = H/G$. Durch den geringen Anliegerverkehr wurde auf Passiermöglichkeiten entlang der Sackgassen verzichtet.

Die einzelnen Baufelder werden im Inneren über die Stichstraßen angebunden.

Es sind keine Wendemöglichkeiten am Ende der Stichstraße vorgesehen. Müllfahrzeuge sollen nicht in die Stichstraßen einfahren. Der Lieferverkehr muss die Grundstücksauffahrten verwenden, um zu wenden ansonsten ist ein Rückwärtsfahren erforderlich. Im Falle eines Feuerwehreinsatzes ist die Bewegungsfläche für die Feuerwehr am Löschwasserbrunnen vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet (0,95 ha) liegt westlich an der Rosenower Straße, umfasst die Flurstücke 164/2 (tlw.) und 168, Flur 2, Gemarkung Hardenbeck und wird als **dörfliches Wohngebiet** (§ 5a BauNVO) festgesetzt.

Geruchs- und Geräuschsituation: Innerhalb von 100 m befinden sich zwei nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe (Hydraulikgeräte-Reparaturdienst, Bauunternehmung). Sie arbeiten werktags ca. 07-18 Uhr ohne Schichtbetrieb; Hauptlärmquellen liegen in Hallen (Abstand ≥ 75 m). 150 m nördlich liegt eine landwirtschaftliche Betriebstätte (Lager- und Geräteunterstand).

Die Rosenower Straße führt mit etwa 600 Kfz/24 h (Schätzwert) am Plangebiet vorbei (asphaltierte Ortsstraße, $V = 50$ km/h). Weitere immissionsrelevante Anlagen sind nicht vorhanden.

Ermittelt nach RLS-19 (Straßenverkehr) bei 600 Kfz/24 h, 5 % Lkw, 50 km/h, Abstand Fahrbahnmitte – Baugrenze ≈ 15 m, +2 dB Reflexionszuschlag Gebäude. Gewerbe-Geräusche addieren $< +2$ dB, da überwiegend Hallenbetrieb, Abstand > 75 m und werktags 07-18 Uhr. Der angenommene Prognosepegel liegt tagsüber bei 52 dB und nachts bei 39 dB.

Da keine Tierhaltung stattfindet, beträgt die Geruchsstunden-Frequenz 0.

$$f_G = \frac{\text{Geruchsstunden pro Jahr (0)}}{8760 \text{ (Jahr)}}$$

Für ein dörfliches Wohngebiet liegen die Richtwerte laut Geruchs-Immissions-Richtlinie bei 15 %. D.h. Maximal 15 % der Jahresstunden dürfen erkennbar nach der maßgeblichen Geruchsquelle riechen. Liegt die prognostizierte oder gemessene Häufigkeit darunter, gelten die Immissionen i. d. R. als zumutbar.

Bewertung: Nach RLS-19 ergibt sich an der Baugrenze eines Tages-Beurteilungspegel von 52 dB(A) und nachts 39 dB(A); damit werden die TA-Lärm-Richtwerte von 60 / 45 dB(A) für Dorfgebiete deutlich unterschritten. Die Geruchsstunden liegen unter dem für dörfliche Wohngebiete festgelegten Richtwert.

Schlussfolgerung: Die vorhandenen Immissionen stehen dem Schutzanspruch des dörflichen Wohngebiets nicht entgegen. Zusätzliche Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Potenziell ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort möglich, wobei standortspezifische Lösungen empfohlen werden. Beispielsweise kann im Bereich der BS 1 und BS 4 eine Rigolen- und Schachtversickerung erfolgen, wenn die oberflächennahen bindigen Böden durchteuft oder ausgetauscht werden. Im Bereich der BS 6 muss die Versickerung flach über Mulden, Gräben oder Rohrrigolen (oberhalb des bindigen Bodens) erfolgen. Hierbei ist auch die Neigung des Geländes und Gefällesituation zu beachten.



Luftbild entnommen aus Google Earth

Legende :	
Bohrung - BS	Rammsondierung - RS
●	●

Objekt: Hardenbeck, B-Plan "Flockenfabrik" an der Rosenowerstraße		
Darstellung: Baugrunduntersuchung - Lageplan		
Geo Bock Geotechnisches Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchungen Philipp Bock www.bock-baugrund.de	genaue Bezeichnung: Versickerung und Tragfähigkeit	Auftraggeber: Baukonzept Neubrandenburg GmbH Gerstenstraße 9, 17034 Neubrandenburg Auftragsnummer: 24-02-16 Anlage: A 1

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen die das gereinigte Abwasser, in die für die Regenwasserversickerung vorgesehenen Versickerungsschächte bzw. Rigolen oder Mulden einleiten.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

8.4 Abfallrecht

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger. Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen. Für die Abfallentsorgung sind die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen der BGI 5104 zu berücksichtigen.

Die Einsammlung der Rest- und Wertstoffbehälter wird – wie im gesamten Gemeindegebiet – nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Uckermark abgewickelt. Danach sind Behälter bis 240 l Fassungsvermögen am jeweiligen Abfuhrtag bis spätestens 07:00 Uhr neben dem Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen; nach der Leerung sind sie unverzüglich wieder auf das Grundstück zurückzunehmen (§ 21 Abs. 1,3 und 6 3 AbfS).

Die Beachtung dieser abfallrechtlichen Vorgaben stellt sicher, dass im öffentlichen Verkehrsraum lediglich eine **temporäre Aufstellung** der Behälter erfolgt. Dauerhafte Sammel- oder Abstellflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind deshalb nicht erforderlich. Die Planung wahrt damit sowohl die Verkehrssicherheit als auch die Anforderungen aus § 17 KrWG an die ordnungsgemäße Überlassung von Haushaltsabfällen.

8.5 Brandschutz

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090). Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090). Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) des Deutschen Vereins des Gas- und

Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m³/h zu gewährleisten. Dies ergibt einen Gesamtbedarf von 96 m³. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

Der Löschwasserbrunnen der ehemaligen Flockenfabrik soll für die Bereitstellung des Gesamtbedarfes ertüchtigt werden. Der Standort des Löschwasserbrunnens ist im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Die Feuerwehr der Gemeinde Boitzenburger Land verfügt über eine Schlauchlänge von bis zu 100 Meter (5 x 20 Meter). Damit kann ein Löschangriff ausgehend von dem Standort des Löschwasserbrunnens erfolgen, ohne dass Löschfahrzeuge der Feuerwehr in die schmale Sackgasse einfahren müssen. Vom Löschwasserbrunnen bis zu entferntester Parzelle sind es ca. 80 Meter. Für die Personenrettung steht der Feuerwehr zudem eine Trageliege zur Verfügung.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BdgDSchG vom 24. Mai 2004 (GVOBl. I/04. Nr. 09, S. 215) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.