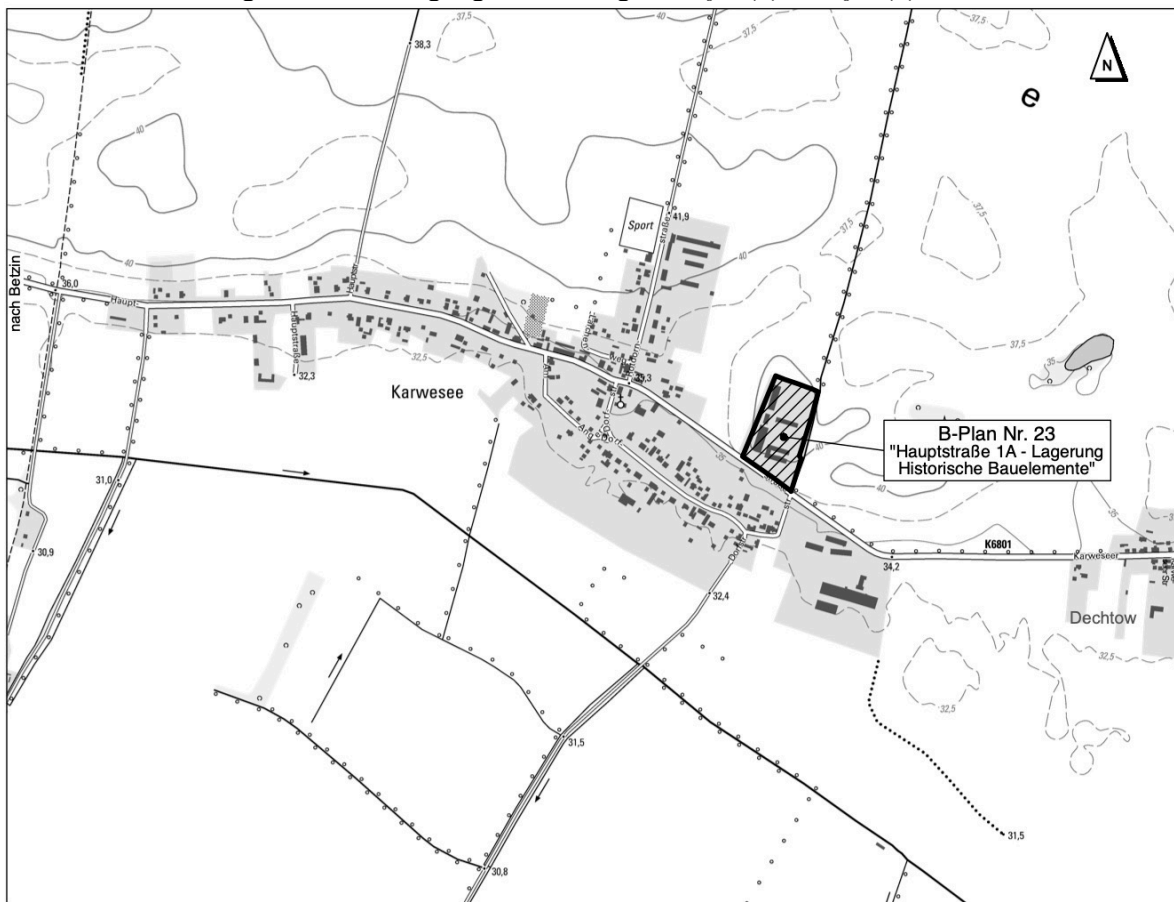


Gemeinde Fehrbellin
Landkreis Ostprignitz-Ruppin

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 "Hauptstraße 1A -
Lagerung Historische Bauelemente" im Ortsteil Karwesee**

**Begründung mit Umweltbericht
- Entwurf -**

Fassung für die Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



Stand November 2025

Gemeinde Fehrbellin
Der Bürgermeister
Johann-Sebastian-Bach-Straße 6
16833 Fehrbellin

Bearbeitung durch:
Plankontor Stadt und Land GmbH
Karl-Marx-Str. 90/91 • 16816 Neuruppin • Tel.: 03391-45 81 80
E-Mail: info@plankontor-np.de
Web: www.plankontor-stadt-und-land.de
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin / Sean Bellenbaum, M.A / Dipl.-Ing. Katrin Manke

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	4
2.0	Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	5
3.0	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.2	Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
4.0	Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes	7
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	7
5.1	Planungskonzeption	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
5.2	Verkehrerschließung und Stellplätze	9
5.3	Technische Infrastruktur	9
5.3.1	Oberflächenentwässerung	9
5.3.2	Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung	10
5.3.3	Löschwasserversorgung	10
5.3.4	Energieversorgung / Telekommunikation	10
5.4	Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten	10
5.5	Belange des Grundwasserschutzes	11
5.6	Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege	12
5.7	Belange des Immissionsschutzes	12
6.0	Flächenbilanz	13
7.0	Umweltprüfung	14
7.1	Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung	14
7.1.1	Lage des Plangebietes	14
7.1.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung	14
7.2	Methodik	14
7.3	Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes	15
7.3.1	Fachgesetze	15
7.3.2	Übergeordnete Fachpläne	16
7.3.2.1	Raum-, Landes- und Regionalplanung	16
7.3.2.2	Landschaftsrahmenplan	16
7.3.2.3	Flächennutzungsplan	16
7.3.2.4	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	16

7.4	Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	16
7.4.1	Schutzgut Pflanzen, Tier, biologische Vielfalt	16
7.4.1.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	16
7.4.1.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	18
7.4.2	besonderer Artenschutz	18
7.4.3	Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch	20
7.4.3.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	20
7.4.3.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	20
7.4.4	Schutzgut Boden	21
7.4.4.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	21
7.4.4.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	21
7.4.5	Schutzgut Fläche	22
7.4.6	Schutzgut Wasser	22
7.4.6.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	22
7.4.6.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	22
7.4.7	Schutzgut Klima/Luft	22
7.4.7.1	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	22
7.4.7.2	Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen	23
7.4.8	Kultur- und Sachgüter	23
7.4.9	Schutzgüter Wechselwirkungen	23
7.5	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
7.6	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
7.7	Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen des Artenschutzes	24
7.8	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	26
7.9	Umsetzungskontrolle / Monitoring	26
7.10	Zusammenfassung des Umweltberichtes	27
8.0	Planverfahren	27

Anlage 1 - Fotodokumentation des Plangebietes, Bestandsaufnahme Mai und September 2023, Plankontor Stadt und Land GmbH, Neuruppin, Stand 11/2025

Anlage 2 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als Potentialeinschätzung zum VBP Nr. 23, erstellt durch das Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, Neuruppin, Stand 06/2025

Anlage 3 - Vorhaben- und Erschließungsplan, Hamann Architekten, Flensburg, Stand 11/2025

Anlage 4 - Plan mit Bestandsversiegelung des Plangebiets, Plankontor Stadt und Land GmbH, Neuruppin, Stand 11/2025

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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)

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)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 10), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, Nr. 8)

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 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) 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)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24, Nr. 92)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

2.0 Anlass und Zielsetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Am nordöstlichen Ortsrand von Karwese, einem Ortsteil der Gemeinde Fehrbellin, befindet sich auf einer Fläche von ca. 2,2 ha auf dem Flurstück 204 der Flur 104, Gemarkung Karwese eine ehemalige Schweinemastanlage. Nachdem die Anlage für längere Zeit ungenutzt gewesen ist, hat ein privater Vorhabenträger das Gelände 2019 erworben. Der Vorhabenträger betreibt einen Handel für historische Bauelemente und Antiquitäten mit Standort in Marwitz, Landkreis Oberhavel, und möchte in Karwese ein Außenlager mit zusätzlichem Verkauf und der Option für einen kleinen Cafébetrieb einrichten. Die Gebäude der ehemaligen Mastanlage sollen nahezu komplett erhalten bleiben und als Lager, Verkaufsräume und Betriebswohnungen umgenutzt werden. Am südlichen Rand des Grundstückes ist als einziger Neubau die Errichtung eines Gastronomiepavillons geplant sowie die Herstellung eines Kunden- und Besucherparkplatzes.

Bei den historischen Baustoffen handelt es sich in der Regel um Materialien, die bereits einmal verbaut waren und im Zuge von Abriss- oder Sanierungsarbeiten von der Firma "Historische Bauelemente" geborgen werden. Diese alten Baustoffe, die insbesondere für die Denkmalsanierung von unschätzbarem Wert sind, müssen nicht nur gelagert werden, sondern teilweise auch noch - zumindest grob - gereinigt oder aufbereitet werden.

Aufgrund des konkreten Vorhabens der Umnutzung als Lager- und Verkaufsfläche für historische Bauelemente und Antiquitäten wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Titel des Bebauungsplans trug zuerst nur den Titel "Lagerung Historische Bauelemente", wurde im Planungsverlauf aber erweitert und trägt nun die Bezeichnung "Hauptstraße 1A - Lagerung Historische Bauelemente", um einen Ortsbezug herzustellen. Dem vorangegangen war ein Vorbescheidsantrag des Vorhabenträgers beim Landkreis im Jahr 2020 auf Nutzungsänderung der landwirtschaftlichen Produktionsanlage. Aufgrund der Lage des Gebietes im Außenbereich und des erloschenen Bestandsschutzes für eine landwirtschaftliche Nutzung wegen des langen Leerstandes hat die untere Bauaufsichtsbehörde keine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 BauGB (sonstige Bauvorhaben im Außenbereich) erteilt. Um aber die baulich gut erhaltenen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude im Sinne einer umwelt- und ressourcenschonenden Planung nutzen zu können, wurde entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Mit diesem Planungsinstrument ist es möglich, die Nachnutzung der Gebäude nur für diese spezielle Nutzung zur Lagerung, Instandsetzung und dem Verkauf historischer Bauelemente festzusetzen. Davon abweichende Nutzungen sind nicht zulässig.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl.II Nr. 35)

Die amtsfreie Gemeinde Fehrbellin befindet sich im Nordwesten von Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin und liegt damit im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel. Verkehrlich ist Fehrbellin direkt an die aus Hamburg kommende A 24 angebunden, die dann im weiteren südlichen Verlauf auf den Berliner Ring (A 10) mündet.

Die Gemeinde Fehrbellin gliedert sich in 17 Ortsteile. Die im Jahre 2003 gegründete Gemeinde Fehrbellin umfasst zum heutigen Tage die Ortsteile Betzin, Brunne, Dechtow, Deutschhof, Hakenberg, Karwese, Königshorst, Langen, Lentzke, Linum, Manker, Protzen, Stadt Fehrbellin, Tarmow, Walchow, Wall und Wustrau-Altfrisesack. Inclusive seiner Ortsteile zählt die Gemeinde im Februar 2024 insgesamt 9.202 Einwohner. Der Ortsteil Karwese zählt 275 Einwohner (Stand Februar 2024).

Der Ortsteil Stadt Fehrbellin hat eine wichtige Versorgungsfunktion in der eigenen Gemeinde und auch darüber hinaus sowohl mit öffentlichen Einrichtungen wie auch privater Infrastruktur bis zu Einzelhandelsbetrieben.

Am 01.12.2022 wurde bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) eine Anfrage gestellt nach der Übereinstimmung der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Antwortschreiben vom 02.01.2023 teilte die GL mit, dass derzeit kein Widerspruch der Planungsabsicht zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine flächenbezogenen Festlegungen. Das Plangebiet schließt an vorhandene Wohnbebauung an, so dass ein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist. Das Ziel Z 5.2 LEP HR – Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete - steht dem Vorhaben somit nicht entgegen.

3.2 Regionalplanung

Die Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel basieren auf den folgenden Erfordernissen der Raumordnung:

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABl. S. 1321)

Die Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" wurde mit Bescheid vom 14. Februar 2012 teilweise genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen sind die Festlegung des Vorbehaltsgebietes Nr. 65 "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" sowie die Festlegungen zur "Steuerung der Windenergienutzung". Der Regionalplan wurde zum Zwecke der Bekanntmachung entsprechend redaktionell angepasst und trägt nunmehr die Bezeichnung Regionalplan "Rohstoffsicherung".

Von den regionalplanerischen Zielen gehen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 ROG aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in der Abwägung zu berücksichtigen (ebd.).

Von den o.g. Sachlichen Teilplänen werden für den Ortsteil Karwese keine Aussagen getroffen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Fehrbellin verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Grundsätzlich sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In Satz § 8 Abs. 2 Satz 2 heißt es jedoch: „Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.“ In vorliegendem Fall kann von diesem Sachverhalt ausgegangen werden. Gemäß § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB muss der Bebauungsplan dann allerdings nach dem Satzungsbeschluss durch die Gemeinde vom Landkreis genehmigt werden.

4.0 Lage, Zustand und Umgebung des Plangebietes

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Karwese, nördlich der Hauptstraße (Kreisstraße 6801). Es handelt sich um die Fläche einer ehemaligen Schweinemastanlage aus DDR-Zeiten. Das Gelände ist geprägt von mehreren früheren Stallgebäuden sowie weitere bauliche Anlagen aus dieser vormaligen Nutzung, darunter eine Scheune, sowie einstige Verwaltungs- und Wohnbereiche. Ein großer Teil der Flächen ist mit Betonplatten versiegelt. Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung blieb das Gelände für einige Jahre ungenutzt. Mehrere Ställe, von denen einer bereits nur noch in Form der Außenmauern erhalten war, wurden abgerissen. Nachdem der jetzige Eigentümer, der zugleich auch der Vorhabenträger ist, die Anlage erworben hat, sorgt dieser seitdem für die Instandhaltung der verbliebenen Gebäude und pflegt die vorhandenen Grünflächen, die sich im südlichen Bereich an der Hauptstraße, sowie zwischen und teilweise neben den Stallgebäuden befinden. Im nördlichen Bereich des Areals haben sich südlich an ein Stallgebäude anschließend sowie teilweise entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzflächen gebildet.

Das Plangebiet ist zu drei Seiten (Westen, Norden, Osten) von Ackerflächen umgeben. Im Süden grenzen, südlich der Hauptstraße, private Grünflächen und Wohnhäuser an. Die weitere Umgebung ist geprägt durch den Siedlungsbereich von Karwese im Westen und Süden, Ackerflächen im Norden und Osten sowie durch einen Rinderhof im Südosten.

Das Gelände stellt sich nach einem seichten Geländeanstieg von der Hauptstraße nach Norden als eben dar mit einer durchschnittlichen Höhe von 41,3 m NHN. Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Erdaufschüttung mit einer Höhe von ca. 1,5 m. Es handelt sich hierbei um die Überdeckung eines Löschwassertanks.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Planungskonzeption

Die Planung sieht vor, im Geltungsbereich des 22.270 m² umfassenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 "Hauptstraße 1A - Lagerung Historische Bauelemente" die frühere landwirtschaftliche Produktionsstätte zu einem Lager- und Verkaufsort für historische Bauelemente und Antiquitäten umzunutzen. Für die Mitarbeiter des Betriebes sollen auf dem Gelände zudem in 3 Gebäuden, im Mittelteil des südöstlichen Gebäudes (Gebäude-Nr. 7 im Vorhaben- und Erschließungsplan, Anlage 3), im Nordteil des südwestlichen Gebäudes (Nr. 1) sowie in dem nördlich daran anschließenden kleineren Gebäude (Nr. 2) Betriebswohnungen entstehen. In den Gebäuden/Gebäudeteilen 2 und 7 sind neben Betriebswohnungen auch Büronutzungen vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Lage des Plangebietes im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) ist das Planungsziel eine vorrangige Nachnutzung des Gebäudebestandes und der vorhandenen Infrastruktur, die lediglich untergeordnet durch Neu- und Anbauten ergänzt wird.

In dem vorderen, südöstlichen Gebäude soll im südlichen Gebäuderiegel (Nr. 6) ein Verkaufsraum eingerichtet werden, wo Waren zum Verkauf angeboten werden, aber auch der sonstige Verkauf der auf dem Gelände gelagerten Bauelemente abgewickelt wird. Der hintere nördliche Gebäuderiegel (Nr. 5) soll als Lager dienen. Die sonstigen Gebäude auf dem Gelände sollen, bis auf die Bereiche die für Betriebswohnungen vorgesehen sind, ebenfalls als Lager- und Reparaturbereiche dienen (Nr. 1, 3 und 4). Im Süden des Plangebietes, zwischen dem Verkaufsraum und der Hauptstraße, soll zudem ein Neubau (Nr. 10) entstehen für die Einrichtung eines kleinen Cafés. Dieses Café soll den Kunden die Wartezeit erleichtern, während ihre Käufe be-

reitgestellt werden oder auch Kunden anlocken, die nicht gezielt etwas kaufen wollen und unterwegs dort anhalten. Die zu einem hohen Grad versiegelten Außenflächen sollen hauptsächlich als Außenlager, Zuwegungs- und Rangierbereiche dienen. Insbesondere eine großflächig versiegelte Fläche im nördlichen Plangebiet (Nr. 14) wird als Außenlager dienen. Die kleine Betonfläche im Nordwesten (Nr. 9) soll ebenfalls als Lagerfläche dienen. Ein Teil der versiegelten Fläche im Osten soll als Stellplatzfläche für Kunden-Pkw dienen.

Aufgrund der hohen Versiegelungsdichte soll die relativ zentral im Plangebiet gelegene Wiesenfläche erhalten bleiben und kann für kleinere Veranstaltungen wie z.B. einem Sommerfest genutzt werden.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung Lagerung und Handel mit historischen Bauelementen, Betriebswohnungen, Gastronomie. Das sonstige Sondergebiet erstreckt sich auf die nahezu gesamten versiegelten Flächen sowie auf die zum Zeitpunkt der Planaufstellung bestehenden Wiesenflächen im südlichen Plangebiet. Die überwiegenden unversiegelten und mit Gehölzen bestandenen/ bzw. verbrachten Randbereiche des Geländes sowie die zentrale Wiesenfläche werden als private Grünflächen festgesetzt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet wird eine maximal zulässige Grundfläche von 4.000 m² für bauliche Hauptanlagen festgesetzt. Diese Grundfläche ergibt sich aufgerundet aus dem Gebäudebestand mit einer Größe von insgesamt 3.793 m² und der geplanten Errichtung eines Gastronomiegebäudes mit voraussichtlich 130 m² im südlichen Baufenster. Die Grundfläche bestimmt, wieviel Fläche innerhalb des SO-Gebietes mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden darf.

Für das südliche Baufenster, welches für die Errichtung eines kleinen Gastronomiegebäudes vorgesehen ist, wird eine Grundfläche von ca. 130 m² vorgesehen (siehe hierzu Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan).

Darüber hinaus wird eine zulässige Grundfläche von 8.250 m² festgesetzt für vollversiegelte und teilversiegelte Flächen durch Nebenanlagen. Dieses beinhaltet die im Bestand vorhandene Vollversiegelung durch vorhandenes Verbundpflaster und Betonflächen und Betonplatten (8.455 m²) abzüglich einer zum Rückbau festgesetzten Fläche (ca. 205 m²) in der Grünfläche GF 1.

Sollten weitere Teil- oder Vollversiegelungen durch Wege, Freisitze, etc. über das zulässige Maß erforderlich sein, muss die zusätzliche Versiegelung durch weitere Entsiegelungen gleicher Größe oder anderweitigen gleichwertigen Ausgleich, z.B. durch Baumpflanzungen, innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen sich an den Vorgaben der HVE Brandenburg orientieren.

Die zulässige Geschossigkeit für das sonstige Sondergebiet beträgt maximal 1 Vollgeschoss und bezieht sich damit auf den vorhandenen Gebäudebestand. Für den geplanten Neubau eines Gastronomiegebäudes wird ebenfalls maximal 1 Vollgeschoss festgesetzt, womit sich am Bestand orientiert wird.

Hinweis: In der aktuell gültigen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023, wird der Begriff „Geschoss“ verwendet. In § 88 Abs. 2 „Übergangsvorschriften“ wird aber darauf verwiesen, dass bei Satzungen nach BauGB (Bebauungspläne oder § 34-Satzungen) der Begriff des Vollgeschosses aus der BbgBO von 2008 weiter anzuwenden

ist, solange in der Baunutzungsverordnung noch der Begriff des „Vollgeschosses“ verwendet wird und die BauNVO hier auf die Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesebene verweist. Daher wird in diesem Bebauungsplan weiter der Begriff „Vollgeschoss“ im Sinne der BbgBO von 2008 verwendet.

Die Festsetzung von maximal 1 Vollgeschoss ist erforderlich, da nach der Definition der Brandenburgischen Bauordnung (Fassung 2008) auch ausgebaute Dachgeschosse oder Staffelgeschosse als Vollgeschosse definiert werden. Somit ist sichergestellt, dass über dem festgesetzten Vollgeschoss hinausgehend kein hoher ausgebauter Dachraum entstehen kann.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt und bilden die sogenannten Baufenster. Die Baufenster orientieren sich an den Bestandsgebäuden. Das Baufenster für das neue Gastronomiegebäude entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Das Baufenster wird hier mit 228 m² deutlich größer gefasst als das geplante Gebäude, um dem Vorhabenträger bei der genauen Positionierung des Gebäudes etwas Flexibilität einzuräumen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Gebäude und Gebäudeteile ist auch als Ausnahme nicht zulässig. Damit wird geregelt, dass dem Vorhaben entsprechend nur die bestehenden Gebäude genutzt werden, bzw. bauliche Erweiterungen nur in den eng festgesetzten überbaubaren Flächen erfolgen können. Damit bei einigen bestehenden Gebäuden dennoch geringfügige Anbauten möglich sind, reichen die Baugrenzen an bestimmten Stellen über den baulichen Bestand geringfügig hinaus.

5.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet wird von der südlich des Plangebietes verlaufenden Hauptstraße (K 6801) aus erschlossen, von der drei bereits bestehende Zufahrten auf das Gelände führen, die wie im Bestand vorhanden, erhalten bleiben. An diesen drei Zufahrtsbereichen wird daher das sonstige Sondergebiet bis an die öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstraße herangeführt. Am östlichen Rand des Plangebietes ist auf den bereits vorhandenen Betonflächen Platz für bis zu 29 Stellplätze insbesondere für Kunden und Besucher. Unter dem südlichen Unterstand (Gebäude-Nr. 13) können optional noch bis zu weitere 9 Stellplätze entstehen. Außerdem stehen die bereits 5 vorhandenen Stellplätze (Nr. 12) an der mittleren Zufahrt auch weiterhin zur Verfügung. Das geplante neue Gastronomiegebäude wird von der östlichen Zuwegung mit der dortigen Zufahrt aus erschlossen, die auch der Anlieferung des Cafébetriebes dient.

Hinweis: Für den Fall, dass es bei der östlichen Zufahrt eine Änderung der Lage oder bauliche Veränderung vorgesehen sind, muss dafür die Genehmigung des Landkreises Ostprignitz-Ruppin als Straßenbaulastträger eingeholt werden, da sich die Zufahrt außerhalb der Ortslage befindet.

5.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits aufgrund seiner früheren Nutzung an bestehende Versorgungsnetze angeschlossen. Die Versorgung auf dem Grundstück ist funktionstüchtig. Auf dem Grundstück befindet sich im Bereich der zentralen privaten Grünfläche GF 1 ein Brunnen, der auch weiterhin betrieben werden soll. Eine Überbauung oder die Lagerung von Baumaterialien sind an dieser Stelle unzulässig.

5.3.1 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist das innerhalb des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser gemäß § 55 Abs. 2 WHG auf den Grundstücken selbst zur Versickerung zu führen. Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m

zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades auf dem Gelände wird ein Teil des Niederschlagswassers in ein ehemaliges Güllebecken am südöstlichen Rand des Plangebietes geleitet. Dieses Becken soll auch zukünftig als Auffangbehälter für Niederschlagswasser genutzt werden.

Ansonsten gelten für die Oberflächenentwässerung folgende allgemeine Hinweise:

1. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

2. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen.

5.3.2 Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung

Der Zweckverband Wasser/Abwasser Fehrbellin-Temnitz ist für die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung in Karweese zuständig.

Das Plangebiet ist bereits an die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Trinkwasserleitung AZ 150 von Betzin nach Dechtow. Diese Leitung darf nicht mit Gebäuden oder festen Versiegelungen überbaut werden. Befestigungen, die sich im Falle einer Havarie oder eines erforderlichen Austauschs der Leitung ohne größeren Aufwand (temporär) zurückbauen lassen (Schotter, Pflaster), sind zulässig.

5.3.3 Löschwasserversorgung

Trägerin des Brandschutzes ist die Gemeinde Fehrbellin.

Unmittelbar südwestlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße 1 ein Unterflurhydrant, über den das Plangebiet mit Löschwasser versorgt werden kann. Bei störungsfreier Trinkwasserversorgung kann eine Menge von 48 m³/h zur Verfügung gestellt werden (Stellungnahme des ZVA Fehrbellin-Temnitz vom 29.05.2024), was den technischen Regeln gemäß dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" entspricht. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich zudem ein Löschwassertank unter einer Erdaufschüttung aus Zeiten der landwirtschaftlichen Nutzung. Ob dieser Tank aufgrund seines Alters als offizielle zusätzliche Löschwasserentnahmestelle dienen kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Brandschutzträger zu erörtern.

5.3.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Das Plangebiet ist aufgrund der früheren landwirtschaftlichen Nutzung bereits an das Energieversorgungsnetz angeschlossen. Eine entsprechende Niederspannungshausanschlusssäule befindet sich im südwestlichen Eck des Flurstückes 204. Die Anschlüsse sind funktionsfähig und können weitergenutzt werden. Ebenfalls besteht bereits ein funktionsfähiger Anschluss an Telekommunikationslinien. Ob für geplante Neubauten wie das Café die Leitungsnetze ausreichend sind, muss im Zuge des Bauantrags mit den zuständigen Versorgungsunternehmen geklärt werden.

5.4 Belange des Bodenschutzes/ Munitionsbelastung/ Altlasten

Im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Absatz 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) für das Plangebiet registriert. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht somit kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit. Aufgrund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung des Areals ist eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

Hinsichtlich bodenschutzrechtlicher Belange sind folgende Hinweise zu beachten:

Kommt es zu Bodenaushub, so sind Mutterboden und Unterboden zu sichern, getrennt und fachgerecht zu lagern und -bei stofflicher Eignung- für den Wiedereinbau bzw. die Herstellung von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.

Nicht von dem Standort des zukünftigen Bauvorhabens stammendes Bodenmaterial, welches z.B. zur Geländeprofilierung oder Verfüllung von Baugruben genutzt werden soll, muss die Vorsorgewerte nach Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der BBodSchV oder die Materialwerte für die Klasse BM-0 bzw. BG-0 der Ersatzbaustoffverordnung, Anlage 1, Tabelle 3 für die vor Ort anstehende Hauptbodenart einhalten. Der beabsichtigte Einbau des Bodens (mit Qualitätsnachweis) ist der unteren Bodenschutzbehörde gemäß § 6 Abs. 8 BBodSchV mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.

Zur Unterbindung von Boden- und Grundwasserkontaminationen durch auslaufende Schmier- und Kraftstoffe sind ausschließlich gewartete Baumaschinen nach derzeitigem Stand der Technik einzusetzen. Schmier- und Kraftstoffe sind nur auf befestigten und gegenüber dem Oberboden abgedichteten Flächen in den dafür zulässigen Behältern zu lagern. Die Reinigung von Baumaschinen auf unbefestigten Flächen ist unzulässig. Die Vorsorgepflicht besteht gemäß § 7 BBodSchG.

Bei der Aufbringung des Bodenmaterials ist auf die Sicherung und den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken sowie an der Oberfläche eine durchwurzelbare Bodenschicht, angepasst an die Mächtigkeit der natürlichen Bodenhorizontfolge, herzustellen. Diese Anforderungen gelten gemäß § 6 Abs. 10 und § 7 Abs. 1 und 2 BBodSchV.

Unverzüglich nach Beendigung von Baumaßnahmen sind die durch die Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Stellplätze, Fahrspuren usw. beanspruchten unbefestigten Flächen tiefgründig aufzulockern.

Werden bei Bauarbeiten kontaminierte Bereiche/Bodenverunreinigungen angeschnitten, erkennbar z. B. durch Unterschiede im Aussehen, im Geruch oder durch andere Beschaffenheitsmerkmale gegenüber dem Normalzustand, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (UBB) des Landkreises OPR zu informieren. Die belasteten Bereiche sind zwischenzeitlich so zu sichern, dass eine Ausbreitung der Kontamination verhindert wird.

Die weitere Vorgehensweise ist mit der UBB abzustimmen.

Die Anzeigepflicht besteht gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG).

Da es sich bei dem Plangebiet um den Standort einer früheren Schweinemastanlage handelt, befinden sich auf dem Gelände mehrere Anlagen zum Sammeln von Gülle und Dung (sog. JGS-Anlagen nach § 62 Abs. 1 Satz 2 WHG). In der von der unteren Wasserbehörde geführten Überwachungsdatei der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind diese Anlagen weiterhin eingetragen. Für eine Löschung der Einträge müssen der Grundstückseigentümer, bzw. der Vorhabenträger den Nachweis erbringen, dass diese Anlagen restentleert, fachgerecht gereinigt und nicht mehr für ihren eigentlichen Zweck benutzbar sind. Das Güllebecken im Südosten des Plangebietes kann nach einer nachgewiesenen fachgerechten Reinigung als Regenauffangbehälter umgenutzt werden.

5.5 Belange des Grundwasserschutzes

Hinweis zur Brunnennutzung

Auf dem Flurstück 204, Flur 104, der Gemarkung Karwesee befindet sich ein Brunnen mit den Standortkoordinaten: O: 350980 N: 5847691.

Die Nutzung des Brunnens wurde der früher ansässigen Agrargenossenschaft bestätigt (Genehmigungsbescheid AZ: 01180/2009/FEH/04 vom 10.11.2009 mit der Reg.-Nr.: WV-R-Kd-0 vom 11.09.2009). Das geförderte Grundwasser wurde für die Tränkwasserversorgung verwendet.

Der unteren Wasserbehörde ist ein Nutzerwechsel anzuzeigen und mitzuteilen, dass der Brunnen weiterhin genutzt wird. Der Brunnen darf weder überbaut werden noch darf eine Lagerung von Bauelementen auf diesem erfolgen.

Hinweis zum anlagenbezogenen Gewässerschutz

Die Untere Wasserbehörde teilte in ihrer Stellungnahme vom 08.05.2024 mit, dass im Plangebiet für die frühere Tierhaltungsnutzung Anlagen zum Sammeln und Lagern von Stoffen im Sinne von § 62 Abs. 1 Satz 2 WHG (JGS-Anlagen) betrieben wurden. Für die JGS-Anlagen wurden weder ein Betreiberwechsel, noch eine Anlagenstilllegung angezeigt.

In der Überwachungsdatei der Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Stall 3 – 5 als Festmistlager, eine überdachte Dunglagerstätte und ein Rundbehälter V = 115 m³ unter der Reg.-Nr.: L-R-Kd-1/09 daher weiterhin registriert. Eine Löschung dieser Anlagen kann nur erfolgen, wenn der unteren Wasserbehörde die Belege der Restentleerung der Anlagen, die Belege über die erfolgten Reinigungsarbeiten und die Nachweise, dass die Anlagen nicht mehr benutzt werden können, übergeben werden.

5.6 Belange des Denkmalschutzes / Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgestellten Bodendenkmals. In der näheren Umgebung sind ebenfalls keine Bodendenkmale bekannt, so dass sich das Plangebiet auch in keiner Verdachtsfläche für Bodendenkmale befindet.

Dennoch wird auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der § 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung ebenfalls nicht vorhanden, so dass auch keine Belange der Baudenkmalpflege von der Planung berührt werden.

5.7 Belange des Immissionsschutzes

Mit erheblich störenden Immissionen ist aufgrund der Planung außerhalb der Bautätigkeit nicht zu rechnen. Aus den Betriebsabläufen gehen keine wesentlichen Staub- und/oder Geruchsentwicklung einher. Die Lagerhaltung wird die den Standort dominierende Nutzung sein. Im täglichen Betrieb ist stellenweise mit Lärmentwicklungen zu rechnen, die aus Anlieferungsfahrten

(durchschnittlich 1 Anlieferung/Tag), Bewegungen mit Gabelstaplern/Radladern auf dem Gelände und Aufbereitungen der historischen Bauelemente herrühren. Der Besucherverkehr wird ebenfalls unwesentlich sein. Die Bebauung der Ortslage Karwesees entspricht im Wesentlichen einer Nutzung als Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) sowie dem dörflichen Wohngebiet (§ 5a BauNVO). Dementsprechend gelten hier Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die geplante Nutzung im Plangebiet entspricht im Wesentlichen der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete und ist etwa mit landwirtschaftlichen Betriebshöfen zu vergleichen. Mit einer Überschreitung der Werte im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung wird deshalb nicht gerechnet. Zum einen befindet sich eine solche erst in ca. 100 Meter Entfernung, zum anderen werden Immissionen auch durch die bestehenden Gebäude abgeschirmt. Voraussetzung ist, dass geräuschintensive Arbeiten nur im rückwärtigen Grundstücksteil erfolgen, d.h. nördlich des Verkaufsgebäudes und östlich der Gebäude, welche sich am westlichen Rand des Plangebietes befinden. Da ein nächtlicher Betrieb nicht vorgesehen ist, kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die Nacht ausgeschlossen werden.

Für die geplanten Betriebswohnungen werden ebenfalls keine negativen Einwirkungen gesehen. Zwar sind die Wohnungen aufgrund ihres Standortes auf dem Betriebsgelände deutlich dichter an möglichen Emissionsquellen gelegen, jedoch sind die Betriebswohnungen ausschließlich für Mitarbeiter vorgesehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese zu den Betriebszeiten meistens auch dort tätig sind. Da in den Nachtzeiten der Betrieb geschlossen ist, ist mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen.

6.0 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet (Lagerung und Handel mit historischen Bauelementen, Betriebswohnungen, Gastronomie)	15.406 m²
Private Grünflächen	<u>6.864 m²</u>
Plangebietsgröße	22.270 m²

7.0 Umweltprüfung

Eine Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren nach § 2 BauGB, auf der Grundlage des § 2a BauGB unter Berücksichtigung des § 1a BauGB, einen Umweltbericht gemäß der Anlage 1 BauGB beizufügen, um die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu ermitteln und zu bewerten (Umweltprüfung).

Bauleitpläne sind gemäß § 2 BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen und der Umfang und Detaillierungsgrad zur Ermittlung der relevanten Belange durch die Gemeinde gem. § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festzulegen. Diese sind dann im Rahmen der Abwägung (§ 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB) zu berücksichtigen.

Darüber hinaus wird durch den § 18 Abs. 1 BNatSchG geregelt, dass im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist und die §§ 14 bis 17 BNatSchG nicht anzuwenden sind.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 „Hauptstraße 1A - Lagerung Historische Bauelemente“ der Gemeinde Fehrbellin im Ortsteil Karwese werden somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der hier vorliegenden Umweltprüfung berücksichtigt und beschrieben.

7.1 Inhalt und Ziel der Bebauungsplanung

7.1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Karwese, einem Ortsteil der Gemeinde Fehrbellin im Landkreis Ostprignitz-Ruppin. Es umfasst das Flurstück 204 der Flur 104, Gemarkung Karwese mit einer Fläche von ca. 2,2 ha. Bei dem Standort handelt es um eine ehemalige Schweinemastanlage.

7.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Planung

Der Vorhabenträger betreibt einen Handel für historische Bauelemente und Antiquitäten mit Standort in Marwitz, Landkreis Oberhavel, und möchte in Karwese ein Außenlager mit zusätzlichem Verkauf und der Option für einen kleinen Cafébetrieb einrichten. Die Gebäude der ehemaligen Mastanlage sollen komplett erhalten bleiben und als Lager, Verkaufsräume und Betriebswohnungen mit Büro umgenutzt werden. Am südlichen Rand des Grundstückes ist als einziger Neubau die Errichtung eines Gastronomiepavillons geplant.

Aufgrund des konkreten Vorhabens der Umnutzung als Lager- und Verkaufsfläche für historische Bauelemente wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

7.2 Methodik

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange nach § 1 und § 1a BauGB. Dies erfolgt in Kapitel 7.4 gegliedert nach den zu betrachtenden Schutzgütern verbal-argumentativ, wobei die Bewertung des aktuellen Zustandes und der Auswirkungen anhand von ordinalen Wertstufenmodellen erfolgt: Den beschriebenen Schutzgütern wird eine allgemeine oder besondere Bedeutung als Grundlage für die weitere Abarbeitung der Eingriffsregelung zugeordnet. Die Umweltauswirkungen werden in einem zweistufigen Model als erheblich oder unerheblich bewertet. Diese voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung werden anschließend schutzgutbezogen tabellarisch zusammengefasst (Kap. 7.5). Die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Bauleitplanung (Nullvariante) wird ebenfalls bewertet (Kap. 7.6).

Der Umweltbericht empfiehlt in Folge Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der vorliegenden Bauleitplanung bzw. zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich negativer Auswirkungen (Kap. 7.7).

Die Methodik der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung orientiert sich grundsätzlich an den ‚Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung‘ (HVE Brandenburg, 2009).

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht im Wesentlichen dem Geltungsbereich. Geländebegehungen zur Bestandsaufnahme erfolgten im August 2023. Eine Fotodokumentation liegt dieser Unterlage als **Anlage 1** bei.

Folgende weitere Informationsquellen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- fachliche Vorgaben und Ziele des Umweltschutzes gemäß der Fachgesetze und übergeordneten Fachpläne siehe Kap. 7.3
- Geodatenportal des Landkreises OPR
- Geodatenportal des Landes Brandenburg
- die in diesem Dokument benannten Anlagen

7.3 Fachliche Vorgaben/ Ziele des Umweltschutzes

7.3.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist

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 (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) 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)

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung-NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl. II/13, Nr. 43), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23. Oktober 2024 (GVBl. II/24, Nr. 92)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, Nr. 17)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz-BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, Nr. 09, S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, Nr. 9, S. 9)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altstätten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) sowie die dazugehörigen Verordnungen

7.3.2 Übergeordnete Fachpläne

7.3.2.1 Raum-, Landes- und Regionalplanung

Zu den Belangen der Raum- und Landesplanung sowie der Regionalplanung siehe Kapitel 2.1 und 2.2. der Begründung. Im Ergebnis begründet die vorliegende Planung keinen Widerspruch zu den übergeordneten Planungszielen, die sich aus den Planwerken der Raum- und Landesplanung sowie der Regionalplanung ergeben.

7.3.2.2 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) Ostprignitz-Ruppin, 1. Fortschreibung (April 2009), trifft in seinen Karten für das Untersuchungsgebiet folgende Aussage als Entwicklungsziel:

- Ortschaft - Erhalt und Aufwertung historischer Ortskerne und Dorfstrukturen, ggf. Eingrünung von Siedlungsrändern und Freiraumqualifizierung

7.3.2.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Fehrbellin verfügt über keinen Flächennutzungsplan.

7.3.2.4 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Südlich der Ortslage Karwesees schließt direkt an die Bebauung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ an (Gebietsnummer 3340-602) und etwas weiter südlich das Vogelschutzgebiet (SPA) „Rhin Havelluch“ (DE 3242-421).

Das Plangebiet liegt nördlich der Hauptstraße und tangiert somit beide Schutzgebiete nicht. Die Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

7.4 Beschreibung des Umweltzustandes und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der aktuelle Zustand des Untersuchungsgebietes schutzgutbezogen beschrieben und bewertet sowie die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umweltbelange und voraussichtliche Beeinträchtigungen der jeweiligen Schutzgüter bewertet.

7.4.1 Schutzgut Pflanzen, Tier, biologische Vielfalt

7.4.1.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Für das Plangebiet und seine unmittelbar angrenzenden Bereiche wurde auf Grundlage einer Vor-Ort-Begehung im Mai 2023 die Biotop- und Nutzungsstruktur auf Grundlage der Biotopkartierung Brandenburg erfasst. Nachfolgend erfolgt eine zusammenfassende Beschreibung. Eine fotografische Darstellung liegt diesen Unterlagen als **Anlage 1** bei.

Das Plangebiet wurde als brachgefallene landwirtschaftliche Betriebsfläche kartiert. Es handelt sich um eine ehemals zur Tierhaltung (ursprünglich Schweinemastanlage) intensiv genutzte Anlage. Seit mehreren Jahren ist die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Die ehemaligen Stallungen, Wirtschaftsgebäude, Lagerplätze und Wirtschaftswege sind noch vorhanden und werden zu Lagerzwecken genutzt. Das Areal ist entsprechend durch eine hohe Versiegelung geprägt (siehe Anlage 1, Abbildungen 1 bis 16).

Entlang der Plangebietsgrenzen ist umgebend ein mehrschichtiger Gehölzbestand vorhanden (siehe Anlage 1, Abbildung 1, 11, 12, 15, 16). Die Bäume des Plangebietes weisen Stammumfänge von 0,3 m bis 3,0 m auf. Sie bestehen hauptsächlich aus schnellwachsenden Arten wie Robinie, Ahorn, Pappel und wenigen weiteren Laubbaumarten (Linde, Birke, Kirsche).

Als Abstandsflächen zwischen den Gebäuden und versiegelten Bereichen sind Rasenflächen vorhanden, die sich entsprechend des Pflegeregimes der aktuellen Nutzung überwiegend als Scheerrasenflächen darstellen (siehe Anlage 1, Abbildungen 11 bis 16).

Im Südosten des Plangebietes ist ein umzäuntes technisches Wasserbecken aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung (Güllebehälter, siehe Anlage 1, Abbildung 2) vorhanden. Das Plangebiet ist vollständig umzäunt.

Westlich, nördlich und östlich schließen intensiv genutzte Ackerflächen an das Plangebiet an. Östlich verläuft ein unbefestigter landwirtschaftlicher Weg Richtung Norden in die Landschaft. Südlich begrenzt die Hauptstraße das Plangebiet. Südlich der Hauptstraße schließt Wohnnutzung mit Garten- und Grabelandflächen an.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet kartiert worden:

- Landwirtschaftsbrache (12430) mit Gebäudebestand, befestigten Flächen, Scheerrasenflächen, Gehölzbestand und technischem Wasserbecken/Güllebehälter
- Baumreihen (07142) entlang der Plangebietsgrenzen

Folgende Biotoptypen sind angrenzend und in der Umgebung des Plangebiets kartiert worden:

- Intensivacker (09130), nördlich, östlich und westlich des Plangebietes
- unbefestigter Weg (12651), östlich angrenzend
- Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten (12261), südlich der Hauptstraße
- Gartenbrache (10113), südlich der Hauptstraße
- Asphaltstraße (12612), Hauptstraße

Die Flächen des Plangebietes sind anthropogen überprägt. Die Rasenbereiche sind überwiegend regelmäßig gemäht und entsprechend tendenziell artenarm. Das Plangebiet weist insgesamt eine eher geringe Wertigkeit in seiner Biotopstruktur auf. Höherwertige Biotope haben sich mit dem Gehölzbestand hauptsächlich in den Randbereichen etablieren können. Gem. § 30 BNatSchG bzw. § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope bzw. Vegetationsstrukturen mit seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht anzutreffen.

Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) ist von der Planung nicht betroffen.

Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet keine Aussagen zum Arten- und Biotopschutz. Umgebende Schutzgebiete werden nicht tangiert.

Das Plangebiet ist durch die o.g. Biotoptypen geprägt, die vor allem in den randlichen Gehölzbeständen, in den Bestandsgebäuden und auf den Freiflächen wildlebenden Tieren verschiedener Artengruppen Brut- und Nahrungshabitate bieten.

Das Plangebiet ist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung / Tierhaltung und dadurch bereits vorhandene Versiegelung und Bodenverdichtung geprägt. Die biologische Vielfalt ist durch die Strukturierung des Plangebietes selbst und das Umfeld (intensive Landwirtschaft) stark eingeschränkt. Eine höhere Vielfalt wird insbesondere in den weniger intensiv genutzten Randbereichen im Bereich der Gehölze erreicht.

7.4.1.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung ist grundsätzlich bestandsorientiert. Der Gebäudebestand bleibt erhalten und wird umgenutzt. Die bereits befestigten Flächen werden als Lagerflächen genutzt. Im Bereich der vorhandenen Gehölzstrukturen setzt die Planung private Grünflächen (GF 1 bis 4) fest, so dass der Gehölzbestand umfassend erhalten bleiben kann (Vermeidungsmaßnahme). Östlich der mittleren Zufahrt stehen drei Ahornbäume im festgesetzten SO-Gebiet. Die bestandsorientierte Planung (Zufahrt und Parkplatz bleiben unverändert), erlaubt die Integration auch dieser Bäume. Die Planung verursacht also insgesamt keinen unvermeidbaren Baumverlust. Da der Baumbestand sich vorrangig aus Ahorn, Pappeln und Robinien zusammensetzt, und damit aus eher kurzlebigen Gehölzen, die oft auch windbruchgefährdet sind, wird auf ein zusätzliches Gebot zum Baumerhalt verzichtet. Aufgrund der geplanten Nutzung des Areals auch mit Besucherverkehr ist künftig zur Wahrung der Verkehrssicherheit die Entnahme einzelner Bäume nicht auszuschließen. Es gilt die Baumschutzverordnung Ostprignitz-Ruppin – BaumSchVO OPR, die dann zu beachten ist.

Das Vorkommen besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist stark von der Beschaffenheit und Ausprägung der anzutreffenden Biotope abhängig. Im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Form einer Potentialeinschätzung wurde das Plangebiet von einem Fachgutachter begangen und weitergehend bewertet.

Die im Plangebiet vorkommenden Arten haben sich an die bereits jetzt bestehenden Störeinflüsse „gewöhnt“. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch anlage- oder betriebsbedingte Beeinträchtigungen wird daher nicht gesehen.

Dass Arten beim Umbau der Gebäude baubedingt betroffen sein können, ist nicht auszuschließen. Inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für besonders geschützte Arten durch die Planung ausgelöst werden könnten, wird im *Kapitel 7.4.2 besonderer Artenschutz* dargestellt.

Da mit der Realisierung des Vorhabens keine Zunahme baulicher Anlagen und Versiegelungen verbunden ist und vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten bleiben, verändert sich die biologische Vielfalt nicht.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen, Biotope, Tier und biologische Vielfalt wird bei Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen als nicht erheblich bewertet.

7.4.2 besonderer Artenschutz

Für das Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. So bedarf es der Feststellung, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG durch das Vorhaben berührt sind oder ob sich Konflikte durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung) und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG ausgleichen lassen.

Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift u.a. für alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV immer dann, wenn ganze, regelmäßig genutzte Reviere oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten verloren gehen. Weiterhin ist zu prüfen, ob ebenfalls Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Tötungsverbot“) oder § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störungsverbot“) durch das Vorhaben berührt werden.

Aufgrund der im Plangebiet anzutreffenden Habitatpotentiale wurde durch das Fachgutachterbüro Büro für Freilandkartierung und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Daniel Meisel, Neuruppin, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Potentialeinschätzung erarbeitet. Der Bericht liegt mit Stand 06/2025 vor (**Anlage 2**).

Der AFB MEISEL 06/2025 kommt hinsichtlich der als planungsrelevant eingestuften Artengruppen zu folgendem Ergebnis für das Vorhabengebiet:

Fledermäuse

1. Keine direkten Sichtungen von Tieren der Artengruppe
2. Kellerräume oder weitere für eine Überwinterung geeigneten Räume sind nicht vorhanden. Die Gebäude unterliegen einer Nutzung, es wurde auf einen vollständigen Verschluss nach außen hin geachtet. Die Winterquartiernutzung kann ausgeschlossen werden.
3. Nach- oder Hinweise, die auf eine Nutzung als Sommer- oder Zwischenquartier hindeuten, konnten ebenfalls nicht festgestellt werden. So gelangen in den Gebäuden keine Nachweise von Kotspuren o.ä. Im Bereich sämtlicher Dachböden wurde Marderkot festgestellt.
4. Die Bauweise der Stallanlagen / Gebäude mit verputzter Fassade bietet nur sehr wenige mögliche Strukturen an. Lediglich ein Gebäude zeigte unverputzte Fassaden. Jedoch gelangen auch hier keine Nach- oder Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden für die Artengruppe aufgrund fehlender Habitatsignung nicht gesehen. Mögliche geeignete Strukturen im Randbereich wie z.B. Altbäume oder Jagdflächen bleiben grundsätzlich erhalten.

Europäische Brutvögel

Für Baum- und Gebüschbrüter kann der Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ausgeschlossen werden, da die geeigneten Habitatstrukturen grundsätzlich erhalten bleiben.

Geeignete Habitatbedingungen für Freiflächen- und Bodenbrüter sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

In drei Gebäuden gelangen Nach- und Hinweise zu Brutplätzen von Vogelarten (Haussperling, Hausrotschwanz und Rauchschwalbe). Bei Gebäudeumbauten oder Verschluss können die dauerhaft geschützten Niststätten dieser Arten beeinträchtigt werden. Der § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Tötung, Störung von Tieren, Beeinträchtigung Niststätte) ist in diesem Fall einschlägig.

Bei baulichen Veränderungen an den betreffenden Gebäuden (laut AFB sind das die Gebäude C, D oder E, bzw. Gebäude 1 bis 4 im Vorhaben- und Erschließungsplan), die zu einer Beeinträchtigung der der festgestellten Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen, sind weitere Maßnahmen zu beachten. Nach Einschätzung des Fachgutachters ist dies jedoch vornehmlich für das Vorkommen der Rauchschwalbe in Gebäude E, bzw. Gebäude 2 (geplante Wohnnutzung) möglich bzw. zu erwarten. Da die Rauchschwalbe im Inneren brütet, führt z.B. schon der Verschluss der Fensteröffnung der Tür zu einer Brutaufgabe, da die Art das Innere nicht mehr erreichen kann. Die Brutaufgabe (= Revierverlust) ist somit zu vermeiden indem bauvorgezogen ein geeignetes Ersatzgebäude im räumlichen Zusammenhang bereitgestellt wird. Die Bereitstellung des Gebäudes mit Anbringung von Nisthilfen fungiert als CEF-Maßnahme (s.u.).

Für die Arten Haussperling und Hausrotschwanz werden aufgrund der großflächig vorhandenen Brutmöglichkeiten keine kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen erwartet. Sollten Arbeiten an den betreffenden Gebäudestandorten (Gebäude C und D, bzw. 1 und 4, geplante Lagerung) geplant sein, ist lediglich eine Bauzeitenregelung zu beachten.

Um Störungen während der Brutzeit zu vermeiden und ein Tötungsrisiko auszuschließen ist eine Bautätigkeit während der Brutzeit der Gebäudebrüter auszuschließen.

Die Bauzeitenregelungen und die CEF-Maßnahme werden im Kapitel 7.7 beschrieben.

Reptilien, hier: Zauneidechse

Der überwiegende Teil der Frei- sowie Lagerflächen ist als Lebensraum für die Zauneidechse nicht geeignet. Lediglich eine Teilfläche des Außenlagers zeigte im südlichen Teil eine Habitateignung. Zauneidechsen konnten bei Begehung nicht festgestellt werden, jedoch besteht ein geringes Potential für ein Ganzjahreshabitat. Um auf vertiefende, weitere Untersuchungen verzichten zu können, soll für das Vorhaben für diese Teilfläche im Sinne einer Worts-Case-Annahme von einem Vorkommen ausgegangen werden.

Um eine Beeinträchtigung der Art nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen, soll die betroffene Fläche bau-, anlagen- und betriebsbedingt unverändert bleiben.

Teil B enthält daher den artenschutzrechtlichen Hinweis, dass vor einer baulichen Veränderung bzw. Nutzungsintensivierung, diese Fläche weitergehend zu untersuchen ist und Kartierungen eines möglichen Zauneidechsenvorkommens durchzuführen sind. Die Abgrenzung der Fläche ist Anlage 2 (AFB MEISEL) auf Seite 20, Abbildung 3 zu entnehmen.

Amphibien

Der AFB MEISEL 06/2025 kommt zu dem Ergebnis, dass geeignete Habitatstrukturen für Amphibien im Plangebiet nicht vorhanden sind.

7.4.3 Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

7.4.3.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Karwensee liegt am Südrand der Hochebene "Ländchen Bellin" und am Nordrand des Havelländischen Luchs. Entsprechend dieser Lage ist Karwensee umgeben von landwirtschaftlich genutzten Wiesen- und Ackerflächen. Das kleine Angerdorf mittelalterlichen Ursprungs weist an vielen Stellen den Nutzungscharakter von Wohnen im ländlichen Raum auf.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Hauptstraße am östlichen Ortsausgang und umfasst eine aufgegebene industrielle Tierhaltungsanlage (ehemalige Schweinemastanlage) mit entsprechendem Gebäudebestand und hohem Anteil an versiegelten Flächen. Die im Bestand bestehenden negativen Auswirkungen auf das lokale Landschaftsbild werden durch den umgebenden mehrschichtigen Gehölzbestand abgemildert.

Das Gelände ist eingezäunt. Eine Bedeutung für die Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit hat die Fläche nicht.

Den Schutzgütern wird eine geringe Bedeutung zugeordnet.

7.4.3.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung bereitet eine Nutzungsänderung vor. Die vorhandenen Gebäude und auch die versiegelten Flächen sollen größtenteils erhalten und neu als Lagerflächen, aber auch als Verkaufs- und Werkstattflächen für historische Bauelemente genutzt werden. Ebenfalls sind Betriebswohnungen in den Bestandsgebäuden geplant. Das Angebot soll um ein Cafébetrieb ergänzt werden, für den ein Neubau geplant ist. Der Gehölzbestand bleibt vollumfänglich erhalten.

Das Landschaftsbild ändert sich aufgrund der bestandsorientierten Planung nicht grundsätzlich. Der Standort erfährt allerdings durch die Aufnahme einer Nutzung und Aufwertung der Gebäude und Außenbereichsflächen eine deutliche Aufwertung. Die Planung beeinflusst das Orts- und Landschaftsbild positiv. Durch die Festsetzung der Grünflächen und den Erhalt der in diesen Flächen vorhandenen Gehölzen wird ein Eingriff in das Landschaftsbild vermieden.

Mit störenden Immissionen ist aufgrund der Planung außerhalb der Bautätigkeit nicht zu rechnen. Im täglichen Betrieb ist ausschließlich mit unerheblichen Lärmentwicklungen, die der TA

Lärm für Dorf- und Mischgebiete entsprechen, zu rechnen. Aus den Betriebsabläufen ist mit keiner wesentlichen Staub- und/oder Geruchsentwicklung zu rechnen. Die Lagerhaltung wird die den Standort dominierende Nutzung sein. Sowohl der Besucherverkehr, als auch der Lieferverkehr zur Anlieferung oder Abholung der Baustoffe, werden unwesentlich sein. Ein Nutzungskonflikt zwischen der geplanten Nutzung und der umgebenden Nutzungen ist auszuschließen.

Der östlich entlang des Plangebietes verlaufende unbefestigte Weg, der in die Landschaft Richtung Norden führt, ist von der Planung nicht betroffen und bleibt unverändert erhalten. Durch die geplante Aufwertung der Fläche und Nutzung auch mit Verkauf und Café wird das Plangebiet für den interessierten Kundenkreis nutzbar und kann sich zu einem beliebten Ziel der Region – ähnlich wie der Hauptsitz der Firma *Historische Bauelemente* in Marwitz - entwickeln.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die Planung keinen Eingriff in die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch verursacht, sondern sich positiv auswirkt.

7.4.4 Schutzgut Boden

7.4.4.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet weist mit seinem Gebäudebestand und den befestigten Flächen einen hohen Versiegelungsgrad von 55% auf. Das Schutzgut Boden ist im Bestand bereits stark vorbelastet.

Im Altlastenkataster des Landkreises Ostprignitz-Ruppin sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen gemäß § 2 Absatz 3 bis 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) im vom Bebauungsplan betroffenen Bereich registriert. Das bedeutet, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht kein Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige vom Grundstück ausgehende Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Dennoch kann das Vorhandensein von Vergrabungen oder umweltgefährdenden Stoffen nicht (gänzlich) ausgeschlossen werden.

7.4.4.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Eine Eingriffsminimierung stellt im vorliegenden Fall bereits die Wiedernutzung eines bestehenden Standorts dar. Hierdurch wird die Inanspruchnahme von unversiegelten Flächen und von Natur und Landschaft an einem unbelasteten Standort vermieden. Die Planung ist weitestgehend bestandsorientiert. Vorhandene Gebäude- und befestigte Flächen werden wieder genutzt. Die Anlage 4 zeigt die Bestandsversiegelung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Lediglich im Süden des Plangebietes ist der Neubau eines Gastronomiepavillons auf bisher unversiegelter Fläche zulässig. Die neue Versiegelung wird durch den Rückbau bestehender versiegelter Flächen in gleicher Größe im östlichen und südlichen Randbereich der Grünfläche GF 1 kompensiert. Dieser Bereich ist zum Rückbau und künftig als private Grünfläche (GF) festgesetzt, wodurch eine dauerhafte Entsiegelung gewährleistet ist.

Der geplante Umgang mit dem Schutzgut Boden im Zusammenhang mit der Ver- und Entsiegelung wird nachfolgend tabellarisch zusammengefasst:

Versiegelungen	Bestand	Planung	Differenz	Maßnahme
Gebäude	3.795 qm	GR 4.000 qm	+ 205 qm	Versiegelung durch Realisierung Gastronomiestandort

Versiegelte Flächen (Beton und Pflaster)	8.455 qm	8.250 qm	- 205 qm	Entsiegelung und Festsetzung als Grünfläche
--	----------	----------	----------	---

Tabelle: Gegenüberstellung der Ver- und Entsiegelung im Bestand und laut Planung

Dem Eingriff in das Schutzgut Boden durch die neue Versiegelung steht zur Kompensation die Entsiegelungsmaßnahme entgegen. Die Bilanzierung orientiert sich an den Vorgaben/Faktoren der HVE Brandenburg (Versiegelung / Entsiegelung, Faktor 1:1). Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über die Festsetzungen in Teil A und Teil B. Im Ergebnis bleibt die Versiegelungssituation im Bestand und nach Realisierung der Planung unverändert. Weitere Maßnahmen zur ökologischen Kompensation werden nicht notwendig.

7.4.5 Schutzgut Fläche

Eine Inanspruchnahme bisher unzerschnittener Fläche erfolgt durch die Planung nicht. Die Planung bezieht sich auf einen bestehenden Betriebsstandort. Das Schutzgut Fläche ist nicht betroffen.

7.4.6 Schutzgut Wasser

7.4.6.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Beim Schutzgut Wasser sind die Grundwassersituation sowie ggf. vorhandene Oberflächengewässer zu betrachten.

Ein natürliches Oberflächengewässer im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung ist nicht vorhanden.

Die Grundwassersituation ist im Bestand bereits beeinträchtigt, da eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen unterbunden und so die Grundwasserneubildung behindert wird. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt über die vorhandenen Vegetationsflächen.

Dem Schutzgut wird eine geringe bis allgemeine Bedeutung zugeordnet.

7.4.6.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Das Niederschlagswasser ist, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ortsnah zu versickern (§ 54 BbgWG).

Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgt aufgrund der Planung nicht. Das anfallende Niederschlagswasser kann auch nach Planrealisierung weiterhin in den Grünflächen versickern, so dass die Grundwassersituation gegenüber dem Bestand unverändert bleibt.

Das Schutzgut Wasser ist daher von der Planung nicht betroffen.

Die Belange des Grundwasserschutzes Kapitel 5.5 sind zu beachten.

7.4.7 Schutzgut Klima/Luft

7.4.7.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist aufgrund der hohen Bestandsversiegelung bereits thermisch verändert.

Das Kleinklima im Plangebiet wird beeinflusst durch die Lage angrenzend zur offenen Landschaft sowie durch die vorhandenen plangebietsinternen Vegetationsflächen.

Bedeutende Frischluftaustauschbahnen sind in den übergeordneten Planungen nicht kartiert.

Dem Schutzgut wird eine geringe bis allgemeine Funktionsausprägung zugeordnet.

7.4.7.2 Im Einwirkungsbereich der Planung zu erwartende Umweltauswirkungen

Die Planung ist weitestgehend bestandsorientiert. Eine Erhöhung des Versiegelungsgrades erfolgt aufgrund der Planung nicht. Die Grünstrukturen bleiben erhalten. Mit Veränderungen hinsichtlich des Klimas ist somit nicht zu rechnen.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Schadstoffe in der Luft sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Das Schutzgut Klima ist von der Planung nicht betroffen.

7.4.8 Kultur- und Sachgüter

Ein Bodendenkmal (aus Fundplätzen/in Bearbeitung) „Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorf-kern Neuzeit“, Bodendenkmal- Nr. 100264 umfasst den historischen Ortskern von Karwese.

Das Plangebiet tangiert dieses Bodendenkmal nicht. Das Schutzgut ist von der Planung daher nicht betroffen.

7.4.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Schutzgüter bilden ein funktionales Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen durch die Abhängigkeit der biotischen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere) von abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft), wobei der Boden den Schlüsselfaktor bildet.

Da die Planung bestandsorientiert und eine Zunahme der Versiegelung nicht zulässig ist, entstehen keine erheblichen Eingriffe. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet somit auch ausgeschlossen.

7.5 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bebauungsplanes werden schutzgutbezogen in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Pflanzen/ Bio- tope	keine Veränderung der vorhandenen Biotopstruktur gegenüber dem Bestand	-
Landschaftsbild/ Mensch	keine negative Beeinträchtigung, die Planung wirkt sich positiv auf die Schutzgüter aus	-
Tiere	keine erhebliche Beeinträchtigung bei Beachtung der Artenschutzmaßnahmen laut AFB MEISEL 06/2025	o
Boden	keine Veränderung des Versiegelungsgrades bei Realisierung der Planung gegenüber dem Bestand	-
Fläche	keine Inanspruchnahme bisher unzerschnittener Fläche	-
Wasser	keine Veränderung gegenüber dem Bestand	-
Klima/Luft	keine Veränderung gegenüber dem Bestand	-

Kultur-, Sachgüter	nicht betroffen	-
Wechselwirkungen	keine	-

- nicht betroffen x erheblich o unerheblich

7.6 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung würde das Plangebiet in seinem jetzigen Zustand ungenutzt bleiben und weiterhin das Ortsbild Karwesees negativ beeinträchtigen. Eine Sanierung der Gebäude und Aufwertung des Geländes könnten nicht stattfinden. Eine dringend benötigte Entwicklung der Betriebsabläufe des Vorhabenträgers *Historische Bauelemente* könnte nicht realisiert werden.

Die Stadt Fehrbellin unterstützt die Ansiedlung des Vorhabenträgers im Ortsteil Karwese und die Wiederaufnahme einer verträglichen Nutzung auf dem Gelände der ehemaligen Schweinemastanlage.

Die Planung bietet die Chance einer sinnvollen Nachnutzung eines ehemals intensiv genutzten und nun brachliegenden Standortes der industriellen Landwirtschaft.

7.7 Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen des Artenschutzes

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. auszugleichen werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Festsetzung von privaten Grünflächen GF 1 bis GF 4

Die unversiegelten und in großen Teilen mit Gehölzen bestandenen Flächen werden als private Grünflächen (GF 1 bis 4) festgesetzt.

Begründung: Die zeichnerischen Festsetzungen erfolgen zur Sicherung vorhandener Nutzungen und Strukturen und um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Biotop, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild zu vermeiden.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Rückbau der Betonplatten in GF 1 als bedingte Festsetzung

Mit der Fertigstellung des Gastronomiegebäudes im Süden des Sondergebietes hat der Rückbau der in Teil A gekennzeichneten Betonfläche in der GF 1 zu erfolgen. Die Fläche ist als private Grünfläche im Sinne einer Rasenfläche zu entwickeln.

Begründung: Die Festsetzung erfolgt zum Ausgleich der zulässigen Versiegelung durch das geplante Gastronomiegebäude im Verhältnis 1:1. Die zuvor versiegelte Fläche wird als Grünfläche festgesetzt und als unversiegelte Fläche dauerhaft gesichert. Dafür erfolgt eine bedingte Festsetzung in Teil B.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung

Die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das funktional notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind daher nur vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 – 2200 nicht höher als 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen (sog. Wallwasher), freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

Begründung: Um Lichtverschmutzung und damit einhergehende negative Effekte auf die örtliche Fauna zu vermeiden, ist eine Verwendung von möglichst umweltschonender Beleuchtung vorzusehen.

rechtliche Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20, 24 BauGB

CEF-Maßnahme 1 – Bereitstellung Gebäude 8 mit Nisthilfen Rauchschnalbe

Das Gebäude 8 an der östlichen Plangebietsgrenze ist im Falle der Innutzunahme des Gebäudes 2 und vor den eigentlichen Baumaßnahmen für die Art aufzuwerten und eine Eignung als Brutplatz für die Rauchschnalbe herbeizuföhren.

Die Maßnahme hat entsprechend der Vorgaben AFB MEISEL 06/2025 Seiten 26/27 (Anlage 2) zu erfolgen.

Begründung: Bei baulichen Veränderungen des Gebäudes 2, welches eine Aufgabe des Brutplatzes zur Folge hat, ist eine bauvorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Da die Art im Inneren brütet, führt z.B. schon der Verschluss der Fensteröffnung der Tür zu einer Brutaufgabe, da die Art das Innere nicht mehr erreichen kann. Die Brutaufgabe (= Revierverlust) ist somit zu vermeiden indem bauvorgezogen ein geeignetes Ersatzgebäude im räumlichen Zusammenhang bereitgestellt wird. Die Bereitstellung des Gebäudes 8 mit entsprechenden Pflegemaßnahmen Anbringung von Nisthilfen fungiert als CEF-Maßnahme (s.u.). Die Beschreibung der Maßnahmen sind dem AFB MEISEL 06/2025 (Anlage 2) zu entnehmen.

rechtliche Grundlage: Lebensstättenschutz nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Sicherung der Maßnahme im städtebaulichen Vertrag

Bauzeitenregelung zum Schutz der Rauchschnalbe

- Brutzeit der Rauchschnalbe 01.04. – 30.09. eines jeden Jahres.
- In diesem Zeitraum darf das Gebäude 2 bei einer Besiedlung nicht baulich verändert werden.
- Erfolgen die baulichen Veränderungen z.B. ab 01.10. eines Jahres, sind bis zum 31.03. des Folgejahres die o.g. Arbeiten zur Aufwertung des Gebäudes 8 abzuschließen.

Bauzeitenregelung Haussperling / Hausrotschnalbe

- Brutzeiten Haussperling (M 03 – A 09), Haussperling (E 03 – A 09)
- Im Zeitraum vom 15.03. bis 01.09. eines jeden Jahres dürfen die Gebäude 1 und 4 bei einer Besiedlung nicht baulich verändert werden.

Begründung: Ein Tötungsrisiko sowie der Eintritt von Störungen liegt für die Gebäudebrüter (Rauchschnalbe / Haussperling / Hausrotschnalbe) bei baulichen Veränderungen der betreffenden Gebäude zur Brutzeit vor. Eine Bebauung während der Brutphasen gemäß Niststättenerlass ist daher auszuschließen.

Bei Beachtung der Bauzeitenregelung für die Rauchschnalbe kann das vorhandene Brutpaar die neue Fortpflanzungsstätte (CEF-Maßnahme) besetzen und es ist von keinem Revierverlust der Art auszugehen

rechtliche Grundlage: Tötungsrisiko nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Störungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Sicherung der Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag

Förderung der Artenvielfalt

Durch den Vorhabenträger ist zu prüfen inwieweit das Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter an den Außenhüllen des Gebäudebestandes realisiert werden kann.

7.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Planung verursacht keine erheblichen Eingriffe bzw. Veränderung der Versiegelungssituation (siehe dazu Kapitel 7.4.4). Eine gesonderte Bilanzierung wird nicht dargestellt.

7.9 Umsetzungskontrolle / Monitoring

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bestandsorientierte Planung handelt, sind notwendige Überwachungsmaßnahmen auf ein Minimum zu beschränken:

Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher nachteiliger Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde (Auflagen in der Baugenehmigung).

Alle nicht festsetzungsfähigen umweltrelevanten Maßnahmen sind zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger im Durchführungsvertrag festzuschreiben. Bei der vorliegenden Planung betrifft dies die Artenschutzmaßnahmen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist durch den Vorhabenträger gemäß der Vorgaben AFB MEISEL 06/2025 (Anlage 2) umzusetzen, zu dokumentieren und der UNB und der Gemeinde unaufgefordert anzuzeigen.

Für die Einhaltung der Bauzeitenregelungen ist der Vorhabenträger verantwortlich. Auf seine Veranlassung hat die Baufreigabe durch eine fachkundige Person im Fall eines Baubeginns innerhalb der Brutzeit der betroffenen Arten (Rauchschnalbe, Haussperling, Hausrotschwanz) zu erfolgen.

Die langfristige Überwachung der umweltrelevanten Maßnahmen und Festsetzungen obliegt der Gemeinde in Ausübung ihrer Planungshoheit.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 (3) BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Durch die Bauüberwachung ist während der Bauphase die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen. Bei unvorhergesehenen Ereignissen (z.B. Auffinden

von Altlasten, archäologischen Denkmälern etc.) ist die jeweils zuständige Behörde heranzuziehen und gemeinsam die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Karwese, einem Ortsteil der Gemeinde Fehrbellin. Es umfasst das Flurstück 204 der Flur 104, Gemarkung Karwese mit einer Fläche von ca. 2,2 ha. Bei dem Standort handelt es um eine ehemalige Schweinemastanlage.

Der Vorhabenträger betreibt einen Handel für historische Bauelemente und Antiquitäten mit Standort in Marwitz, Landkreis Oberhavel, und möchte in Karwese ein Außenlager mit zusätzlichem Verkauf einrichten. Die Gebäude der ehemaligen Mastanlage sollen komplett erhalten bleiben und als Lager, Verkaufsräume und Betriebswohnungen umgenutzt werden. Am südlichen Rand des Grundstückes ist als einziger Neubau die Errichtung eines Gastronomiepavillons geplant.

Aufgrund des konkreten Vorhabens der Umnutzung als Lager- und Verkaufsfläche für historische Bauelemente wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Der Umweltbericht beschreibt den aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes und bewertet die zu betrachtenden Schutzgüter sowie die Auswirkung bei Umsetzung der Planung auf diese.

Dabei wird dem Bestand ein überwiegend untergeordneter bis allgemeiner ökologischer Wert zugewiesen. Die Planung ist bestandsorientiert. Maßnahmen zur Vermeidung und naturschutzfachlichen Optimierung werden festgesetzt. Im Ergebnis wird der Eingriff durch die Planung in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen/Biotope, Wasser, Klima/Luft, Fläche, Sachgüter und Mensch sowie Landschaftsbild als unerheblich bewertet.

Dem Eingriff in das Schutzgut Boden durch eine kleinteilige neue Versiegelung steht zur Kompensation die Entsiegelungsmaßnahme im Bereich der GF 1 und Festsetzung dieser bisherigen Betonfläche als private Grünfläche entgegen. Im Ergebnis bleibt die Versiegelungssituation im Bestand und nach Realisierung der Planung unverändert. Weitere Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Da die Bestandsstrukturen Tieren Lebensraum bieten, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialeinschätzung durch einen Fachgutachter erstellt, dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden. Mit Festsetzung einer CEF-Maßnahme und von Bauzeitenregelungen für die anzutreffenden gebäudebrütenden Vogelarten wird das Eintreten eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 BNatSchG vermieden.

Mit Realisierung der Planung wird ein ehemals intensiv genutzter und nun brachliegender Standort der industriellen Landwirtschaft verträglich nachgenutzt.

8.0 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Hauptstraße 1A - Lagerung Historische Bauelemente" der Gemeinde Fehrbellin, zu jenem Zeitpunkt nur mit "Lagerung Historische Bauelemente" betitelt, wurde am 09.02.2023 in der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Fehrbellin gefasst und am 08.04.2023 im Amtsblatt für die Gemeinde Fehrbellin (Ausgabe 2/2023) ortsüblich bekannt gemacht.

Bereits vor dem Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2022 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) eine Anfrage gestellt nach der Übereinstimmung

der beabsichtigten Planung mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung. Mit Antwortschreiben vom 02.01.2023 teilte die GL dann mit, dass zum Zeitpunkt der Anfrage kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen sei.

Ursprünglich sollte die Vorstellung des Vorentwurfs in der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Karwese am 09.04.2024 auch der Information der Öffentlichkeit dienen und damit die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB darstellen. Weil die Bekanntmachung dazu aber nicht rechtzeitig erfolgte, musste die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wiederholt werden. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.04.2024 wurde der Beschluss über den Vorentwurf und die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gefasst. Die Bekanntmachung des Beschlusses und der Information zu der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ortsüblich im Amtsblatt für die Gemeinde Fehrbellin (Ausgabe 3/2024) am 29.06.2024.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.04.2024. Es wurden insgesamt 21 Behörden und Träger angeschrieben, von denen 14 eine Stellungnahme abgegeben haben. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, diesmal in Form einer öffentlichen Auslegung der Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung, erfolgte vom 08.07.2024 bis zum 09.08.2024. Zusätzlich erfolgte die Einstellung der Planungsunterlagen im Internet. Aus der Öffentlichkeit wurde in diesem Zeitraum keine Stellungnahme abgegeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am __.__.____ soll der Beschluss über die Zwischenabwägung sowie der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "Hauptstraße 1A - Lagerung Historische Bauelemente" gefasst werden.

Gemeinde Fehrbellin

Mathias Perschall

Bürgermeister