



## **Gemeinde Borkheide, Amt Brück**

### **Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ mit Umweltbericht**

Stand: Satzung, Mai 2019

Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 708, 709, 712, 713, 714, 716



*TK10, (c) GeoBasis DE/LBG*

#### **Planungsträgerin**

Gemeinde Borkheide  
vertreten durch das Amt Brück  
Ernst-Thälmann-Str. 59  
14822 Brück

#### **Vorhabensträger:**

Konzept & Region  
Josef Wienen  
Paretzhofer Straße 37  
14669 Ketzin/Havel

#### **Auftragnehmer/Planverfasser**

Plan-Faktur Ralf Rudolf und Dennis Grütters GbR  
Glogauer Straße 20  
10999 Berlin

#### **Plangrundlage (Lageplan):**

PEICK Vermessung  
ÖBVI M. Peick  
Wittbrietzener Dorfplatz 12  
14547 Beelitz

## Inhalt

1.	Gegenstand der Planung .....	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit .....	4
2.	Geltungsbereich .....	5
2.1	Beschaffenheit und aktuelle Nutzung .....	6
2.2	Erschließung .....	7
3.	Planerische Ausgangssituation.....	8
3.1	Übergeordnete Planungen.....	8
3.2	Denkmalschutz .....	10
3.3	Wald .....	10
3.4	Kampfmittelbelastung und Altlasten.....	13
3.5	Immissionen / Emissionen .....	13
4.	Planinhalt und Festsetzungen.....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	17
4.4	Zahl der Vollgeschosse .....	17
4.5	Höhe baulicher Anlagen .....	18
4.6	Verkehrsflächen .....	18
4.7	Grünflächen .....	18
4.8	Grünordnerische Festsetzungen .....	18
4.9	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	19
4.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	19
5.	Umweltbericht .....	20
5.1	Einleitung.....	20
5.1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	20
5.1.2	Für die Umweltprüfung relevanten übergeordnete Planungen.....	20
5.1.3	Für die Umweltprüfung relevanten Fachgesetze.....	21
5.2	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft .....	21
5.2.1	Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete .....	21
5.2.2	Naturräumliche Gliederung .....	22
5.2.3	Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden.....	22
5.2.4	Schutzgut Wasser .....	22
5.2.5	Schutzgut Klima, Luft .....	23
5.2.6	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung .....	23
5.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	23
5.2.8	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	23
5.3	Prognose, Konflikte .....	24
5.3.1	Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden.....	25
5.3.2	Schutzgut Wasser .....	26
5.3.3	Schutzgut Klima .....	26
5.3.4	Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung .....	26
5.3.5	Schutzgut Kultur und Sachgüter .....	27

5.3.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	27
5.3.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern .....	27
5.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	28
5.4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes .....	28
5.4.2 Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen .....	32
5.4.3 Grünordnerische Festsetzungen .....	33
5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen .....	34
5.4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	35
6. Übersicht zum Verfahren .....	36
7. Flächenbilanz .....	37
8. Rechtsgrundlagen .....	37
Anhang: Vereinbarung zur Erstaufforstung und zur Kompensation der Versiegelung .....	38
Anhang: Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zwischen der Gemeinde Borkheide und dem Vorhabenträger .....	49

## 1. Gegenstand der Planung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Borkheide hat am 08.03.2018 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf den Flurstücken 708, 709, 712, 713, 714 und 716 der Flur 2 in der Gemarkung Borkheide die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauland zu schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa einem Hektar und ist mit Kiefernforst bestanden. Es befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet befindet sich östlich der Neuendorfer Straße, westlich des Mittelwegs, südlich des Bahnhofs von Borkheide und nördlich der Grundschule im nördlichen Bereich des Ortszentrums.

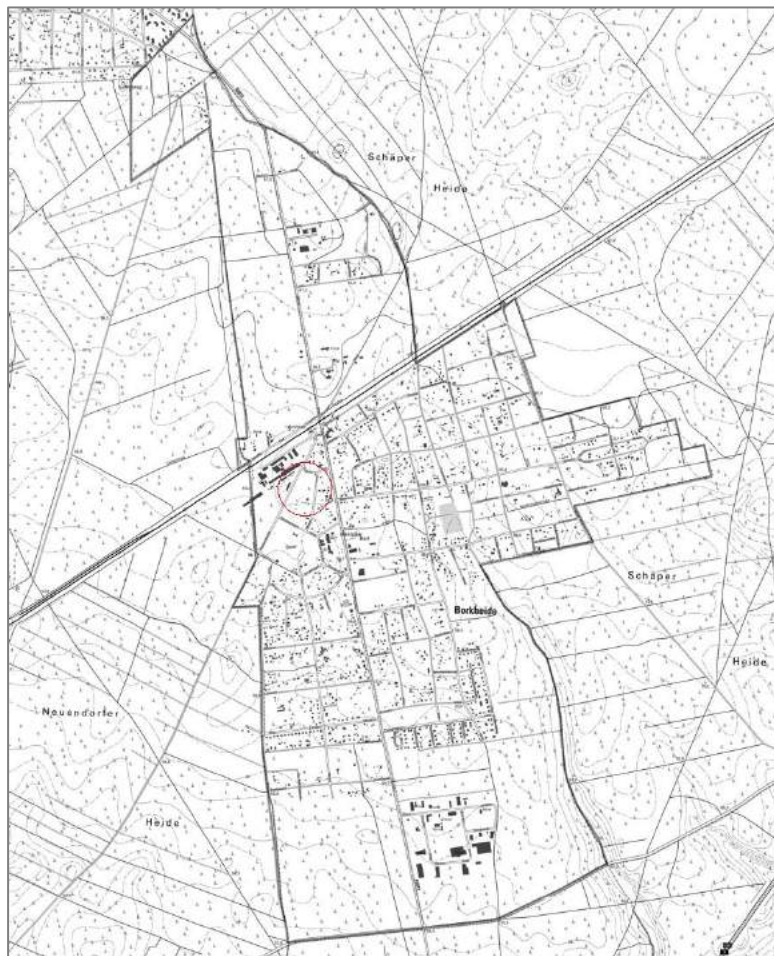


Abb. 1: Übersichtskarte (TK10, (c) GeoBasis DE/LBG)

Zur Erlangung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren mit Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlich. Die Gemeinde Borkheide, vertreten durch den Amtsdirektor des Amtes Brück, und der Vorhabenträger haben zur Umsetzung der Planungsziele am 09.01.2018 einen städtebaulichen Vertrag unterzeichnet.

Die Aufstellung des Bebauungsplan sollte ursprünglich im Verfahren nach § 13 b BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden; dieses Verfahren setzt gemäß der Auslegung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg allerdings die Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ voraus. Zur Klärung, ob das Plangebiet diese Voraussetzungen erfüllt, wurde im Auftrag des Vorhabenträgers eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Vorbelastung (Betriebsgenehmigung eines vorhandenen Betriebes westlich der Neuendorfer Straße) im überwiegenden Teil des Plangebietes die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes möglich ist. Für den nordwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der Neuendorfer Straße ist dies aufgrund der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 nicht möglich, so dass hier die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen ist.

Im Einzelnen sollen mit der Planung folgende Zielvorstellungen umgesetzt werden:

- Festlegung als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet, zur zulässigen Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise
- Grünordnerische Festsetzungen zur Minimierung von Eingriffen und zur Durchgrünung des Plangebiets

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die städtebauliche Entwicklung ergibt sich aus den Darstellungen in den Flächennutzungsplänen der Gemeinde Borkheide. In dem vorliegenden vierten Entwurf des Flächennutzungsplans, der mit dem Planungsstand „Vorentwurf“ dieses Bebauungsplanes noch nicht rechtskräftig ist, wird der Bereich als „Wohnbaufläche mit hohem Baumanteil“ ausgewiesen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung lässt in ihrer Stellungnahme vom 14. November 2017 und 08. August 2018 keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Bestandteil des Bebauungsplans sind der „Teil A - Zeichnerische Festsetzungen“, der „Teil B - Textliche Festsetzungen“ und die Begründung.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Borkheide in räumlicher Nähe zum Bahnhof und zum Ortszentrum. Die Gemeinde Borkheide gehört zum Amt Brück und befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Landes Brandenburg.

Mit Stand vom 31.12.2017 hat die Gemeinde Borkheide 1.993 Einwohner (Quelle: Gemeinde Borkheide). Den Einwohnern stehen Kinderspielflächen, Supermärkte, ein Ärztehaus, eine Schule, ein Freibad und das Hans-Grade-Museum zur Verfügung.

Die Gemeinde liegt im Westen des Landes Brandenburg, 10 Kilometer westlich der Stadt Beelitz und rund 30 Kilometer südwestlich von Potsdam.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1 ha (10.250 m<sup>2</sup> gem. Grundbuch, 10.291 m<sup>2</sup> gemäß Flächenermittlung im CAD-Programm) und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 708, 709, 712, 713, 714, 716. Die Flurstücke (Fst.) sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet grenzt:

- im Norden an das Fst. 668 und daran anschließend an das Fst. Der Straße „Am Waldhof“ sowie das Fst. 715/4, welches sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet
- im Osten an die Neuendorfer Straße (bzw. dem Gehweg, Fst. 710, 711, 717),
- im Westen an den Mittelweg (Fst. 690),
- im Süden an die Flurstücke 706, 707.

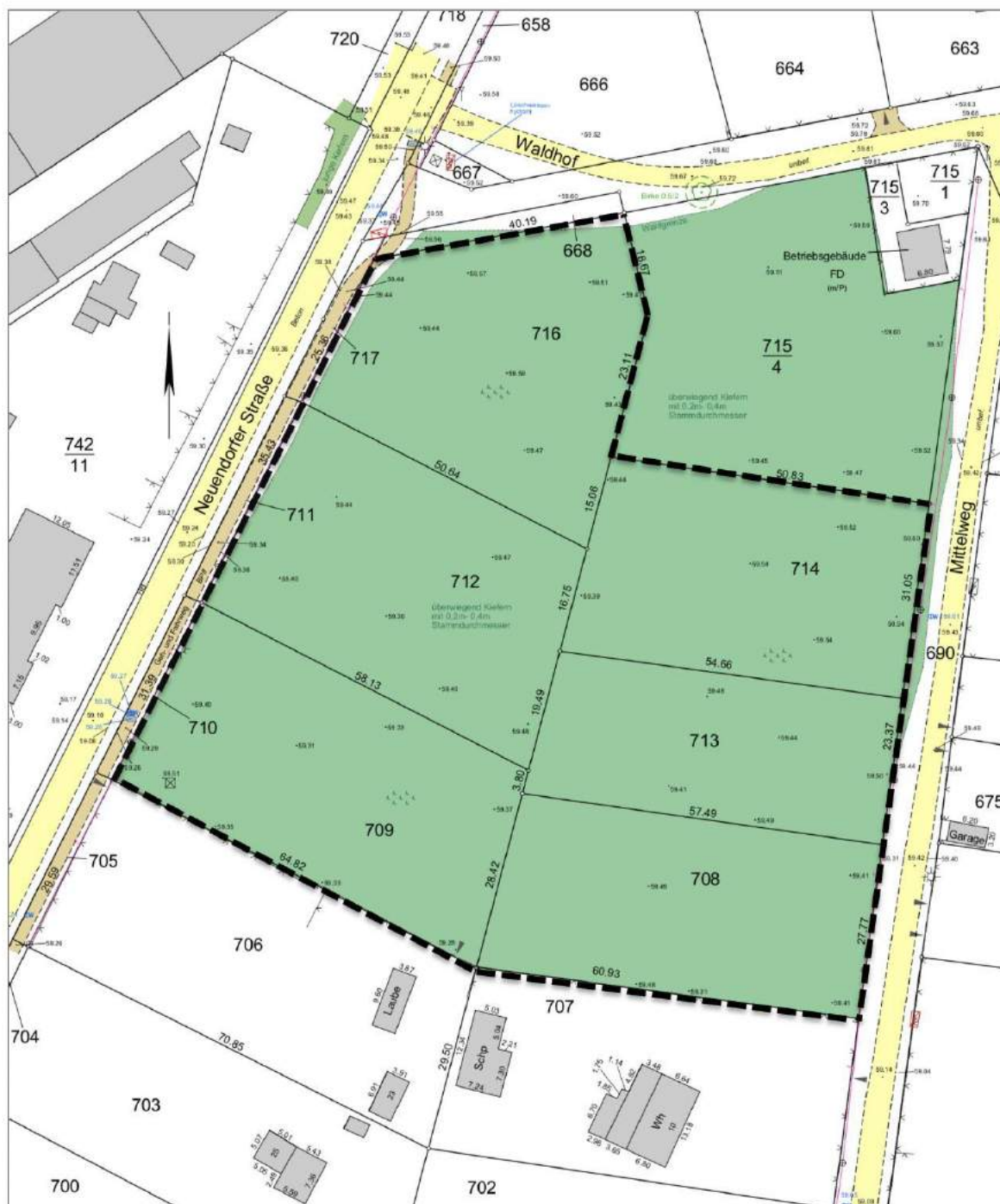


Abb. 2: Geltungsbereich, Quelle: PeickVermessung

## 2.1 Beschaffenheit und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit vom Eigentümer forstwirtschaftlich genutzt.

Die nähere Umgebung wird durch die dörfliche Bebauung der Ortslage geprägt. Im Westen der Neuendorfer Straße befindet sich der Sitz der Firma Rodenberg Fenster + Türen-Technik GmbH, eine Lackieranlage und eine Lagerhalle sowie ein Mehrfamilienhaus. Weiter südlich befinden sich der Sportplatz und die Hans-Grade-Grundschule.

Weiter nördlich befindet sich in fußläufiger Entfernung (<500 Meter) der Bahnhof Borkheide und das Museum mit der Iljuschin IL-18. 1989 landete hier die IL-18, in der anschließend das Hans-Grade-Museum eingerichtet wurde.



Das Plangebiet befindet sich in zentraler fußläufiger Lage zwischen der Hans Grade Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, Jugendclub, Waldbad und Bahnhof.

## 2.2 Erschließung

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Bei der Neuendorfer Straße handelt es sich um eine Anliegerstraße, deren Verlängerung als forstwirtschaftlicher Wirtschaftsweg in südlicher Richtung eine Verbindung nach Neuendorf herstellt. Die Ortslage Borkheide wird hauptsächlich durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Friedrich-Engels-Straße erschlossen, die Richtung Süden auf die Bundesstraße B 246 stößt und von dort aus in wenigen Kilometern die Bundesautobahn A 9 zu erreichen ist.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Züge der RE 7 (Regionalexpress Dessau - Potsdam - Berlin - Flughafen Schönefeld - Wünsdorf) fahren derzeit stündlich ab Bahnhof Borkheide. Gemäß aktuellem Landesnahverkehrsplan 2018 des Landes Brandenburg ist es vorgesehen, dass die Züge des RE 7 mittelfristig sogar im 30-minuten Takt verkehren werden, so dass die o.g. Ziele, insbesondere die Hauptstädte Berlin und Potsdam noch besser mit dem umweltverträglichen Verkehrsträger Bahn zu erreichen ist. Der Fußweg zum Bahnhof beträgt weniger als 500 Meter.

### Fahrrad

Durch Borkheide führt der internationale Radweg R1 (von Boulogne-sur-Mar in Frankreich über Den Haag, Berlin, Kaliningrad, Riga nach St. Petersburg), der von Berlin über Potsdam, Werder kommend nach Brück, Bad Belzig in Richtung Harz weiterführt. Der Radweg ist asphaltiert und überwiegend abseits von Straßen angelegt.

### Medientechnische Erschließung

Die Versorgung mit Medien wie Wasser/Abwasser, Strom und Gas ist über die Neuendorfer Straße und den Mittelweg gesichert. Entsprechende Vorabstimmungen hat der Vorhabenträger bereits zwischen 2016 und 2018 geführt.

#### Abwasser:

Die Zuständigkeit liegt beim Abwasserzweckverband Planetal mit Sitz in der Stadt Brück. Die abwasserseitige Erschließung ist grundsätzlich gesichert. Der Abwasserzweckverband überprüft derzeit, welche Variante der Abwasserentsorgung unter wirtschaftlichen und topografischen Aspekten umgesetzt werden soll.

#### Trinkwasser:

Die Zuständigkeit liegt beim Wasserversorgungsverband WAV „Hoher Fläming“ Brück. Gemäß Angaben vom 07.09.2016 sind sowohl die Neuendorfer Straße als auch der Mittelweg trinkwassermäßig über eine Trinkwasserleitung DIN 100 erschlossen.

#### Strom:

Die Zuständigkeit liegt bei der E.DIS AG in 15517 Fürstenwalde/Spree. Das vorhandene Niederspannungskabel in der Neuendorfer Straße verläuft in geringfügigen Teilen auf den Flurstücken des Vorhabenträgers. Gemäß Schreiben der E.DIS AG vom 26.09.2016 wird das vorhandene Niederspannungskabel in den öffentlichen Bereich verlegt, sobald der erste Bauherr einen Elektroanschluss beantragt.

#### Gas:

Die Zuständigkeit liegt bei der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co.KG in Berlin. Gemäß Auskunft vom 22.07.2016 ist die Erschließung des Plangebietes mit Gas möglich.

### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz 1 Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) zur Grundwasserneubildung genutzt und örtlich zur Versickerung gebracht werden. Hierzu sollen alle

bestehenden Versickerungsmöglichkeiten genutzt werden. So ist z.B. das Niederschlagswasser der Dachflächen auf den Baugrundstücken zu versickern; PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Das Regenwasser der Straßenflächen, soweit diese voll versiegelt hergestellt werden, soll in den Grünflächen flächig versickern. Sofern das Niederschlagswasser gesammelt und über Versickerungsanlagen (z. B. Mulden, Rigolen, Sickerschächte) ins Grundwasser abgeleitet werden soll, ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 (1) des Wasserhaushaltsgesetzes bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark zu beantragen.

### **3. Planerische Ausgangssituation**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **Landes- und Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 31. Juli 2009) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) für gemeindliche Planungen zu beachten. Der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin - Brandenburg (LEP B-B) wurde am 31.03.2009 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 15.05.2009 in Kraft. Mit dem LEP B-B werden der § 3 Abs. 1 des Brandenburgischen Landesplanungsgesetzes (BbgLPIG), der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I, der gemeinsame Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin (LEP eV), der Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) und § 16 Abs. 6 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) von 2007 abgelöst.

Hinweis: Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hatte mit Urteil vom 16.6.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 zunächst für unwirksam erklärt. Am 2. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im Land Brandenburg erneut verkündet (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009). Die Landesregierung hat den vom OVG bemängelten Zitierfehler auf Basis des Raumordnungsrechts behoben. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Der Entwurf zum Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde am 19.07.2016 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt und befindet sich im Beteiligungsverfahren. Der Planentwurf des LEP HR kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht noch nicht zur Anwendung.

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen.

##### Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Der LEP B-B trifft für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Borkheide hat keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im Mittelbereich des Mittelzentrums Bad Belzig. Der Geltungsbereich befindet sich nördlich der Bundesautobahn 9 als überregional bedeutsame Straßenverbindungen.

Folgende weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in Bezug auf das Plangebiet relevant:

Grundsätze gemäß § 5 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche; Vorrang der Innenentwicklung, dabei Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen; Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen.

→ Die Gemeinde Borkheide ist nicht als Zentraler Ort festgelegt, der LEP B-B enthält keine zeichnerischen Festlegungen. Das Plangebiet ist als Vorzugsraum der Siedlungsentwicklung im Regionalplan ausgewiesen. Es



handelt sich bei dem geplanten Bauvorhaben um eine Siedlungsabrundung, die eine klare Siedlungskante schafft.

Grundsätze gemäß § 6 Abs. 1- 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken

→ Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich um Kiefernforste. Bei der Inanspruchnahme von Kiefernforsten handelt es sich nicht um einen Verlust naturschutzfachlich wertvoller Flächen. Eingriffe in die Schutzgüter werden durch Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Grundsatz 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

→ In der Gemeinde besteht eine erhebliche Nachfrage nach Wohngrundstücken. Die Grundstücke im Plangebiet sind verkehrlich sowie medientechnisch über die Neuendorfer Straße erschlossen. Die Erschließung ist somit als gesichert anzusehen .

Ziel 4.2 LEP B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ An das Plangebiet grenzt an bebaute Grundstücke an. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird der gesamte Geltungsbereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Ziel 4.5 LEP B-B: Entwicklung neuer Siedlungsflächen in Zentralen Orten, innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung sowie in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung und im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption.

→ Die Flächen stehen der Gemeinde als Nachverdichtungspotentiale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 LEP B-B zur Verfügung, ohne dass dafür die zusätzlichen Entwicklungsoptionen gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B in Anspruch genommen werden.

Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B: Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

→ Bei dem in Anspruch genommenen Freiraum handelt es sich um Kiefernforste, deren naturschutzfachliche Wertigkeit nicht als hohwertig einzustufen ist. Teile der Gehölzfläche bleiben aus Gründen des Artenschutzes und Landschaftsbild erhalten. Als Vermeidungsmaßnahme wird die Versiegelung auf dem Grundstück beschränkt.

Ziel 5.2 LEP B-B: Sicherung des Freiraumverbundes und Entwicklung seiner Funktionsfähigkeit; Ausschluss raumbedeutsamer Inanspruchnahmen, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des Freiraumverbundes beeinträchtigen.

→ Im Umfeld des Geltungsbereichs wird in der Festlegungskarte 1 des LEP B-B kein Freiraumverbund (Ziel 5.2) dargestellt.

Das Vorhaben lässt gemäß Stellungnahme der Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom 14. November 2017 und 08. August 2018 keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

### Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Die Festlegungskarte des Regionalplans 2020 wies für die innere Ortslage von Borkheide einschließlich des Plangebietes "Vorzugsraum Siedlung" aus.

Grundsatz 2.1.1 Regionalplan: Nutzung der Vorzugsräume Siedlung für die Siedlungsentwicklung

→ Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans liegt innerhalb des Vorzugsraumes. Die Erschließung ist durch die Neuendorfer Straße und den Mittelweg gesichert. Vorranggebiete Freiraum liegen nicht im Plangebiet.

### **Flächennutzungsplan Gemeinde Borkheide**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borkheide liegt im Planungsstand 4. Entwurf von November 2017 in der öffentlichen Auslage, Stand Mai 2018 und ist noch nicht rechtskräftig. Das Plangebiet wird als zukünftige Wohnbaufläche mit hohem Baumanteil dargestellt. Darüber hinaus werden keine Flächenausweisungen getroffen bzw. Restriktionen für das Plangebiet dargestellt. Da nur eine Teilfläche als Mischgebiet dargestellt und der überwiegende Teil des Plangebietes als Allgemeinwohnggebiet festgesetzt wird, ist die Darstellung des Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vereinbar.

Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs.

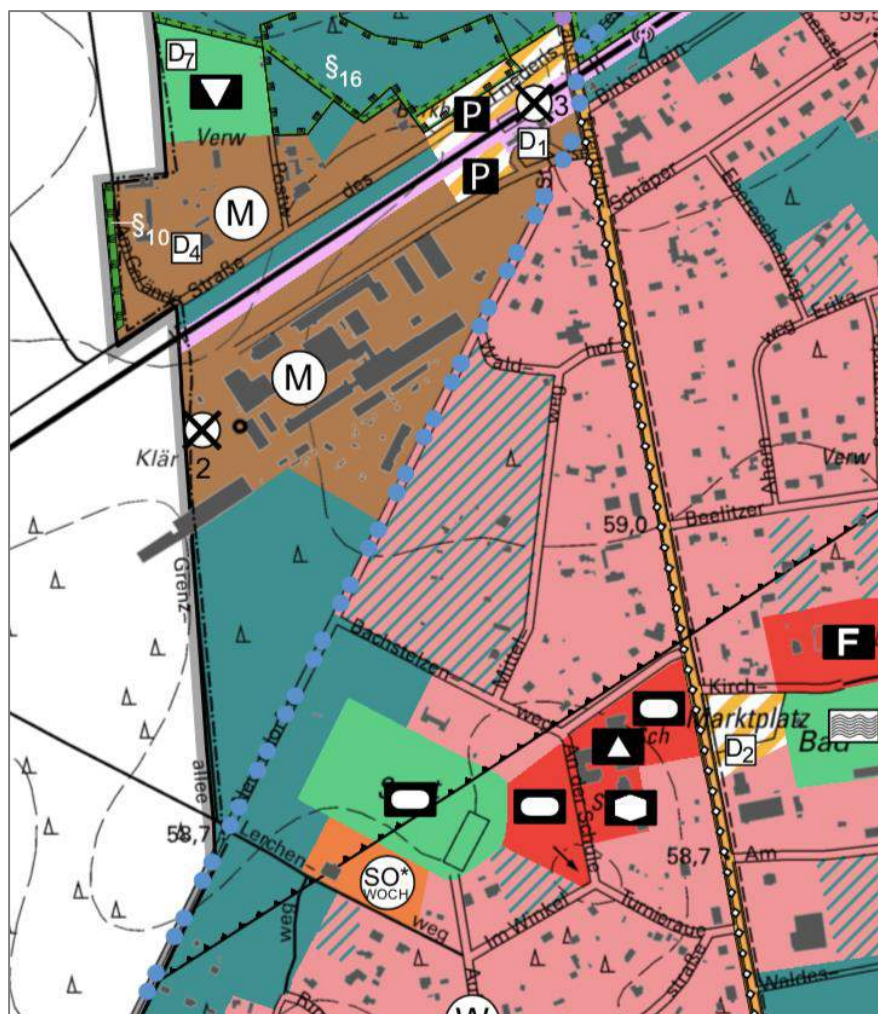


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (2018)

### 3.2 Denkmalschutz

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 23. Mai 2018).

### 3.3 Wald

Bei der Überplanung von Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der Forstbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart notwendig. Hierzu ist ein entsprechender Ausgleich nach Vorgabe der Forstbehörde, z.B. in Form einer Ersatzaufforstung oder ökologischem Waldbau, zu schaffen.

Der auf dem Grundstück liegende Kiefernforstbestand ist Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Betroffen ist eine Fläche von 10.250 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 708, 709, 712, 713, 714, 716. Die Ermittlung der Waldinanspruchnahme erfolgte nach grundbuchlicher Eintragung und im CAD entsprechend der sich im amtlichen Lageplan eingemessenen bewaldeten Fläche (siehe Abb. 2).

Für die Inanspruchnahme von über 1 ha Wald ist in der Regel gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Träger des Verfahrens ist die zuständige Forstbehörde. Nach Einschätzung können die nachteiligen Umweltwirkungen des Vorhabens durch die von der Forstbehörde beauftragten Kompensationsmaßnahmen (s.u.) ausgeglichen werden. In dieser Einschätzung wurde auch berücksichtigt, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan etwa 2.500 m<sup>2</sup> Wald erhalten bleibt. Auch wenn Teile des Plangebietes mit Bäumen durch Festsetzung erhalten bleiben, ist die gesamte Fläche des Plangebietes umzuwandeln, da sie für eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Ver-

fügung steht. Dennoch können diese Flächen weiterhin Waldfunktionen übernehmen. Zudem liegt die Schwelle zur Vorprüfung des Einzelfalls nur unwesentlich darunter.

Laut Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11.12.2018 ergibt sich auf Grundlage der benannten dauerhaften Waldumwandlungsfläche von 10.250 m<sup>2</sup> nach Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG nachfolgendes näher beschriebenes Kompensationserfordernis. Für die Festlegung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist neben der quantitativen Komponente (Flächenverlust) auch eine qualitative Komponente (vorhandene Waldfunktionen "Lokaler Immissionsschutzwald -WF 3200) zu berücksichtigen. Der Flächenverlust und die besondere vorhandene Waldfunktion ist jeweils mit dem Faktor 1 zu bewerten. Damit ergibt sich für die beantragte Waldfläche im Zuge des Verfahrens zur Nutzungsartenänderung von Wald ein Gesamtkompensationserfordernis von 1:2. Unter Berücksichtigung dieses Gesamtkompensationsverhältnisses und der finanziellen Bewertung, ergeben sich damit folgende konkrete und mögliche zu erbringende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

a) mindestens 10.250 m<sup>2</sup> Erstaufforstung (Ausgleichsfaktor 1 Flächenverlust) mit einem Nadelholzbestand  
Hinweis: Erstaufforstung als Mischbestand oder Laubholzbestand ist möglich

und resultierend aus dem Ausgleichsfaktor 1 „besondere Waldfunktion“.

b) eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 1 (Erstaufforstung) oder eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 2 (Voranbau) oder eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 3 (Voranbau-Trupppflanzung) oder Zusatzvariante 4 (Waldrandgestaltung). Aus den verschiedenen Möglichkeiten wird die Zusatzvariante 3a (Voranbau-Trupppflanzung mit 100 Trupps/ha á 19 Stück/Trupp) mit einer Flächengröße von 13.828 m<sup>2</sup> gewählt.

Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb von 24 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des B-Plans umgesetzt. Die vorgesehene Erstaufforstungsfläche in Waldow wird zu 80% mit Laubbepflanzung realisiert, so dass die naturschutzrechtliche Kompensation des Biotopverlustes (allerdings nicht der Versiegelung, siehe Eingriffsregelung) mit dem forstlichen Ausgleich zusammen ausgeglichen wird.

Nach § 8 LWaldG erfolgt mit diesem Bebauungsplan auf den nachstehend aufgeführten Grundstücken die dauerhafte Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten und zwar in Bauland zur Wohnbebauung bzw. private Grünfläche mit Baumbestand. Da der Bebauungsplan alle hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen regelt, steht er einer Genehmigung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG gleich.

Die im Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008 unter Punkt 2 (Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB und forstrechtliche Kompensationsanforderungen) genannten Aussagen zu

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme
2. Maßnahmenbeschreibung
3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
6. Besondere Genehmigungstatbestände
7. Karten mit eingezeichneten Flächen

gehen aus den folgenden Ausführungen und den vertraglichen Unterlagen hervor, die im Anhang dieser Begründung aufgeführt sind.

Da die Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erwirkt werden soll, bedarf es einer Festsetzung und hinreichend bestimmten Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AE-Maßnahmen) einschließlich deren vertraglicher Sicherungen (flurstücksscharfe Benennung der Fläche, Lage der Fläche, Zustimmung des Flächeneigentümers, Maßnahmebeschreibung etc.).

zu a) mindestens 10.250 m<sup>2</sup> Erstaufforstung

Die folgende Ersatzmaßnahme wurde vertraglich gebunden:

Art der Maßnahme: Erstaufforstung mit Waldrandbepflanzung

Lage: Gemarkung Waldow, Flur 2, Flurstück 333

Flächengröße: 25.560 m<sup>2</sup>, davon genehmigte Erstaufforstungsfläche: 18.494 m<sup>2</sup>, davon zugeteilte Fläche für den B-Plan Wohngebiet Neuendorfer Straße: 10.250 m<sup>2</sup>

Die Maßnahmenbeschreibung sowie die Lage der Fläche ist aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Flächenagentur Brandenburg zu entnehmen (s. Anhang). Die Erstaufforstung wird im Auftrag der Flächenagentur Brandenburg im Winter 2018/2019 durchgeführt.

zu b) mindestens 13.828 m<sup>2</sup> Voranbau-Trupppflanzung

Die folgende Kompensationsmaßnahme wurde vertraglich gebunden:

Art der Maßnahme: Voranbau-Trupppflanzung (100 Trupp/ha á jeweils 19 Stück/Trupp)

Lage: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstück 993, Größe 5.534 m<sup>2</sup> davon 2.200 m<sup>2</sup> für die Maßnahme

Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstück 74, Größe 17.260 m<sup>2</sup> davon 11.628 m<sup>2</sup> für die Maßnahme

Flächengröße: 13.828 m<sup>2</sup>

Die Maßnahme ist binnen zwei Jahren nach Rechtskrafterlangen des Bebauungsplans umzusetzen. Detaillierte Vereinbarungen gehen aus dem Vertrag hervor, der im Anhang dieser Begründung aufgeführt ist.

Aufschiebende Bedingung:

Um die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele zu gewährleisten, darf mit der Waldumwandlung erst begonnen werden, wenn beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Belzig eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von

29.315,00 Euro

(in Worten: Neunundzwanzigtausenddreihundertfünfzehn 00/100 EUR)

unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung, die auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss, hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde.

Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens, das Aktenzeichen und das Datum des Satzungsbeschlusses anzugeben.

Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung beim

Empfänger: Landesbetrieb Forst Brandenburg, SE Belzig

Kreditinstitut: Landesbank Hessen-Thüringen

IBAN: DE76 3005 0000 7035 0000 46

BIC: WELADEDXXX

Verwendungszweck: LFB 15.05-7026-31/19/18-19/BH - Sicherheitsleistung

möglich oder die Beibringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland.

Die Hinterlegung der Sicherheitsleistung muss durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam gegenüber dem Vorhabensträger/Antragsteller bestätigt werden.

Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur unter Gewährung des Anspruchs für den Adressaten.

Das für die Kontrolle/Abnahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme jeweils notwendige werdende forstbehördliche Prüfverfahren unterliegt einem eigenständigen Verfahren mit Gebührenfestsetzung zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. des Notwendigwerdens.

Begründung der Waldinanspruchnahme nach § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden 10.250 m<sup>2</sup> durch Ausweisung als Wohngebiet, Mischgebiet und private Grünfläche in Anspruch genommen.

Als Waldgemeinde wird in der Gemeinde Borkheide bei jeglicher Neuausweisung von Siedlungsflächen Wald in Anspruch genommen. Planerische Alternativen sind über die Inanspruchnahme bestehender Siedlungsflächen innerhalb genehmigter Bebauungspläne sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen hinaus nicht gegeben. Die bestehenden bislang nicht genutzten Potenziale für die Errichtung zusätzlichen Wohnraums sind vorrangig zu nutzen. Die genehmigten Bebauungspläne „Breite Heide“ und „Lange Stücken“ sind bereits überwiegend bebaut. Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen sind Verdichtungspotenziale vorhanden. Jedoch handelt es sich in der Regel um Flächen in Privateigentum, die in vielen Fällen auf dem Markt nicht angeboten

werden und aus diesem Grund für eine Bebauung in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum nicht zur Verfügung stehen. Diese Grundstücke entziehen sich damit der gemeindlichen Planungen zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren ein nennenswerter Einwohnerzuwachs, verbunden mit zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken zu verzeichnen, die durch das Angebot nicht gedeckt werden können.

Das Plangebiet wird im in der Fassung des 4. Entwurfes des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borkheide als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche an der Neuendorfer Straße wurde mit den zuständigen Fachbehörden (u.a. Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie unteren Forstbehörde) abgestimmt. In der Landesplanerischen Beurteilung wird die Entwicklung dieser Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet. Darüber hinaus verfügt das geplante Siedlungsgebiet über eine verkehrsgünstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Borkheide, die Nähe zum Ortszentrum (wenige Hundert Meter Entfernung zum Marktplatz) sowie über eine bestehende verkehrliche Erschließung über den Mittelweg sowie die gut ausgebauten Neuendorfer Straße.

Um auch kurzfristig den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, der sich aus dem akuten Bedarf aktueller Anfragen nach Wohnbauland an das Bauamt des Amtes Brück ergibt, decken zu können, ist die Inanspruchnahme von ca. 1 ha Waldfläche gerechtfertigt.

### 3.4 Kampfmittelbelastung und Altlasten

Ob Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung für die Fläche bestehen, ist im Planverfahren im Rahmen der Beteiligung der Fachbehörden zu klären. Ggf. ist eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung zum konkreten Bauvorhaben erforderlich. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstücke sind unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Im Bereich des Plangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

### 3.5 Immissionen / Emissionen

Auf das Plangebiet wirken sowohl Schienenlärm als auch Gewerbelärm. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung<sup>1</sup> durchgeführt, die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich machen.

#### Schienenverkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich tags im Lärmpegelbereich (LPB) I und nachts größtenteils im Lärmpegelbereich III. Für das Baugebiet bedeutet das, dass die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB III mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  von 35 dB aufweisen müssen. Das heißt, die Fenster der geplanten Gebäude müssen in der Regel keinen besonderen schalltechnischen Anforderungen entsprechen, da bereits Einfachfenster mit Isolierverglasung aufgrund anderer Vorgaben (z.B. Wärmeschutzverordnung) ein Schalldämmmaß von > 32 dB (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

#### Gewerbelärm

Westlich der Neuendorfer Straße befindet sich der Sitz der Firma Rodenberg Fenster + Türen-Technik GmbH, einer genehmigungsbedürftigen Anlage gem. § 4 BImSchG.

In der Betriebsgenehmigung des vorhandenen Betriebes westlich der Neuendorfer Straße ist festgelegt, dass dieser nur so laut sein darf, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten (Neuendorfer Straße 11 und Neuendorfer Straße 18/18a) die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten werden. Dies ist möglich bei flächenbezogenen Schallleistungspegeln von höchstens 64 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Unter Berücksichtigung dieser möglichen Vorbelastung wird in dem überwie-

<sup>1</sup> „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Wohngebiet Neuendorfer Straße in Borkheide (Amt Brück)“, CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 09. Mai 2018

genden Teil des Plangebietes der Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete eingehalten. Im Nordöstlichen Teil des Plangebietes, in dem der Grenzwert überschritten wird, ist eine Festlegung als Mischgebiet vorgesehen.

Es werden Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen im Bebauungsplan getroffen (siehe Kap. 4.9).

#### 4. Planinhalt und Festsetzungen

##### Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzung (WA) bzw. wohnverträglichem Gewerbe (MI) auf neu zu bildenden Grundstücken auf bislang forstwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden. Geplant ist die Schaffung ortstypischer Grundstücke (voraussichtlich neun Baugrundstücke) mit einer Mindestgröße von jeweils über 900m<sup>2</sup>.

In den Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Festsetzung mit einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei maximal 2 Vollgeschossen bei einer maximalen Firsthöhe von 10 Meter vorgesehen. Für den nordwestlichen Bereich des Mischgebietes (MI) ist die Festsetzung mit einer höchstzulässigen GRZ von 0,40 bei maximal 2 Vollgeschossen geplant. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen definiert; die zulässige Bauweise wird ebenso festgesetzt.

Die Erschließung der Wohngrundstücke erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen „Neuendorfer Straße“ und „Mittelweg“.

Zum Erhalt des Waldsiedlungscharakters der Waldgemeinde Borkheide wird für Teile des Plangebietes private Grünfläche mit Baumbestand festgesetzt, auf der der Baumbestand mit Waldbaumarten erhalten werden soll.

Die folgende Abbildung zeigt – grob – das städtebauliche Konzept mit der geplanten Grundstücksaufteilung:

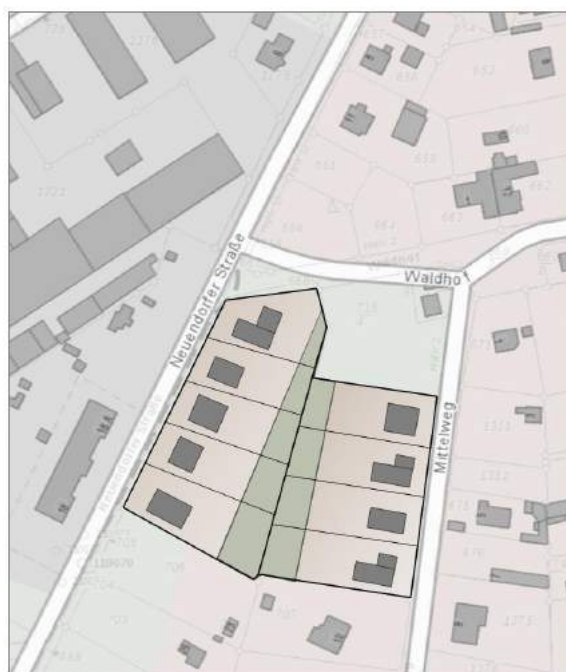


Abb. 4: Vorstellungen zur geplanten Grundstücksaufteilung

Zur Minimierung von Eingriffen in den Boden und zur Durchgrünung des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Weiterhin werden Erhaltungsfestsetzungen für den vorhandenen Gehölzbestand getroffen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft (vgl. Umweltbericht Kap. 5) soll inner- und außerhalb des Plangebietes erfolgen, der forstliche Ausgleich außerhalb des Plangebietes.





## 4.1 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen der Verwaltung.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe.

Begründung der Festsetzung:

Für die Baugrundstücke entlang des Mittelwegs und für Baugrundstücke im südlichen Bereich der Neuendorfer Straße wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden in dem allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur.

Das allgemeine Wohngebiet wird in das WA<sub>1</sub> und das WA<sub>2</sub> zur Zuordnung des jeweiligen Höhenbezugspunkts unterteilt.

### Mischgebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet sind die folgenden allgemein zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

Begründung der Festsetzung:

Für die Baugrundstücke im nördlichen Bereich der Neuendorfer Straße wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen als gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Der Ausschluss von Tankstellen dient vorrangig der Wahrung des Ortsbildes und dem Schutz der Anwohner vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt auf Grund des hohen Flächenanspruchs und der dadurch entstehenden Unvereinbarkeit mit der geplanten kleinteiligen Parzellenstruktur. Weiterhin werden die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im gewerblich geprägten Teil sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des MI werden ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind an dieser Stelle des Gemeindegebiets nicht gewünscht.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Definition des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

### Grundflächenzahl (GRZ)

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Für die geplanten Baugrundstücke des allgemeinen Wohngebiets (WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub>) wird eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Die GRZ liegt damit unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO (0,4).

Für die geplanten Baugrundstücke des Mischgebietes (MI) wird aufgrund des gewerblichen Nutzungsanteils eine höhere Ausnutzung der Grundstücksfläche vorgesehen. Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt und bleibt damit ebenfalls unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 der BauNVO (0,6).

Die Festsetzung entspricht dem bestehenden Ortsbild von Borkheide mit großen Grundstücken und aufgelockerter Bebauung und ermöglicht andererseits eine sinnvolle und wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke. Es gilt darüber hinaus die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB genannten baulichen Anlagen von bis 50 % nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

## 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen sowie maximalen Gebäudelängen bis 50 m festgesetzt. Darüber hinaus wird im Plangebiet die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch die Ausweisung von Baufenstern mittels Baugrenzen. Bei dem allgemeinen Wohngebiet WA<sub>1</sub> verläuft die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie des Mittelwegs. Für das allgemeine Wohngebiet WA<sub>2</sub> und das Mischgebiet beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze zur vorderen Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie der Neuendorfer Straße 12 m. Hier soll die zukünftige Bebauung aus Gründen des Immissionsschutzes von der Lärmquelle (Gewerbebetrieb) abgerückt werden. Die Baufeldtiefe beträgt für die allgemeinen Wohngebiete 15 m und für das Mischgebiet 20 m. Der seitliche Abstand der Baugrenzen zu den jeweiligen Nachbargrundstücken sowie zwischen den baugebieten WA<sub>2</sub> und MI entspricht mit 3 m dem Mindestmaß für Abstandsflächen nach BbgBO.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile kann in geringem Maß gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

## 4.4 Zahl der Vollgeschosse

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Neben der Festlegung der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhen im Plangebiet getroffen. Es erfolgen Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie die Beschränkung der Firsthöhen.

Nach der Brandenburgischen Bauordnung gilt die folgende Definition für Vollgeschosse (§ 2 Abs. 4 BbgBO): „Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse) sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Im allgemeinen Wohngebiet darf die Anzahl der Vollgeschosse maximal 2 betragen. Die Festsetzung orientiert sich an der Umgebungsbebauung, die über maximal 2 Vollgeschosse verfügt sowie die geplante Gebäudetypologie mit freistehenden Einfamilienhäusern bzw. Doppelhäusern.

#### 4.5 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen erfolgt über die Beschränkung der Firsthöhe. Als Maßstab für die Festsetzung wurden die Firsthöhen der Bestandsbebauung in der näheren Umgebung der Entwicklungsfläche zu Grunde gelegt.

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 10 m festgesetzt.

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten eingemessenen Höhenbezugspunkt für das jeweilige Baugebiet in Metern über NHN (DHHN2016). Die Bezugshöhe beträgt für das allgemeine Wohngebiet WA<sub>1</sub> 59,60 m ü.NHN, für das WA<sub>2</sub> 59,51 m ü.NHN und für das MI 59,59 m ü. NHN.

#### 4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden keine Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Es wird eine Straßenbegrenzungslinie an der Plangebietsgrenze zwischen Wohnbaufläche und öffentlicher Straßenverkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Neuendorfer Straße und den Mittelweg.

#### 4.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für den hinteren Teil der späteren Baugrundstücke wird eine zusammenhängende Fläche mit einer Breite von bis zu 40 m als private Grünfläche ausgewiesen. Hier soll der gebietsprägende Baumbestand mit Waldbäumen erhalten werden, um dem Charakter von Borkheide als Waldgemeinde angemessen zu berücksichtigen und zu entwickeln. Die private Grünfläche wird ebenso als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

#### 4.8 Grünordnerische Festsetzungen

Es werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die in den Festsetzungen genannten Pflanzlisten sind im Umweltbericht und in der Planzeichnung genannt. Die Maßnahmen werden in Kap. 5.4.3 erläutert.

##### **M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Minimierung der Versiegelung. PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen.

##### **M 2 - Private Grünfläche mit Baumbestand: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Baumbestand“ ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) zu ersetzen.

##### **M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

## 4.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der zukünftigen Wohnnutzungen vor den Geräuschemissionen der nahegelegenen Bahntrasse werden im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen gemäß Vorgabe der Schallschutztechnischen Untersuchung<sup>2</sup> festgesetzt. Gemäß der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung wird festgelegt, dass im Nachtbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens dem Lärmpegelbereich III genügen müssen. Es werden Festsetzungen zum erforderlichen Schalldämmmaß von Außenbauteilen sowie zur Grundrissorientierung getroffen.

Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (Nacht) müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Räumen mit wohnähnlichem Charakter mindestens die folgenden resultierenden Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) gemäß DIN 4109 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) aufweisen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35

Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Gemäß DIN 4109 darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (von der Hauptquelle abgewandt sind solche Gebäudeseiten, bei denen der Winkel zwischen Emissionsachse und Gebäudeseite mehr als 100 Grad beträgt bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden).

Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen, sind auf den dem Schienenlärm abgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen (südliche und östliche Gebäudeseiten). Sollte dies nicht möglich sein oder sollten die Räume nicht über mindestens ein Fenster an der dem Schienenlärm abgewandten Gebäudeseiten verfügen, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Bereich von Beurteilungspegeln  $\geq 47$  dB(A) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

## 4.10 Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten unvermutet Bodendenkmale (z.B. Scherben, Knochen, Stein und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11 Abs. 3 BbgDSchG).

<sup>2</sup> „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Wohngebiet Neuendorfer Straße in Borkheide (Amt Brück)“, CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 09. Mai 2018

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

Im Bereich der Neuendorfer Straße und des Mittelwegs in der Gemeinde Borkheide ist beabsichtigt, ein Wohngebiet zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich östlich der Neuendorfer Straße, westlich des Mittelwegs, südlich des Bahnhofs von Borkheide und nördlich des Ortszentrums und umfasst etwa 1 ha. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über öffentliche Verkehrsflächen.

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet das Plangebiet, zeigt die Erheblichkeit geplanter Eingriffe und sinnvolle grünordnerische Maßnahmen auf. Die Zustandsbeschreibung des Plangebiets basiert auf Bestandserhebungen im Frühsommer 2018. Die Veränderungen der Schutzgüter unterliegen den Bestimmungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

#### **5.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

Für den Geltungsbereich wird allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,25 für die Wohngebiete bzw. 0,4 für das Mischgebiet. Auf die Festsetzung einer GFZ wird verzichtet. Die Höhe der Gebäude wird durch die Beschränkung der Firsthöhe sowie der Geschossigkeit definiert.

#### **5.1.2 Für die Umweltprüfung relevanten übergeordnete Planungen**

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar. Dabei sind für das Plangebiet keine flächenscharfen und grundstücksgenauen Entwicklungsziele aus dem Planwerk im Maßstab 1:50.000 ablesbar.

Der Planungsbereich entlang der Neuendorfer Straße“ wird mit dem Ziel "Nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern“ - entsprechend des aktuellen Bestandes - geführt.

Sonstige Inhalte des Landschaftsrahmenplanes oder des (in Aufstellung befindlichen) Landschaftsplanes der Gemeinde zu den einzelnen Schutzgütern werden, sofern planungsrelevant, in den entsprechenden Kapiteln genannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Für Borkheide ist der Waldsiedlungscharakter prägend; das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes von Borkheide sieht für das Plangebiet die Ausweisung als „Wohnbaufläche / Erhalt des Waldsiedlungscharakters“ vor.



Abb. 4: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (Vierter Entwurf von 2018, noch nicht rechtsverbindlich).

### 5.1.3 Für die Umweltprüfung relevanten Fachgesetze

Die wichtigsten Fachgesetze / Verordnungen / Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Anhang aufgeführt. Dazu zählt vor allem das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz. Weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich weiterhin in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und der Wasserhaushaltsgesetze des Bundes und des Landes.

## 5.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter von Natur und Landschaft

### 5.2.1 Auswirkung auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Schutzgebiete

Es gibt keine Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder sonstige Schutzgebiete. Das Plangebiet liegt weder in einem Schutzgebiet (Naturdenkmal, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Fauna-Flora-Habitat-Gebiet oder Vogelschutzgebiet) noch liegen Schutzgebiete im Plangebiet. Es sind weder Alleen gemäß § 29 Abs. 3 BNatSchG i. V. m. § 17 BbgNatSchAG noch Biotope gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 18 BbgNatSchAG betroffen.

Baumschutz: Es gilt die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011. Die GehölzSchVO PM findet keine Anwendung bei Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg. Demnach findet die Verordnung keine Anwendung im Plangebiet.

### 5.2.2 Naturräumliche Gliederung

Nach SCHOLZ (1962) gehört das Plangebiet zu der Großlandschaft „Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen“ mit der naturräumlichen Haupteinheit „Beelitzer Sander“. Bei dieser handelt sich um einen Sanderkegel („Beelitzer Sander“), der ausschließlich aus grundwasserfernen nährstoffarmen Sanden besteht.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Übergangsklimas zwischen dem maritimen Westen und dem kontinentalen Osten Europas. Charakteristisch sind warme Sommer und mäßig kalte Winter. Für das Amt Brück werden mittlere Jahresniederschlagssummen von etwa 550 mm angegeben. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen bei etwa 8°C. Winde treten am häufigsten aus westlicher bis südwestlicher Richtung auf.

Eine landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackernutzung oder Grünlandbewirtschaftung gibt es in der Gemeinde Borkheide nicht. Die Forstwirtschaft im Planungsgebiet ist durch eine vollständige Dominanz der Kiefer geprägt, die in Altersklassenwäldern mit kurzen Umtriebszeiten bewirtschaftet wird. Die Folge sind gleichförmige Kiefernforsten, die nur sehr wenigen Arten Lebensraum bieten und für die landschaftsgebundene Erholung vergleichsweise wenig attraktiv sind.

### 5.2.3 Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

Unter dem Schutzgut Fläche ist der Aspekt des flächensparenden Bauens zu verstehen. Dabei steht der qualitative Flächenbegriff stärker im Vordergrund als der quantitative, der im Umweltbericht schwerpunktmäßig unter dem Schutzgut Boden zu beurteilen ist. Zur Bewertung des Schutzgutes Fläche ist die Einstufung des Plangebietes als Fläche der Innenentwicklung der Gemeinde festzustellen; auf diesen Flächen soll vorrangig die Wohnbaulandentwicklung stattfinden. Zudem werden bei der Grundflächenzahl die maximal möglichen Werte nach BauNVO deutlich unterschritten; für die Bereiche des WA werden 0,25 anstelle von 0,4 und für den Bereich des MI wird 0,4 anstelle von 0,6 festgesetzt.

Unter dem Aspekt des Schutzguts Boden ist die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit des Bodens zu betrachten.

Die Böden sind im Plangebiet Podsol-Braunerden. Diese sind Ergebnisse der Eiszeit mit den fluviatilen Erosions- und Sedimentationsprozessen im Holozän. Die Bodeneigenschaften ermöglichen ein allgemeines Biotopentwicklungspotenzial. Besonders ertragsreiche oder seltene / gefährdete Böden, besondere geologische Bildungen, Bodendenkmale und archäologische Fundstätten liegen nicht vor. Der Standort ermöglicht in seiner heutigen Ausprägung geringe bis allgemeine Bodenfunktionen.

### 5.2.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet liegen weder stehende noch fließende Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt in keiner Trinkwasserschutzzone.

Im Landschaftsrahmenplan wird die Empfindlichkeit des oberen Grundwasserleiters gegenüber stofflichen Verunreinigungen als mittel eingestuft. Der Grundwasserflurabstand liegt laut diesem Planwerk bei über 10 m.

Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Durch die vollständige Bestockung mit Wald wird eine stärkere Verdunstung der Niederschläge bewirkt als in offenen Bereichen. Aufgrund der guten Filterwirkung von Wäldern, ist die Qualität des gebildeten Grundwassers jedoch als höher einzustufen als z. B. bei landwirtschaftlich genutzten Flächen.



### 5.2.5 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Übergangsklimas zwischen dem maritimen Westen und dem kontinentalen Osten Europas. Charakteristisch sind warme Sommer und mäßig kalte Winter. Für das Amt Brück werden mittlere Jahresniederschlagssummen von 500 bis 560 mm angegeben. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,3 bis 8,5°C. Die häufigsten Windrichtungen sind West bis Südwest.

Die Waldflächen im Planungsraum sind Frischluftentstehungsgebiete; die Siedlungsflächen zeichnen sich überwiegend durch ein mehr oder weniger ausgeglichenes Klima ohne größere Belastungen aus. Als klimatische Belastungsflächen mit sich vergleichsweise stark erwärmender Luft wirken die in der Nähe liegenden stärker versiegelten Bereiche um den Bahnhof.

### 5.2.6 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Bei der Erfassung und Bewertung zum Schutzgut Mensch wichtig sind die Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wohnen, arbeiten, sich versorgen, sich bilden, in Gemeinschaft leben, sich erholen) werden hierbei genauer betrachtet.

Wohn- und Wohnumfeldqualität sind immer vom Grad der Intaktheit der Umwelt, der Lärmfreiheit, der Ausstattung des Naturraumes, den Erholungsmöglichkeiten und den kulturellen Angeboten abhängig. Landschaftsbezogene Erholungsnutzungen sind in Form von Spaziergängen sind möglich. Neben dem Bahnhof ist ein Museum untergebracht. Verschiedene Lärmquelle wie Schiene und Gewerbe sind als Vorbelastung anzusehen.

Charakteristisch für das Landschaftsbild und die Erlebniswirksamkeit die Ausstattung mit Kiefernforste - sowie in der Umgebung das Vorhandensein von vorwiegend Einfamilienhäusern im Wald sowie Betriebe und der Bahnhof; die Bevölkerungsdichte ist gering. Insgesamt kann von einer geringen Erlebniswirksamkeit ausgegangen werden.

### 5.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter besitzen als Zeugen menschlicher und naturhistorischer Entwicklung eine hohe gesellschaftliche Bedeutung, die durch ihre historische Aussage und ihren Bildungswert im Rahmen der Traditionspflege gegeben ist. Sie sind wichtige Elemente unserer Kulturlandschaft mit einer hohen emotionalen Wirkung.

Bei deren Erfassung steht abweichend zu den räumlich-strukturellen Aspekten des Schutzgutes Landschaft der historische Aussagewert im Vordergrund. Zu diesem Zweck sind alle die Nutzungsformen zu berücksichtigen, die im Einklang mit den landschaftlichen Gegebenheiten stehen und darüber hinaus Abhängigkeiten und Beziehungen zur Landschaft erkennen lassen.

Laut Geoportal des BLDAM liegen im Plangebiet keine Bodendenkmale (abgerufen am 23. Mai 2018).

### 5.2.8 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierungsschlüssel:

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Bedeutung im Plangebiet
08480	Kiefernforst		mittel

Tab. 1: Biotope

Geprägt wird der Planungsraum durch einen alten bis mittelalten Baumbestand vorwiegend aus Kiefern. Der Baumbestand weist eine deutliche Altersdifferenzierung auf. Jüngere Laubbäume bilden den Unterwuchs. In sehr geringem Umfang sind einzelne Eichen vorhanden. Es sind keine Gebäude vorhanden.

Die zu überbauende Fläche hat aufgrund der Artenausstattung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Im Zuge des Planverfahrens ist deshalb der teilweise Erhalt des Altholzbestandes Planungsziel.

### **Besonderer Artenschutz**

Zur Behandlung des Besonderen Artenschutzes werden in Brandenburg wildlebend vorkommende Tier- und Pflanzenarten, die im Sinne von § 7 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) national besonders bzw. streng geschützt sind und für die damit die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes insbesondere die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG zur Anwendung kommen, berücksichtigt.

Zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zählen:

**Schädigungsverbot:** Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

**Störungsverbot:** Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

**Tötungsverbot:** Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für die jeweiligen Arten unter Berücksichtigung der vorgesehenen Schadensvermeidungsmaßnahmen durch Nutzung oder Betrieb, unabhängig von oben behandelter Tötung im Zusammenhang mit der Entfernung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Als besonders geschützte Arten gelten die Arten der Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Arten des Anhangs B der EU-Artenschutzverordnung (EUArtSchV), Europäische Vogelarten und - als streng geschützte Arten - Arten der Anlage 1 der BArtSchV mit Kreuz in Spalte 3, Arten des Anhangs A der EUArtSchV, Arten der Anlage IV der RL 92/43/EG (FFH-Richtlinie).

Artenschutzrechtliche Regelungen leiten sich ab aus dem Ziel der FFH-Richtlinie, die natürlichen Lebensräume und die Populationen wildlebender Tier- und Pflanzenarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu erhalten oder diesen wiederherzustellen (Art. 1 FFHRL).

Weiterhin liegt gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Da dem Artenschutz eine besondere Bedeutung zukommt, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Fernwald) durchgeführt. Diese ist Teil der Planungsunterlagen und enthält Untersuchungen zum Bestand und zur Betroffenheit planungsrelevanter Arten sowie die Methodik der Untersuchungen. Nur die Schlussfolgerungen sind hier wiedergegeben; die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen befinden sich im entsprechenden Kapitel 5.4.2.

### Zusammenfassung des Gutachtens:

Auf der Grundlage der Analyse der Lebensraumstrukturen sowie der Erfassungen zum Vorkommen von europäischen Vogelarten und Fledermäusen im Jahr 2018 wurden unter den Pflanzen keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen, die im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung Berücksichtigung finden. Für die weiteren Artengruppen werden innerhalb des Eingriffsbereiches unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungsmaßnahmen keine Arten geschädigt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme keine Verbotstatbestände offensichtlich sind, die gegen die geplante Nutzung sprechen.

## **5.3 Prognose, Konflikte**

Die Realisierung des Bauvorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachhaltig beeinträchtigt wird. Bei einer Realisierung der Planungen werden nach folgenden Wirkfaktoren unterschieden:

- Baubedingte Wirkfaktoren
- Anlagebedingte Wirkfaktoren

- Betriebsbedingte Wirkfaktoren

#### *Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben*

Ohne das Vorhaben ist eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Nutzung nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin als forstwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

#### *Prognose der weiteren Entwicklung mit dem Vorhaben*

Mit der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass Flächen versiegelt werden können und damit als Funktionsraum von Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung stehen. Diese Eingriffe werden in der Eingriffsregelung mit Flächengrößen dargelegt. Die versiegelungsbedingte Veränderung ist als Eingriff i. S. der Eingriffsregelung zu werten. Der Eingriff resultiert aus anlagenbezogenen Auswirkungen auf prinzipiell ersetzbare Naturhaushaltsfunktionen allgemeiner Ausprägung. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und konkurrierende Nutzungen sowie Sachgüter und Objekte des kulturellen Erbes werden ebenfalls nicht erwartet.

Die Eingriffe in den Forst sind zusätzlich zur Versiegelung auszugleichen; hierfür sind Erstaufforstungsflächen zur Verfügung zu stellen.

### 5.3.1 Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Entzug von Fläche für forstwirtschaftliche Nutzung	-	+	-
Potentielle Beeinträchtigungen durch Maschineneinsatz	+	-	-
Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	o	+	-
Potentielle Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch erhöhten Schadstoffeintrag	o	-	o

Tab. 2: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Diese Wirkungen stehen im Konflikt zu den gesetzlichen Zielen, nach denen Boden zu erhalten ist. Die Böden im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung; Böden besonderer Standorteigenschaften sind nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet. Die Planungsrealisierung ist jedoch überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen, der Überbauung sowie Versiegelung unversiegelter Böden verbunden. Natürliche Bodenfunktionen werden hierdurch weiter reduziert. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung:

- Begrenzung von Versiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß,
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen,
- Erhalt und Schutz erheblicher Flächenanteile (rund 25%) mit Altbaumbestand (vormals Bestandteil der Waldfläche).

Kompensationserfordernisse: Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbaubare und versiegelbare Bodenfläche. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsregelung" erläutert.

### 5.3.2 Schutzgut Wasser

Folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden prognostiziert (+ ja / o bedingt / - nein):

Auswirkung	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt
Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung	-	O	-
Verringerung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenversiegelungen	-	O	-
Potentielle Beeinträchtigung der Grundwasserqualität durch erhöhten Schadstoffeintrag	O	-	-

Tab. 3: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Flächen sind in ihrer Wertigkeit bezüglich Oberflächenwasserabfluss, Grundwasserempfindlichkeit und Grundwasserneubildung von allgemeiner Bedeutung. Durch Bestimmungen zur Versickerung (sämtliches Niederschlagswasser bleibt vor Ort) ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Baubedingte Auswirkungen werden nicht erwartet, sind aber potentiell im Havariefall möglich. Die Planungsrealisierung ist überwiegend mit anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, indem weitgehend unversiegelter Boden mit Grundfunktionen der Grundwasserneubildung versiegelt bzw. bebaut werden kann. Funktionsverluste durch die Verringerung der Grundwasserneubildung werden nicht erwartet. Betriebsbedingte Auswirkungen werden nicht erwartet.

Eingriffsbewertung: mittlere Eingriffsintensität, vor allem durch verringerte Neubildung und die mögliche Gefährdung von Grundwasser. Die Beeinträchtigungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen gemindert.

Ableitung von Empfehlungen zur Minimierung und Vermeidung

- Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken
- Die Befestigung von Flächen (Zufahrten, Stellflächen) sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Kompensationserfordernisse: Die zum Teil bereits durch Vornutzungen vorliegenden Belastungen des Schutzgutes Wasser werden durch die Vermeidungsmaßnahmen sowie die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Boden mitkompensiert.

### 5.3.3 Schutzgut Klima

Die Realisierung des Vorhabens bedingt durch die Neuversiegelung von Flächen kleinere Veränderungen des Schutzgutes Klima (Verringerung der Luftfeuchte und Förderung der Erwärmung). Weitere Belastungen durch zusätzliche Verkehre entstehen nicht.

Eingriffsbewertung: Die Einwirkungen auf Klima, Luftgüte und Ruhe sind überwiegend von geringerer Intensität (Klima, Ruhe, Luftgüte). Sie rufen unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Belastung keine erhebliche Veränderung des Klimas und der Lärmbelastung hervor. Die Auswirkungen belasteten zudem weniger den Naturhaushalt als vielmehr anthropogene Nutzungen. Als Vermeidungsempfehlung gilt die Begrenzung der Versiegelung und als Festsetzung die Durchgrünung der Baugrundstücke.

### 5.3.4 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Die Realisierung des Vorhabens bedingt eine Erweiterung des Siedlungsbereichs um einen Hektar und bewirkt vorwiegend Änderungen im Schutzgut Landschaftsbild. Es sind in der Regel nur geringe Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (Veränderung des Landschaftsbildcharakters) als baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten, da insgesamt der Standort bereits durch städtebauliche Nutzungen vorgeprägt ist.

Als Vermeidungsempfehlung gilt die Begrenzung der Versiegelung und als Festsetzung die Durchgrünung der Baugrundstücke.

### 5.3.5 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da im Plangebiet weder Kultur- noch Sachgüter vorhanden sind.

### 5.3.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Anteil des Gebietes erfüllt Lebensraumfunktionen mittlerer Bedeutung, die durch die vorge-sehene Planung zum Großteil verloren gehen.

Eingriffsbeschreibung: Die Beeinträchtigungen sind anlagebedingt und resultieren aus der möglichen Versiege-lung und Befestigung von Flächen und der damit verbundenen Beseitigung von Waldflächen. Die Beeinträchti-gungen sind unter der Voraussetzung der angestrebten Nutzung unvermeidbar, werden jedoch durch entspre-chende Festsetzungen des Bebauungsplanes gemindert.

Vermeidungsempfehlungen:

- Teilweiser Erhalt des Baumbestandes unter Beachtung aller genannten Vermeidungsmaßnahmen.
- Durchgrünung des Plangebietes mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen.
- Begrenzung der Versiegelung.
- Neuanlage von Lebensräumen in- und außerhalb des Plangebietes.

Basis des Kompensationsflächenerfordernisses ist die überbau- und versiegelbare Bodenfläche, die nicht mehr als Vegetationsfläche zur Verfügung steht. Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind im Kapitel "Eingriffsre-gelung" erläutert. Die Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz sind zwingend zu beachten, um Verbotstatbe-stände zu umgehen.

### 5.3.7 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Alle Schutzgüter stehen in engem Zusammenhang zueinander. Wichtige prägende und empfindliche Landschaft-selemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Für dieses Vorhaben ist eine Abwägung der einzelnen Belange der Schutzgüter untereinander nicht notwendig.

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ mögliche Auswirkung / Ein-griff	Flächen-bezug	
Fläche	Dauerhafter Entzug von Flächen mit forstwirt-schaftlicher Nutzung	10.250 m <sup>2</sup>	<b>Kompensation</b> über Waldumwandlung Forstbehörde, s. Kap. 3.3
Arten und Le-bensgemein-schaften	Dauerhafte Beseitigung von Waldflächen als Lebensraum mittlerer Bedeutung	7.743 m <sup>2</sup>	<b>Vermeidung</b> Auswirkungen sind minimierbar durch Minderung der Flächenbeanspruchung <b>Kompensation</b> Geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes über Kompensation der Waldumwandlung, s. Kap. 3.3
Boden + Grundwasser	Versiegelung: Befestigung und Verdichtung teilweise vorbelaste-ter Boden, Unterbindung von Bodenfunktionen Bedingt Beeinträchtigung der Grundwasserneubil-dung und Grundwasserqualität	3.548 m <sup>2</sup>	<b>Vermeidung</b> wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen, Versickerung des anfallen-den Oberflächenwassers <b>Kompensation</b> Geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes, über einen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg
Landschaftsbild	Geringe Veränderung	nicht quan-tifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze, Erhalt von Bäumen
Klima	Geringe Veränderung der kleinklimatischen Ver-hältnisse: stärkere Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchte	nicht quan-tifizierbar	Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze, Erhalt von Bäumen

Mögliche eingriffsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter			Minderung und Vermeidung von Funktionsbeeinträchtigungen / Kompensationsbedarf
Schutzgut	Veränderungsart/ mögliche Auswirkung / Eingriff	Flächenbezug	
Mensch	Kaum Auswirkungen	nicht quantifizierbar	Einhaltung relevanter Immissionsrichtwerte, Eingrünung durch standortgerechte Laubgehölze, Erhalt von mit Waldbäumen bestockter Flächen
Kultur und Sachgüter	Keine Auswirkungen		

Tab. 4: Eingriffszusammenfassung

## 5.4 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 14 BNatSchG).

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.
- Kompensation außerhalb der Gemeinde, beispielsweise durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Eigentümer (= Vorhabenträger) steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg von April 2009.

### 5.4.1 Eingriffe im Bereich des Plangebietes

In der Eingriffsregelung sind 3 Eingriffstypen zu unterscheiden, die einer Kompensationsverpflichtung unterliegen. Unter Berücksichtigung aller Vermeidungsmaßnahmen sind dann die anderen Schutzgüter von Natur und Landschaft mit kompensiert.

- Flächige Eingriffe durch Versiegelung von Boden (Schutzgut Boden)
- Entzug der forstwirtschaftlichen Nutzung (Schutzgut Fläche)
- Verlust von Waldbiotopen (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)

Die Eingriffe durch Versiegelung werden entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 für das Allgemeine Wohngebiet ermittelt. Da diese um 50% für Nebenanlagen überschritten werden dürfen, liegt die

maximal zulässige Versiegelung bei 37,5%. Für das Mischgebiet wird die Versiegelung entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 zzgl. Überschreitung von 50% für Nebenanlagen ermittelt; d.h. maximal zulässige Versiegelung liegt bei 60%.

<b>Eingriff: Versiegelung von Boden</b>	<b>Flächengrößen (ca.)</b>
Größe des Plangebietes	10.291 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,25	4.892 m <sup>2</sup>
Zulässige Neuversiegelung = 37,5%	<b>1.834,5 m<sup>2</sup></b>
Mischgebiet, GRZ 0,4	2.856 m <sup>2</sup>
Zulässige Neuversiegelung = 60%	<b>1.713,6 m<sup>2</sup></b>
Zwischensumme: Zulässige Neuversiegelung (Zeile 4+6)	3.548 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf für Flächenversiegelung (1:2), s. Text	<b>7.096 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingriff: Entzug der forstwirtschaftlichen Nutzung (Waldumwandlung)</b>	
Gesamtfläche für die notwendige Waldumwandlung*	10.250 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf für Waldumwandlung nach LWaldG (1:2 mit finanzieller Bewertung und Umrechnung in entsprechende Zusatzvariante; Festlegung durch Forstbehörde), s. Kap. 3.3	12.250 m <sup>2</sup> und 13.828 m <sup>2</sup>
<b>Eingriff: Verlust von Waldbiotopen</b>	
Gesamtfläche für den Verlust von Waldbiotopen mittlerer Wertigkeit	7.743 m <sup>2</sup>
Kompensationsbedarf für den Verlust von Waldbiotopen: entfällt, s. Kap. 3.3	0 m <sup>2</sup>

Tab. 5: Flächengrößen

**\*Hinweis:** Grundlage für die Ermittlung der Flächengrößen sind die Angaben im aktuellen Vermessungsplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs. Die im Vermessungsplan eingezeichnete Waldgrenze ist maßgeblich für die Ermittlung der Waldeigenschaft; die fehlenden Quadratmeter in der Bilanz zur Größe des Plangebietes sind Teilflächen des vorhandenen Radweges. Die Fläche für die notwendige Waldumwandlung wurde von der Forstbehörde festgelegt.

### Fläche Eingriffe durch Bodenversiegelung

Versiegelungen sind zu kompensieren, d.h. für die Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden durch die planerische Vorbereitung der Bebauung der Grundstücke werden Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Maßgeblich für den Faktor anzurechnender Ausgleichsmaßnahmen ist der Wert der aktuell vorhandenen Flächennutzung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Wert der Kompensationsmaßnahme. Geeignete Flächenverhältnisse zwischen Eingriffs- und Kompensationsfläche benennt die HVE des Landes Brandenburg. Durch die Beteiligung an dem Flächenpool „Grenzelmiesen“ kann die Versiegelung im Verhältnis 1:2 kompensiert werden.

### Eingriffe in Wald nach LWaldG

Bei der Überplanung von Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der Forstbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart notwendig. Hierzu ist ein entsprechender Ausgleich nach Vorgabe der Forstbehörde, z.B. in Form einer Ersatzaufforstung oder ökologischem Waldumbau, zu schaffen.

Der auf dem Grundstück liegende Kiefernforstbestand ist Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Betroffen ist eine Fläche von 10.250 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstücke 708, 709, 712, 713, 714, 716. Die Ermittlung der Waldinanspruchnahme erfolgte nach grundbuchlicher Eintragung und im CAD entsprechend der sich im amtlichen Lageplan eingemessenen bewaldeten Fläche (siehe Abb. 2).

Für die Inanspruchnahme von über 1 ha Wald ist in der Regel gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls notwendig. Träger des Verfahrens ist



die zuständige Forstbehörde. Nach Einschätzung können die nachteiligen Umweltwirkungen des Vorhabens durch die von der Forstbehörde beauftragten Kompensationsmaßnahmen (s.u.) ausgeglichen werden. In dieser Einschätzung wurde auch berücksichtigt, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan etwa 2.500 m<sup>2</sup> Wald erhalten bleibt. Auch wenn Teile des Plangebietes mit Bäumen durch Festsetzung erhalten bleiben, ist die gesamte Fläche des Plangebietes umzuwandeln, da sie für eine forstwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Dennoch können diese Flächen weiterhin Waldfunktionen übernehmen. Zudem liegt die Schwelle zur Vorprüfung des Einzelfalls nur unwesentlich darunter.

Laut Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 11.12.2018 ergibt sich auf Grundlage der benannten dauerhaften Waldumwandlungsfläche von 10.250 m<sup>2</sup> nach Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG nachfolgendes näher beschriebenes Kompensationserfordernis. Für die Festlegung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist neben der quantitativen Komponente (Flächenverlust) auch eine qualitative Komponente (vorhandene Waldfunktionen "Lokaler Immissionsschutzwald -WF 3200) zu berücksichtigen. Der Flächenverlust und die besondere vorhandene Waldfunktion ist jeweils mit dem Faktor 1 zu bewerten. Damit ergibt sich für die beantragte Waldfläche im Zuge des Verfahrens zur Nutzungsartenänderung von Wald ein Gesamtkompensationserfordernis von 1:2. Unter Berücksichtigung dieses Gesamtkompensationsverhältnisses und der finanziellen Bewertung, ergeben sich damit folgende konkrete und mögliche zu erbringende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

a) mindestens 10.250 m<sup>2</sup> Erstaufforstung (Ausgleichsfaktor 1 Flächenverlust) mit einem Nadelholzbestand  
Hinweis: Erstaufforstung als Mischbestand oder Laubholzbestand ist möglich

und resultierend aus dem Ausgleichsfaktor 1 „besondere Waldfunktion“.

b) eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 1 (Erstaufforstung) oder eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 2 (Voranbau) oder eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 3 (Voranbau-Trupppflanzung) oder Zusatzvariante 4 (Waldrandgestaltung). Aus den verschiedenen Möglichkeiten wird die Zusatzvariante 3a (Voranbau-Trupppflanzung mit 100 Trupps/ha á 19 Stück/Trupp) mit einer Flächengröße von 13.828 m<sup>2</sup> gewählt.

Die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb von 24 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des B-Plans umgesetzt. Die vorgesehene Erstaufforstungsfläche in Waldow wird zu 80% mit Laubbepflanzung realisiert, so dass die naturschutzrechtliche Kompensation des Biotopverlustes (allerdings nicht der Versiegelung, siehe Eingriffsregelung) mit dem forstlichen Ausgleich zusammen ausgeglichen wird.

Nach § 8 LWaldG erfolgt mit diesem Bebauungsplan auf den nachstehend aufgeführten Grundstücken die dauerhafte Umwandlung von Wald in andere Nutzungsarten und zwar in Bauland zur Wohnbebauung bzw. private Grünfläche mit Baumbestand. Da der Bebauungsplan alle hierfür erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen regelt, steht er einer Genehmigung nach § 8 Abs. 1 Satz 1 LWaldG gleich.

Die im Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14. 08. 2008 unter Punkt 2 (Bebauungspläne gemäß § 30 BauGB und forstrechtliche Kompensationsanforderungen) genannten Aussagen zu

1. Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme
2. Maßnahmenbeschreibung
3. Fristsetzung für Maßnahmedurchführung
4. Zeitpunkte für Zwischen- und Schlussabnahmen
5. Sicherheitsleistung
6. Besondere Genehmigungstatbestände
7. Karten mit eingezeichneten Flächen

gehen aus den folgenden Ausführungen und den vertraglichen Unterlagen hervor, die im Anhang dieser Begründung aufgeführt sind.

Da die Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG im vorliegenden Bebauungsplanverfahren erwirkt werden soll, bedarf es einer Festsetzung und hinreichend bestimmten Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AE-Maßnahmen) einschließlich deren vertraglicher Sicherungen (flurstücksscharfe Benennung der Fläche, Lage der Fläche, Zustimmung des Flächeneigentümers, Maßnahmebeschreibung etc.).

zu a) mindestens 10.250 m<sup>2</sup> Erstaufforstung

Die folgende Ersatzmaßnahme wurde vertraglich gebunden:

Art der Maßnahme: Erstaufforstung mit Waldrandbepflanzung

Lage: Gemarkung Waldow, Flur 2, Flurstück 333

Flächengröße: 25.560 m<sup>2</sup>, davon genehmigte Erstaufforstungsfläche: 18.494 m<sup>2</sup>, davon zugeteilte Fläche für den B-Plan Wohngebiet Neuendorfer Straße: 10.250 m<sup>2</sup>

Die Maßnahmenbeschreibung sowie die Lage der Fläche ist aus der vertraglichen Vereinbarung zwischen Vorhabenträger und Flächenagentur Brandenburg zu entnehmen (s. Anhang). Die Erstaufforstung wird im Auftrag der Flächenagentur Brandenburg im Winter 2018/2019 durchgeführt.

zu b) mindestens 13.828 m<sup>2</sup> Voranbau-Trupppflanzung

Die folgende Kompensationsmaßnahme wurde vertraglich gebunden:

Art der Maßnahme: Voranbau-Trupppflanzung (100 Trupp/ha á 19 Stück/Pflanzen)

Lage: Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstück 993, Größe 5.534 m<sup>2</sup> davon 2.200 m<sup>2</sup> für die Maßnahme

Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstück 74, Größe 17.260 m<sup>2</sup> davon 11.628 m<sup>2</sup> für die Maßnahme

Flächengröße: 13.828 m<sup>2</sup>

Die Maßnahme ist binnen zwei Jahren nach Rechtskrafterlangen des Bebauungsplans umzusetzen. Detaillierte Vereinbarungen gehen aus dem Vertrag hervor, der im Anhang dieser Begründung aufgeführt ist.

Aufschiebende Bedingung:

Um die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele zu gewährleisten, darf mit der Waldumwandlung erst begonnen werden, wenn beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Belzig eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von

29.315,00 Euro

(in Worten: Neunundzwanzigtausenddreihundertfünfzehn 00/100 EUR)

unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung, die auf erste Anforderung ausgezahlt werden muss, hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde.

Auf der Bürgschaftsurkunde ist die Bezeichnung des Vorhabens, das Aktenzeichen und das Datum des Satzungsbeschlusses anzugeben.

Alternativ ist die zinslose Hinterlegung durch Einzahlung beim

Empfänger: Landesbetrieb Forst Brandenburg, SE Belzig

Kreditinstitut: Landesbank Hessen-Thüringen

IBAN: DE76 3005 0000 7035 0000 46

BIC: WELADEDXXX

Verwendungszweck: LFB 15.05-7026-31/19/18-19/BH - Sicherheitsleistung

möglich oder die Bebringung einer vergleichbaren Bürgschaft von Versicherungen mit Sitz in Deutschland.

Die Hinterlegung der Sicherheitsleistung muss durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam gegenüber dem Vorhabensträger/Antragsteller bestätigt werden.

Voraussetzung für die vollständige Rückzahlung der Sicherheitsleistung ist die forstbehördliche Endabnahme zum Zeitpunkt der gesicherten Kultur unter Gewährung des Anspruchs für den Adressaten.

Das für die Kontrolle/Abnahme der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme jeweils notwendige werdende forstbehördliche Prüfverfahren unterliegt einem eigenständigen Verfahren mit Gebührenfestsetzung zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. des Notwendigwerdens.

Begründung der Waldinanspruchnahme nach § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden 10.250 m<sup>2</sup> durch Ausweisung als Wohngebiet, Mischgebiet und private Grünfläche in Anspruch genommen.

Als Waldgemeinde wird in der Gemeinde Borkheide bei jeglicher Neuausweisung von Siedlungsflächen Wald in Anspruch genommen. Planerische Alternativen sind über die Inanspruchnahme bestehender Siedlungsflächen innerhalb genehmigter Bebauungspläne sowie Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen hinaus nicht gegeben. Die bestehenden bislang nicht genutzten Potenziale für die Errichtung zusätzlichen Wohnraums sind vorrangig

zu nutzen. Die genehmigten Bebauungspläne „Breite Heide“ und „Lange Stücken“ sind bereits überwiegend bebaut. Innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen sind Verdichtungspotenziale vorhanden. Jedoch handelt es sich in der Regel um Flächen in Privateigentum, die in vielen Fällen auf dem Markt nicht angeboten werden und aus diesem Grund für eine Bebauung in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum nicht zur Verfügung stehen. Diese Grundstücke entziehen sich damit der gemeindlichen Planungen zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren ein nennenswerter Einwohnerzuwachs, verbunden mit zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken zu verzeichnen, die durch das Angebot nicht gedeckt werden können.

Das Plangebiet wird im in der Fassung des 4. Entwurfes des Flächennutzungsplans der Gemeinde Borkheide als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Ausweisung der Wohnbaufläche an der Neuendorfer Straße wurde mit den zuständigen Fachbehörden (u.a. Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie unteren Forstbehörde) abgestimmt. In der Landesplanerischen Beurteilung wird die Entwicklung dieser Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet. Darüber hinaus verfügt das geplante Siedlungsgebiet über eine verkehrsgünstige Lage in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof Borkheide, die Nähe zum Ortszentrum (wenige Hundert Meter Entfernung zum Marktplatz) sowie über eine bestehende verkehrliche Erschließung über den Mittelweg sowie die gut ausgebauten Neuendorfer Straße.

Um auch kurzfristig den Bedarf nach zusätzlichem Wohnraum, der sich aus dem akuten Bedarf aktueller Anfragen nach Wohnbauland an das Bauamt des Amtes Brück ergibt, decken zu können, ist die Inanspruchnahme von ca. 1 ha Waldfläche gerechtfertigt.

#### **Eingriffe in Biotope (Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften)**

Neben der Versiegelung ist ebenfalls der Waldverlust (Biotopverlust) naturschutzrechtlich zu kompensieren. Dieser entfällt, wenn die Forstbehörde eine Aufforstung mit vorwiegend Laubwald im Rahmen des Waldumwandlungsantrages fordert (siehe hierzu Kap. 3.3).

### **5.4.2 Vermeidung- und Verminderungsmaßnahmen**

Der Vermeidung von Funktionsverlusten sind durch die Art und das Maß der geplanten Nutzungen enge Grenzen gesetzt. Eine vollständige Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter ist nicht möglich. Der Umweltbericht empfiehlt neben den rechtsverbindlichen grünordnerischen Festsetzungen Regelungen zur Aufrechterhaltung von Funktionen der Schutzgüter für Natur und Landschaft.

#### **V 1 - Schutz des Baumbestandes während der Bauphase**

Sowohl im Rahmen der Bautätigkeit als auch bei der Anlage von Zufahrten sind alle zu erhaltenden Bäume unbedingt vor Beschädigungen zu schützen. Hierfür sind die einschlägigen Normen des Landschaftsbaus anzuwenden.

Im der geplanten Privaten Grünfläche (aktuell: Kiefernforst) dürfen keine Lager- oder Abstellflächen errichtet werden. Auch Bodenaushub darf nicht gelagert werden, ebenso dürfen Baumaschinen dort nicht abgestellt werden. Es ist darauf zu achten, dass das Wurzelwerk des vorhandenen Baumbestandes keinen erheblichen Schaden nimmt, der sich auf die Vitalität des Baumbestandes auswirken könnte. Hierfür sind ggf. Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. Wurzelbrücken, die den Bodendruck auf den Wurzelraum verhindern.

#### **V 2 - Baustelleneinrichtung, Baustellenbetrieb**

Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden., also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen werden dafür nicht verwendet. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt.

Bei Bauarbeiten ist dafür Sorge zu tragen, dass keine Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen durch Öle, Treibstoffe etc. erfolgen. Baubedingte Bodenverdichtungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Oberboden ist auf den künftig zu versiegelnden Flächen abzutragen und zur weiteren Verwendung auf den Grundstücken zu nutzen.

#### **V 3 - Niederschlagswasser**

Sämtliches anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser bleibt vor Ort und wird auf den Baugrundstücken versickert.

#### V 4 - Artenschutz

Gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (Dipl.-Biol. Frank W. Henning, Fernwald) sollten folgende Vorkehrungen zur Vermeidung durchgeführt werden, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu vermeiden oder zu mindern und um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens auszuschließen:

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen dienen folgende Festlegungen und Auflagen zu allgemeinen Bauausführung:

- Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Bebauung ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden., also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind, werden dafür nicht verwendet werden.
- Als Baustellenzufahrt dient das vorhandene Wegenetz. Es werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine neuen Straßen oder Wege angelegt soweit dies nicht für das Zuwegerecht erforderlich ist.
- Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.
- **Bauzeitregelung (M1):** Zeitliche Beschränkung der Rodung und vorbereitende Maßnahmen: Rodungsarbeiten für die Reduktion von Gehölz- und Gebüschbeständen innerhalb des Planungsraumes sind – soweit überhaupt erforderlich - grundsätzlich außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Bei einer Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu einer Zerstörung von Nestern (= Fortpflanzungsstätten) kommt. Sollte die Baufeldfreimachung in dieser Zeit geplant sein kann eine ökologische Baubegleitung herangezogen werden, um mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu prüfen.
- **Erhalt eines Baumbestandes (M2):** Im Rahmen der Bebauungsplanung sollte ein Teil des Waldbereiches (mindestens 20%) erhalten bleiben. Entsprechend der Planzeichnung ist der zentrale von Norden nach Süden verlaufende Bereich zu erhalten. Dieser Bereich darf nicht gerodet werden, um dann neu angepflanzt zu werden. Vielmehr ist der Altholzbestand zu erhalten.
- **Einbringen von künstlichen Quartieren (M3):** Für den möglichen Verlust von Baumhöhlen sollte in den in Maßnahmen M2 festgelegten Bereich eine Anzahl von 10 Nistkästen und 10 Quartieren für Fledermäuse eingebracht werden. Diese Maßnahme ist umzusetzen, bevor die Rodung des übrigen Bestandes erfolgt.

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF):

Zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind keine Maßnahmen (CEF) erforderlich (CEF = continuous ecological functionality-measures, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

#### 5.4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden grünordnerische Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich von Eingriffen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

**M 1 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Minimierung der Versiegelung. PKW-Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Grundstückszufahrten sind wasser-durchlässig herzustellen.

**M 2 - Private Grünfläche mit Baumbestand: Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte „Private Grünfläche mit Baumbestand“ ist zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils mit mindestens einem Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) zu ersetzen.

Hinweis: Diese Festsetzung dient dem Erhalt des Waldsiedlungscharakters von Borkheide als Verminderungsmaßnahme zum Artenschutz. Zulässig ist die forstliche Pflege der Fläche und ggf. notwendige Arbeiten zur Verkehrssicherungspflicht innerhalb vorhandener gesetzlicher Regelungen.

**M 3 - Mindestbegrünung der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Je Baugrundstück ist mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 12/14 cm) oder je 2 Obstbäume der Pflanzliste 2 (Hochstamm, Mindest-StU 10/12 cm) zu pflanzen und zu erhalten.

Hinweis: Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes und den positiven Wirkungen auf das Landschaftsbild und dem Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.

Pflanzliste 1

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Hänge-Birke (*Betula pendula*)  
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)  
Zitter-Pappel, Espe (*Populus tremula*)  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Walnuss (*Juglans regia*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)  
Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Berg-Ulme (*Ulmus glabra*)  
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*)

Pflanzliste 2

Kultur-Apfel (*Malus domestica*)  
Kultur-Birne (*Pyrus communis*)  
Pflaume (*Prunus domestica*)  
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)  
Wild-Apfel (*Malus sylvestris*)  
Wild-Birne (*Pyrus pyraeaster*)

**5.4.4 Ausgleichsmaßnahmen / Kompensationsmaßnahmen**

Die grünordnerische Maßnahme M 1 bis M 3 sind nicht geeignet, die Versiegelung vollständig auszugleichen. Die kompensationspflichtige Neuversiegelung ist zusätzlich außerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

Kompensation der Versiegelung über einen Flächenpool der Flächenagentur Brandenburg GmbH

Diese können im Eingriffs-/Ausgleichsverhältnis 1:2 angerechnet werden. Eine vollständige Kompensation der Eingriffe erfordert folgende Flächenkulisse:

Bei 3.548 m<sup>2</sup> für Vollversiegelung entsteht gemäß den Vorgaben im Land Brandenburg eine Kompensationsverpflichtung von  $(3.548 \text{ m}^2 \times 2) = 7.096 \text{ m}^2$ .

Abgelöst wird die Kompensationsverpflichtung im Rahmen des Flächenpool „Grenzelmiesen“ der Flächenagentur Brandenburg im Naturraum „Mittlere Mark“. Diese Flächen sind sofort verfügbar und bereits realisiert. Diese

sind geeignet, Eingriffe in das Schutzgut Boden auszugleichen (Umwandlung von Grünland in Extensives Feuchtgrünland, Wiedervernässung von Niedermoorböden, Pflanzung standorttypischer Gehölze). Die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächenpoolanbieter wurden getroffen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

#### 5.4.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das zentral zwischen Bahnhof, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten und Waldbad gelegene Plangebiet ist durch einen Kiefernforst geprägt. Entsprechend der Vorgaben des Flächennutzungsplans (4. Entwurfsfassung) ist über den vorliegenden Bebauungsplan die Umwandlung bzw. Nutzungsänderung von Wald in Wohnnutzung (Ein- und Doppelhäuser) mit hohem Baumanteil und ortstypischen Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Durch Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen können die zu erwartenden Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter teilweise vermieden oder vermindert werden. Nicht ausgleichbar ist die ermöglichte Bebauung und Versiegelung von Boden und der damit verbundene Verlust von Lebensraum überwiegend mittlerer Bedeutung.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kann der maximale Eingriff gemäß Festsetzung genau bestimmt werden. Bei der Bilanzierung der möglichen Veränderungen auf den künftigen Baugrundstücken wird eine Versiegelungsfläche von insgesamt 3.548 m<sup>2</sup> berechnet. Bei einem Eingriffs-/Ausgleichs-Verhältnis von 1:2 müssen insgesamt etwa 7.096 m<sup>2</sup> Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt werden; die Ablösung erfolgt über die Flächenagentur Brandenburg im Flächenpool „Grenzelsiesen“. Die notwendigen vertraglichen Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Flächenpoolanbieter wurden getroffen.

Der Aspekt der „Waldgemeinde“ wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Baumbestand Rechnung getragen. Unabhängig von dieser Festsetzung ist zu beachten, dass bei der Überplanung von Waldflächen ist gemäß § 8 Abs. 1 LWaldG die Genehmigung der Forstbehörde zur Umwandlung in eine andere Nutzungsart notwendig. Hierzu ist ein entsprechender Ausgleich nach Vorgabe der Forstbehörde zu schaffen. Waldverlust soll nach Vorgabe der Forstbehörde - Gesamtkompensationserfordernis 1:2, davon Flächenverlust im Verhältnis 1:1 und der Kompensationsbedarf der besonderen Waldfunktionen ebenfalls von 1:1 (Kompensationsbedarf finanziell bewertet und danach in die entsprechende Maßnahmenfläche umgerechnet) - durch Neuaufforstung im Verhältnis 1:1 und zusätzlich anderer Maßnahmen (Erstaufforstung oder Waldvoranbau oder Voranbau-Trupppflanzung oder Waldrandgestaltung) ausgeglichen werden. Der Waldverlust (Flächenverlust) beträgt 10.250 m<sup>2</sup> und wird durch eine Estaufforstung von 10.250 m<sup>2</sup> sowie die besonderen Waldfunktionen werden durch eine Voranbau-Trupppflanzung mit 100 Trupp/ha á 19 Stück/Trupp mit einer Flächengröße von 13.828 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Zur Estaufforstung wurde eine vertragliche Regelung zwischen Vorhabenträger und Flächenagentur Brandenburg GmbH sowie für die Voranbau-Trupppflanzung zwischen Vorhabenträger und Gemeinde Borkheide getroffen.

## 6. Übersicht zum Verfahren

<b>Aufstellungsbeschluss</b> (§ 2 Abs. 1 BauGB)	Beschluss vom	8. März 2018
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	13. April 2018
<b>Billigung des Vorentwurfes</b>	Beschluss vom	5. Juli 2018
<b>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 1 BauGB)		
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	10. August 2018
Auslegung (Zeitraum)		vom 20. August 2018 bis 21. September 2018
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 Abs. 1 BauGB)	Schreiben vom	3. August 2018
<b>Billigung des Entwurfes</b>	Beschluss vom	24. Januar 2019
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b> (§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Bekanntmachung	Amtsblatt vom	8. März 2019
Auslegung (Zeitraum)		vom 18. März 2019 bis 26. April 2019
<b>Beteiligung der Behörden</b> (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Schreiben vom	8. März 2019
<b>Abwägungsbeschluss</b>	Beschluss vom	
Mitteilung Abwägungsergebnis	Schreiben vom	
<b>Satzungsbeschluss</b>	Beschluss vom	
<b>Inkrafttreten</b>		
Bekanntmachung im Amtsblatt	Amtsblatt vom	

Tab. 6: Verfahrensübersicht



## 7. Flächenbilanz

Die Flächenermittlung erfolgte digital am CAD-Arbeitsplatz

Flächenkategorie	Fläche	
	(m <sup>2</sup> )	(%)
Allgemeine Wohngebiete	4.892	47,5%
Mischgebiet	2.856	27,8%
Private Grünfläche mit Baumbestand	2.543	24,7%
<b>Geltungsbereich</b>	<b>10.291</b>	<b>100%</b>

Tab. 7: Flächenbilanz

## 8. Rechtsgrundlagen

### Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S 2414), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16 Nr. 14)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.9.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/13, [Nr. 5])

Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden (Naturschutzzuständigkeitsverordnung- NatSchZustV) vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43])

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 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) Vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 33])

**Anhang: Vereinbarung zur Erstaufforstung und zur Kompensation der Versiegelung**

**Vorhabensträger:** Josef Wienen, Konzept & Region, Paretzhofer Straße 37,  
14669 Ketzin/Havel

**Vertrag:** V034/B-Plan „Neuendorfer Str. - Borkheide“ Forst/2019

**Ersatz-Erstaufforstung in der Gemarkung Waldow als Kompensation einer Waldumwandlung**

**Maßnahme:** Erstaufforstung mit Waldrandpflanzung  
**Hier zugeteilte Fläche:** 10.250,00 m<sup>2</sup>  
**Flurstück:** Gemarkung Waldow, Flur 2, Flurstück 333  
 Gesamtfläche des Flurstücks: 25.560 m<sup>2</sup>  
 Davon genehmigte Erstaufforstungsfläche: 18.494 m<sup>2</sup>  
 Erstaufforstungsbescheid vom 29.03.2018 der Oberförsterei Luckau,  
 LFB 20. 08/05. 7020-6/1/18 (der EA-Bescheid enthält die dort als Anlage angegebene Karte nicht)

**Bericht zu Merkmalen und Umsetzung der Maßnahme**

Die Erstaufforstung wird standortentsprechend und nach Konsultation des zuständigen Revierförstlers als Laubholzpflanzung mit einem Kiefernanteil von ca. 20 % und Waldrand durchgeführt.

Die Pflanzverbände, Arten und Qualitäten stellen sich folgendermaßen dar:

Tab. 1: Pflanzverband, Arten und Qualitäten Laubholz

Pflanzverband 2,0 \* 0,65 m (ca. 7.700 Stck./ha)

Art/Abkürzung	Pflanzqualität/Anteil an der Gesamtfläche	Mischung in %
<b>Birkenblock mit Eiche:</b>		<b>3.685 m<sup>2</sup></b>
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	65
Quercus robur SEI	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 817 04)	35
<b>Eichenblock mit Füllholz:</b>		<b>11.575 m<sup>2</sup></b>
Quercus robur SEI	2 jähriger Sämling gestochen 30-50 (Herkunft 817 04)	55
Carpinus betulus HBU	2 jähriger Sämling gestochen 20-40 (Herkunft 806 02)	15
Tilia cordata WLI	2 jähriger Sämling gestochen 30-50 (Herkunft 823 03)	15
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	10
Ulmus minor FRÜ	1 jähriger Sämling 1/0 20-40	5

Tab. 2: Pflanzverband, Arten und Qualitäten Kiefer

Pflanzverband 2,0 \* 0,5 m (ca. 10.000 Stck./ha)

Art/Abkürzung	Pflanzqualität/Anteil an der Gesamtfläche	Mischung in %
<b>Kiefernblock:</b>		<b>3.057 m<sup>2</sup></b>
Pinus sylvestris GKI	2 jähriger Sämling gestochen 10-20 (Herkunft 851 04)	90
Betula pendula GBI	1 jähriger Sämling 1/0 20-40 (Herkunft 804 02)	10



Es wird ein Waldrand mit Weißdorn, Schlehe, Wildbirne, Hundsrose, Feldahorn, Heckenrose, Salweide und Eberesche angelegt, der über 10 % der gesamten Erstaufforstungsfläche einnimmt.

Tab. 3: Pflanzverband, Arten und Qualitäten Waldrand

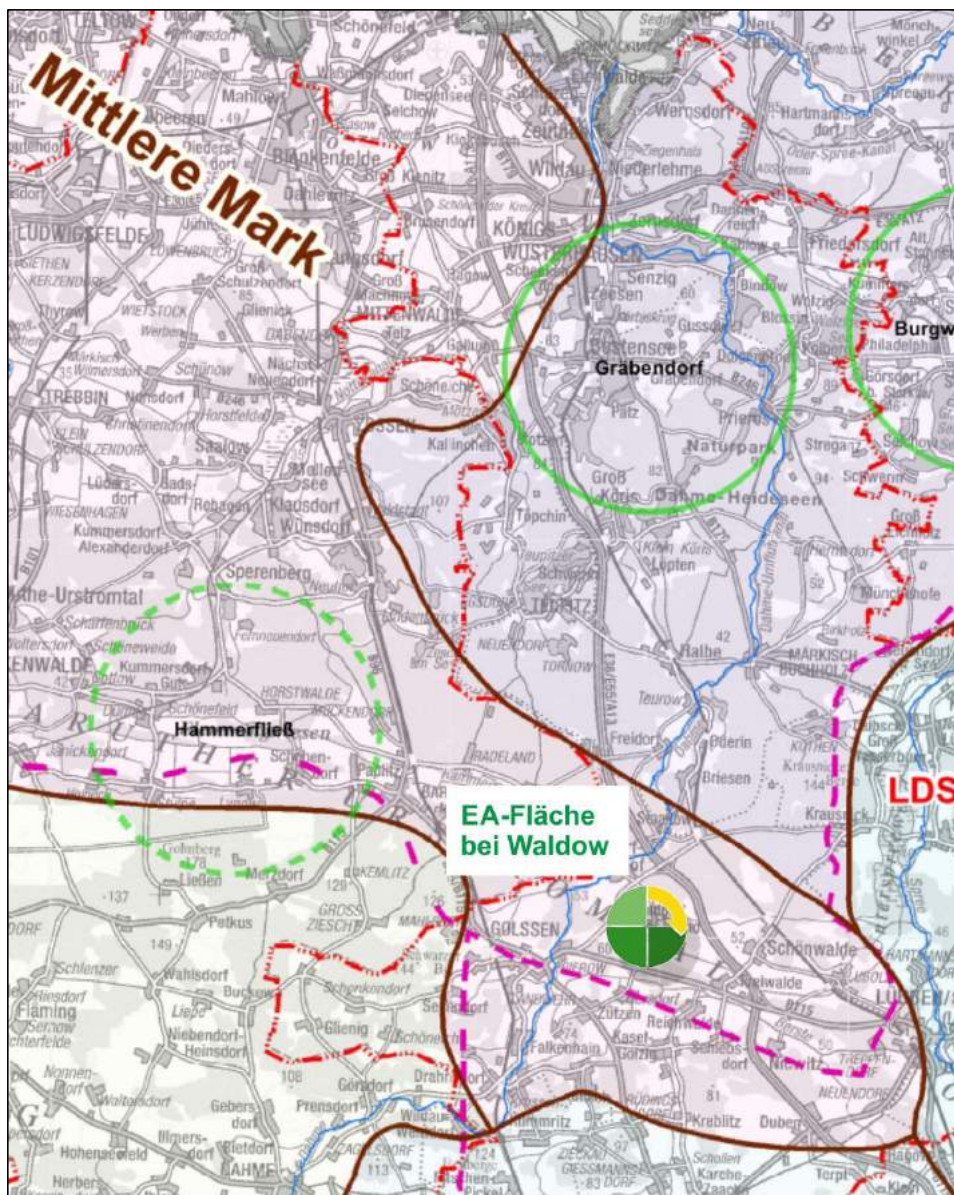
Pflanzverband 2,0 \* 1,0 m (ca. 5.000 Stck./ha)

Gehölzart	Pflanzqualität/Anteil an der Gesamtfläche	Anteilig in %
<b>Waldrand</b>		<b>4.923 m²</b>
Crataegus monogyna	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	13
Prunus spinosa	einjähriger Sämling 1/0 30-50cm	11
Pyrus communis	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	8
Rosa canina	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	11
Acer campestre	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	8
Rosa corymbifera	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	11
Salix caprea	einjähriger Sämling 1/0 30-50cm	23
Sorbus aucuparia	zweijährig verschulter Sämling 1/1 30-50 cm	15

Flächenvorbereitung, Zaunbau und Pflanzung der Kiefern und Gehölze werden im Winter und Frühjahr 2018 / 2019 durchgeführt.



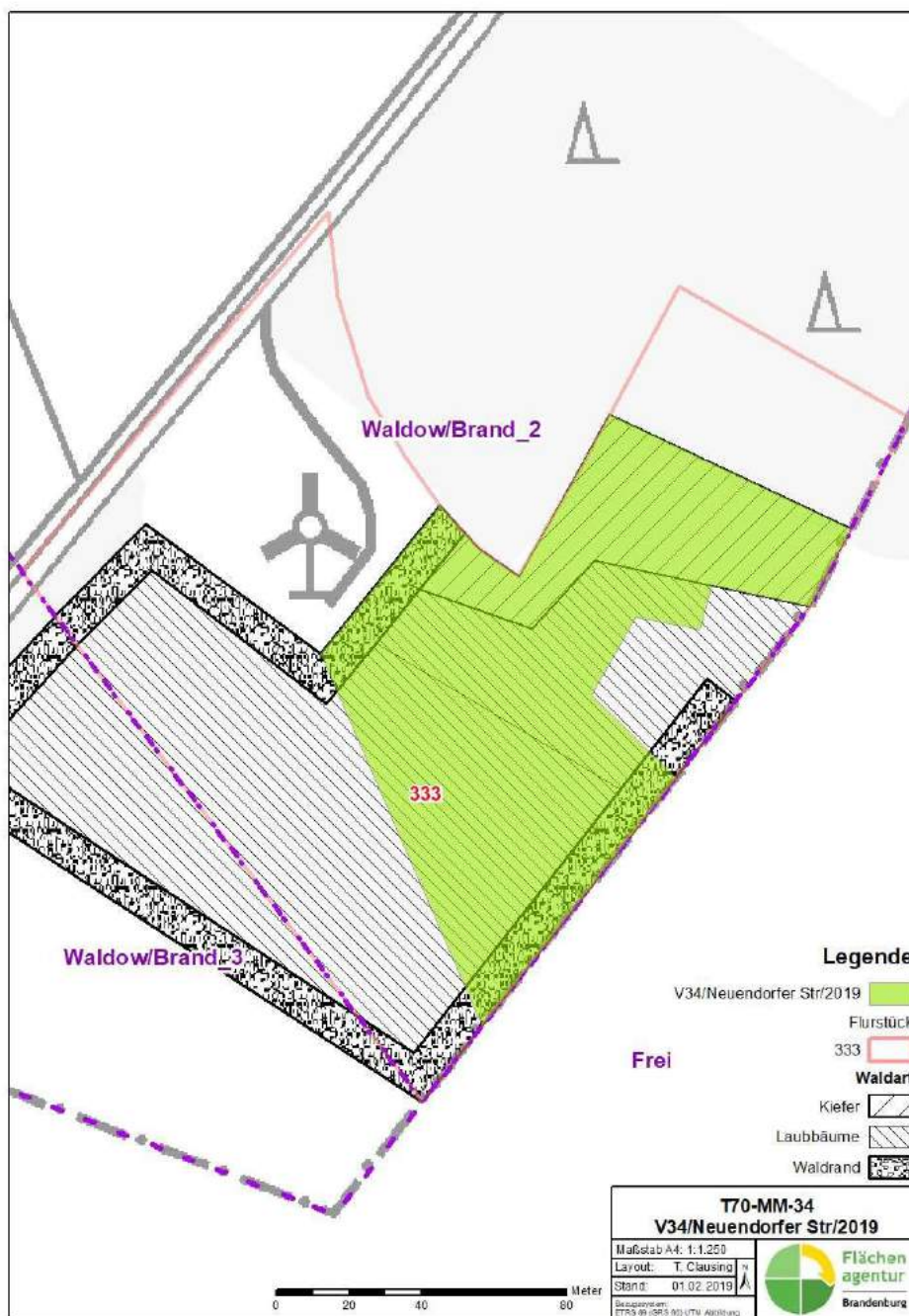
Anlage 1a: Übersichtskarte zur Lage der hier zugeordneten Maßnahmenfläche bei Waldow







Anlage 1b: Karte zur hier zugeordneten Maßnahmenfläche





LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Luckau  
Nordpromenade 19 | 15926 Luckau

naturePen Büro für Forst und Landschaft  
Herr Oliver Franck  
Mahlsdorf 19  
15938 Golßen

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
– untere Forstbehörde –

Oberförsterei Luckau  
Nordpromenade 19  
15926 Luckau

Bearb.: Herr Wetral  
Gesch.Z.: LFB 20.08/05.7020-6/1/18  
Telefon: (03544) 5573-02  
Fax: (03544) 5573-01  
Siegbert.Wetral@lfb.brandenburg.de  
Obl.Luckau@lfb.brandenburg.de  
www.forst.brandenburg.de  
[www.wald-online.de](http://www.wald-online.de)

Luckau, 29.03.2018

**Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG**

Sehr geehrter Herr Franck,

auf Ihren Antrag, gestellt durch den Bevollmächtigten, Herrn Jebing, Büro für Forst und Landschaft, Mahlsdorf 19 in 15938 Golßen, vom 12.02.2018 ergeht folgender

**Bescheid**

1. Nach § 9 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg LWaldG wird die Genehmigung zur Erstaufforstung für nachfolgend genannte Flächen mit einer Gesamtgröße von **5,1180** ha erteilt:

GEMARKUNG	FLUR	FLURSTÜCK	GESAMTGRÖßE FLURSTÜCK [HA]	AUFFORSTUNGSFLÄCHE [HA]
Zauche	1	52	4,1557	0,6558
Niewitz	3	1	4,6829	0,6031
Waldow	2	333	2,5560	1,8494
Waldow	3	310	0,5620	0,4746
Schönwalde	5	149	12,0320	1,5351
Summe				<b>5,1180</b>

**Dienstgebäude**

Nordpromenade 19, 15926 Luckau

**Telefon**

(0 35 44) 55 73-00

**Fax**

(0 35 44) 55 73-01

**Bankverbindung**

Landesbank Hessen Thüringen IBAN: DE 59 3005 0000 7035 0000 61

**Seite 2****Landesbetrieb  
Forst Brandenburg**

Die betroffenen Flurstücke sind auf beiliegender Luftbildkarte, die Bestandteil des Bescheides ist, farbig markiert.

2. Die Erstaufforstung ist bis zum **31.12.2022** auszuführen.

3. Dieser Genehmigungsbescheid ist gebührenpflichtig.

**Begründung**

Die Neuanlage von Wald (Erstaufforstung) bedarf der Genehmigung der unteren Forstbehörde, § 9 Abs. 1 LWaldG. Gemäß § 9 Abs. 3 LWaldG darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn Ziele und Erfordernisse der Raumordnung der Aufforstung entgegenstehen oder wenn die bestimmungsgemäße Nutzung der benachbarten Grundstücke nicht mehr gewährleistet werden. Liegen keine der vorgenannten Versagungsgründe vor, hat der Antragsteller (Besitzer) einen Anspruch auf Erteilung der forstrechtlichen Genehmigung. Unter diesen Voraussetzungen war die Erstaufforstungsgenehmigung zu erteilen.

Die Befristung stellt sicher, dass der Antragsteller einerseits einen angemessenen Zeitraum zur Umsetzung des Bescheides zur Verfügung hat und andererseits die Änderung der Sach- und Rechtslage nach Ablauf der Frist ggf. erneut Berücksichtigung findet.

Die untere Naturschutzbehörde ist gem. § 5 LWaldG im Verfahren beteiligt worden und hat auf Grundlage § 14 BNatSchG entschieden, dass der Eingriffstatbestand nicht vorliegt. Somit sind naturschutzfachliche Forderungen im Bescheid als Nebenbestimmungen nicht aufzunehmen gewesen.

**Gebührenentscheidung**

für den Erlass der Erstaufforstungsgenehmigung ist in Nebenbestimmung Nr. 3 die Gebührenpflichtigkeit festgesetzt worden.

Die Höhe des Verwaltungsaufwandes der Oberförsterei Luckau wird hiermit auf

**400,00 Euro**

(in Worten: **vierhundert 00/100 EURO**)

Seite 3

Landesbetrieb  
Forst BrandenburgBegründung:

Die Gebührenentscheidung ergeht gemäß GebGBbg und GebOLandw.

Innerhalb der Tarifstelle der Anlage 2 zu § 1 GebOLandw

- 5 Waldrechtliche Angelegenheiten
- 5.2 Verwaltungsentscheidungen nach dem Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
- 5.2.3. Entscheidung über die Genehmigung einer Erstaufforstung nach § 9 Absatz 1 LWaldG

ist ein Gebührenrahmen von 100,- bis 1.000,- EUR vorgegeben.

Innerhalb des Gebührenrahmens, den die o.g. Tarifstelle 5.2.3. vorgibt, sind gemäß § 14 Abs. 1 GebGBbg der mit der Amtshandlung verbundene Verwaltungsaufwand und die Bedeutung, der wirtschaftliche Wert oder der sonstige Nutzen der Amtshandlung für den Gebührenschuldner zu berücksichtigen.

Bei der festzusetzenden Rahmengebühr obliegt es der vollziehenden Verwaltung, für eine Gleichbehandlung der Gebührenschuldner untereinander zu sorgen, indem im Einzelfall eine nach den gesetzlichen Bemessungskriterien § 14 Abs. 1 GebGBbg angemessene Gebühr bestimmt wird.

Im vorliegenden Fall ergab sich der Verwaltungsaufwand insbesondere aus:

- Ortstermine / Inaugenscheinnahme
- umfassende Antragsprüfung
- Prüfung Genehmigungsfähigkeit anhand Waldfunktionen
- Abfassen ergänzender Nebenbestimmungen
- Koordination Stellungnahme Revierleiter – Oberförsterei
- Beteiligung uNB

Die Amtshandlung war für den Gebührenschuldner von Bedeutung, Nutzen und wirtschaftlichem Wert.

Der Betrag wird einen Monat nach Datum dieses Bescheides fällig und ist rechtzeitig auf das Konto

Kontoinhaber:	Landesbetrieb Forst Brandenburg
Kreditinstitut:	Landesbank Hessen-Thüringen
BIC:	WELADEDXXX
IBAN:	DE 593005 0000 7035 0000 61
Verwendungszweck	<u>201860220515</u> (LFB 20.05/08 7020-6/04/18)



Seite 5

Landesbetrieb  
Forst BrandenburgLandesbetrieb Forst Brandenburg  
Abt. 3, Fachbereich Forstrecht  
Heinrich-Mann-Allee 103  
14473 Potsdam

zu erheben.

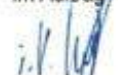
Hinweis

Gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 1 VwGO hat ein Widerspruch gegen den Gebührenbescheid keine aufschiebende Wirkung. Die mit Gebührenbescheid angeforderte Zahlung muss in voller Höhe und fristgerecht eingezahlt werden, solange es keinen veränderten Bescheid hierzu gibt und wenn von dem Rechtsbehelf des Widerspruchs Gebrauch gemacht wird.

Sofern die Forderung nicht spätestens innerhalb von drei Tagen nach dem Fälligkeitstag ausgeglichen ist, werden Säumniszuschläge erhoben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Burkhard Nass

Leiter der Oberförsterei

**Anlagen**

- Luftbildausschnitte mit Lage der Erstaufforstungsfläche

**Rechtsgrundlagen**

1. Waldgesetz des Landes Brandenburg (**LWaldG**) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr.06], S. 137) in der jeweils geltenden Fassung
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung

Seite 6

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

3. Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**BbgNatSchAG**) in der jeweils geltenden Fassung
4. Gebührengesetz für das Land Brandenburg (**GebGBbg**) vom 07. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 11], S. 246) in der jeweils geltenden Fassung
5. Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren in den Bereichen Land- und Forstwirtschaft sowie Jagd (**GebOLandw**) vom 11. Juli 2014 (GVBl.II, Nr. 47) in der jeweils geltenden Fassung

**Kompensation der Versiegelung im Flächenpool Grenzelwiesen**

**Vorhabensträger:** Konzept & Region, Herr Josef Wienen, Paretzhofer Str. 37,  
14669 Ketzin/Havel

**Vertrag:** V069/B-Plan Wohngebiet Borkheide/2019

**Kompensation im Flächenpool Grenzelwiesen**

**Maßnahme:** Extensivierung eines intensiv genutzten Grünlandstandortes mit Wiedervernässung von Niedermoor (W)

**Fläche:** 7.096 m<sup>2</sup>

**Flurstück:** Gemarkung Belitz, Flur 12, Flurstücke 215, 216/2 und 217/2 (alle teilweise)

**Bericht zur Umsetzung und Pflege der Maßnahme**

Das Konzept des Flächenpools Grenzelwiesen besteht aus drei Elementen:

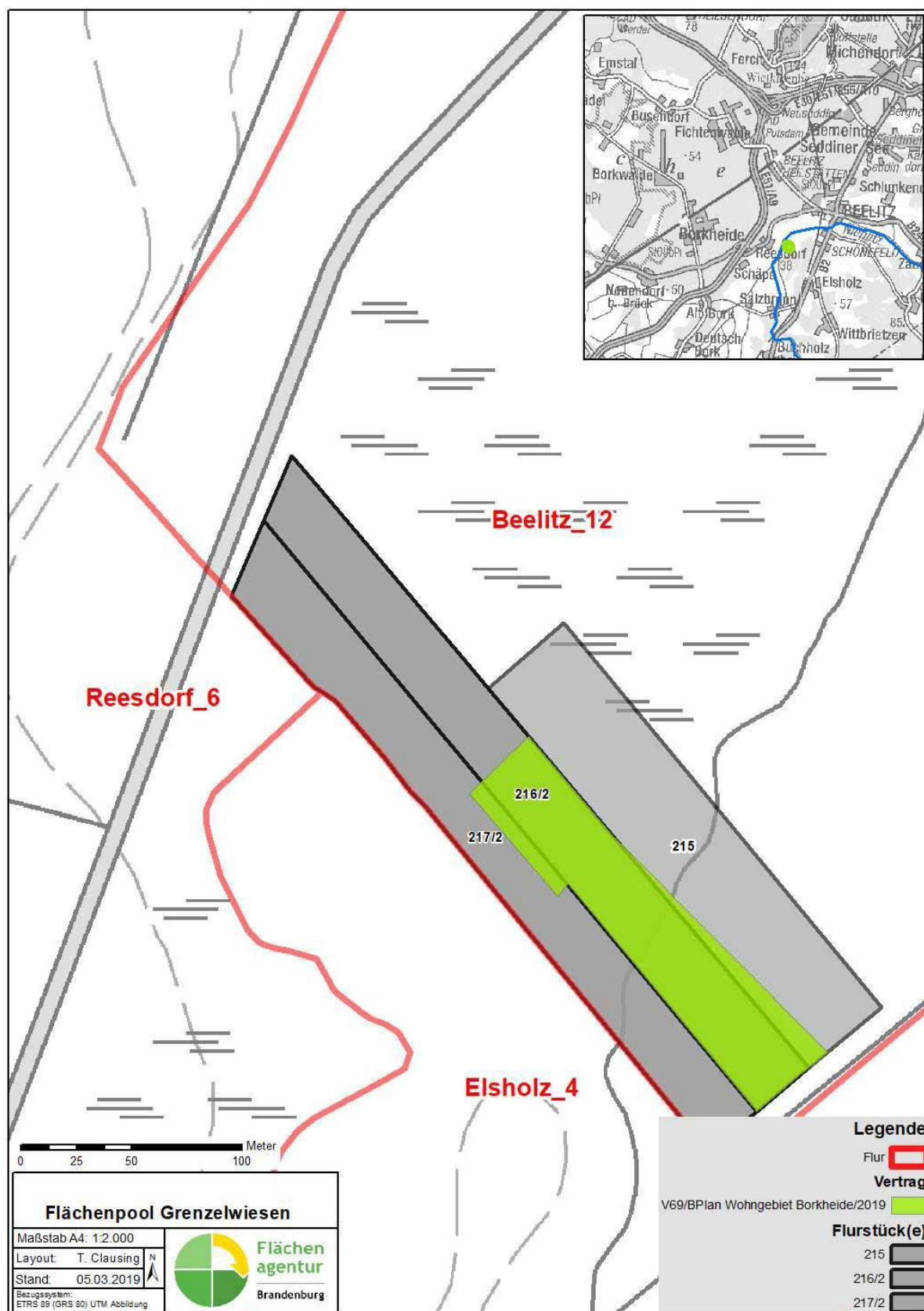
- Großflächige Extensivierung des vorhandenen Grünlandes
- Vernässung des Niedermoorstandortes durch wasserbauliche Maßnahmen (beide Maßnahmen zusammen **Maßnahme W**)
- Gehölzpflanzungen im Sinne einer Ersatzaue an der Nieplitz (Maßnahme P)

Alle Maßnahmen wurden bis zum Sommer 2011 umgesetzt. Es hat sich seitdem, wie vorgesehen, ein Mosaik unterschiedlicher Feuchte- und Nutzungsstufen ergeben.

Die hier vermittelten **Maßnahmen W** können sinnvoll nur im größeren Zusammenhang betrachtet werden. In einigen Abschnitten des Flächenpools ist die Vernässung so stark, dass eine Grünlandnutzung nicht mehr möglich ist, in Randbereichen dagegen ist noch ein eher landwirtschaftlicher Charakter gegeben. Auf der Gesamtfläche von über 40 ha ergeben sich positive Effekte für den Naturhaushalt (Boden, Wasser) und Arten / Lebensräume, die auf Teilflächen alleine nicht erreichbar wären. Die zugeteilten Flurstücke dienen daher nur der Dokumentation der Zuordnung, sind aber nicht als die dem Vorhaben zugeteilte Einzelmaßnahme zu verstehen. Alle zugeordneten Maßnahmen des Pools tragen in gleichen Teilen zum Erfolg des Gesamtkonzeptes bei.

Seit Sommer 2011 findet die Pflegenutzung des Pools statt. Diese besteht in erster Linie durch Mahd zu abgesprochenen Terminen (Brutvogelschutz, Vegetationsentwicklung) und den Verzicht auf Dünger und chemischen Pflanzenschutz. In den Pflegejahren 2013 und 2014 fand auch extensive Beweidung durch eine Mutterkuhherde statt.

Im Pflegejahr 2014 war erstmals eine Mahd mit Beräumung auch in stark vernässten Bereichen möglich, außerdem wurden aufkommende Erlen dort und am Rand der Fläche mechanisch entfernt (ausreißen). Im Winter 2018 / 2019 war diese Maßnahme erneut möglich.



Der Vertrag zwischen Flächenagentur Brandenburg und Vorhabenträger wurde am 05.03.2019 geschlossen.

**Anhang: Städtebaulicher Vertrag zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen zwischen der Gemeinde Borkheide und dem Vorhabenträger****Städtebaulicher Vertrag****Städtebaulicher Vertrag  
zur Durchführung von Kompensationsmaßnahmen**

zwischen

der Gemeinde Borkheide,  
vertreten durch den Amtsdirektor des Amtes Brück, Herrn Marko Köhler,  
Ernst-Thälmann-Straße 59,  
14822 Brück

im Weiteren „**Gemeinde**“ genannt

und

Konzept & Region  
vertreten durch Herrn Josef Wienen  
Paretzhofer Straße 37  
14669 Ketzin/Havel

im Weiteren „**Vorhabenträger**“ genannt

**Präambel**

- (1) Die Gemeindevertretung Borkheide hat in der Sitzung am 8. März 2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ gemäß § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.
- (2) Durch das Vorhaben ist Wald im Sinne des Waldgesetzes betroffen. Die Genehmigung der dauernden Waldumwandlung soll im Rahmen des Verfahrens durch Nachweis der erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgen (§ 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG).
- (3) Der Vorhabenträger hat bereits Verträge für die notwendige Erstaufforstung und die Kompensation der Versiegelung abgeschlossen.
- (4) Für den Wald wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg ein Umwandlungsverhältnis von 1:2 festgestellt. Durch die gesicherte Erstaufforstung in der Gemarkung Waldow, Flur 2, Teilfläche des Flurstücks 333 (Vertrag des Vorhabenträgers mit der Flächenagentur Brandenburg vom 01.02.2019) ist bisher ein Faktor von 1:1 nachgewiesen und wird entsprechend ausgeglichen, der darüber hinausgehende Ausgleich soll in der Gemarkung Borkheide erfolgen.
- (5) Die Gemeindevertretung Borkheide hat mit Beschluss vom 9. Mai 2019 dem Abschluss eines entsprechenden Vertrages zugestimmt.
- (6) Dieser Vertrag greift nicht in die Zuständigkeit des Landesbetriebes Forst Brandenburg ein, entsprechende Belange sind zu berücksichtigen.

## Städtebaulicher Vertrag

### § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Für den über 1:1 hinausgehenden Ausgleich entscheiden sich die Gemeinde und der Vorhabenträger für eine Voranbau-Trupppflanzung (im Weiteren als **Maßnahme** bezeichnet) innerhalb der Gemarkung Borkheide. Es sind 100 Trupp/ha á 19 Stück/Trupp anzulegen (AE-Zusatzvariante 3 des Schreibens vom Landesbetrieb Forst Brandenburg, Anlage 1).
- (2) Der Vorhabenträger wird in eigenem Namen und auf eigene Rechnung ein geeignetes Unternehmen mit der Durchführung der vorbereitenden Maßnahmen, der Pflanzung und Unterhaltung bis zur Abnahme beauftragen. Bei den zu beauftragenden Leistungen handelt es sich unter anderem um: Auflichtung der Flächen, Pflanzung und Markierung der Trupps, Sicherungsmaßnahmen und Ersatz bei Ausfall.
- (3) Die Gemeinde stellt dem Vorhabenträger für die Durchführung die folgenden aus forstrechtlicher Sicht geeigneten Flurstücke zur Durchführung der Maßnahme zur Verfügung:

- I. Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstück 993, Größe 5.534 m<sup>2</sup>
- II. Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstück 74, Größe 17.260 m<sup>2</sup>

Von dem unter I. genannten Flurstück werden 2.200 m<sup>2</sup> und vom unter II. genannten 11.628 m<sup>2</sup> für die Maßnahme m<sup>2</sup> bereitgestellt.

Die Flurstücke sind in den Anlagen 2 und 3 zu diesem Vertrag dargestellt.

- (4) Bei den benannten Flurstücken handelt es sich um Wald im Sinne des Waldgesetzes. Die Gemeinde erklärt, dass kein Pachtverhältnis oder eine anderweitige Vereinbarung zur Nutzung der Flächen besteht.
- (5) Der Vorhabenträger erhält die Berechtigung die Flächen für alle der Maßnahme dienenden Zwecke zu nutzen und trägt für den Zeitraum der Umsetzung die Verkehrssicherungspflicht für die mit der Maßnahme in Verbindung stehenden Anlagen.
- (6) Die Gemeinde erklärt bereits mit diesem Vertrag ihre Zustimmung zur Umsetzung der Maßnahme und den Erhalt der Maßnahme nach Beendigung der Vertragslaufzeit. Weiterhin stellt die Gemeinde klar, dass keine sonstige Verpflichtung zur Durchführung der geplanten Maßnahme eingegangen wurde bzw. eingegangen wird und dass keine Förderung für die Umsetzung der Maßnahme in Anspruch genommen wird. Diese Erklärung wird gegenüber dem Landesbetrieb Forst Brandenburg schriftlich abgegeben.

### § 2 Umsetzung und Vertragslaufzeit

- (1) Die Maßnahme ist binnen zwei Jahren nach Rechtskrafterlangen des Bebauungsplans „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ umzusetzen.
- (2) Der Beginn der Maßnahme ist der Gemeinde und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg anzuzeigen. Die Gemeinde entscheidet über die Notwendigkeit einer Begleitung der Maßnahme.

### **Städtebaulicher Vertrag**

- (3) Bei der Ausführung der Maßnahme sind ausreichende Abstände zu angrenzenden bebauten Grundstücken einzuhalten.
- (4) Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger wird ein Monitoring der Maßnahme vereinbart. Es erfolgt mindestens eine jährliche Begehung der durch die Maßnahmen betroffenen Flächen. Diese Begehung erfolgt nach dem Austrieb der Pflanzen.
- (5) Die Maßnahme gilt bei Erreichen einer Anwuchsrate von 85%, Erreichen einer Wuchshöhe von 1,5 m im Mittel und die Abnahme (Abnahmeprotokoll) zwischen den Vertragsparteien und dem Landesbetrieb Forst Brandenburg (Oberförsterei Potsdam) als erfüllt und beendet.
- (6) Die Erklärung aus § 1 Nr. 6 dieses Vertrages behält auch nach Maßnahmenende ihre Gültigkeit. Die Pflicht zur Erbringung der Ausgleichsmaßnahmen verbleibt auch nach Abnahme der Maßnahme durch die Gemeinde beim Vorhabenträger.

### **§ 3 Kostenübernahme**

- (1) Die Kosten der Maßnahme werden im Außenverhältnis vollständig vom Vorhabenträger getragen. Die Rechnungslegung erfolgt deshalb auch direkt an den Vorhabenträger.
- (2) Ein Wertausgleich für die Bereitstellung der Grundstücke erfolgt nicht.
- (3) Der Vorhabenträger trägt auch beim Scheitern der Maßnahme die sich aus der Umsetzung der Maßnahme ergebenden Kosten.
- (4) Der Vorhabenträger verzichtet schon jetzt unwiderruflich auf alle in diesem Zusammenhang stehenden Schadensersatzansprüche, die Gemeinde nimmt den Verzicht an.

### **§ 4 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nach diesem Vertrag bestehenden Rechte und Pflichten etwaigen Rechtsnachfolgern zu übertragen.
- (2) Der Rechtsnachfolger muss sich schriftlich gegenüber der Gemeinde zur Einhaltung dieses Vertrages verpflichten.

### **§ 5 Vertragsstrafe**

- (1) Zur Sicherung der Durchführung der Maßnahme wird eine Vertragsstrafe festgelegt.
- (2) Die Vertragsstrafe wird auf 7.500,-€ festgesetzt.
- (3) Sie wird fällig, sofern der Vorhabenträger seinen Verpflichtungen aus §§ 1 bis 4 dieses Vertrages nicht nachkommt.

**Städtebaulicher Vertrag**

- (4) Mit Zahlung der Vertragsstrafe gilt dieser Vertrag als aufgehoben. Die forstrechtlichen Auswirkungen der Aufhebung (hier unter anderem die dadurch fehlende Waldumwandlungsgenehmigung) gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.


**§ 6 Schlussbestimmungen**

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Nebenabreden bestehen nicht.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die im Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
- (3) Die Anlagen Nr. 1 „Kompensationsmöglichkeiten“, Nr. 2 „Flurstück 993“ und Nr. 3 „Flurstück 74“ sind Bestandteil des Vertrages.
- (4) Das Leistungsverzeichnis wird Bestandteil dieses Vertrags (Anlage 4 „Maßnahmebeschreibung“).
- (5) Ist die Maßnahme aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht umsetzbar bzw. dient sie nicht dem Zweck der in Nummer 4. der Präambel benannten Kompensation, können die Vertragsparteien vom Vertrag zurücktreten.
- (6) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.

Brück, den [ 22.8.13 ]

für die Gemeinde Borkheide

  
Amtsdirektor

  
stellvertretender Amtsdirektor

[ Brück ], den [ 22.8.13 ]

für den Vorhabenträger

  
**Konzept & Region**  
Projektentwicklung | Gutachten | Beratung  
Dipl.-Geogr. Josef Wieners  
Sachverständiger für Immobilienbewertung (EIPCE)  
Paretzhofer Straße 37      Telefon 033233/30963  
14669 Ketzins/Havel      Mobil 0163/9859311  
[wieners.josef@t-online.de](mailto:wieners.josef@t-online.de)      [www.konzept-region.de](http://www.konzept-region.de)





LAND BRANDENBURG

Landesbetrieb Forst Brandenburg | Oberförsterei Potsdam  
Heinrich-Mann-Allee 93a | 14478 Potsdam

Konzept & Region  
Josef Wienen  
Paretzhofer Str. 37  
14669 Ketzin/Havel

*Anlage 1*  
*Dupli*

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg  
– untere Forstbehörde –

Oberförsterei Potsdam  
Heinrich-Mann-Allee 93a  
14478 Potsdam

Bearb.: Herr Tippmann / Herr Hendtke  
Gesch.Z.: LFB 15.05-7026-31/19/18/BH  
Telefon: (0331) 879189  
Fax: (0331) 275484350  
Obf.Potsdam@lfb.brandenburg.de

Potsdam, 11.12.2018

**Forstrechtliche Anforderungen des Vorhabensträgers Konzept & Region  
(Josef Wienen) an den qualifizierten Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ in der Gemeinde Borkheide  
Hier: Ermittlung des forstrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzumfanges**

Sehr geehrter Herr Wienen,

auf Grund unseres gemeinsamen Gespräches am 09.11.2018 und Ihres Schreibens vom 16.11.2018 wurde im Zuge des o.g. laufenden Bebauungsplanverfahrens der notwendige forstrechtliche Ausgleich- und Ersatz ermittelt.

Auf Grundlage der benannten dauerhaften Waldumwandlungsfläche von 10.250 m<sup>2</sup> ergibt sich nach Verwaltungsvorschrift (VV) zu § 8 LWaldG<sup>1</sup> nachfolgendes näher beschriebenes Kompensationserfordernis. Für die Festlegung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen ist neben der quantitativen Komponente (Flächenverlust) auch eine qualitative Komponente (vorhandene Waldfunktionen „Lokaler Immissionsschutzwald –WF 3200“) zu berücksichtigen. Der Flächenverlust und die besondere vorhandene Waldfunktion ist jeweils mit dem Faktor 1 zu bewerten. Damit ergibt sich für die beantragte Waldfläche im Zuge des Verfahrens zur Nutzungsartenänderung von Wald ein Gesamtkompensationserfordernis von 1:2.

Unter Berücksichtigung dieses Gesamtkompensationsverhältnisses und der finanziellen Bewertung, ergeben sich damit folgende konkrete und mögliche zu erbringende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Dienstgebäude

Heinrich-Mann-Allee 93a

Telefon

(0331) 879189

Fax

(0331) 27548350

Seite 2 zu AZ: LFB 15.05-7026-31/19/18/BH

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

- a) mindestens 10.250 m<sup>2</sup> Erstaufforstung (Ausgleichsfaktor 1 Flächenverlust) mit einem Nadelholzbestand  
Hinweis: Erstaufforstung als Mischbestand oder Laubholzbestand ist möglich

und resultierend aus dem Ausgleichsfaktor 1 besondere Waldfunktion

- b) eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 1 (Erstaufforstung) oder eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 2 (Voranbau) oder eine Möglichkeit aus der Zusatzvariante 3 (Voranbau-Trupppflanzung) oder Zusatzvariante 4 (Waldrandgestaltung) entsprechend der in der Anlage dargestellten Tabelle.

Sofern Sie die Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG im Bebauungsplanverfahren erwirken möchten, bedarf es einer Festsetzung und hinreichend bestimmten Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (AE-Maßnahmen) einschließlich deren vertraglicher Sicherungen.

Folgende spezifischen Angaben zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen Bestandteil des Bebauungsplanes sein:

- flächenscharfe Benennung mit Gemarkung, Flur, Flurstück, Flächengröße
- kartenmäßige Darstellung der Lage der AE-Maßnahme und der Baumartenverteilung gemäß Pflanzplan mit Angabe von Pflanzenanzahl und Flächenanteil (Größe) sowie Gemarkung, Flur, Flurstück und Angabe des Naturraumes
- unterschriebene unwiderrufliche Zustimmung des Flächeneigentümers, der die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bereitstellen wird, mit Bezug auf das Vorhaben sowie deren Fortbestand bei Eigentumsübertrag- und -übergang, z.B. bei späterem Flächenverkauf und Abgabe der Erklärung, das die angebotene AE-Maßnahme nicht aufgrund anderer rechtlicher Verpflichtungen oder einer finanziellen Förderung des Landes durchgeführt wird bzw. durchgeführt wurde
- vollständige Maßnahmebeschreibung
- Kopie der Erstaufforstungsgenehmigung nach § 9 LWaldG für Erstaufforstungsflächen
- zeitlicher Ablauf der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen (u.a. Beginn, Ende)
- Bereitstellung/Hinterlegung der erforderlichen Sicherheitsleistungen

#### Hinweise zu den Baumarten:

Es ist ausschließlich zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG)<sup>2</sup> entsprechend der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHgV)<sup>3</sup> zu verwenden.

Seite 3 zu AZ: LFB 15.05-7026-31/19/18/BH

Landesbetrieb  
Forst Brandenburg

Für die Anlage des Waldrandes sind Sträucher zu verwenden, die dem Erlass des MIL und des MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur<sup>4</sup>, entsprechen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Hendtke

Leiter der Oberförsterei

**Anlagen:**

Anlage - Kompensationsmöglichkeiten und Umfang

Rechtsgrundlagen:

<sup>1</sup> Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 33])

<sup>2</sup> Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) vom 22. Mai 2002 (BGBl. I S. 1658), zuletzt geändert durch Artikel 414 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

<sup>3</sup> Verordnung über Herkunftsgebiete für forstliches Vermehrungsgut (ForstvermehrungsgutHerkunftsgebietsverordnung - FoVHgV) vom 7. Oktober 1994 (BGBl. I S. 3578), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. Januar 2003 (BGBl. I S. 238)

<sup>4</sup> Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 18. September 2013 (ABl. S. 2812) in der jeweils geltenden Fassung

Anlage: Kompensationsmöglichkeiten und deren Umfang

Zu Az: LFB 15.05-7026-31/19/18/BH

AE-Maßnahme	AE-Zusatz-variante 1			AE-Zusatz-variante 2			AE-Zusatz-variante 3			AE-Zusatz-variante 4
Erstauf- forstung in m²	Erstaufforstung in m²			Vorانبau – vollflächig in m²			Vorانبau - Trupppflanzung in m²			Waldrandgestaltung in m²
	Möglichkeit			Möglichkeit			Möglichkeit			
Mb	a	b	c	a	b	c	a	b	c	
	RbNdh	Mb	RbLbh	TEI/ SEI	Sonst. Lbh	Edel- laub	100 Trupp/ha a 19 Stck/Trupp	100 Trupp/ha a 21 Stck/Trupp	100 Trupp/ha a 27 Stck/Trupp	
10.250	10.250	8.725	7.714	11.189	11.541	13.205	13.828	13.699	13.325	13.087

#### Erläuterung:

In Anlehnung an die BA FE Bbg. 2013-04-15 gelten folgende Definitionen der Bestandesarten:

Reinbestand (Rb1) = nur eine Baumart vorhanden

Reinbestand mit Beimischungen (Rb2) = Beimischungen bis 10 % vorhanden

Reinbestand mit einer oder mehreren Mischbaumarten (RbM) = Beimischung > 10 - 30 %

Mischbestand (Mb) = Beimischung > 30 - 70 % mit zwei oder mehreren Baumarten

#### Konvention Bestandesarten für Umwandlungsfläche und Kompensation

Rb1 bis RbM - Nadelholz orientiert = RbNdh

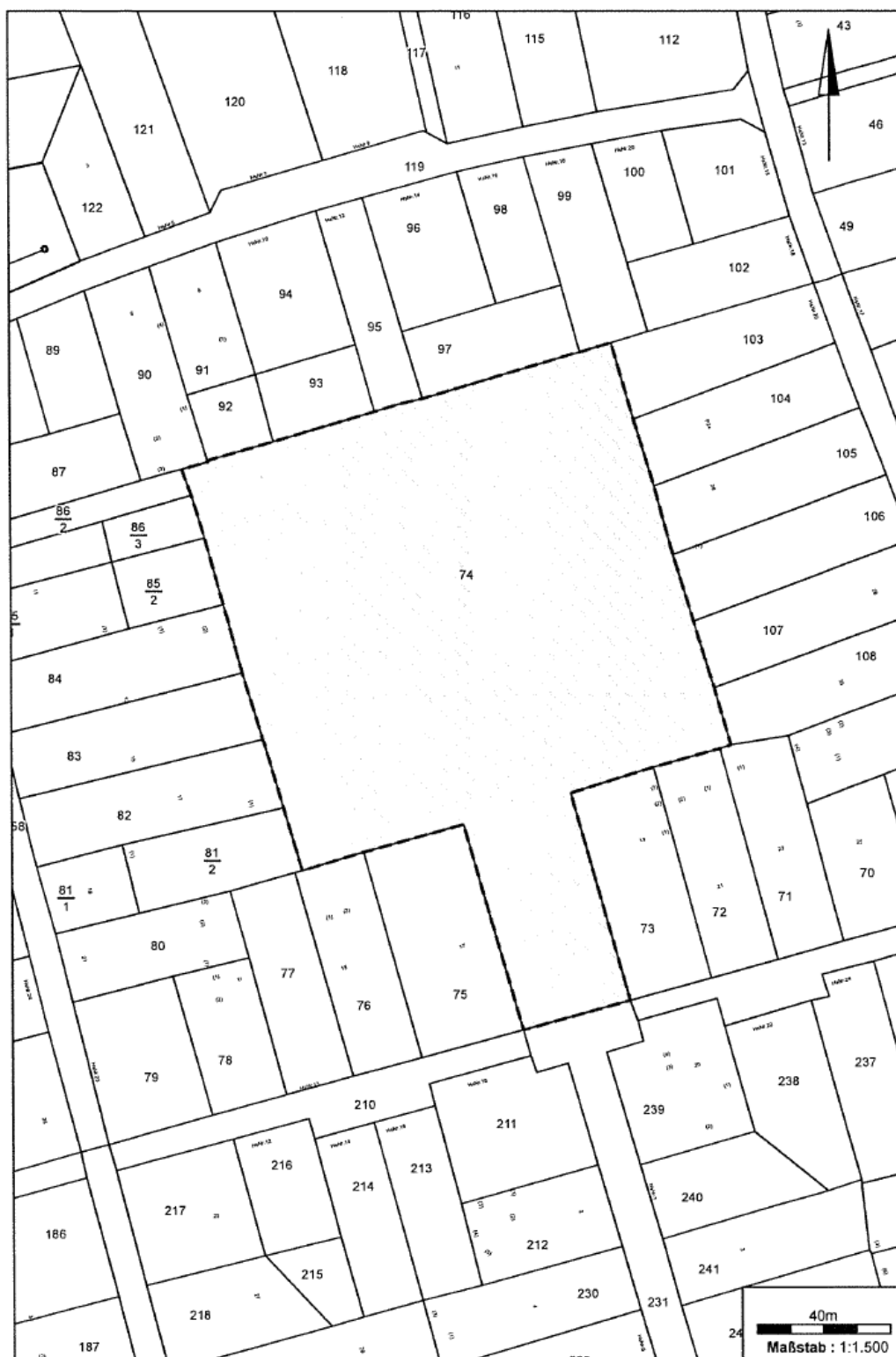
Mb mit Beimischung > 30 - 70 % Laubholz in Nadelholzbestand = Mb

Rb1 bis RbM - Laubholz orientiert = RbLbh

Anlage 2



Anlage 3



Anlage 4**Leistungsverzeichnis / Maßnahmebeschreibung**

zur Durchführung von Voranbau-Trupppflanzungen auf Waldflächen der Gemeinde Borkheide – Kompensationsmaßnahmen gemäß §8 Landeswaldgesetz für das B-Plangebiet „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ in Borkheide

**Anlass und Rahmenbedingungen**

Die Gemeinde Borkheide, vertreten durch das Amt Brück entwickelt über den Bebauungsplan „Wohngebiet Neuendorfer Straße“ in Borkheide ein 10.250m<sup>2</sup> großes Wohngebiet.

Die Flächen befinden sich komplett im Eigentum von Herrn Josef Wienen (Konzept & Region), der als Vorhabenträger zur Entwicklung der Flächen im Januar 2019 einen städtebaulichen Vertrag mit dem Amt Brück abgeschlossen hat. Geplant ist, dass der für den Eingriff erforderliche forstrechtliche Ausgleich und Ersatz gem. & 8 LWaldG umfassend durch den Vorhabenträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgekommen wird.

Gemäß Schreiben des Landesbetriebes Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam vom 11.12.2018 ergibt sich für die beantragte Waldfläche im Zuge des Verfahrens zur Nutzungsartenänderung von Wald ein Gesamtkompensationserfordernis von 1:2. Für die gesicherte Erstaufforstung, die nicht Gegenstand dieses Leistungsverzeichnisses ist, erfolgt ein entsprechender Ausgleich über eine Erstaufforstungsfläche in der Gemarkung Waldow (Vertrag des Vorhabenträgers mit der Flächenagentur Brandenburg vom 01.02.2019).

Für den darüber hinausgehenden Kompensationsumfang hat die Oberförsterei im Schreiben vom 11.12.2018 verschiedene Varianten aufgezeigt. Im gemeinsamen Vor-Ort-Termin am 25. März 2019 (Teilnehmer: Herr Hendtke und Herr Tippmann, Oberförsterei Potsdam, Herr Zabel und Herr Lenz, Amt Brück und Herr Wienen, Vorhabenträger Konzept & Region) wurden zwei Waldgrundstücke der Gemeinde Borkheide besichtigt und gemeinsam vereinbart, dass sich auf diesen geeigneten Flächen über eine Voranbau-Trupppflanzung die ausstehenden Kompensationsverpflichtungen erfüllen lassen.

Die entsprechenden Waldgrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Borkheide und werden dem Vorhabenträger zur Realisierung der Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt (Beschluss der Gemeindevertretung Borkheide vom 09.05.2019). Zur Durchführung und Absicherung der Maßnahmen haben die Gemeinde Borkheide, vertreten durch das Amt Brück und der Vorhabenträger (Konzept & Region) am 22. August 2019 einen zusätzlichen Vertrag abgeschlossen.

Die hier zu vergebene Leistung erfolgt im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers (Konzept & Region).

### Leistungsbeschreibung

#### Umfang der Maßnahme:

Gemäß Vorgaben der Oberförsterei Potsdam mit Schreiben vom 11.12.2018 und vertraglicher Grundlage des Vorhabenträgers mit der Gemeinde Borkheide, vertreten durch das Amt Brück ist eine **Voranbau-Trupppflanzung** umzusetzen.

- Es sind 100 Trupp/ha á 19 Stück/Trupp (Laubholz, davon 70% Traubeneiche, 10% Eberesche, 10% Esskastanie, 10% Birke) anzulegen. Bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur ist die Sicherung gebietsheimischer Herkünfte zu beachten. Es können Pflanzen verwendet werden, die pro-agro-zertifiziert sind (<http://gebietsheimische-gehoelze.de/angebot.php>) oder eine entsprechend dem Forstvermehrungsgesetz ([http://forst.brandenburg.de/media\\_fast/4055/empfvvermgut.pdf](http://forst.brandenburg.de/media_fast/4055/empfvvermgut.pdf)) gesicherte Herkunft haben.
- Die Pflanzflächen sind vorher aufzulichten und für die Pflanzungen aufzubereiten (z.B. durch Pflügen oder Plätzen)
- Die Trupps sind sichtbar zu markieren
- Die Pflanzungen sind über entsprechende Sicherungsmaßnahmen, wie geeignete Einfriedungen und Zugängen zu sichern
- Es erfolgt ein Ersatz von Pflanzungen und Einfriedungen bei Ausfall

Die einzelnen vorgenannten Punkte sind separat mit Kostenpositionen zu belegen!

**Siehe Anlage A: Pflanzschema**

#### Durchführungszeitraum (Vertragslaufzeit und Abnahme):

- Die Pflanzungen (incl. Sicherungsmaßnahmen) erfolgen im Herbst (Oktober / November) 2020 nach Vor-Ort-Einweisungen durch den Vorhabenträger und einen Vertreter des Amtes Brück. *Der Beginn der Maßnahme wird der Gemeinde Borkheide und der Oberförsterei vom Vorhabenträger angezeigt.*
- Die Leistung gilt erbracht, wenn die Pflanzungen zu mindestens 85% angewachsen sind, eine Wuchshöhe von 1,5 Meter im Mittel erreicht worden sind und der Abschluss der Maßnahme (gesicherte Kultur) durch eine gemeinsame Abnahme durch den Vorhabenträger, dem Amt Brück und dem Landesbetrieb Forst Land Brandenburg (Oberförsterei Potsdam) erfolgt ist.

#### Ort der Kompensationsmaßnahme:

- I. Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstück 993, Größe 5.534 m<sup>2</sup>
- II. Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstück 74, Größe 17.260m<sup>2</sup>

Von dem unter I genannten Flurstück werden zur Realisierung und Erfüllung der Maßnahme 2.200m<sup>2</sup> und vom unter II. genannten Flurstück 11.628m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt.

*Die genannten Flurstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Borkheide und werden zur Durchführung der Maßnahme zur Verfügung gestellt.*

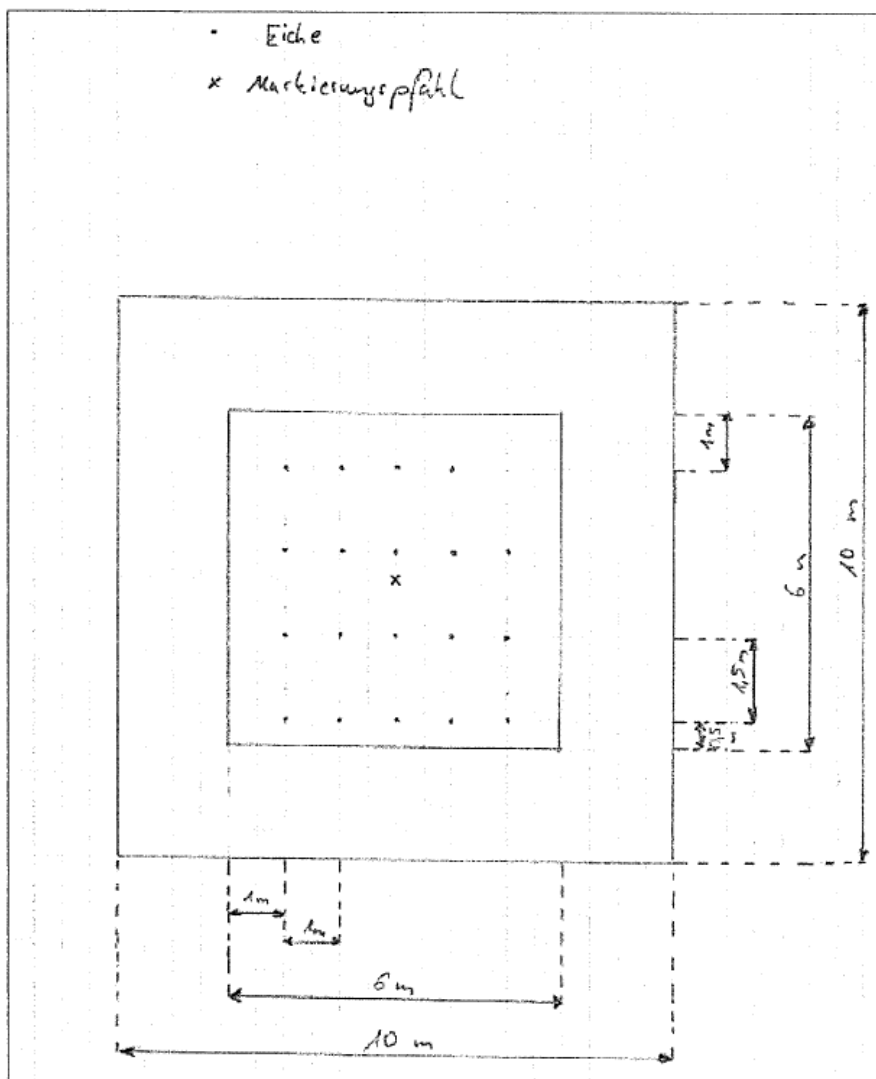


**Siehe Anlage B: Auszüge aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung der Pflanzflächen- und Raster**

Abnahmen und Zahlungsmodalitäten:

- 70% der Leistungen werden nach Abnahme durch den Vorhabenträger innerhalb von 4 Wochen nach Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen im Herbst 2020 vergütet.
- 30% der Leistungen werden nach Abnahme der gesicherten Kultur durch den Vorhabenträger, dem Landesbetrieb Forst und dem Amt Brück (Anwuchs von mindestens 85% der gepflanzten Bäume und einer mittleren Wuchshöhe von 1,5 Meter) innerhalb von 4 Wochen vergütet.

**Anlage A: Pflanzschema**



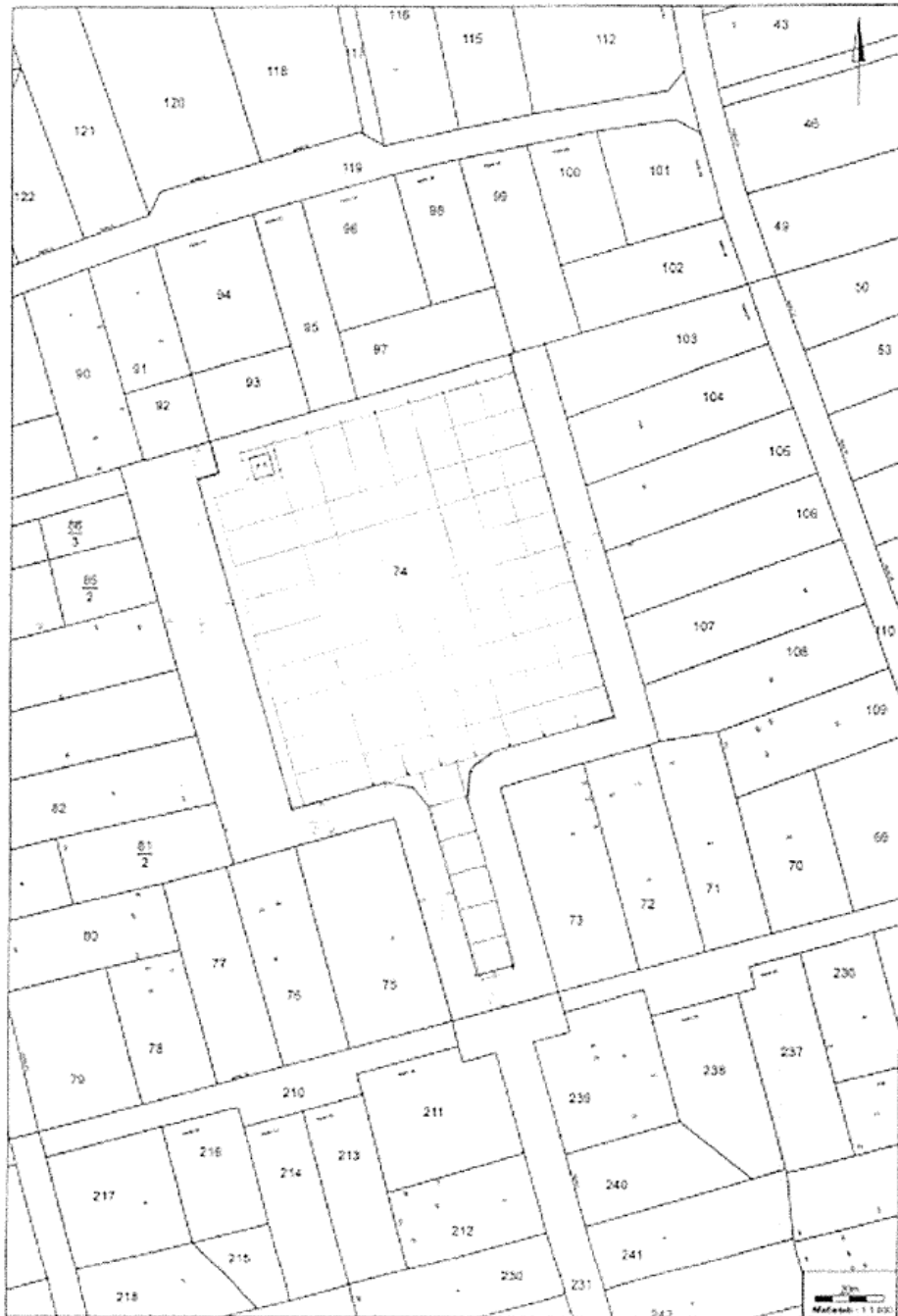
**Anlage B: Auszüge aus der Liegenschaftskarte mit Darstellung der Pflanzflächen- und Raster**

- I. Gemarkung Borkheide, Flur 2, Flurstück 993 (Pflanzfläche: 2.200m<sup>2</sup>)



ohne Maßstab

II. Gemarkung Borkheide, Flur 3, Flurstück 74 (Pflanzfläche: 11.628m<sup>2</sup>)



ohne Maßstab