

Stadt Zehdenick

Begründung

**Zu dem Entwurf des Bebauungsplans
"An der Exinstraße"**

Fassung vom 26. März 2024

Planungsträgerin

Stadt Zehdenick

FB Bürgerservice, FD Infrastruktur

Falkenthaler Chaussee 1

16792 Zehdenick

Planverfasser

SR • Stadt- und Regionalplanung,

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträgerin Stadt Zehdenick
Falkenthaler Chaussee 1
16792 Zehdenick
Ansprechpartner Fachbereich II - FD Infrastruktur
Frau Wegener
Tel.: 03307 - 4684-127
E-Mail: h.wegener@zehdenick.de

Planverfasser Bebauungsplan

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode,
freischaffender Stadtplaner AKB

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030 - 2977 6473

E-Mail: mail@sr-planung.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode

M. Sc. Sascha Mittelstädt

Umweltplanung

Bacher Landschaftsarchitekten

E-Mail: info@bacher-landschaftsarchitekt.de

Bearbeitung: Dr.-Ing. Siegfried Bacher

Dipl.-Ing. (FH) Silvia Wendholt, freischaffende Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	5
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren	6
2. Ausgangssituation	7
2.1 Bebauung und Nutzung	7
2.2 Erschließung	7
2.3 Denkmalschutz	7
2.4 Eigentumsverhältnisse	7
3. Planungsbindungen	8
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
3.2 Raumordnung und Landesplanung	8
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Wasserschutzgebiet	10
3.5 Bodendenkmale	11
3.6 Weitere Satzungen	13
4. Planungskonzept	14
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	14
4.2 Städtebauliches Konzept	14
4.3 Planungsalternativen	16
5. Planinhalt	17
5.1 Art der baulichen Nutzung	17
5.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4 Erschließung	18
5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	20
5.6 Flächenbilanz	21
5.7 Auswirkungen der Planung	21

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
6.1 Beschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	22
6.1.1 Beschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden	22
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf im Bebauungsplan festgelegte Zielen des Umweltschutzes	23
6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	26
6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)	26
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33
6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen	46
6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB	47
6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 7j BauGB	48
7. Rechtsgrundlagen	49
8. Verfahren	50
Textliche Festsetzungen	51
Pflanzliste	53
Quellenverzeichnis	54
Ergänzende Planunterlagen	54

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Stadt Zehdenick östlich der Exinstraße. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 20 der Gemarkung Zehdenick ganz oder teilweise: 423/3 (tlw.), 424/2 (tlw.), 425/2 (tlw.), 427 (tlw.), 428/3, 428/5 (tlw.), 428/6, 429/1, 429/2, 429/3, 429/5, 430/4 (tlw.), 545 (tlw.), 547, 609, 645 (tlw.), 1082, 1083 und 1084 mit

einer Größe von insgesamt 3,6 ha. Der Geltungsbereich hat sich im Zuge des Verfahrens zu der erneuten formellen Beteiligung um das Flurstück 1082, Flur 20 der Gemarkung Zehdenick erweitert. Damit steigt die Größe des Plangebiets von 3,5 ha auf 3,6 ha an.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Wohngrundstücke der nördlich gelegenen Kirschenallee
- im Osten von einer im geltenden Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Grabeland"
- im Süden durch eine Landwirtschaftsfläche und
- im Westen durch Wohngrundstücke der Exinstraße.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich, ohne Maßstab

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden und einer Grünanlage zu schaffen und die Erschließung zu sichern.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind größtenteils ungenutzt oder werden landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 429 ein Wohngebäude. Dieses soll planungsrechtlich gesichert werden.

Das städtebauliche Erfordernis für die Entwicklung des Plangebietes besteht in der Schaffung von Wohnraum in der Stadt Zehdenick. Für die Flächen im Geltungsbereich besteht das Interesse zur Entwicklung von Wohnraum. Das Interesse deckt sich mit dem Planungsziel der Stadt Zehdenick Wohnraum zu schaffen.

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Vorhaben sind somit nach § 35 BauGB zu bewerten. Da die Errichtung von Wohngebäuden nach § 35 BauGB nicht zulässig wäre, ist die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung mit Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplanes gemäß §13a (2)2. BauGB aufgestellt werden. §13b BauGB regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Am 18. Juli 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) in der Rechtssache 4 CN 3.22 entschieden, dass § 13b BauGB gegen unionsrechtliche Vorgaben verstößt. Deshalb ist die Anwendung des §13b BauGB für die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde dürften nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Daher ist es erforderlich, das Aufstellungsverfahren vom vereinfachten Verfahren ins Regelverfahren zu überführen. Damit verbunden ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) im Bereich des Bebauungsplanes „An der Exinstraße“.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

In der Mitte des Plangebietes befindet sich auf dem Grundstück Exinstr. 10A ein Wohngebäude. Der Rest des Plangebiets ist unbebaut und wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

2.2 Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Exinstraße. Das Stadtzentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche sind etwa 1-2 km entfernt. Fußläufig gut zu erreichen ist die Havelland-Grundschule. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt und befinden sich an der Friedhofsstraße auf Höhe der Havelland-Grundschule. Dort werden die Buslinien 842, 843, 845 und 850 mit u. a. dem Ziel Bahnhof Zehdenick bedient.

2.3 Denkmalschutz

Der nördliche Teil des räumlichen Geltungsbereichs wird von dem Bodendenkmal Nr. 70223, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, berührt. Das Bodendenkmal steht nach § 1 Absatz 1, § 2 Absatz 2 Nr. 4, § 3 Absatz 1 und § 7 Absatz 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz und ist zu erhalten.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flächen befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt Zehdenick als auch in Privateigentum.

Flurstücke im Eigentum der Stadt Zehdenick: 428/3, 428/5, 428/6, 429/2, 429/3, 429/5, 430/4, 545, 547, 609 und 645 der Flur 20 der Gemarkung Zehdenick.

Flurstücke im Privateigentum: 423/3, 424/2, 425/2, 427, 429/1, 1082, 1083 und 1084 der Flur 20 der Gemarkung Zehdenick.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Fläche richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Beurteilung nach Landesentwicklungsplan LEP-HR

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) wurde von den Landesregierungen Berlins und Brandenburgs jeweils als Rechtsverordnung erlassen und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Stadt Zehdenick befindet sich im Weiteren Metropolenraum und bildet nach Festlegungskarte des LEP HR gemeinsam mit der Stadt Gransee ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Für den Bebauungsplan ist als weiteres Ziel der Landesplanung relevant:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (Ziel 5.2 LEP HR)
- Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4 LEP HR)

Laut Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg vom 19. Januar 2023 ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

Regionalplanung

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Prignitz-Oberhavel. Die Regionalversammlung hat am 30. April 2019 die Aufstellung eines zusammenfassenden und fachübergreifenden Regionalplans Prignitz-Oberhavel beschlossen. Am 13. November 2019 hat die nach den Kommunalwahlen neu zusammengesetzte Regionalversammlung entschieden, zunächst nur die durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zugewiesenen pflichtigen Themen zu bearbeiten. Am 8. Oktober 2020 hat die Regionalversammlung vor dem Hintergrund ausstehender Fachbeiträge zur Rohstoffsicherung und zum Hochwasserschutz beschlossen, die Festlegung von Eignungsgebieten für die Windenergienutzung in einem eigenständigen sachlichen Teilplan vorzunehmen und aus dem zusammenfassenden und fachübergreifenden Plan auszugliedern. Der Gesamtplan soll folgende Planinhalte umfassen: Gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte, Rohstoffgewinnung, Vorbeugender Hochwasserschutz. Ein Vorentwurf liegt noch nicht vor.

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

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung" (ReP-Rohstoffe) vom 24. November 2010 (ABl. 2012 S. 1659)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) Satzungsbeschluss vom 21. November 2018

- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (ReP GSP) vom 8. Oktober 2020 (ABL. 2020, S. 1321)
Die Planung ist laut Stellungnahme vom 31. Januar 2023 mit den Belangen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vereinbar.

Freiraum- und Windenergie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonstichlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Der Bebauungsplan begründet unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Planungszielen dahingehend keinen Widerspruch.

Grundfunktionale Schwerpunkte

Die Regionalversammlung hat den Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" am 8. Oktober 2020 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurde die Satzung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung genehmigt. Mit der am 23. Dezember 2020 erfolgten Bekanntmachung der Genehmigung des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel trat der Regionalplan in Kraft.

Mit dem Sachlichen Teilplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" werden in den Landkreisen Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin und Prignitz Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt und gesichert. Hiermit setzt die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel einen entsprechenden Handlungsauftrag des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Z 3.3 LEP HR) um. Bei den Grundfunktionalen Schwerpunkten handelt es sich in der Regel um die am besten ausgestatteten Ortsteile (Hauptorte) in einer Region. Durch planerische Anreize sollen Einrichtungen des täglichen Bedarfes, die über die örtliche Nahversorgung hinausgehen, gesichert werden. Vor diesem Hintergrund werden für Grundfunktionale Schwerpunkte zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen und großflächige Einzelhandelseinrichtungen eingeräumt.

Der Sachliche Teilplan "GSP" legt die Stadt Zehdenick als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Gransee fest.

Nach Aussage der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 23.06.2023 ist das Planvorhaben mit den Belangen der Regionalplanung vereinbar.

3.3 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Zehdenick liegt ein Flächennutzungsplan vom Juni 2010 vor, der für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbaufläche, teilweise eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Grabeland" und eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Exinstraße" weicht teilweise von der Darstellung des geltenden Flächennutzungsplanes für die Flächen ab, die als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Grabeland" und als

Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Hierfür soll die Darstellung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Grabeland" in die Darstellung von Wohnbaufläche geändert werden.

Da der Bebauungsplan „An der Exinstraße“ nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

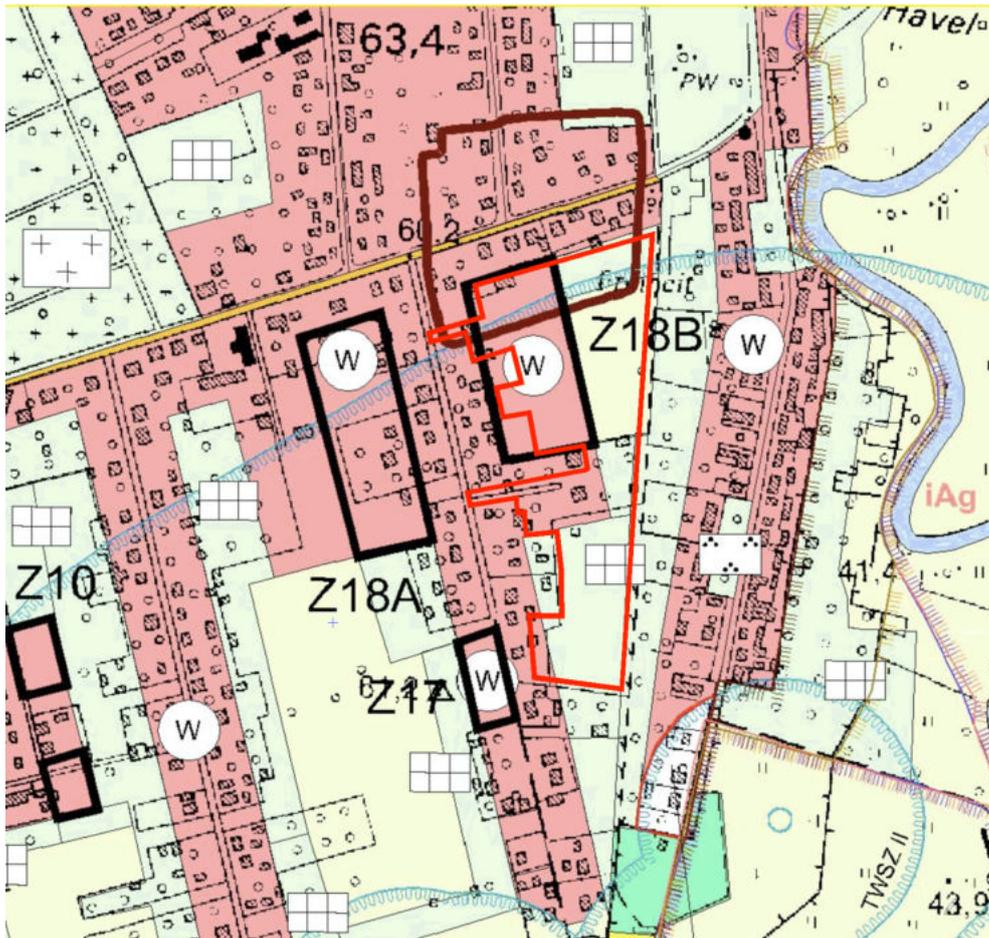


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Stadt Zehdenick vom Juni 2010, ohne Maßstab, genordet

3.4 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet Zehdenick Werk 1, Zone III.

Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts § 52 Abs. 1 (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) i.V.m. dem Brandenburgischen Wassergesetzes § 15 Abs. 4 (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.

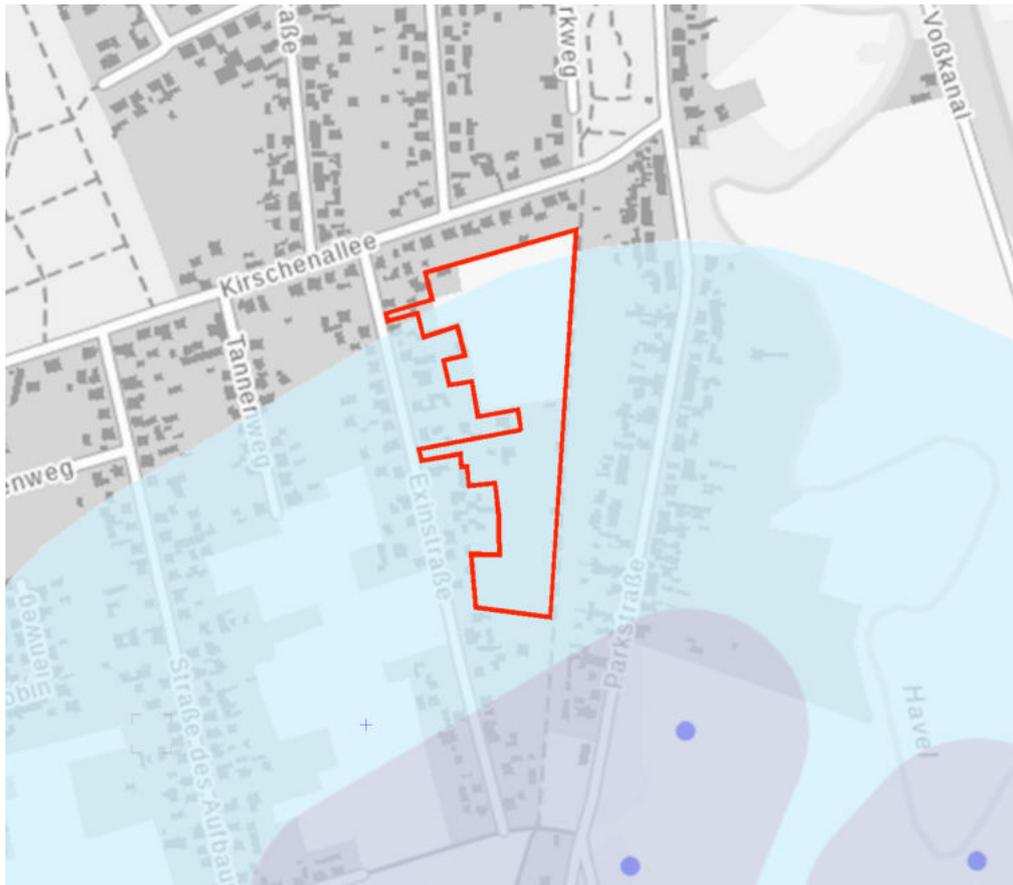


Abb. 3: Ausschnitt aus der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg, ohne Maßstab, genordet

3.5 Bodendenkmale

Die Planung tangiert im nördlichen Geltungsbereich das Bodendenkmal Nr. 70223, Siedlung und Gräberfeld Eisenzeit. Das Brandenburgische Landesdenkmalamt und Archäologisches Museum, Abteilung Bodendenkmäler nahm am 4.1.2023 wie folgt Stellung:

„die Planung tangiert ein Bodendenkmal, das nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

Es handelt sich um Bodendenkmal Nr. 70223, eine Siedlung und ein Gräberfeld der Eisenzeit.

Wir nehmen daher in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale und als Träger öffentlicher Belange gemäß § 17 BbgD-SchG wie folgt zur Planung Stellung:

1. Die Planung tangiert den Bereich eines Bodendenkmals, dessen gegenwärtig bekannte Ausdehnung im Planungsareal korrekt in der Planzeichnung dargestellt ist.

2. Im Zusammenhang mit dem Bodendenkmal sind folgende Regelungen des Denkmalschutzgesetzes in die Planunterlage aufzunehmen:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen wie z.B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm usw. bedürfen im Bereich des Bodendenkmals einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG).

Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit unserer Behörde erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG); die Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden.

Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum zustimmen muss.

Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgD-SchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche geplant werden.

3. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der 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).

4. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Diese Stellungnahme der Bodendenkmalfachbehörde ist nachrichtlich in Planzeichnungen und in den Erläuterungsbericht zur o.g. Planung aufzunehmen. Wir bitten Sie, uns die Planung nach der Überarbeitung zur Prüfung und Bestätigung im Rahmen des weiteren Verfahrens zuzusenden.“

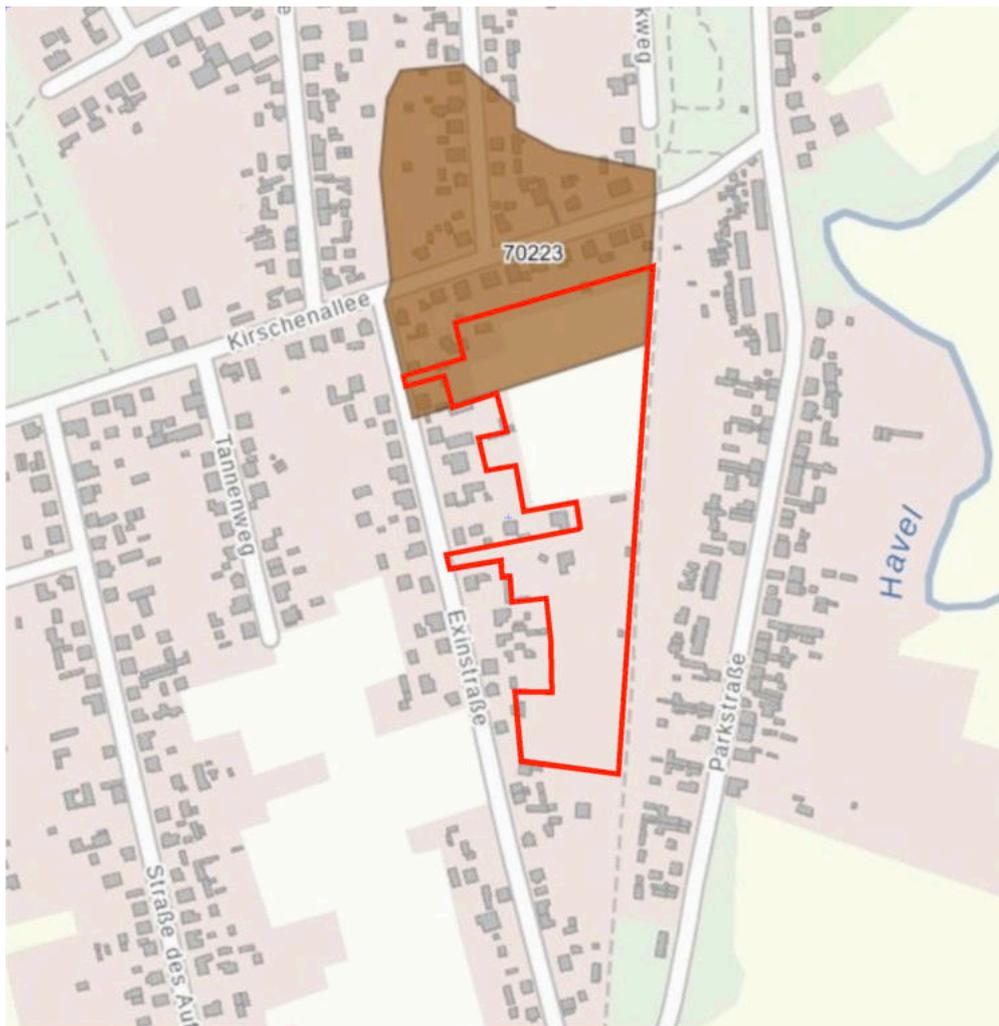


Abb. 4: Ausschnitt aus dem BLDAM-Geoportal des Landes Brandenburg, ohne Maßstab, geordnet

3.6 Weitere Satzungen

Die für die Planung beachtlichen Satzungen der Stadt Zehdenick wurden im Planungsprozess berücksichtigt:

1. Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Zehdenick (Schmutzwasserbeseitigungssatzung) vom 18. Dezember 2013
2. Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Zehdenick (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) vom 1. Dezember 2005

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Exinstraße" verfolgt die Stadt Zehdenick folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, Immissionsschutzes, Klimaschutzes und der Landschaftspflege

4.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept umfasst rund 32 Wohneinheiten. Beabsichtigt sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Stockwerken auf Grundstücken von 640 bis 1.280 m² Größe. Die Erschließung für Kraftfahrzeuge erfolgt über die Straße Exinstraße und wird über die Flurstücke 428/3 und 429/3 als Planstraße A in den Geltungsbereich hineingeführt. Im südlichen und nördlichen Bereich ist jeweils ein Wendehammer für dreiachsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr geplant. Die Stellplätze werden auf den Grundstücken gesichert.

Mit dem städtebaulichen Konzept vom 14. März 2024 wurde die benötigte Fläche für 31 Wohneinheiten mit Stellplatzanlagen und Grünfläche beispielhaft dargestellt. Der Bebauungsplan "An der Exinstraße" bietet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Konzeptes, wobei auch andere Varianten möglich sind. Die künftigen Grundstücksgrenzen werden durch den Bebauungsplan nicht festgelegt.



Abb. 5: Städtebauliches Konzept vom 14. März 2024

4.3 Planungsalternativen

Für das Vorhaben stehen keine geeigneten Standortalternativen im Stadtgebiet zur Verfügung. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch sehr eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist dabei oft nicht gegeben, da sie sich in privaten Eigentumsverhältnissen befinden.

Vor dem Hintergrund einer gesteigerten Nachfrage an Wohnbaugrundstücken bzw. Wohnraum in der Stadt Zehdenick bietet sich die Fläche "An der Exinstraße" aufgrund ihrer ruhigen Lage und der Nähe zum offenen Landschaftsraum an. Die Flächen befinden sich teilweise in privatem und teilweise in städtischem Besitz und die Eigentümer sind an einer baulichen Entwicklung interessiert. Mit den Flächen im Siedlungsrandbereich werden Beeinträchtigungen durch neue Siedlungsflächen im völlig unerschlossenen Freiraum vermieden.

Die Baunutzungsverordnung sieht für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von bis zu 0,4 als Orientierungswert vor. Daher wären für das Plangebiet sogar eine höhere Versiegelung und stärkere Inanspruchnahme von Flächen planungsrechtlich umsetzbar.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden im Plangebiet sechs Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Zu den Anlagen für soziale Zwecke gehören auch Einrichtungen zu Kinderbetreuung (Kita) und sind somit allgemein in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich.

Die zulassungsfähigen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplans: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind demnach unzulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials im Plangebiet nicht zulässig. Auch soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Exinstraße" die vorrangige Wohnnutzung in den Fokus gestellt und der Beseitigung von Wohnraummangel im Stadtgebiet entsprochen werden. Für die Zulässigkeit der ausgeschlossenen Nutzungen stehen andere Flächen in der Stadt Zehdenick zur Verfügung. Die allgemeine Zweckbestimmung der Baugebiete bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Hierbei orientieren sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen an der näheren Umgebung und entsprechen den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ von maximal 0,25 liegt unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswertes von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

In der festgesetzten GRZ von 0,25 sind Terrassen zu berücksichtigen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird in den Allgemeinen Wohngebieten auf höchstens zwei begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen

In dem Plangebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante - OK) als Höchstmaß mit 10,0 Metern bestimmt. Als Bezugspunkte für die Bestimmung der Höhe wurden für die jeweiligen Baugebiete die mittlere Höhenlage über Normalhöhennull (NHN) gemäß dem Deutschen Haupthöhennetz DHHN 2016 zeichnerisch festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.a).

Die festgesetzte maximale Höhe orientiert sich an der umliegenden Bebauung und dem Geländeprofil des Geltungsbereichs. Angenommen wird jeweils eine bauliche Geschosshöhe von 3,5 m zuzüglich eines gewissen Spielraums für einen Gebäudesockel oder ein Dach. Die festgesetzte Höhe für bauliche Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung von erneuerbarer Energie (textliche Festsetzung Nr. 2.b).

Im Umfeld des Plangebietes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude zu finden. Mit der beschriebenen Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe baulicher Anlagen wird eine harmonische Einfügung in die Umgebung beabsichtigt.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für alle Baugebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Bauweise

In allen Baugebieten sind die Gebäude in offener Bauweise zulässig, diese umfasst Einzel-, und Doppelhäuser.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Der Abstand zwischen den Baugrenzen und den Baugebietsgrenzen wird überwiegend mit 3,0 m festgesetzt, um die Einhaltung von Mindestabstandsflächen der künftigen Bebauung zu sichern.

5.4 Erschließung**Verkehr**

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Exinstraße. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über die Planstraße A, die von der Exinstraße in das Gebiet in östlicher Richtung hereinführt und auf die Planstraße B trifft, die das Gebiet nach Norden und Süden erschließt. Die nördlichen Baufenster werden über die Planstraße C erreicht, die über einen Fuß- und Radweg zusätzlich mit der Exinstraße verbunden ist. Die Planstraßen A, B und C werden nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, als öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Damit soll die Umsetzung als Mischverkehrsfläche mit Geschwindigkeitsbegrenzung vorbereitet und die Barrierefreiheit und die Sicherheit in der Anliegerstraße

erhöht werden. Für die Straßenverkehrsfläche der Planstraße A wird eine Breite von 6,50 m bis 9,70 m und der Planstraße B wird eine Breite von 10,0 m gesichert, die u. a. die Anlage von Straßenbegleitgrün und Entwässerungsmulden ermöglicht. Am südlichen und nördlichen Ende der Planstraße B wird eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche für die Anlage eines Wendekreises mit 6,0 m Radius festgesetzt, um das Wenden von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

Für die Planstraße C wird eine Breite von 5,50 m gesichert. Die nicht befahrbare Anschlussstelle an den Gehweg der Exinstraße ist mit 4,45 m bemessen.

Im Bereich der Planstraße A wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um im Havariefall die einzige befahrbare Zufahrt in das Wohngebiet freizuhalten. In der Planstraße B wird an der Kreuzung zur Planstraße A ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da dort Ein- und Ausfahrten durch die Topografie (Hanglage) besonders schwierig umzusetzen sind und die anliegenden Grundstücke anderweitig befahren werden können. In der Planstraße C wird ebenfalls ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, da der Bereich dort eine sehr geringe Fahrbahnbreite aufweist.

Das Baugrundstück auf dem Flurstück 545 ist über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1) erschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Baugrundstücke auf den Flurstücken 1082, 1083 und 1084 sind über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL2) erschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Die künftige Einteilung der Straßenverkehrsflächen in z. B. Fahrbahn, Sicherheitsraum für Fußgänger, Versickerungsmulde und Straßenbegleitgrün obliegt der Fachplanung.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden auf den Baugrundstücken selbst hergestellt.

Abwasser

Die Abwasserbeseitigung wird in der Schmutzwasserbeseitigungssatzung der Stadt Zehdenick geregelt.

Zur Sicherung der Erschließung mit Trink- und Abwasserleitungen ist eine Erweiterung des Leitungsbestandes in Zusammenarbeit mit den örtlichen Versorgungsträgern notwendig. Dabei sind auch die erforderlichen Anlagen für die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

Mit dem Wasserwasserschutzgebiet Zehdenick Werk I Zone III sind die Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung einzuhalten. Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.

Versickerung

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird in der Niederschlagswasserbeseitigungssatzung der Stadt Zehdenick geregelt.

Voraussetzung für die Niederschlagsversickerung ist versickerungsfähiger Boden und ein Mindestabstand von 1,00 m zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand. Ein Überlaufen des Niederschlagswassers auf Nachbargrundstücke ist dauerhaft zu verhindern.

Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (textliche Festsetzung Nr. 4). Die Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass ein gewisser Anteil des anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Löschwasserversorgung

Mit Bezug zum DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist eine Löschwasserversorgung in Höhe von 48 m³/h über einen Mindestzeitraum von zwei Stunden und einer hindernisfreien Verfügbarkeit von Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von maximal 300 m objektbezogen sicherzustellen.

5.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzpflanzungen

Zur Sicherung eines Übergangs zur freien Landschaft sowie zur Kompensation von artenschutzrechtlichen Eingriffen wird im Bebauungsplan eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, worin das Anpflanzen einer Hecke gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 festgesetzt wird. Vorhandene einheimische Bäume und Sträucher sind dabei nach Pflanzliste zu erhalten.

Zur Wahrung einer durchgrünten Baustruktur mit heimischen Pflanzen wird im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm gemäß Pflanzliste neu zu pflanzen. Vorhandene Bäume, die mindestens die Pflanzqualität eines Ersatzbaumes gemäß der „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) aufweisen, sind auf dem Grundstück anzurechnen.

Gründächer und Vorgärten

Das Anlegen von Gründächern auf Nebenanlagen wird im Bebauungsplan durch die textliche Festsetzung Nr. 7 bestimmt. Damit soll dem Klima- und Artenschutz in der Stadt Zehdenick Rechnung getragen werden.

Zur weiteren artenschutzrechtlichen Kompensation und zur Vermeidung von sogenannten Schottergärten sollen mindestens 50 % der nicht überbauten Grundstücksfläche mit heimischen Pflanzen begrünt und dauerhaft erhalten werden (textliche Festsetzung Nr. 8).

5.6 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht, Angaben in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	3,6	3,6
Wohngebiet	0,05	3,04
Verkehrsfläche	0,05	0,50
<i>öffentlicher verkehrsberuhigter Bereich</i>		0,47
<i>Fuß- und Radweg</i>		0,03
Grünfläche	0,0	0,1
Gartenland, landwirtschaftlicher Nebenerwerb	3,5	0,0

5.7 Auswirkungen der Planung

Die Durchführung der Planung wird eine Erhöhung der Einwohnerzahl zur Folge haben. Dadurch wird auch das Verkehrsaufkommen im Plangebiet und darüber hinaus auch auf der Exinstraße leicht ansteigen. Eine Detaillierte Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf Mensch und Umwelt findet im folgenden Kapitel ab Punkt 6.2.2 statt.

6. Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

6.1.1 Beschreibung des Vorhabens einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans und der Inanspruchnahme von Grund und Boden

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Exinstraße" verfolgt die Stadt Zehdenick folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und die Errichtung von Wohngebäuden
- Sicherung der Erschließung

Die GRZ ist mit 0,25 festgelegt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Weiterhin sind gemäß § 13 BauNVO Räume für freiberuflich Tätige und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

Zu den Anlagen für soziale Zwecke gehören auch Einrichtungen zu Kinderbetreuung (Kita) und sind somit allgemein in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist dazu nicht erforderlich.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Zentral im östlichen Teil wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Flur 20 der Gemarkung Zehdenick ganz oder teilweise: 423/3 (tlw.), 424/2 (tlw.), 425/2 (tlw.), 427 (tlw.), 428/3, 428/5 (tlw.), 428/6, 429/1, 429/2, 429/3, 429/5, 430/4 (tlw.), 545 (tlw.), 547, 609, 645 (tlw.), 1082, 1083 und 1084 mit einer Größe von insgesamt 3,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch Wohngrundstücke der nördlich gelegenen Kirschenallee
- im Osten von einer im geltenden Flächennutzungsplan festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Grabeland"
- im Süden durch eine Landwirtschaftsfläche und
- im Westen durch Wohngrundstücke der Exinstraße.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus. Der Rest des Plangebietes ist mit Ausnahme eines Schuppens unbebaut und wird teilweise als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Das Gelände liegt im Nordwesten auf ca. 60 m ü. NHN und fällt annähernd gleichmäßig nach Südosten auf ca. 51 m ü. NN ab.

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die befestigte Exinstraße und über die befestigte Straße Kirschenallee. PKW-Stellplätze werden im Plangebiet und/oder auf den privaten Baugrundstücken errichtet.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bezogen auf im Bebauungsplan festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese Aussagen werden themenbezogen in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs sowie unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Themenübergreifende Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wurde zunächst gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Da jedoch nach Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG, Urteil vom 18.07.2023 - 4 CN 3.22) der § 13b BauGB aufgrund des Vorranges der SUP Leitlinie der EU Rechtsverordnung nicht anwendbar ist, wird das Verfahren im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung fortgeführt.

Beurteilung von Eingriffen

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Gemäß den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beachten. Dabei ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der Planinhalte dieses Bebauungsplanes stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu begründen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 13, 15 BNatSchG). Sofern aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über Vermeidung, Ausgleich oder Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der als erheblich ermittelten Beeinträchtigungen sind in einer Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung darzulegen, welche den Anforderungen des § 17 Abs. 4 BNatSchG entspricht. Die sachgerechte Bilanzierung muss auf fachlich anerkannter Methodik fußen. Als Grundlage für die Bilanzierung wird die „HVE – Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg“ (2009) herangezogen werden.

Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot

- Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG).
- Es ist verboten, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Absatz 1 Nr. 4 BNatSchG).

Störungsverbot

- Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor (§ 44 Absatz 5 BNatSchG).

Für die Belange des besonderen Artenschutzes wird eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erstellt. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 6.2.1.6 und 6.2.2.6 dargestellt.

Die **Umwidmungssperrklausel in Bezug auf landwirtschaftliche Flächen** (§ 1a Abs. 2 Satz 2 – (1) – BauGB) stellt darauf ab, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Zehdenick (Baumschutzsatzung)

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung beschränkt sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereich der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Zehdenick und ihre Ortsteile.

Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung werden – wie nachstehend beschrieben – zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Geschützt sind:

- Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von mind. 19 Zentimetern). Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar darunter zu messen.
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gepflanzt wurden,
- mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens zwei Stämme jeweils einen Stammumfang von mindestens 45 Zentimetern aufweisen.

Diese Satzung findet keine Anwendung auf

1. (§3, (1) 2 Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Rotbuchen, die in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser ab 60 Zentimetern) aufweisen;
2. (§3, (1) 1 Obstbäume, Walnussbäume, Pappeln und Weiden,
3. abgestorbene Bäume
4. [...] (Anm.: für den Bebauungsplan nicht von Belang)

Sofern es erforderlich ist, einen nach der Satzung geschützten Baum zu fällen, ist vorab bei der Stadt Zehdenick ein Antrag auf Baumfällung formlos einzureichen.

Bei der Fällung von Bäumen ist zudem der Schutz- von Nist-, Brut- und Lebensstätten zu beachten. Eine Fällung ist nur außerhalb der Vegetationsperiode, in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar eines jeden Jahres, durchzuführen. Ist es notwendig, Fällungen innerhalb der Vegetationszeit durchzuführen, ist dafür eine zusätzliche Genehmigung zu beantragen.

Räumliche Gesamtplanung

Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt gemäß Festlegungskarte 1 des Landesentwicklungsplans Hauptstadt Region (LEP HR) vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6). Die Stadt Zehdenick befindet sich im Weiteren Metropolitanraum und bildet nach Festlegungskarte des LEP HR gemeinsam mit der Stadt Gransee ein Mittelzentrum in Funktionsteilung.

Für den Bebauungsplan ist als weiteres Ziel der Landesplanung relevant:

- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. (Ziel 5.2 LEP HR)
- Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4 LEP HR)

Regionalplanung

Die Stadt Zehdenick liegt im Landkreis Oberhavel in der Region Oberhavel-Nord.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker

Tonstichlandschaft" (vgl. Festlegungskarte ReP FW). Die Vorbehaltsgebiete sollen vor einer raumbedeutsamen Inanspruchnahme geschützt werden, welche die bestehenden Qualitäten der Landschaft entwerten oder stark überprägen könnte (vgl. 2.1 (G) ReP FW). Der Bebauungsplan begründet unter Berücksichtigung von Größe, Lage und Planungszielen dahingehend keinen Widerspruch.

Flächennutzungsplanung

Für die Stadt Zehdenick liegt ein Flächennutzungsplan vom Juni 2010 vor, der für den Geltungsbereich überwiegend Wohnbaufläche, teilweise eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Garten- und Grabeland" und eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan der Stadt Zehdenick mit den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf (Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg) besitzt Gültigkeit seit 2009. Die schutzgutbezogenen Aussagen des Planwerkes werden in den jeweiligen Kapiteln dargestellt. Der Landschaftsplan Zehdenick wird im Folgenden mit LP abgekürzt.

6.2 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen des Vorhabens sowie Darstellung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

6.2.1 Beschreibung und Bewertung des Zustands der Umwelt (Basisszenario)

6.2.1.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Im Plangebiet sind keine internationalen oder nationalen Naturschutzgebiete vorhanden. Nach Bundesnaturschutzrecht geschützte Gebiete grenzen in unmittelbarer Nähe an:

- Naturschutzgebiet (NSG) Schnelle Havel, Gebietsnummer 3146-502
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH) Schnelle Havel, Gebietsnummer DE 3146-301 (weitgehend flächenüberlagernd mit o.g. NSG)

Die Schutzgebiete befinden sich östlich in ca. 200 m Entfernung

Das Plangebiet wird nach Osten von außerhalb durch einen Gehölzgürtel begrenzt.

Gemäß BNatSchG geschützte Tiere und Pflanzen zeigen Kap. 6.2.1.5 und 6.2.1.6.

Im Plangebiet sind keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotopie vorhanden.

Es liegt außerhalb des festgesetzten Landschaftsschutzgebietes „Obere Havelniederung“.

(Anm.: zum Trinkwasserschutz s. Kap. 6.2.1.4)

6.2.1.2 Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen.

Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklung auf bereits genutzten sowie nachzuverdichtenden Flächen stattfinden. Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten oder
- das Ertragspotential

herangezogen werden.

6.2.1.3 Boden

Innerhalb des Plangebietes treten zwei Bodenformationen auf. Parallel zur Exinstraße sind dies Ablagerungen durch Schmelzwasser (Sander) in einer Wechselfolge von fein-, mittel- und grobkörnigen Sanden mit geringen Kiesbeimengungen. Von Südosten über den mittleren Geltungsbereich hinaus entstammt der Boden einer Grundmoräne (Geschiebemergel, -lehm) mit stark sandigem bis kiesigem Schluff, z. T. mit Steinen.

Im Norden des Geltungsbereiches (ca. Fst. 423/3) ist ein Gemisch aus beiden Bodenarten anzutreffen (<https://geo.brandenburg.de/?page=Geologische-Karten>).

Die o. g. Tal- und Dünensande sind mäßig mineralreich, es entstehen dadurch keine bindigen Bestandteile an der Bodenoberfläche. Um einen angemessenen landwirtschaftlichen Ertrag zu erwirtschaften, werden meist intensive Kulturmaßnahmen durchgeführt, was bei der Nähe zum Grundwasser und zum ungeschützten Grundwasserkörper der Havelniederung kritisch ist. Da die Wasserspeicherkapazität gering ist, hat der Grundwasserspiegel direkte Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit.

Die Karte des Landschaftsprogramms „Böden - Wertvolle Archive der Naturgeschichte“ (MLUR Stand Dez. 2000) weist für den Geltungsbereich keine Einträge auf.

Altlasten/Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Informationen von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen), Kampfmitteln noch von schädlichen Bodenveränderungen vor.

Allgemein gilt: Treten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Verfärbungen oder Gerüche auf, ist die weitere Vorgehensweise umgehend mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Es ist sicherzustellen, dass sämtliche Arbeiten derart ausgeführt werden, dass keine schadhafte Bodenveränderungen hervorgerufen werden. Die Sicherstellung ist ggf. durch geeignete Vorsorgemaßnahmen zu gewährleisten (z. B. nach DIN 19639 | 2019-09).

Anfallender Bodenaushub ist bis zum 31.07.2023 nach den Regelungen der LAGA-TR zu untersuchen und entsprechend Schadstoffgehalt zu verwerten oder zu entsorgen. Ab dem 01.08.2023 sind die Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu beachten.

Rechtsgrundlage:

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV).

Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind gemäß den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG), der auf dieser Grundlage erlassenen Verordnungen und der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oberhavel, vorrangig zu verwerten bzw. zu entsorgen. Fallen Abfälle an, die gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) als gefährlich einzustufen sind, sind diese der SBB

Sonderabfallentsorgungsgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH, Großbeerenstraße 231 in 14480 Potsdam anzudienen.

6.2.1.4 Wasser

Die hydrologische Kartierung des Landes stellt für das Geltungsgebiet einen oberflächlich anstehenden Grundwassergeringleiter mit hohem Sandgehalt (vorwiegend Geschiebemergel und -lehm des Brandenburger Stadiums der Weichselkaltzeit) dar (<https://geo.brandenburg.de/?page=Hydrogeologische-Karten>).

Die Auswertung der Hydrogeologischen Karte ergibt für den Standort einen Grundwasserstand von ca. 40 m ü. NHN und eine Grundwasserfließrichtung annähernd von West nach Ost. Als Vorfluter fungiert die Schnelle Havel östlich des Untersuchungsgebietes.

Offene Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine offenen Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Regenwasser

Die Starkregen-Gefahren für den Geltungsbereich sind relativ gering.

Die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sind vermutlich optimal.

Grundwasser

Das Plangebiet mit Ausnahme des Fst. 423/3 liegt innerhalb einer festgesetzten Trinkwasserschutzzone (TWSZ III Name: Zehdenick Werk I/ID: 3036).

Die Planvorhaben werden nicht vom Grundwasser tangiert.

Stauwasserflächen waren bei der Begehung nicht zu erkennen.

6.2.1.5 Pflanzen und Biototypen

Untersuchungsmethode

Zur Erfassung des Bestandes an Nutzungs- und Biotopstrukturen wurden am 8. Oktober sowie am 10. November 2022 Begehungen durchgeführt.

Die Kartierung erfolgte auf Grundlage der ökologischen Bewertung gemäß CIR-Biototypen 2009 (BTLN 2009) mit Zifferncode.

Der Geltungsbereich kann der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation der Stieleichen-Birkenwälder und Stieleichen-Hainbuchenwälder zugeordnet werden (LP).

Beschreibung des Bestandes

Im Untersuchungsgebiet überwiegt derzeit im südlichen und mittleren Geltungsbereich Gartennutzung. Hier weisen die Flächen verschiedene Nutzungsformen vom ehemaligen Freizeitgarten bis zur Grünlandbrache auf.

Die nördlichen Flächen dienen mit Ausnahme des teilweise beweideten Fst. 423/3 dem Erwerbsgartenbau und werden mit Gemüsekulturen bestellt, wobei die Fst. 424/2 und 427 augenscheinlich schon längere Zeit brach liegen.

Außerhalb des östlichen Geltungsbereiches befindet sich ein von großen alten Bäumen begleiteter unbefestigter Fußweg, der süd- und nördlich angrenzende Naherholungsflächen miteinander verbindet.

Innerhalb der geplanten Baufenster ist der nördliche und südliche Bereich weitgehend frei von großen Gehölzen. Hingegen sind im mittleren Bereich (Fst. 429/1, 429/2) zum

Teil dichte, leicht verwilderte Pflanzungen mit überwiegend nicht heimischen Arten anzutreffen (Fichte, Tanne u.a. Koniferen, Robinie und Essigbaum (*Rhus typhina*)) sowie Ziersträucher wie Flieder, Spierstrauch oder Forsythie:

Folgende Biotoptypen (mit Zifferncode) wurden mit absteigender Flächenpräsenz vorgefunden:

10113	Gartenbrache
09130	Acker
09144	Ackerbrache auf Sandböden
05110	Frischwiese/-Weide
12652	Weg, wasserdurchl. Befestigung

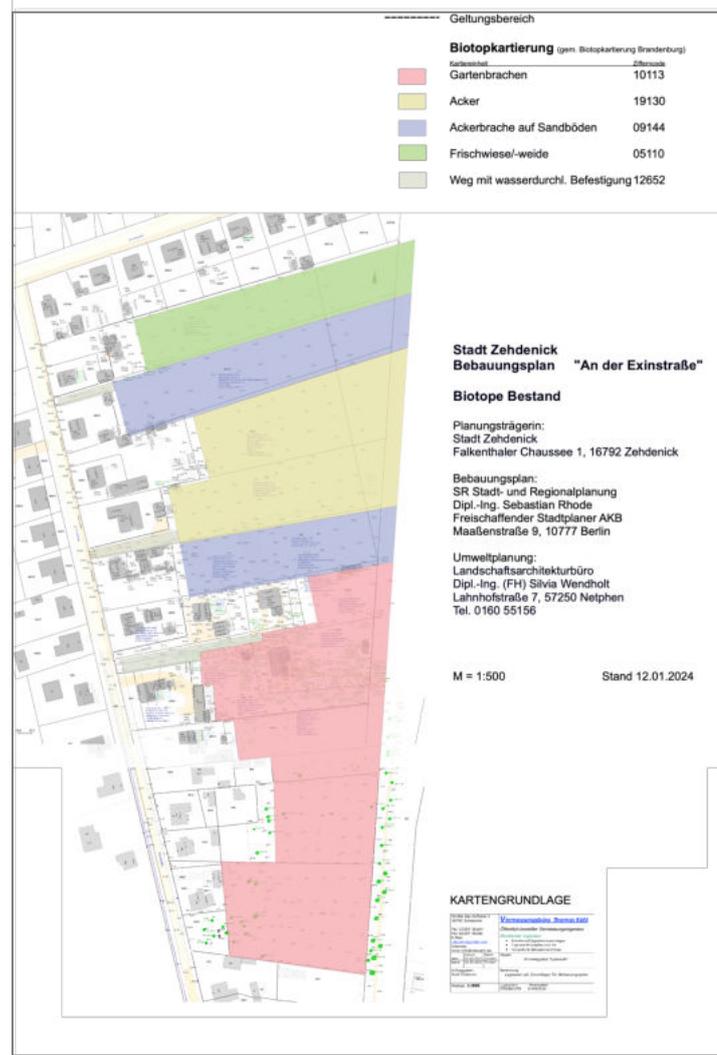


Abb. 6: Flächenmäßige Verteilung der Biotoptypen

Westlich und nördlich außerhalb des Geltungsbereiches schließt sich längs der Exinstraße und der Kirschenallee lockere Siedlungsbebauung an.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Im Plangebiet wurden keine geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie festgestellt.

6.2.1.6 Tiere

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet ist das Vorkommen geschützter Wirbeltierarten (Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien) sowie ausgewählter Wirbellose und daraus resultierend das durch eine Bebauung entstehende Konfliktpotential zu beschreiben.

Im Frühjahr und Sommer 2020 wurden durch die Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Odenwaldstraße 21, 12161, Berlin die Bestände von Fledermäusen, Brutvögeln und Zauneidechsen sowie der europarechtlich geschützten Schmetterlingsarten Großer Feuerfalter und Nachtkerzenschwärmer entsprechend der üblichen Methodenstandards ermittelt. Nach einer Erweiterung der Planfläche in Richtung Süden (ca. 0,8 ha) wurde der südliche Teil des Plangebiets im Sommer 2022 untersucht.

Es wurde dabei geprüft, ob auf der Fläche Bäume stehen, deren Höhlen oder Stammrisse regelmäßig wiederkehrend als Nistplätze von Vögeln oder als Verstecke von Fledermäusen genutzt werden können. Sie wären als dauerhaft geschützte Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu bewerten. Gleichzeitig wurde die Eignung der auf der Fläche stehenden Gehölze als Lebensstätte für Heldbock und Eremit bewertet.

An den Bestandsgebäuden wurde die Existenz geschützter Ruhe und Fortpflanzungsstätten ermittelt. Dies sind insbesondere Fledermausverstecke und Nistplätze von Gebäudebrütern. Brutplätze in Bäumen und an Gebäuden wären ebenso wie Fledermausverstecke als dauerhaft geschützte Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten zu bewerten.

Die Ergebnisse dienen der Bewertung des Geländes, als Basis für eine Konfliktdanalyse und als Grundlage für Maßnahmen zur Berücksichtigung geschützter Arten.

Die Faunistische Erfassung und Bewertung ist ein eigenständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan und liegt gesondert vor (Ergänzende Planunterlage A).

Hier zusammenfassend wird der faunistische Bestand wie folgt dargestellt:

„Die untersuchte Fläche weist abwechslungsreiche Lebensraumstrukturen auf, die zahlreichen Arten einen Lebensraum bieten.

Wertgebend ist die Vernetzung von Teillebensräumen: Gehölz bestandene und offene Flächen liegen direkt nebeneinander und Arten des Siedlungsbereiches können ebenfalls die Flächen nutzen. Dadurch sind Arten verschiedener Lebensräume anzutreffen. Wertbestimmend für die untersuchte Fläche sind die regelmäßigen Beobachtungen von Breitflügelfledermäusen, das Vorkommen von Dohlen bei der Nahrungssuche, das Vorkommen von Zauneidechsen sowie die Nachweise des Wachtelweizen-Schmetterfalter und des Ampfer-Grünwidderchens.

Eine Änderung der Bebauung oder der Flächennutzung an der Exinstraße kann für Fledermäuse, Brutvögel und Zauneidechsen zu Konflikten führen.

Für Fledermäuse kann mit der Planfläche ein Teil ihrer Jagdgebiete verloren gehen und es kann die Vernetzung von Teillebensräumen (Tagesquartiere / Jagdgebiete) unterbrochen werden. Durch die angemessene Bepflanzung der Planfläche oder anderer Flächen sowie die Anlage von Gründächern kann eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden oder kompensiert werden.

Für die nachgewiesenen Brutvögel können durch die Bebauung der Planfläche baubedingt Konflikte entstehen, wenn es in der Folge zur Tötung einzelner Individuen oder zu erheblichen Störungen kommt. Dies ist durch geeignete Maßnahmen wie beispielsweise eine Bauzeitenregelung zu vermeiden. Darüber hinaus gehen durch den Zugriff auf die Fläche Lebensräume und wahrscheinlich auch dauerhaft geschützte Fortpflanzungsstätten verloren. Eine Zerschneidung von Teillebensräumen ist ebenfalls möglich.

Zur Bemessung der Beeinträchtigung von Vogelarten in der unmittelbaren Umgebung wurde auch der Wirkraum eingeschätzt: Es ist analog zur Festlegung von Effektdistanzen im Straßenbau (GARNIEL & MIERWALD 2010) davon auszugehen, dass die Bebauung der Planfläche auch eine Besiedlung der direkt angrenzenden Flächen durch Brutvögel reduziert. Darüber hinaus werden die Nahrungsflächen von Dohlen verloren gehen. Würden dadurch ihre Brutplätze aufgegeben und sich die Größe der Brutkolonie verringern, wäre dies als Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG zu bewerten. Dies gilt gleichermaßen auch für Höhlenbrüter im östlichen Gehölzstreifen. Werden auf der Planfläche Bäume gefällt, so ist auch der Verlust einzelner Baumhöhlen möglich. Baumhöhlen sind selbst in naturnahen Waldbeständen ein Mangelfaktor. Es ist sicher davon auszugehen, dass die Höhlen regelmäßig von geschützten Arten genutzt werden. Sie sind somit als dauerhaft geschützt zu bewerten und im Falle der Beseitigung ebenso zu kompensieren wie Brutplätze an Gebäuden. [...]

Auf der Planfläche war eine junge Zauneidechse nachweisbar, so dass trotz des Fehlens weiterer Nachweise eine Reproduktion wahrscheinlich ist. [...]"

6.2.1.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die biologische Vielfalt umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme);

Innerhalb des Plangebietes ist eine den gärtnerischen und landwirtschaftlichen Nutzungen entsprechend ausgewogene biologische Vielfalt anzutreffen. Durch die Begrenzung der westlich und nördlich anschließende Bebauung wird diese zwar eingeschränkt, doch dient die Gehölzreihe am Ostrand als Trittstein zum Verbund des benachbarten Schutzgebietskorridors der Havelniederung.

Dieser großräumige Biotopverbundkomplex, der Schnelle Havel und Voßkanal umfasst, ist als Schwerpunkt von Lebens- und Regenerationsräumen ausgewiesen. Vornehmlich dienen die Verbundflächen hier der Lebensraumoptimierung des Elbebibers (Ziel A 1.1 LP).

6.2.1.8 Klima und Luft

„Zehdenick liegt im Bereich des gemäßigten, kontinentalen Klimas mit einer allgemein durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur zwischen 7.8 °C und 9.5 °C und gehört [...] zu den zumeist sehr trockenen Regionen.“ (Landschaftsplan)

Die östlich verlaufende Schnelle Havel und der Voßkanal zählen als Austauschfläche für Kaltluftströme. Die innerhalb des Geltungsbereiches infolge nächtlicher Ausstrahlung entstehende Kaltluft fließt der Austauschfläche jedoch nicht umfassend zu, da die Luft durch den angrenzenden Grüngürtel sowie durch die nachfolgende Bebauung aufgehalten wird.

6.2.1.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt westlich des Landschaftsschutzgebietes „Obere Havelniederung“, welches das benachbarte Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“ (s. Kap 6.2.1.1) einschließt und große Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung umfasst.

Sichtbeziehungen in das neue Baugebiet sind durch den östlich gelegenen hohen Gehölzstreifen weitgehend verstellt.

Auch die überplanten Flächen haben visuell keinen Bezug zum LSG.

6.2.1.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit Denkmälern oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht zu rechnen.

In der östlich gelegenen Parkstraße befindet sich das Baudenkmal „Wasserturm mit Maschinengebäuden“.

Funde aus Bodendenkmälern können nicht ausgeschlossen werden, da im Norden des Geltungsbereiches eine Fläche bekannt ist, die dem Bodenschutz unterliegt, da es sich vermutlich um eine Siedlung und ein Gräberfeld aus der Eisenzeit handelt (Landschaftsplan/Denkmal- und Bodendenkmalliste Zehdenick).

6.2.1.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Der Geltungsbereich liegt im Süden der Stadt am Ostrand der Ortsbebauung

Der Planbereich beinhaltet bereits ein Wohnhaus, sonst ist er unbewohnt. Das Stadtzentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche sind fußläufig etwa 2 km entfernt. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 1.000 m vom Plangebiet entfernt und befinden sich an der Friedhofsstraße auf Höhe der Havelland-Grundschule.

Gesundheit

Verkehrsgefährdung

Das Plangebiet ist derzeit verkehrlich nicht direkt erschlossen.

Besonnung

Der Geltungsbereich ist derzeit nahezu voll besonnt.

Da diesbezüglich in untersuchungsrelevanten Abständen keine Wohnbebauung besteht, tritt die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB durch Vermeidung gegenseitiger Verschattung innerhalb des Geltungsbereiches sowie der angrenzenden Bestandsbebauung hier in den Hintergrund.

Erholung / Freizeit

Erholungsnutzung findet im Geltungsbereich nicht statt.

Emissionen

Verkehrsemissionen

Durch die unmittelbare Lage des Plangebietes im Siedlungsgebiet liegt eine Vorbelastung durch Luftschadstoffe aus dem Straßenverkehr vor. Eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte findet jedoch nicht statt.

Störfallbetriebsbereiche

Unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.

Somit sind derzeit Auswirkungen nach § 1 BauGB, Abs.6, Nr. 7, j (Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen i.V.m. den Vorgaben der 12. Verordnung

des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung, 12. BImSchV) nicht zu erwarten.

Gemäß Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) i.d.F. vom 29.11.2018 kann in diesem Bauleitplanverfahren auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass ggf. anzusiedelnde Unternehmen radioaktive Komponenten einsetzen.

6.2.1.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Unter Wechselwirkungen im Wirkungsgefüge versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.

Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.2.2.1 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Das Plangebiet liegt in keinem europarechtlich oder national gesicherten Schutzgebiet. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich östlich in mehr als 200 m Entfernung und somit außerhalb untersuchungsrelevanter Entfernungen. Auswirkungen sind keine zu erwarten.

6.2.2.2 Fläche

Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier mäßig)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier gering bis mittel)

herangezogen werden.

Die Umwidmungssperrklausel in § 1a Abs. 2 S. 2 – (1) – BauGB stellt darauf ab, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellen jedoch übergeordnete, langfristig vorausschauende Planungen weitgehend die Notwendigkeit einer Wohnbebauung fest, sodass die Umnutzung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung im notwendigen Umfang erfolgt.

Auch im Landschaftsplan erfolgt eine „Kennzeichnung von Bereichen mit Kommunalen Planungsabsichten mit Darstellung der geplanten Nutzung unter Einbezug einer Fläche mit mittlerem Eingriffsgrad“. (Landschaftsplan-Karte „Ziele-Südmitte“). Grundsätzlich ist daher bereits für einen Teil der Fläche keine rechtlich neue Nutzung vorgesehen.

Der Neubau von Wohngebäuden trägt zur Schaffung von Wohnraum im Einzugsbereich von Berlin bei.

Das Plangebiet ist mit der östlichen Parkstraßenbebauung allseitig unmittelbar von der Ortslage umgeben, es erfolgt keine Zersiedelung der freien Landschaft. Zur Sicherung der Erschließung muss keine weitere Versiegelung erfolgen.

Durch die festgesetzte GFZ (0,25) und die geplante Grünfläche wurde im Rahmen der Planung ein flächenschonendes Konzept herausgearbeitet und nach Durchführung der Planung werden zwar erhebliche Flächen versiegelt sein, von diesen werden jedoch ca. ein Drittel durch wasserdurchlässige Beläge mit Direktversickerung wieder aufgewertet sein.

Mit einer Größe des räumlichen Geltungsbereiches von insgesamt 3,6 ha und einer GRZ von 0,25 (Grundfläche = ca. 7.600 qm) wird insgesamt eine moderate Flächennutzung vorbereitet.

Im Plangebiet sind derzeit 0,1 ha Flächen versiegelt. Es erfolgt eine Neuversiegelung von rund 1,6 ha.

6.2.2.3 Boden

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.

Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Böden mit hoher Bedeutung vorhanden. Schutzwürdige Böden (§ 2 BBodSchG) als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (s. jedoch Kap. 6.2.1.10/ Bodendenkmale), als Biotopentwicklungspotenzial (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) oder durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion liegen nicht vor.

Das Rückhaltevermögen gegenüber Fremd- und Schadstoffen setzt sich hauptsächlich

- aus dem der Bodenzone,
- aus dem organogener Ablagerungen und
- ggf. aus weiteren Schichtungen zusammen.

Die Talsande im Geltungsbereich sind weniger nährstoffreich und sie neigen zur Versauerung. Die Nähe zum Grundwasser und zum ungeschützten Grundwasserkörper der Havelniederung ist bezüglich des geringen Rückhaltevermögens kritisch.

Aufgrund reduzierter organogener Ablagerungen ist die Wasserspeicherkapazität gering, was direkte Auswirkungen auf die Bodenfruchtbarkeit hat. Auf allen Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen daher nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Minimierungsmaßnahme hält den Versiegelungsgrad so gering wie möglich und stellt sicher, dass das anfallende Niederschlagswassers auf der Fläche versickern kann und die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB hat jedes Bauleitplanverfahren die Zielsetzung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu verfolgen. Die festgesetzte GRZ von maximal 0,25 liegt unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Orientierungswertes von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

Zum Schutz von Oberboden ist dieser sachgerecht zwischenzulagern und wiedereinzubauen (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731),

Nicht verwertbarer Bodenaushub ist einer fachgerechten Verwertung zuzuführen (DIN 19731).

Im Sinne des § 14 BNatSchG findet ein Eingriff in den Boden statt, da durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine Versiegelung von Flächen möglich ist, die in der nachfolgenden Tabelle dargestellt ist.

Tab. 4: Bilanzierung der Versiegelung

Größe des Plangebietes:			36.000 m²
Bestand			
Nutzungsart	unversiegelt, natürlicher Boden	versiegelt Gebäude	versiegelt Wege, Nebenanlagen
Größe in m ²	35.000	500	500
Versiegelungsgrad in %	0	1,5	1,5
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	1.000		
Planung			
Nutzungsart	Allg. Wohngebiet GRZ 0,25	Überschreitung durch Nebenanlagen*	Verkehrsfläche (öffentlich und privat)
Größe in m ²	7.600	3.800	5000
Versiegelungsgrad in %	21,1	10,6	13,9
anrechenbare Versiegelung der Gesamtfläche in m ²	16.400		
Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans		16.300 m²	

* 50 % der GRZ

Insgesamt ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes einschließlich einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen eine zusätzliche Versiegelung von rund **16.300 m²** zulässig. Die Bodenversiegelung wirkt sich negativ auf das Schutzgut Boden aus.

6.2.2.4 Wasser

Regenwasser

Die Starkregen-Gefahren für den Geltungsbereich sind relativ gering.

Die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sind vermutlich optimal. Im Zuge des Planungsfortschrittes werden konkrete Berechnungen zur Dimensionierung und zum technischen Ausbau der Versickerungsfläche erfolgen.

Das Austreten von Wasser an der Erdoberfläche ist nicht zu befürchten. Eine Gefährdung benachbarter baulicher Anlagen oder des Bodens aufgrund der Wassereinleitung ist ebenfalls nicht zu befürchten. Die erforderlichen Grundwasserabstände werden eingehalten.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt am Rand innerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen.

Eine ordnungsgemäße Bauausführung vorausgesetzt entstehen Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser nur anlagebedingt, d.h. Versiegelungen durch Überbauung erhöhen punktuell den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen und können die (hier ohnehin geringe) Wasserrückhaltefunktion sowie die Grundwasserneubildung verringern.

Trotz erhöhter Versiegelung sind wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser aufgrund der geplanten lokalen Versickerungsmöglichkeiten nicht erkennbar.

6.2.2.5 Pflanzen und Biotoptypen

Durch eine Bebauung der Flächen gehen für die innere Erschließung nur wenige Gehölze (26 Stück), jedoch Gartenland verloren.

Über den Verbleib von schützenswerten Gehölzen innerhalb der Baugrundstücke entscheidet der zukünftige Nutzer in eigener Abwägung, auch da der Erhalt von Gehölzen auf die Erfüllung der grünordnerischen Festsetzungen anrechenbar ist.

Die Gehölze der östlichen Baumreihe außerhalb des Geltungsbereiches sowie alle zu erhaltenden Gehölze innerhalb sind gemäß DIN 189120 und RAS-LP 4 während der gesamten Baumaßnahmen vor Schäden zu schützen.

Zur Wahrung und Verstärkung einer durchgrünten Baustruktur mit heimischen Pflanzen wird im Bebauungsplan das Anpflanzen von Bäumen auf den Grundstücken festgesetzt. Dafür wird eine Pflanzliste festgesetzt. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 sind je angefangene 300 qm Grundstückfläche ein heimischer standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm gemäß Pflanzliste 1 neu zu pflanzen. Vorhandene einheimische Bäume, die mindestens die Pflanzqualität eines Ersatzbaumes gemäß der HVE aufweisen, sind auf dem Grundstück anrechenbar. Davon ausgenommen sind die Gattungen Robinie, Pappel, Weide und Essigbaum (Rhus) sowie Obstbäume.

Tab.: 2 Liste der Gehölze

lfm	Art	StU	Anzahl Ersatzgehölze / Kompensationspflicht
1 Erschließung	Fichte	90	1
2 Erschließung	Birke	60	1
3 Erschließung	Kiefer	90	1
4 Erschließung	Kiefer	90	1
5 Erschließung	Fichte	60	1
6	Kiefer	120	2
7 (§3, (1) 2	<i>Weide</i>	60	-
8 (§3, (1) 1	<i>Tanne</i>	120	-
9 (§3, (1) 1	<i>Tanne</i>	120	-
11 Erschließung	Kiefer	120	2
12 Erschließung	Kiefer	90	1
13 Erschließung	Kiefer	75	1
14 Erschließung	Kiefer	120	2
15 Erschließung	Kiefer	150	2
16 Erschließung	Kiefer	105	2
17 Erschließung	Kiefer	90	1
18 Erschließung	Fichte	120	2
19 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	90	-
20 Erschließung	Fichte	60	1
21 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	150	-
22 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	90	-
23 (§3, (1) 1	<i>Kiefer</i>	120	-
24 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	90	-
25 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	60	-
26 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	90	-
27 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	75	-
28 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	120	-
29 (§3, (1) 1	<i>Fichte</i>	75	-
30 (§3, (1) 1	<i>Kiefer</i>	66	-
31 Erschließung	Thuja	73	1
32 Erschließung	Kiefer	120	2

33 Erschließung	Tanne	93	1
34 Erschließung	Tanne	93	1
35 Erschließung	Tanne	126	2
36	Tanne	78	1
37	Kiefer	124	2
38	Kiefer	86	1
39	Birke	103	2
40	Kiefer	96	1
41 Erschließung	Kiefer	159	3
42 Erschließung	Kiefer	156	3
43 Erschließung	Kiefer	159	3
44	Kiefer	73	1
45	Kiefer	103	2
46	Kiefer	78	1
47	Tanne	60	1
48 Erschließung	Kiefer	104	2
49 Erschließung	Kiefer	101	2
50 Erschließung	Tanne	76	1
51 Erschließung	Tanne	63	1
52	Tanne	68	1
53	Tanne	91	1
54	Kiefer	74	1
55	Tanne	70	1
56	Kiefer	93	1
57	Kiefer	73	1
58	Tanne	76	1
59	Tanne	81	1
60	Tanne	99	1
61 (§3, (1) 2)	Nuss- baum	75	-
62 (§3, (1) 2)	Obst	60	-
63 (§3, (1) 2)	Obst	60	-
64	Eiche	60	1
65	Buche	60	1
66	Buche	60	1
67 (§3, (1) 2)	Obst	60	-

Durch die Pflanzung heimischer Sträucher und Hecken kann der Lebensraum für die in Gebüsch und Hecken lebenden Vogelarten (z.B. Grasmücken) verbessert werden. Ebenso wird mit dieser Maßnahme die Verkleinerung von Fledermausjagdgebieten vermieden und eine Vernetzung von Teillebensräumen gefördert. Durch den Erhalt der Nahrungsgrundlagen werden auch die Vorkommen von Gebäudebrütern und Höhlenbrütern gesichert.

Schottergärten, die bei der Gartengestaltung zunehmend Anwendung finden, sind aus ökologischer Sicht bebauten Flächen gleichzusetzen und stehen dem Erhalt der biologischen Vielfalt entgegen. Es ist daher zu empfehlen, die Anlage naturferner Schottergärten grundsätzlich auszuschließen. [...]

Begrünte Dachflächen können zahlreichen Insekten Lebensraum bieten und damit für Fledermäuse und Vögel die Nahrungsgrundlage sichern und verbessern. Um dieses Ziel zu erreichen, sollten Dachbereiche mit Substraten unterschiedlicher Körnung und unterschiedlicher Schichtdicke gestaltet werden. Neben der extensiven Dachgestaltung (Substratstärke 5-15 cm) ist eine einfach-intensive (Substratstärke 15-25 cm) Begrünung zu empfehlen (SCHMAUCK 2019). Damit die Dächer ihre Wirkung als Biodiversitätsdach entfalten können, sind je 100 m² Dachfläche mindestens zehn Biotopstrukturen anzulegen. Zu den wirksamen Lebensraumstrukturen zählen Nisthilfen für Insekten, Totholzhaufen, Steinhaufen und nasse Senken.

In der Bauphase können Individuen der Zauneidechse durch den üblichen Bauverkehr direkt zu Schaden kommen. Dies wäre als signifikante Erhöhung des Verletzungs- oder Tötungsrisikos einzustufen und damit ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG. Daher sind bei allen Baumaßnahmen und bauvorbereitenden Maßnahmen in den Lebensräumen der Zauneidechse geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, um eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Zauneidechse sicher zu verhindern. Zur Berücksichtigung des Zauneidechsenvorkommens ist es erforderlich, alle Individuen vor Baubeginn abzufangen und die Baufläche gegen eine neue Einwanderung einzuzäunen. Die gefangenen Zauneidechsen sind in einen geeigneten, nicht von Zauneidechsen besiedelten Lebensraum umzusetzen. [...]"

Auf der Baufläche sind auch Säugetiere wie Steinmarder und Igel zu erwarten. Daher ist zu empfehlen, für die Vernetzung von Lebensräumen durchlässige Grundstücksgrenzungen vorzusehen. Sollten einzelne Baugrundstücke umzäunt werden, ist als Durchschlupfmöglichkeit über dem Boden je 5 lfd. Meter eine Öffnung mit einem Durchmesser von mind. 30 cm vorzusehen. Alternativ kann die Grundstückseinfriedung durchgängig einen Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche aufweisen.

Weiterhin:

- Integration von mindestens 20 Fledermausverstecken unterschiedlicher Bauart in die Fassaden der Neubauten
- Integration von mindestens 10 Nistkästen für Gebäudebrüter in die Neubauten
- Hängung von mindestens 57 Nistkästen an verbleibenden Bäumen auf der Planfläche und an Bäumen im Osten der Planfläche
- Kompensationsflächen entsprechend der Lebensraumansprüche des nachgewiesenen Bestands der Zauneidechsen gestalten und pflegen. Im Minimum müssen auf der Fläche Eiablageplätze (mind. 5/ha oder mind. 50 m²/ha), Sonnenplätze (mind. 10/ha) und Holzstubben, Totholzhaufen, Steinhaufen o.ä. Strukturen (mind.

10/ha) vorhanden sein. Der Boden sollte zu mindestens 50% sonnenexponiert sein.

- Ameisennester vor Beginn der Baumaßnahme entsprechend der Standards der Deutschen Ameisenschutzwerke schützen oder umzusetzen
- ökologischen Baubegleitung, u.a. Kontrolle von Höhlenbäumen unmittelbar vor der Fällung

6.2.2.7 Biologische Vielfalt und Biotopverbund

Die im Rahmen der Planung zu entnehmenden naturnahen Vegetationsbestände sind in der direkten Umgebung in ausreichendem Maß vorhanden. Das Plangebiet dient keinem Biotopverbund. Daher sind bei Umsetzung der Planung erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht zu erwarten.

6.2.2.8 Klima und Luft

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes werden Flächen versiegelt, die an heißen Tagen zu einer lokalen Aufheizung führen. Eine Veränderung des Mikroklimas ist daher punktuell zu erwarten, doch die Freiflächen bleiben unversiegelt und unterstützen dadurch die Frischluftproduktion.

Fassadenfläche größer 5 m Erdanschluss sollten mit immergrünen Kletterpflanzen begrünt werden.

Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung ist ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden. Trotz der zunehmenden verkehrlichen Belastung kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Die veränderte Durchlüftungssituation in Folge der geplanten Bebauung sowie die Emissionszunahme insbesondere durch den Straßenverkehr führen bei der Durchführung der Planung zu keiner signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

6.2.2.9 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung an der Exinstraße und Kirschenallee sowie den östlichen hohen Gehölzstreifen für umliegende Bewohner und temporäre Betrachter weitgehend sichtbar, so dass eine schwerwiegende visuelle Störung durch die Bebauung nicht gegeben ist.

Die Überplanung der Flächen hat keine signifikanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die siedlungsnaher Erholung.

6.2.2.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das nächstgelegene Baudenkmal „Wasserturm“ an der östlich gelegenen Parkstraße ist durch das Planvorhaben nicht betroffen. Weitere Baudenkmale befinden sich in nicht mehr untersuchungsrelevanten Entfernungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs Flurstück der Flur 20 der Gemarkung Zehdenick befindet sich ein Bodendenkmal mit der Nr. 70223, Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit, das nach § 1 Absatz 1, § 2 Absatz 2 Nr. 4, § 3 Absatz 1 und § 7 Absatz 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) unter Schutz steht und zu erhalten ist.

6.2.2.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Trotz Zunahme des Verkehrs durch die zukünftigen Anwohner ist mit einer Steigerung der Verkehrsgefährdung auch in den umliegenden Straßenbereichen nicht zu rechnen.

Durch drei fußläufige Querverbindung wird ein günstiger Anschluss an die öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ausgehen werden.

6.2.2.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Mögliche Wechselwirkungen unter den Schutzgütern können im Rahmen der Planungen wie folgt unterschiedlich ausgeprägt sein:

Legende:

- X betroffen
- nicht betroffen/ nicht beeinträchtigt
- ° evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig
- + nicht betroffen wegen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planung;

Tab.3 Wechselwirkungen unter den Schutzgütern

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Tiere Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung: Vegetation Biotopstruktur, Biotopvernetzung Lebensraumgröße, Boden Geländeklima Wasserhaushalt	+ + - - - - -
Pflanzen Biotopfunktion	Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standorteigenschaften: Bodenform Geländeklima Grundwasserflurabstand Oberflächengewässer	- - - -
Boden Lebensraumfunktion	Abhängigkeit der ökologischen Bodeneigenschaften von: wasserhaushaltlichen,	-

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
	vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen	- -
Speicher- und Reglerfunktion	Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt: Grundwasserneubildung Retentionsfunktion Grundwasserschutz Grundwasserdynamik Boden als Schadstoffsенке und Schadstofftransportmedium/Wirkungspfade: Boden-Pflanze Boden-Wasser	- + + + ° - -
Fläche	Betroffenheit von Menschen, Pflanzen, Tiere, Klima, Boden, Wasser und Landschaft bei Verlust (Nutzungsumwandlung, Versiegelung) und Zerschneidung von Fläche: Erholungsfunktion Biotop- und Lebensraumfunktion Speicher- und Pufferfunktion Regional- und Geländeklima Landschaftsbild	- + + - -
Luft lufthygienische Belastungsräume	Lufthygienische Situation für den Menschen (Staubentwicklung, Schadstoffe)	-
lufthygienische Ausgleichsräume	Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische Ausgleichsfunktion (Staubfilter) Abhängigkeit der lufthygienischen Belastungssituation von geländeklimatischen Besonderheiten (lokale Windsysteme, Frischluftschneisen, städtebauliche Problemlagen) Luft als Schadstofftransportmedium im Hinblick auf die Wirkungspfade Luft-Pflanze/Tier, Luft-Mensch	- - -
Klima Regionalklima	Geländeklima in seiner klimaphysiologischen Bedeutung für den Menschen	-
Geländeklima	Geländeklima (Bestandsklima) als Standortfaktor für Vegetation	-

Schutzgut / Schutzfunktion	Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern nach Durchführung der Planung	Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens
Klimatisch Ausgleichsräume	Abhängigkeit des Geländeklimas und der klimatischen Ausgleichsfunktion (Kaltluftabfluss u. a.) von Relief, Vegetation/Nutzung	-
Landschaft Orts- / Landschaftsbild	Abhängigkeit des Orts- / Landschaftsbildes von den Landschaftsfaktoren Vegetation/Nutzung städtebaulichen Strukturen Erholungsfunktion und Identifikationsfunktion für den Menschen	- - -

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die in den vorigen Kapiteln beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.2.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zur Kompensation festgestellter Umweltauswirkungen

6.2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf Grund des BauGB

Niederschlagswasser im Geltungsbereich versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes weitestgehend im Geltungsbereich versickert. Hierdurch werden die Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf die Grundwasserneubildung gemindert. Gleichzeitig dient die Nutzung des Niederschlagswassers dem ressourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut Wasser.

Naturschutz

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Pflanzenarten gemäß der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

6.2.3.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Wirksamste Maßnahme zur Eingriffsminimierung ist der Erhalt und die Aufwertung insektenreicher Gehölzbestände. Freiflächen sollten nicht als intensiv gepflegter Rasen angelegt werden, sondern als artenreiche Blühwiesen. Sog. Schotterflächen sind nicht zugelassen.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verminderung von Verbotstatbeständen (vgl. auch „Geschützte Arten auf der Fläche des B-Plans „An der Exinstraße“, Stadt Zehdenick, Landkreis Oberhavel, Plananlage A).

Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden.

Künstliche Lebensräume

- Ersatzquartiere an Gebäuden
- Ersatzquartiere an Bäumen
- Kompensationsflächen entsprechend der Lebensraumansprüche des nachgewiesenen Bestands der Zauneidechsen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Diese Artengruppe und ihre Entwicklungsformen darf nicht zerstört / getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum Allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze daher nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG).

Verwendung heimischer Pflanzenarten

Bei der Bepflanzung der Grundstücke sind heimische, standortgerechte und für Insekten attraktive Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzlisten zu bevorzugen.

Querungshilfen für Kleintiere

Es sind durchlässige Grundstücksbegrenzungen vorzusehen, um Igel und anderen Kleinsäugetern eine Querung der Grundstücke zu ermöglichen. Aus diesem Grunde sollten Zäune einen Abstand von ca. 15 cm zum Boden haben oder je 5 lfd. Meter eine Öffnung mit einem Durchmesser von mind. 30 cm vorzusehen.

Ökologische Baubegleitung

Im Rahmen der Baufeldräumung, für Schutzvorkehrungen an Gehölzen sowie die Einhaltung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorzuhalten.

6.2.4 Ausgleich aufgrund des BauGB

Der Ausgleich gemäß Baugesetzbuch wird über die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009) ermittelt. Die mögliche Neuversiegelung sollte zwar vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen ausgeglichen werden, doch sieht der Gesetzgeber, wenn keine Maßnahmen zur Verfügung stehen die Möglichkeit vor, Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen zu kompensieren oder, falls auch dieses nicht möglich ist, die Kompensation durch eine Ersatzzahlung (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BbgNatSchG, s. auch Kap.11 HVE) zu begleichen.

Es ist eine Neuversiegelung von **16.300 qm** möglich.

Der Ausgleich für den Eingriff in den Boden (Versiegelung) bemisst sich nach den Kosten einer unterbliebenen Ersatzmaßnahme und wird im Laufe des Verfahrens mit der Stadt Zehdenick abgestimmt.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Vermeidung von großen Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standort- oder Nutzungsentscheidungen erreichen.

Aufgrund der schutzgutbezogenen Abwägung vorgeschalteter Planungsebenen und der privatrechtlichen Grundstücksverfügbarkeit kommen weitere Standortalternativen hier nicht zum Tragen.

6.2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung der Fläche nicht möglich. Die Fläche würde zunächst weiterhin wie derzeit genutzt. Für den Naturhaushalt wären jedoch keine wesentlichen positiven Effekte bei einer Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

6.2.7 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nr. 7j BauGB

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sind durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher sind an dieser Stelle keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt zu benennen.

7. Rechtsgrundlagen

- BauGB** - (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)“
- BauNVO** - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Artikel 1 Drittes ÄndG vom 28.09.2023 (GVBl. I Nr. 18)“
- BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I 16, [Nr. 5]).
- BNatSchG** - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)“
- BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 2, Abs. 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5).
- Gehölzerlass** (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.
- LEP HR** - Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35).
- LWaldG** (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20. April 2004 (GVBl I/04, Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl I/14, Nr. 33).
- PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- WHG** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 28. November 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan "An der Exinstraße" aufzustellen. Am 8. Dezember 2022 ergänzte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick den Aufstellungsbeschluss und erweiterte den räumlichen Geltungsbereich nach Süden.

Billigungsbeschluss Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 20.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes „An der Exinstraße“ gebilligt. Der Billigungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5 für die Stadt Zehdenick am 5. Mai 2023 öffentlich bekannt gegeben.

Formelle Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 12. Mai 2023 sind 28 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 23. Juli 2023 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 21 eine Stellungnahme abgegeben.

Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "An der Exinstraße" in der Fassung vom 7. Februar 2023 wurde in der Zeit vom 15. Mai 2023 bis einschließlich 23. Juni 2023 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind vier Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Erneute Eingeschränkte Beteiligung

Mit Schreiben vom 28. Juni 2023 sind Betroffene auf Grundlage einer Anregung aus der Öffentlichkeit erneut an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 13. Juli 2023 gesetzt worden. Es ist eine Stellungnahme für den Entwurf des Bebauungsplans „An der Exinstraße“ in der Fassung vom 26. Juni 2023 abgegeben worden.

Übergang zum Regelverfahren

Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in ihrer öffentlichen Sitzung am _____ die Abwägung der Stellungnahmen gebilligt und den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Exinstraße“ gefasst. Der Abwägungs- und Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. ____ für die Stadt Zehdenick am _____ öffentlich bekannt gegeben.

Textliche Festsetzungen

1.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2.

a) Für die zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt als Bezugspunkt der jeweils nächstgelegene, zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Wenn ein Gebäude zwischen zwei Bezugspunkten liegt, kann der mittlere Höhenwert der Bezugspunkte gemittelt werden.

b) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energie.

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

3.

Die mit "GFL1" und "GFL2" gekennzeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Grundstückseigentümer zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.

In den Baugebieten ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.

Auf allen festgesetzten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische Bäume dauerhaft zu erhalten und ist eine frei wachsende Strauchhecke mit einer Mindestbreite von 5 m gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je 2,5 qm ist ein Strauch zu pflanzen. Als Pflanzqualität werden Heister, mindestens 2 x verpflanzt mit einer Höhe von 60/100 cm festgesetzt. Vorhandene einheimische Bäume und Sträucher nach Pflanzliste können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.

Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene einheimische Bäume können angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.

Im räumlichen Geltungsbereich sind Dachflächen von Nebenanlagen zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf einem Grundstück sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Zufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten. Zufahrten, Zuwegungen, Briefkastenanlagen, Müllplatzeinhausungen, Fahrradboxen und Stellplätze sind nicht auf die Vegetationsfläche anzurechnen. Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies o. gleichwertig) in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

9.

Bei Zäunen ist als Durchschlupfmöglichkeit für Igel und Marder über dem Boden entweder je 5 lfd. Meter eine Öffnung mit einem Durchmesser von mind. 30 cm vorzusehen oder ein durchgehender Abstand von 15 cm zur Geländeoberfläche einzuhalten. Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Pflanzliste

1. Klein- bis mittelgroßkronige Bäume

(Stammumfang mindestens 12 - 14 cm)

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Betula pendula ‚Fastigiata‘	Säulen-Birke
Betula pendula ‚Purpurea‘	Purpur-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna u./o. laevigata	Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Gem. Eberesche

2. Sträucher / Heister / Kletterpflanzen

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Hinweis

Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende CEF-Maßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Quellenverzeichnis

Ergänzende Planunterlagen

- A** Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans „An der Exinstraße“ in der Stadt Zehdenick, Landkreis Oberhavel. Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse. Vom November 2022