

**Gemeinde Prötzel**  
**Bebauungsplan**  
**„Feuerwehr Sternebeck“**



Begründung – Vorentwurf, Mai 2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, AUFSTELLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>2</b>
<b>2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....</b>	<b>2</b>
2.2 Planungsgrundlagen .....	2
2.3 Rechtsgrundlagen .....	2
<b>3. AUSGANGSSITUATION .....</b>	<b>3</b>
3.1 Charakter des Planungsraumes .....	3
3.2 übergeordnete Planung.....	4
<b>4. PLANUNGSINHALT .....</b>	<b>7</b>
4.1 Städtebauliches Konzept.....	7
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	8
4.4 Örtliche Bauvorschriften .....	9
<b>5. AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
5.1 Umweltprüfung .....	9
5.2 Immissionsschutz .....	10
5.3 Energie-, Wasserver- und Entsorgung .....	11
5.4 Brandschutz .....	12
5.5 Verkehrskonzept .....	12
5.6 Denkmalschutz .....	12
<b>6. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung, Aufstellungsverfahren

Die Gemeinde Prötzel beabsichtigt den Bau eines Feuerwehrhauses in der Ortslage Sternebeck. Der Planungsraum befindet sich direkt an der Hauptstraße und neben der Bahntrasse Ahrensfelde - Wriezen.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Feuerwehrhauses mit bis zu drei Fahrzeugstellplätzen. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus entspricht schon seit längerem nicht mehr den gewachsenen Anforderungen an Ausstattung, Ausrüstung und Einsatzorganisation der gemeindlichen Feuerwehr von Sternebeck. Eine Anpassung an diese Anforderungen bzw. eine Entwicklung ist am bestehenden Standort aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich. Die Gemeinde Prötzel hat sich daher nach längerer Standortsuche für den neuen Standort entschieden. Die Erschließung erfolgt über die westlich gelegene Hauptstraße.

Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB sind Flächen für Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen und in denen (mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung) eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, wogegen ein etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 2.593 m<sup>2</sup>. Er umfasst das Flurstück 37 der Flur 1 Gemarkung Sternebeck.

### 2.2 Planungsgrundlagen

Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom März 2024

Lagebezugssystem: ETRS89.UTM-33N; Höhenbezugssystem: DHHN2016

### 2.3 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr.28])
- **Hauptsatzung der Gemeinde Prötzel** in der aktuellen Fassung

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Charakter des Planungsraumes**

Der Planungsraum befindet sich im Osten der Ortslage Sternebeck im Landkreis Märkisch-Oderland. Der Geltungsbereich erstreckt sich direkt südlich einer ehemaligen Bahntrasse und grenzt westlich an die Hauptstraße, worüber der Planungsraum auch erschlossen werden soll.

Das Areal liegt derzeit brach und wird regelmäßig gemäht. Laut dem Geoportal des Landes Brandenburg handelt es sich bei der Fläche um eine Brache und Ackerfläche. Südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Wohnhaus in einer Entfernung von ca. 13 m.

Natürliche Oberflächen- oder Fließgewässer sowie gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Ebenso befinden sich im Planungsraum keine nationalen oder europäischen Schutzgebiete. Bei den nächstgelegenen europäischen Schutzgebieten handelt es sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 3449-601 „Strausberger und Blumenthaler Wald- und Seengebiet“, welches sich westlich in einer Entfernung von ca. 3.500 m erstreckt, und dem Fauna-Flora-Habitat DE 3349-301 „Blumenthal“, welches sich ebenfalls westlich in einer Entfernung von ca. 5.000 m erstreckt.



**Abbildung 1:** Ansicht Planungsraum, Quelle: Google Street View

### 3.2 übergeordnete Planung

Der Gesamttraum der Bundesrepublik Deutschland und seiner Teilräume wird durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen entwickelt, geordnet und gesichert.

**Grundsätze und Ziele der Raumordnung** sind der Bauleitplanung übergeordnet. Sie werden bindend in zusammenfassenden Plänen und Programmen der einzelnen Bundesländer festgesetzt.

Folgenden Rechtsgrundlagen unterliegen die Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Prötzel:

- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das **Landesentwicklungsprogramm** 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrags vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)** vom 29. April 2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35), in Kraft getreten am 1. Juli 2019

Aus ihnen werden die Grundsätze, Ziele und sonstige Erfordernisse der Raumordnung abgeleitet.

Die ländlichen Räume sollen 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. **(G 4.3 LEP HR)**

Im Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009) gemäß § 2 Absatz 2 Nummer 4 Satz 6 ROG 2009 wird den ländlichen Räumen eine wichtige Bedeutung zugewiesen.

„Ländliche Räume sind unter Berücksichtigung ihrer unterschiedlichen wirtschaftlichen und natürlichen Entwicklungspotenziale als Lebens- und Wirtschaftsräume mit eigenständiger Bedeutung zu erhalten und zu entwickeln; dazu gehört auch die Umwelt- und Erholungsfunktion ländlicher Räume.“

Die ländlichen Räume umfassen erhebliche Teile der Hauptstadtregion und reichen aus dem Weiteren Metropolenraum über das Berliner Umland teilweise bis nach Berlin hinein. Sie prägen maßgeblich das Erscheinungsbild der Hauptstadtregion und sind Lebensraum für einen großen Teil der Bevölkerung, insbesondere in Brandenburg.

Die ländlichen Räume bilden keine homogene Einheit, sondern werden durch heterogene und häufig kleinteilige Strukturen geprägt – überwiegend kleine Dörfer, aber auch größere Siedlungen und Städte, eine charakteristische Vielzahl an landschaftlich reizvollen oder naturräumlich wertvollen Bereichen, bemerkenswerte Kultur- und sonstige vielfältige Infrastruktureinrichtungen. Ländliche Siedlungsstruktur, kulturelles Erbe und landschaftliche Vielfalt schaffen für die in ländlichen Räumen lebenden Menschen Identität und sind daher ein nicht zu unterschätzender Haltefaktor. Hiermit gilt es verantwortungsvoll umzugehen, d. h. die vorhandenen Strukturen zu sichern und behutsam weiter zu entwickeln.

Die ländlichen Räume sollen in ihren Funktionen als Wirtschafts-, Natur- und Sozialraum dauerhaft gesichert und entwickelt werden, sodass sie weiterhin für große Bevölkerungsteile ihre umfangreichen Funktionen erfüllen.

Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden. **(G 3.2 LEP HR)**

Durch den Bau eines Feuerwehrhauses wird der Brandschutz langfristig gesichert und verbessert.

**Dadurch trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Infrastruktur und des Lebensraums der Gemeinde Prötzel und der benachbarten Gemeinden bei.**

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan dient als vorbereitender Bauleitplan. Er stellt die geplante Art der Bodennutzung des gesamten Gemeindegebietes in seinen Grundzügen dar.

Die Gemeinde Prötzel ist noch nicht in der Lage, ein Flächennutzungsplankonzept für das gesamte Gemeindegebiet zu erarbeiten. Demgegenüber erfordert die geordnete städtebauliche Entwicklung, dass für die o. g. Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Dies erfolgt durch einen vorzeitigen Bebauungsplan. Dieser kann aufgestellt werden, wenn dringende Gründe es erfordern und der geplanten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient unter anderem dazu, die Errichtung einer Feuerwehr planungsrechtlich zu ermöglichen. Die zeitnahe Errichtung des geplanten Gebäudes liegt im besonderen Interesse der Kommune.

Durch eine Verzögerung der Aufstellung des Bebauungsplans wäre die zeitnahe Verwirklichung der Feuerwehr gefährdet. Die Gemeinde Prötzel plant für die Errichtung des Gebäudes Fördermittel für die Finanzierung zu beantragen. Die Fördermittel müssen allerdings schnellstmöglich auf Grundlage des Bebauungsplanes beantragt werden. Es sind also erhebliche Nachteile zu befürchten, würde die Gemeinde nicht nach Maßgabe von § 8 Abs. 4 BauGB handeln.

Der Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplanes stehen ferner auch keine anderweitigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Prötzel entgegen.

Für den Planungsraum und seine Umgebung liegen keine konkreten Planungs- und Entwicklungsabsichten der Gemeinde Prötzel vor, die einer Verwirklichung der auf dem Geltungsbereich beabsichtigten Planung entgegenstünden.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB bestünde auch die Möglichkeit der Aufstellung eines selbstständigen Bebauungsplans.

Auch hier ist ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der selbstständige Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser setzt allerdings voraus, dass ein weiterer Koordinierungs- und Steuerungsbedarf über den Planungsraum des Bebauungsplanes hinaus in der Gemeinde nicht besteht.

Aufgrund der geringfügigen Planungsraumgröße im Verhältnis zur Gesamtgemeindefläche ist der vorliegende Bebauungsplan nicht in der Lage, den städtebaulichen bzw. planungsrechtlichen Koordinierungs- und Steuerungsbedarf der Gemeinde Prötzel abzudecken.

**Die grundsätzliche Absicht der Gemeinde Prötzel zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans bleibt davon unberührt.**

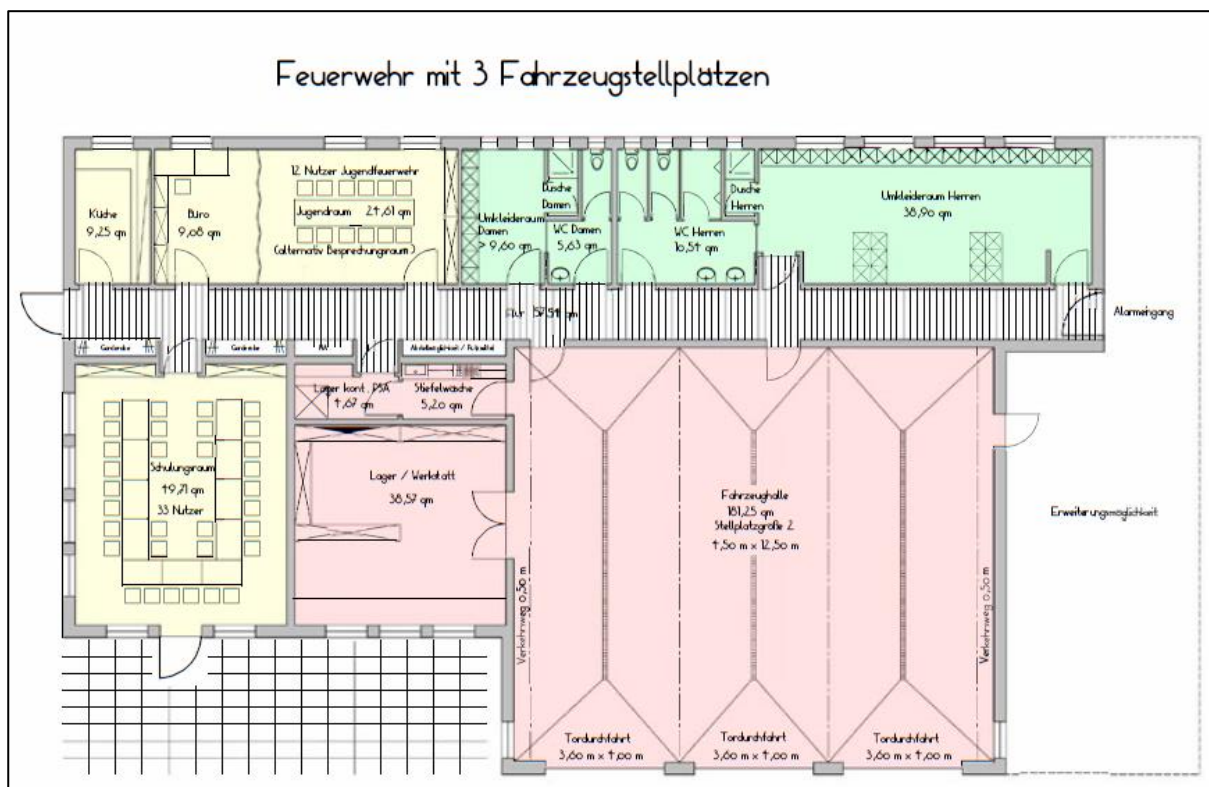
## 4. Planungsinhalt

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und Abs. 5 BauGB zu gewährleisten. Zur Gewährleistung einer städtebaulichen Ordnung und zur gestalterischen Einflussnahme, im Sinne einer baulichen Verdichtung, ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung einer Feuerwehr.

Es wird bewusst auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Somit kann der Gemeinde viel Raum für die Gestaltung der Fläche gegeben werden. Dies geschieht unterem deshalb, da es noch keine konkreten Baupläne für das Feuerwehrhaus gibt. Diese können erst mit Zusage des Fördermittelgebers erstellt und verwendet werden. Grundvoraussetzung für die Genehmigung des Fördermittelbescheids ist allerdings die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche mit einem Feuerwehrhaus. Diese Voraussetzung kann jedoch nur mit der in Rede stehenden Bauleitplanung erfolgen.



**Abbildung 2:** Beispiel Grundriss, Quelle: DGUV Information 205-008



## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Planungsziel der Gemeinde Prötzel ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Flächen für Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und die Lebensqualität in den deutschen Gemeinden und Städten. Sie sollen dazu beitragen, dass die Bürgerinnen und Bürger Zugang zu wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen haben.

Die Grundflächenzahl wird für die Fläche für den Gemeinbedarf auf 0,4 beschränkt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1. Als Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.
2. Die maximale Grundflächenzahl ist für die Gemeinbedarfsfläche auf 0,4 begrenzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 3 BauNVO ist ausgeschlossen.

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

Hinsichtlich des o. g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) bisher unbefestigter Flächen einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Die Eingriffsvermeidung hat Vorrang vor der Minimierung, vor dem Ausgleich von Eingriffen und letztlich vor dem Ersatz der Eingriffsfolgen.

Insofern ist im Zuge der Planungen, insbesondere der landschaftspflegerischen Begleitplanung die Notwendigkeit der Maßnahmen bzw. die Notwendigkeit der Art der Umsetzung zu prüfen. Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang zu ersetzen.

Die geplanten Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind zu bewerten und mit Kompensationsmaßnahmen zu belegen.

Die Umsetzung der Satzung setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig und gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

#### **4.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinden und Städte haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Festschreibung einer örtlichen Bauvorschrift erlangt damit auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung.

Die Gemeinde Prötzel beabsichtigt keine örtlichen Bauvorschriften zur erlassen. Aufgrund keiner abschließenden Planung des Gebäudes sollen keine Gestaltungseinschränkungen hervorgerufen werden.

### **5. Auswirkung der Planung**

#### **5.1 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Die Planung wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen der Planung wird insbesondere für die Schutzgüter Mensch, Boden und Fläche, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind die Errichtung und der Betrieb eines Feuerwehrhauses.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden vier Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bau- und Betriebsphase sind bezüglich der Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.

3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich der Schutzgüter Tiere, Mensch und Landschaftsbild zu beurteilen.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine faunistische Erfassung des Geltungsbereiches und eines zusätzlichen Umfelds von 100 m durchgeführt. Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

## 5.2 Immissionsschutz

Die Aufgabe beim Immissionsschutz ist es zu prüfen, ob die Planung Auswirkungen auf immissionsschutzrechtliche Belange nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) hat. Mitwirkend tätig ist sie auch bei der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Sicherheit für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Nach dem BImSchG sind genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen nicht hervorgerufen werden können bzw. verhindert werden, wenn sie nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Kriterien zur Ermittlung von Geräuschimmissionen und Beurteilung, dass die von dem geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen können, sind in der TA Lärm definiert.

### Lärmemissionen auf dem Standort

Durch den Bau und Betrieb des neuen Standortes der Feuerwehr Sternebeck sind Emissionen verbunden, die sich durch folgende Aktivitäten charakterisieren lassen:

- Ein- und ausfahrende Einsatzfahrzeuge und PKW,
- Arbeiten zur Herstellung der Einsatzbereitschaft,
- Übungs- und Ausbildungsdienste (Seminare).

In der Regel finden die Tätigkeiten auf dem Standort im Tageszeitraum zwischen 7:00 und 20:00 statt. Vor dem Hintergrund, dass die Einsatzkräfte ihren Dienst hauptsächlich ehrenamtlich ausüben, ist nicht zu erwarten, dass Aktivitäten häufig nach 22:00 Uhr stattfinden. Einsätze finden jedoch tags und nachts statt. Das Einsatzhorn wird auf dem Anlagengelände nicht eingeschaltet. In Anbetracht der Tatsache, dass die Aktivitäten der Ortsfeuerwehr Sternebeck am alten Standort in der Ortsmitte, umgeben von Wohnbebauung keine übermäßigen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bewirken, sind auch für den neuen Standort keine übermäßigen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

### Lärmemissionen auf der Hauptstraße

Laut Straßenverkehrsordnung (§ 38 StVO) ist der Einsatz von blauem Blinklicht in Kombination mit dem Einsatzhorn auf wenige Ausnahmesituationen beschränkt. Es darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um

- Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden,
- eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden,
- flüchtige Personen zu verfolgen oder
- bedeutende Sachwerte zu erhalten.

Zudem gilt der Einsatz des Martinshorns als „notwendig und unvermeidbar“ und ist aufgrund seines sporadischen Gebrauchs im Alarmfall allgemein hinzunehmen.

### Lichtemissionen

Es kann erwartet werden, dass die Aufstellflächen sowie der Parkplatz des Standorts beleuchtet werden. Welche Leuchtmittel hier zum Einsatz kommen, ist im jetzigen Planungsstadium jedoch nicht bekannt. In der Regel werden hier nur solche Leuchtmittel eingesetzt, welche die Werte einer Straßenraumbelichtung nicht überschreiten. Damit kann eine erhebliche Belästigung durch Licht ausgeschlossen werden.

## **5.3 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

### *Allgemeine Vorgaben*

Vor Baubeginn ist das bauausführende Unternehmen verpflichtet, sich beim Versorger nach dem aktuellen Leitungsbestand zu erkundigen.

### *Trinkwasser und Häusliches Abwasser*

Neu geplante Gebäude innerhalb des Planungsraumes sind an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentwässerung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

### *Niederschlagswasser*

Anfallendes Niederschlagswasser kann innerhalb des Planungsraumes versickern. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn mit der Planung werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

## 5.4 Brandschutz

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (02/2008) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

## 5.5 verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die westliche Hauptstraße. Eine Zufahrt existiert bereits und befindet sich westlich des Planungsraums.

## 5.6 Denkmalschutz

### *Baudenkmale*

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Baudenkmale vorhanden, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

### *Bodendenkmale*

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### **Eingriffsdefinition**

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.“

Hinsichtlich der o.g. Planung werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert: Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden.

Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (§ 15 BNatSchG).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten. Im Falle des vorliegenden Bebauungsplanes sind folgende Auswirkungen der geplanten Maßnahmen für die Fläche des Gemeinbedarfs mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ zu untersuchen:

- Baubedingte Auswirkungen
  - Lärm- und Schadstoffbelastung, Beunruhigung durch baubedingten Verkehr
  - Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Bauwege, Lagerflächen
  - Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Gebäudebedingte Auswirkungen
  - Flächenverlust durch Versiegelung
  - Auswirkungen auf die Bodenfunktionen
  - kleinklimatische Auswirkungen
  - Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus.

Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen.

## Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff	Kompensation
Defizit / Konflikt	Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
<b>Schutzgut Boden</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Errichtung eines Feuerwehrhauses mit Zufahrt und Stellflächen</li> <li>- Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuversiegelungen soll möglichst geringe stattfinden</li> <li>- Stellflächen sollen wasserdurchlässig gestaltet werden</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb vorhandener Wegetrassen</li> <li>- Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen</li> </ul>
<b>Schutzgut Klima / Luft</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge (während der Bauphase)</li> <li>- Schadstoffemission durch erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der Vorhabenfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Minimierung der Fahrbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß</li> </ul>
<b>Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen</li> <li>- Emission und Immissionen</li> <li>- Veränderung der Lebensraumstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß</li> <li>- Begrenzung des nutzenden Fahrzeugverkehrs</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärm- / Schadstoffemission</li> <li>- optische Dominanz der baulichen Anlage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Bauvorhaben soll so konzipiert werden, dass sich die Baukörper in das Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und einer Brachfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird ausschließlich eine Teilfläche einer minderwertigen Ackerfläche in Anspruch genommen. Die restliche Fläche liegt derzeit brach</li> </ul>

## Eingriffsrelevante Planungen

Geltungsbereich 2.593 m<sup>2</sup>

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.593 m<sup>2</sup>. Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf weist ebenfalls eine Fläche von 2.593 m<sup>2</sup> aus. Die GRZ beträgt 0,4. Wodurch eine maximale Versiegelung 1.038 m<sup>2</sup> möglich ist.

Die äußere Erschließung des vorliegenden Geltungsbereiches bedarf keiner zusätzlichen Versiegelung, da hier bereits bestehende Verkehrsflächen genutzt werden.

Maßnahme	Umfang	Wirkungen
1. Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten		
Bestand: Geltungsbereich des Bebauungsplans mit <b>2.593 m<sup>2</sup></b> derzeitige Nutzung landwirtsch. Fläche / Brachland	Planung: <b>Fläche für den Gemeinbedarf: 2.593 m<sup>2</sup></b> <b>1.038 m<sup>2</sup></b> maximale Versiegelung GRZ 0,4	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächeninanspruchnahme</li> <li>- Störung der Bodenfunktionen</li> <li>- Beeinträchtigung ökologischer Funktionen</li> <li>- visuelle Wirkungen</li> </ul>

Das **Vorhaben** verursacht auf einer **Fläche von 2.593 m<sup>2</sup>** deutliche, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushaltes im Planungsraum und erfüllt damit den Tatbestand des Eingriffs nach § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

## Kompensationsplanung

Gemäß § 15 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Gemeindevertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.



## Kompensation des Konfliktes Flächeninanspruchnahme

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen gehen sämtliche Bodenfunktionen nachhaltig verloren.

Diese genannten Maßnahmen stellen eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar und sind zu kompensieren. Entsprechend den Planungen besitzen die zu beurteilenden Eingriffe folgenden Umfang:

- Vollversiegelung 1.038 m<sup>2</sup>

### Vermeidung und Minderung des Eingriffes K 1

Vorhandene angrenzende Gehölzstrukturen bleiben als Lebensraum größtenteils erhalten. Neuversiegelungen werden durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 auf das notwendige Maß beschränkt.

### Ausgleich des Eingriffes K 1

#### **Kompensationsbedarf:**

Kompensationsfaktoren für Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung:

**Vollversiegelung: 2,0**

Berechnung:  $1.038 \text{ m}^2 \times 2,0 = 2.076 \text{ m}^2$

**Insgesamt besteht ein Kompensationsdefizit von 2.076 m<sup>2</sup> Flächenäquivalenten.**

#### **Kompensation**

##### **M1 – Pflanzung von Bäumen auf der Eingriffsfläche**

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind drei heimische und standorttypische Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Je gepflanzten Baum wird ein Kompensationswert von 25 m<sup>2</sup> angenommen. Hieraus ergibt sich ein Flächenäquivalent von 75 m<sup>2</sup>.

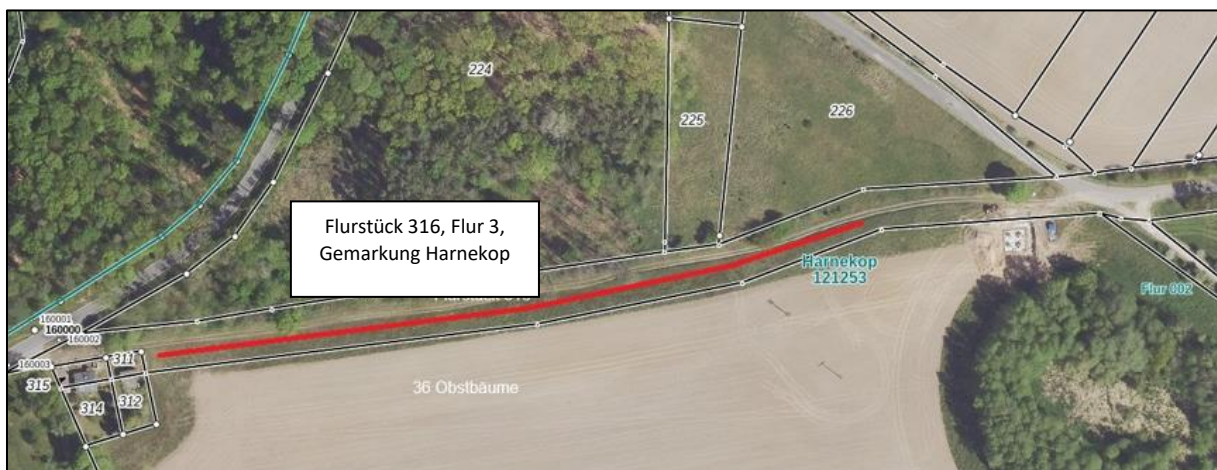
Berechnung:  $25 \text{ m}^2 \times 3 = 75 \text{ m}^2$

## M2 – Pflanzung von Bäumen außerhalb der Eingriffsfläche

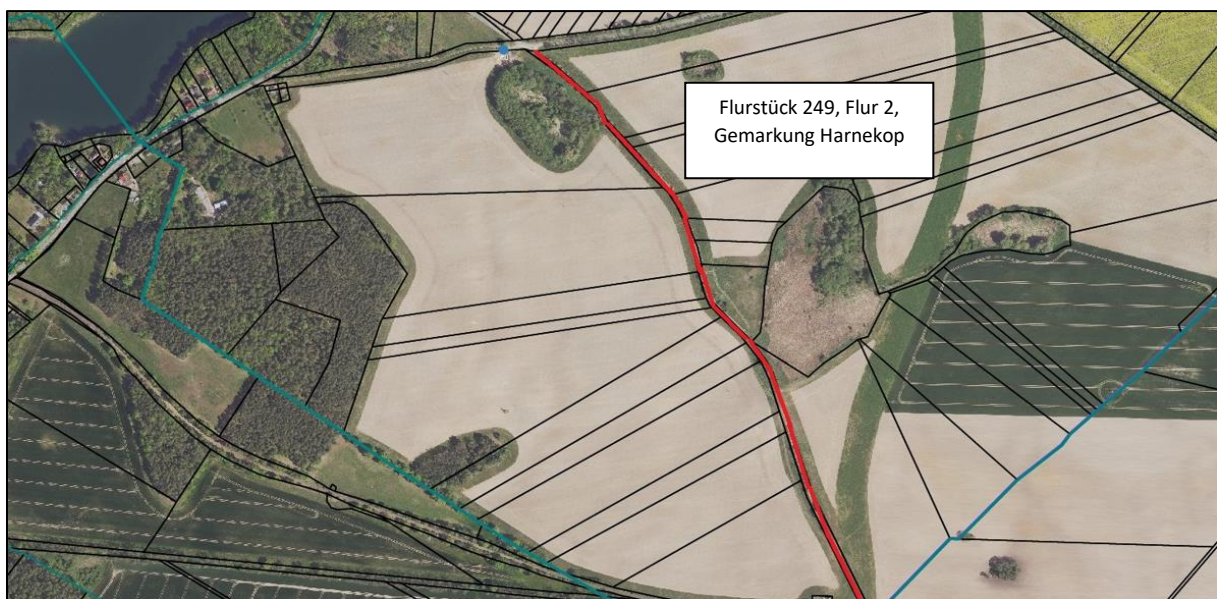
Entlang eines unbefestigten Gemeindeweges auf dem Flurstück 316, Flur 2, der Gemarkung Harnekop sind 36 heimische und standorttypische Obstbäume zu pflanzen. Entlang des Gemeindeweges auf dem Flurstück 249, Flur 2, der Gemarkung Harnekop sind ebenfalls 45 heimische und standorttypische Obstbäume zu pflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen. Die Pflanzgüte der Bäume sollte H 2xV mit Ballen 10 - 12 cm nicht unterschreiten. Hinzu kommen der Bedarf an mehr als 12 m<sup>2</sup> unversiegeltem Wurzelraum und Abstände zwischen den Bäumen von mindestens 8 m.

Je gepflanzten Baum wird ein Kompensationswert von 25 m<sup>2</sup> angenommen. Hieraus ergibt sich ein Flächenäquivalent von 2.025 m<sup>2</sup>.

Berechnung:  $25 \text{ m}^2 \times 81 = 2.025 \text{ m}^2$



**Abbildung 3:** Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahme M2 (rote Linie) – Flurstück 316, Flur 3, Gemarkung Harnekop



**Abbildung 4:** Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahme M2 (rote Linie)– Flurstück 249, Flur 2, Gemarkung Harnekop

**Eingriffsbilanz**

<b>Bedarf (=Bestand)</b>	<b>Planung</b>
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:  <b>K 1 - Bauvorhabenbedingter Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung</b>	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:  Maßnahme: <b>M 1 – Neupflanzung von Bäumen</b> <b>M 2 – Neupflanzung von Bäumen</b>
<b>Gesamtbilanz</b>	
<b>Flächenäquivalent (Bedarf)</b> <b>2.076 m<sup>2</sup></b>	<b>Flächenäquivalent (Planung)</b> <b>2.100 m<sup>2</sup></b>

**Der Eingriff wird mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert.**

## **Kompensation des Konfliktes potenzieller Schadstoffeintrag**

### **Bau- und anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts K 2**

Durch den Einsatz der bautechnischen Geräte sowie durch den Fahrzeugverkehr besteht die potenzielle Gefährdung der Freisetzung von Schadstoffen (Treibstoffe, Schmieröle), insbesondere in Senken, in denen sich das Niederschlagswasser ansammeln kann.

#### Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 2

Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Baufahrzeuge auf ihren technisch einwandfreien Zustand zu prüfen. Mängel an Fahrzeugen sind umgehend zu beheben. Mangelhafte Fahrzeuge und Geräte sind von der Baustelle zu entfernen.

Vor Beginn der Bauarbeiten werden die Fahrzeugführer der Baufahrzeuge auf diese potenzielle Gefährdung hingewiesen und hinsichtlich einer ordnungsgemäßen und umsichtigen Bauausführung belehrt.

Lagerplätze sind in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, der ein Freisetzen von Schadstoffen unterbindet. 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 sich bezüglich dieser Konfliktsituation die bau- und betriebsbedingten unvermeidbaren Beeinträchtigungen 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 Flächenanspruch**

### ***Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme*** **K 3**

Innerhalb des geplanten Geltungsbereiches befinden sich keine Biototypen mit hervorgehobener Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna. Der Geltungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Mahd und ist aufgrund der anthropogenen Vorprägung als naturfern einzuschätzen.

#### Vermeidung/Verminderung des Konfliktes K 3

Im Rahmen unterschiedlicher Diskussionen zur Vermeidung und Minimierung von Wirkungen auf Lebensräume und Arten mit einer besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz wurden folgende Maßnahmen in das Planungskonzept integriert:

Die Grundflächenzahl wurde bewusst auf 0,4 festgesetzt. Entsprechend finden nur die für die Errichtung des Feuerwehrhauses und der dazugehörigen Stellflächen notwendige Bodenversiegelungen statt.

Bereiche mit hervorgehobener Bedeutung für Flora und Fauna wurden nicht überplant. Der Geltungsbereich liegt brach und befindet sich im direkten Siedlungsanschluss und nutzt somit bereits vorgeprägte Flächen. Bisher unbeeinträchtigte Flächen werden somit nicht in Anspruch genommen.

#### Kompensation des Eingriffes K 3

Ein Großteil des Eingriffsflurstück bleibt weiterhin unbebaut und wird regelmäßig gemäht. In unmittelbarer Nähe befinden sich ebenfalls Grünflächen als Ausweichmöglichkeit.

**Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.**

**Kompensation des Konfliktes Minderung Erlebniswert/Beeinträchtigung des Landschaftsbildes*****Vorhabenbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme K 4***

Hochwertige Landschaftsbildräume sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsraum ist aufgrund der bestehenden Wohnbebauungen im Süden und der ehemaligen Bahntrasse im Norden des Planungsraumes anthropogen vorgeprägt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Feuerwehrhaus ist nur bedingt quantifizierbar.

Vermeidung / Verminderung des Konfliktes K 4

Gliedernde Landschaftselemente werden mit dem geplanten Feuerwehrhaus nicht beseitigt. Es ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

**Entsprechend sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.**

**Zusammenfassung der Kompensationsplanung**

Die Kompensationsplanung zeigt, dass die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft, die als Eingriff zu bewerten sind, durch geeignete Maßnahmen vermieden, vermindert bzw. vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden können. Dieser Nachweis wurde differenziert für die einzelnen Schutzgüter und Funktionsbeziehungen des Planungsraumes vorgenommen. Dabei wurden die jeweiligen Konflikte untersucht und der Umfang ihrer erforderlichen Kompensation dargelegt. Durch das geplante multifunktionale Kompensationskonzept ist der ermittelte Eingriff **vollständig kompensiert**.