

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Hohengüstow

im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Begründung

Mai 2026

-Entwurf-

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass.....	3
2.	Grundlagen der Planung.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Planungsgrundlagen	5
3.	Räumliche Geltungsbereiche	6
4.	Übergeordnete Planungen.....	7
5.	Inhalte der Änderungen	8
5.1	Festsetzungen	8
5.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
5.3	Ergänzungsflächen	9
6.	Auswirkungen der Änderungen	10
7.	Biotoptypenkartierung	12
8.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	14

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Gemeinde Uckerfelde beabsichtigt die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Hohengüstow.

Die Grundlage bildet die im Jahr 1998 in Kraft getretene „Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow“. Die vorliegende 2. Änderung der Satzung soll mit Rechtskraft die Ursprungssatzung sowie die „1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow“ aus dem Jahr 2016 vollständig ersetzen.

Die rechtskräftige Satzung enthält die Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Jeder der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist bei der baulichen oder sonstigen Nutzung seines Grundstücks an die Einzelregelungen der Satzung gebunden. Allerdings bleiben die privatrechtlichen Eigentumsverhältnisse unberührt. Durch die geplanten Änderungen werden keine bodenrechtlichen Spannungen hervorgerufen. Die wirksame Satzung definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen.

Eine im jetzigen Außenbereich liegende Fläche im Südosten der Ortslage Hohengüstow wird als Ergänzungsfläche in den Geltungsbereich der Satzung integriert (Ergänzungsfläche Nr. 1). Eine zweite Änderung betrifft eine Fläche im Südwesten Hohengüstows. Hier soll eine sich derzeit im Außenbereich befindliche Feuerwehrrache in den Innenbereich aufgenommen werden (Ergänzungsfläche Nr. 2).

Der Standort des Bestandsgebäudes der Feuerwehrrache auf der Erweiterungsfläche Nr. 2 wurde in der Baugenehmigung vom 04.12.1992 gemäß § 34 BauGB bewertet. Somit kann die Fläche über die 2. Änderung der Satzung in den Innenbereich aufgenommen werden.

Die geplanten Änderungen werden im Verfahren gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB, gemäß § 13 BauGB ohne eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), durchgeführt. Die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1, 2 und 3 BauGB sind erfüllt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beziehungsweise § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, begründet dadurch, dass sich die wesentlichen Ziele, Zwecke und die Auswirkungen der Planung nicht verändern und nur eine geringe Betroffenheit bei den Grundstückseigentümern oder der Öffentlichkeit beziehungsweise Träger öffentlicher Belange im oder außerhalb des Änderungsbereiches vorhersehbar ist. Gemäß § 34 Abs. 6 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 und Satz 2 BauGB werden die Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB planmäßig beteiligt. Der Entwurfsbeschluss für die „2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohengüstow“ soll planmäßig am 09. Juni 2026 erfolgen.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (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 Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** vom 05. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10] S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 827], S. 1)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716); Neufassung vom 01.08.2023
- **Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV)** vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598), geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 186)
- **Hauptsatzung der Gemeinde Uckerfelde** in der aktuellen Fassung
- **Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow** (1998) sowie die **1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow** (2016)

2.2 Planungsgrundlagen

- Klarstellungs- und Abrundungssatzung für die Ortslage Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde, rechtskräftig seit dem 21. Mai 1998
- 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Hohengüstow der Gemeinde Uckerfelde, rechtskräftig seit dem 13. Januar 2016
- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2026
 - Lagebezug: ETRS89; UTM 33N, EPSG-Code 25833
 - Höhenbezugssystem: DHHN2016

3. Räumliche Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Hohengüstow ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2.500 dargestellt und beläuft sich auf eine Größe von etwa 0,85 ha. Er umfasst die Flurstücke 70, 71, 72 und 77 der Flur 6 sowie teilweise die Flurstücke 30 und 31/8 der Flur 2 (Ergänzungsfläche Nr. 1) und die Flurstücke 43/3, 43/4, 43/6 und teilweise das Flurstück 67 der Flur 2 (Ergänzungsfläche Nr. 2) in der Gemarkung Hohengüstow.

4. Übergeordnete Planungen

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

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Uckerfelde ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus den folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG, 2023)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- **Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG, 2024)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Februar 2012 (GVBl. I/12 [Nr. 13]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I/24 [Nr. 20])
- **Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEPro 2007).**
- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** (Verordnung vom 29. April 2019, in Kraft getreten am 1. Juli 2019).

Im Rahmen des Verfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie § 1 Abs. 4 BauGB.

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

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 und das Landesentwicklungsprogramm Berlin-Brandenburg (LEPro 2007) enthalten in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Folgende *Grundsätze der Raumordnung* sind zu berücksichtigen (Berücksichtigungspflicht):

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

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.“*

Der Grundsatz 5.1 (1) des LEP HR lautet, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert wird.

5. Inhalte der Änderungen

5.1 Festsetzungen

- (1) Die Ergänzungsfläche Nr. 1 (Flurstücke 70, 71, 72 und 77 der Flur 6 sowie teilweise die Flurstücke 30 und 31/8 der Flur 2) und die Ergänzungsfläche Nr. 2 (Flurstücke 43/3, 43/4, 43/6 und teilweise 67 der Flur 2) werden in den bestehenden Klarstellungsbereich bzw. den Innenbereich der Gemarkung Hohengüstow aufgenommen. Der bestehende Klarstellungsbereich bzw. Innenbereich wird entsprechend um etwa 0,85 ha erweitert und ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.500 dargestellt.
- (2) Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2 jeweils auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen ist unzulässig.

Begründung zu Festsetzung (2)

Im Hinblick auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie auf das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Gemeinde Uckerfelde, die Dichte von baulichen Anlagen über das Maß der baulichen Nutzung zu beschränken. Die Größe der Grundstücke und die darauf zulässige Bebauung sollen sich in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügen, und den Dorfcharakter wahren. Für das Vorhaben des rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Mittelweg Hohengüstow“ (Satzung, September 2024) erfolgte die Ausweisung der Flächen als „Dorfgebiet“ (MD, gemäß § 5 BauNVO). Diese Festsetzung macht eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig. Für die „2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohengüstow“ wird diese Regelung in die Festsetzungen übertragen, um künftigen Bauvorhaben auf den Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2 ausreichend Raum zu verschaffen und der städtebaulichen Entwicklungsabsicht gerecht zu werden. Die Baufelder sind so angeordnet, dass künftige Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Zur (Teil-)Kompensation der durch mögliche künftige Bauvorhaben entstehenden Vollversiegelung werden Baumpflanzungen oder Gehölzpflanzungen innerhalb und/oder außerhalb des Geltungsbereichs sowie die Anlage von Grünflächen empfohlen. Alternativ oder zusätzlich können künftige Eingriffe über externe Ökokonten kompensiert werden.

5.3 Ergänzungsflächen

Die Ergänzungsfläche Nr. 1 befindet sich im Südosten der Ortslage Hohengüstow. Sie umfasst einen Teil der intensiv genutzten Rasenfläche des bestehenden Sportplatzes sowie einen kleinen Teil der angrenzenden Ackerfläche im Osten des Plangebiets. Im Norden, Süden und Westen befindet sich Siedlungsbebauung. Die Ergänzungsfläche Nr. 1 vervollständigt den Siedlungskörper und rundet diesen ab. Die verkehrliche Erschließung ist über die „Oberdorfstraße“ gesichert.

Die Ergänzungsfläche Nr. 2 liegt im Südwesten von Hohengüstow. Das Bestandsgebäude der Feuerwehrrache steht auf einer intensiv genutzten Rasenfläche an der „Prenzlauer Straße“. Die Erschließungsstraße „Prenzlauer Straße“ ist Teil der Bundesstraße 198. Die Ergänzungsfläche Nr. 2 fügt sich in den Siedlungskörper ein und rundet diesen sinnvoll ab.

Die Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2 sind Teil des Außenbereichs, und werden über die *„2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohengüstow“* in den Klarstellungsbereich bzw. den Innenbereich der Gemarkung Hohengüstow aufgenommen.

Auf der Ergänzungsfläche Nr. 1 ist künftig der Bau einer Kindertagesstätte angedacht. Die bestehende Feuerwehrrache auf der Ergänzungsfläche Nr. 2 soll künftig eventuell erweitert werden.

6. Auswirkungen der Änderungen

Die Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2 liegen im Außenbereich und werden über die „2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohengüstow“ in den Innenbereich integriert.

Beide Ergänzungsflächen fügen sich in den bestehenden Siedlungskörper ein und ergänzen diesen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung sinnvoll.

Durch die Integration der Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2 und der damit verbundenen Erweiterung des Innenbereichs der Gemarkung Hohengüstow um etwa 0,85 ha, werden keine Konflikte hervorgerufen.

Zukünftig ist der Bau einer Kindertagesstätte auf der Ergänzungsfläche Nr. 1 angedacht. Auf der Ergänzungsfläche Nr. 2 befindet sich eine Feuerwehrwache, für die eine Möglichkeit zur Erweiterung geschaffen werden soll. Die Baufelder werden entsprechend großzügig festgelegt, damit sie künftigen Bauvorhaben nicht entgegenstehen. Derzeit liegen keine konkreten Planungen vor.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist nicht gegeben.

Für zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 15 BNatSchG sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 S. 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 S. 2-3 BNatSchG.

Sind demnach gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie europäische Vogelarten oder im Anhang IV a der FFH-Richtlinie aufgeführte Tierarten sowie im Anhang IV b der FFH-Richtlinie aufgeführte wild lebende Pflanzenarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Vor der behördlichen Zulassung von Eingriffen oder Vorhaben ist gutachterlich sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände betroffen sind.

Schutzgebiete gemäß § 20 ff. BNatSchG i. V. m. § 8 ff. BbgNatSchAG sowie NATURA 2000 - Gebiete gemäß § 31 ff. BNatSchG i. V. m. § 14 ff. BbgNatSchAG sind nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Angrenzend an die Ergänzungsfläche Nr. 2 ist ein gesetzlich geschütztes Biotop (perennierendes Kleingewässer) vorhanden. Dieses ist bei künftigen Bauvorhaben bzw. Planungen entsprechend zu beachten. Gleiches gilt für die gesetzlich geschützten Gehölze im Südosten der Ergänzungsfläche Nr. 1.

Immissionsschutzrechtliche Belange gemäß BImSchG und bodenschutzrechtliche Belange gemäß BBodSchG und BBodSchV werden nicht berührt und sind im Rah-

men der Planung künftiger Bauvorhaben zu prüfen bzw. zu beachten und zu berücksichtigen.

Mit der „2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hohengüstow“ sind keine Änderungen hinsichtlich der grundsätzlichen Bebaubarkeit der Flächen verbunden. Die Grenze des mit der seit dem Jahr 1998 rechtskräftigen Satzung klargestellten Innenbereichs (i.V.m. der 1. Änderung der Satzung, 2016) wurde einer neuerlichen Prüfung unterzogen. Folglich wurde der räumliche Geltungsbe- reich um die Ergänzungsflächen Nr. 1 und Nr. 2 ergänzt und somit um eine Flä- chengröße von etwa 0,85 ha vergrößert.

Hinweis zum Bodendenkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 BbgDSchG (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) die Denkmal- schutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Ein- treffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unver- ändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Lei- ter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Alle Maßnahmen in Bodendenkmalbereichen sind erlaubnis- und dokumentations- pflichtig (§ 9 Abs.1, 3, 4 BbgDSchG). Eine denkmal- rechtliche Erlaubnis erteilt die untere Denkmalschutzbehörde des zuständigen Landkreises im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG). Sollten archäologische Maßnahmen notwendig werden, sind diese in finanzieller und organisatorischer Verantwortung des Veranlassers des Bauvorhabens durchzuführen (§§ 7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4).

7. Biotoptypenkartierung

Die Erstellung der Biotopkartierung erfolgte auf Grundlage der Kartierungsanleitung Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU 2024).

Code	Kartiereinheit	Fläche [m²]	Anteil an der Gesamtfläche [%]
03239 (RSSV)	sonstige einjährige Ruderalfluren	110	1,29
05162 (GZA)	artenarmer Zier-/Parkrasen	3.857	45,33
071021 (BLMH)	Laubgebüsche frischer Standorte überwiegend heimische Arten	1.183	13,90
09134 (LIS)	intensiv genutzte Sandäcker	911	10,71
10273 (PHH)	Hecke (Formschnitt)	230	2,70
12330 (OGA)	Gemeinbedarfsflächen (Feuer- und Rettungswache)	589	6,92
12643 (OVPV)	(Verkehrsflächen) Parkplatz, versiegelt	1.400	16,46
12651 (OVWO)	(Verkehrsflächen) unbefestigter Weg	30	0,35
12654 (OVWV)	(Verkehrsflächen) versiegelter Weg	198	2,33
Gesamt		8.508	100

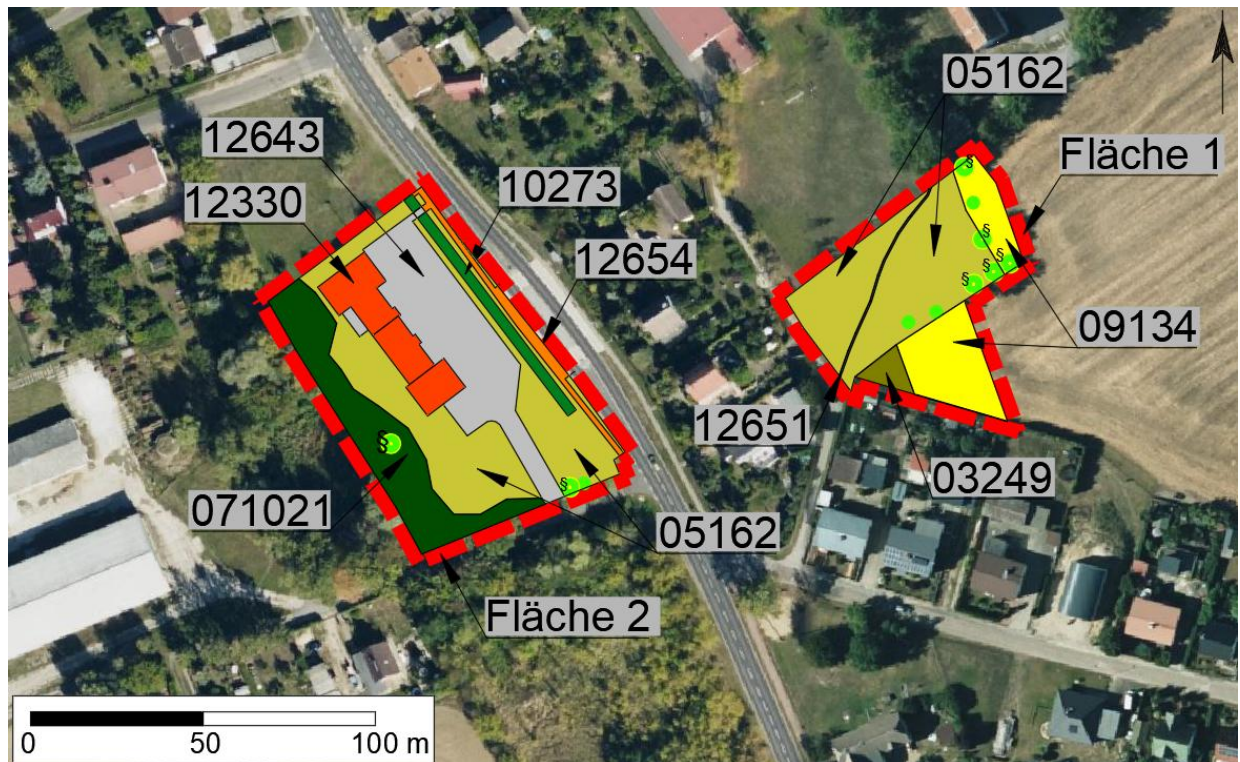


Abbildung 1: Biotoptypen im Geltungsbereich (GeoBasis-DE/M-V, 2026)

Flächenbilanz:

Ergänzungsfläche Nr. 1	2.832 m ²
Ergänzungsfläche Nr. 2	5.676 m ²
Insgesamt	8.508 m ²

8. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Das Vorhaben ermöglicht künftige Bauvorhaben, welche Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum verursachen. Damit erfüllt das Vorhaben den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In Ableitung der möglichen und anzunehmenden Auswirkungen künftiger Bauvorhaben 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 Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme und optische Beeinträchtigungen

Kompensationsplanung

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 über geordneter 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.

Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung K1

Durch mögliche künftige Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren. Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren.

Vermeidung und Minderung des Konfliktes K1

Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen (HVE). Da im Geltungsbereich der Ergänzungsfläche Nr. 1 keine zu entsiegelnden Flächen vorhanden sind und im Geltungsbereich der Ergänzungsfläche Nr. 2 keine Flächen entsiegelt werden sollen, werden die Beeinträchtigungen des Bodens anderweitig ausgeglichen. Durch die Flächeninanspruchnahme der Gebäude einschließlich der Nebenanlagen und der Erschließung ergibt sich für den Bodeneingriff durch Versiegelung folgender Kompensationsbedarf:

Die Gesamtfläche der beiden Ergänzungsflächen der 2. Änderung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für die Ortslage Hohengüstow beträgt ca. 8.508 m². Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO genannten Anlagen ist unzulässig. Demnach dürfen maximal 60 % der Vorhabenfläche versiegelt werden. Somit ergibt sich eine maximale Vollversiegelung von 5.105 m².

(Berechnung: Gesamtfläche x GRZ = maximale Vollversiegelung)

Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen künftiger Bauausführungen ist mit einem Eingriff in Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung zu rechnen. **Nach aktuellem Planungsstand beträgt die voraussichtlich geschätzte vollversiegelte Fläche ca. 5.105 m².**

Die Kompensationsplanung sowie die konkrete Ausgestaltung künftiger Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen obliegen künftigen Vorhabenträgern, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, und sind im Rahmen künftiger Planungen festzusetzen.

Die Kompensation erfolgt gemäß den Vorgaben der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE Brandenburg, 2009) in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Ziel ist eine vollständige, funktionsgerechte Kompensation des Eingriffs in den Boden sowie die betroffenen Funktionen des Naturhaushalts. Die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen künftiger Bauvorhaben erarbeitet und dokumentiert.

Kompensation des Konfliktes K1

Zur (Teil-)Kompensation der durch mögliche künftige Vorhaben entstehenden Vollversiegelung werden Baumpflanzungen oder Gehölzpflanzungen innerhalb und/oder außerhalb des Geltungsbereichs sowie die Anlage von Grünflächen empfohlen. Alternativ oder zusätzlich können künftige Eingriffe über externe Ökokonten kompensiert werden.

Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag

Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K2

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 K2

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. Eignet 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.

Kompensation des Konfliktes Beeinträchtigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme K3

Der Geltungsbereich unterliegt im aktuellen Zustand durch eine regelmäßige Befahrung im Bereich der Feuerwehr und Rettungswache sowie den Sportplatzbetrieb und die Ackerbewirtschaftung mit der Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln einer intensiven Nutzung und ist als naturfern einzuschätzen. Flächen sind bereits teilweise großflächig versiegelt. Die Flächen sind aufgrund der Siedlungslage stark anthropogen vorbelastet.

Die Vegetation wird überwiegend von Gehölzflächen heimischer Arten, artenarmen Zier-/Parkrasen und intensiv genutzten Sandacker mit wechselnden Feldfrüchten bestimmt. Der Standort ist gestört und weist eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Es ist davon auszugehen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung von Lebensräumen verschiedener Tierarten stattfindet.

Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K3

Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für Flora und Fauna wurden nicht überplant. Die geschützten Gehölze bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten. Es werden lediglich bereits versiegelte/ verdichtete und gestörte Flächen überbaut.

Zum Schutz potenziell betroffener Arten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG einzuhalten.

Kompensation des Eingriffes K3

Bei vollständiger Umsetzung erforderlicher Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme K 4

Vermeidung / Verminderung des Konfliktes K 4

Die den Geltungsbereich umgebende Landschaft ist bereits durch die Siedlungsstrukturen sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen geprägt. Die zulässige Bebauung soll sich in den Bestand einfügen, dies ist durch Festsetzungen, die Gebäudemorphologie betreffend, gesichert.

Die geringe Plangebietsgröße sowie die Siedlungsrandlage sorgen zudem für eine untergeordnete Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Kompensation des Eingriffes K 4

Eine Kompensation des Konfliktes ist bei Einhaltung der oben genannten Aspekte **nicht** erforderlich.