

An der Exinstraße

Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung (Teilbereich)

Umweltrelevante Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange für die öffentliche Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Sachpunkt	Quelle	Stellungnahme
Trinkwasserschutz	Landkreis Oberhavel	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Zehdenick-Exin.</p> <p>Die wasserrechtlichen Anforderungen und Bestimmungen des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) sind zu beachten und einzuhalten.</p> <p>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.</p> <p>Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt und gefährdet werden.</p>
Naturschutz	Landkreis Oberhavel	<p>Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen naturschutzrechtlichen Bedenken.</p> <p>Hinweis zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:</p> <p>Gemäß § 13b Satz 1 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz findet somit keine Anwendung.</p> <p>Hinweise zu Schutzgebieten und zum gesetzlichen Biotopschutz:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines nach Naturschutzrecht festgelegten Schutzgebietes und enthält</p>

		<p>nach derzeitigem Kenntnisstand keine gesetzlich geschützten Biotope.</p> <p>Hinweise zum besonderen Artenschutz:</p> <p>Die Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 BnatSchG sind zu berücksichtigen.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 44 BnatSchG wurden durch die Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl.-Biol. Carsten Kallasch geprüft und im Rahmen eines Artenschutzgutachtens „Ergebnisse faunistischer Erfassungen, Bewertung und Konfliktanalyse“ als Anhang zur Begründung dargelegt. Das artenschutzfachliche Gutachten entspricht den fachlichen Anforderungen.</p> <p>Im Ergebnis wurden Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechsen, Ameisen und Tagfalter am Standort nachgewiesen.</p> <p>Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen wird eine Bauzeitenregelung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (gebäude- und höhlenbrütende Vögel) in Verbindung mit einer ökologischen Fällbegleitung (potenzielles Fledermauszwischenquartier in Baumhöhlen) festgelegt. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind die Umsiedlung von Ameisenhaufen und das Abfangen und fachgerechte Umsetzen von Zauneidechsen in geeignete neu angelegte unbesiedelte Habitate. Als CEF-Maßnahmen sind die Integration von mindestens 20 Fledermausverstecken unterschiedlicher Bauart in die Fassaden der Neubauten sowie von mindestens 10 Nistkästen für Gebäudebrüter in die Neubauten und die Hängung von mindestens 57 Nistkästen an verbleibenden Bäumen auf der Planfläche und an Bäumen im Osten der Planfläche vorgesehen.</p> <p>Die Wiesenflächen auf dem Flurstück 424/2 weisen zwei seltene, besonders geschützte Falterarten auf. Zudem stellen die Planflächen wichtige Nahrungsflächen insbesondere für die streng geschützte Vogelart Dohle sowie wichtiges Jagdhabitat für Fledermäuse dar.</p>
--	--	--

		<p>Die Umsetzung der im Artenschutzgutachten beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen, wie</p> <ul style="list-style-type: none">– das Anlegen von Blühflächen, anstelle von intensiv gepflegten Rasenflächen,– das Anpflanzen von heimischen Gehölzen– Entfernung fremdländischer Gehölze im Plangebiet (Robinie, Essigbaum, Späte Traubenkirsche)– Dachbegrünung <p>stellen einen geeigneten Ausgleich der verlorengehenden Nahrungsfläche für insbesondere Insekten, Fledermäuse dar.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist der entlang der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Gehölzbestand mit Eichen als wertvoller Lebensraum zahlreicher Insekten (darunter für die nach § 44 BnatSchG strenggeschützte Käferart Heldbock möglich) als Tagesquartier und Leitlinie im Jaggebiet von Fledermäusen sowie Vogellebensraum unbedingt zu erhalten.</p> <p>Die genannten Maßnahmen im Artenschutzgutachten sind grundsätzlich geeignet, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden. Im weiteren Verfahren ist eine Konzeption zur Umsiedlung der Zauneidechsen, einschließlich Darstellung geeigneter, nicht zauneidechsenbesiedelter Ersatzhabitatflächen auf Grundlage vorangegangener Erfassungsdaten auf der Plangebietsfläche auszuarbeiten.</p> <p>Auf der Untersuchungsfläche existiert mindestens ein Ameisennest im Südteil. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Nest entsprechend der Standards der Deutschen Ameisenschutzwerke zu schützen oder umzusetzen.</p> <p>Die Kompensations- (CEF-) sowie Vermeidungsmaßnahmen sollten – insoweit bodenrechtlich relevant – als gründerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hier sollten Flächen zur Anlage von Blühstreifen zum Ausgleich des Verlusts von Nahrungsflächen sowie die erhaltenswerten Bäume innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt werden.</p>
--	--	--

		<p>Hinweise zu den textlichen Festsetzungen:</p> <p>Die textliche Festsetzung Punkt 6. „Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)“ sollte dahingehend geändert werden, dass nur heimische Bäume angerechnet werden. (Die nichtheimischen Gehölzarten, wie z. B. Robinie, Essigbaum und Späte Traubenkirsche, sind nicht erhaltenswert und sollten entfernt werden).</p> <p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>Die Brandenburgische Baumschutzsatzung, auf die sich in der Begründung zum B-Plan berufen wird, ist nicht mehr gültig.</p> <p>Für die Kompensation von möglichen Baumfällungen ist die HVE heranzuziehen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Zehdenick gilt nicht im Außenbereich.</p> <p>Der besondere Artenschutz ist bei konkreten Vorhaben auch zukünftig zu berücksichtigen. Insbesondere gilt dies im Zusammenhang mit Abriss- und Sanierungsvorhaben, aber auch bei Gehölzfällungen. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass es gemäß § 39 Abs. 5 gesetzlich verboten ist, Bäume, Hecken und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.</p> <p>Weitergehende Vorschriften des BnatSchG sowie des BbgNatSchAG bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.</p>
Immissionsschutz	Landesamt für Umwelt	<p>Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen</p> <p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹ sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und</p>

	<p>ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden. Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“.</p> <p>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung)², 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung)³, der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg⁴, der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)⁵ und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)⁶ geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁷ ermittelt.</p> <p>Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm –Geräuschimmissionen (AVV- Baulärm)⁸ gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.</p> <p>Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest. Im Landesamt für Umwelt liegen keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor, die den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen.</p> <p>Aus der Festsetzung zur besonderen Art der baulichen Nutzung ergeben sich in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen z.B. für technische Anlagen wie Wärmepumpen, die dem Anwendungsbereich der TA-Lärm unterliegen.</p> <p>Ein Konflikt zwischen den Nutzungen, der eine gutachterliche Untersuchung der Emissionen erfordert ist nicht zu erwarten.</p> <p>Fazit</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.</p> <p>Den Ausführungen der Begründung zu den Auswirkungen der Planung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefolgt werden.</p>
--	---

Entwässerung	Stadtwerke Zehdenick	<p>Es sind keine Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen im Plangebiet vorhanden.</p> <p>Das in dem Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich durch geeignete Lösungen gemäß des §54 (4) des brandenburgischen Wassergesetzes unter Berücksichtigung der vorhandenen Trinkwasserschutzzone innerhalb des Plangebietes zu verbringen. Im Jahr 2021 wurde für die Betrachtung der Verbringung des Niederschlagswassers ein Bodengutachten erstellt, dieses liegt der Stadt vor. Die Erkenntnisse zur Niederschlagswasserverbringung aus dem Bodengutachten sollen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Entsprechende Verweise, oder Vorabeinschätzung zur Niederschlagswasser sind im Bebauungsplan nicht ausreichend dargestellt worden. Nach erster technischer Einschätzung, gemäß Punkt 5.4 der Planbegründung, ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Flächen zur Verbringung des Niederschlagswasser die Bebaubarkeiten und die ausgewiesenen Verkehrsflächen stark einschränken werden. Daher wird empfohlen, die Flächen für die Niederschlagswasserverbringung bereits im Bebauungsplan darzustellen. Die dargestellte Versickerungsfläche erscheint für die Entwässerung des gesamten Gebietes klein. Zudem liegt diese Fläche topographisch circa 1,5 m oberhalb des tiefsten Punktes der geplanten Verkehrsflächen und circa 3 m oberhalb der tiefsten Baufläche. Dieser Sachverhalt könnte bei der verkehrstechnischen und der Entwässerungsplanung des Gebietes die Entwässerungsgrenzen festsetzen oder/und ein tiefes Becken erforderlich machen. Die tiefergelegenen Grundstücke der Parkstraße sollten bei der Betrachtung der Überstauhäufigkeit ebenfalls Berücksichtigung finden. Die notwendigen Flächen sollten genauer im Bebauungsplan betrachtet werden, da der Großteil der Flächeneigentümer des Plangebietes aus mehreren verschiedenen privaten Grundstückseigentümern besteht und die notwendigen Entsorgungsanlagen die nutzbaren Grundstücksflächen einschränken können. Möglichen Muldenversickerungsanlagen und Niederschlagswasserkanalverläufe wurden in der Medienskizze eingefügt. Die Niederschlagswasserableitung einer Teilmenge in den öffentlichen Kanal in der Kirschenallee wäre denkbar, sofern die Mengenerhöhung der nachfolgenden Einleitstelle den behördlichen Auflagen der Mengenerhöhung entspricht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein Rückhalte- und Versickerungsraum einem Kanalanschluss vorzulagern ist. Daher und aus dem Sachverhalt des §54 (4) des brandenburgischen Wassergesetzes wird diese Entwässerungsvariante als</p>
--------------	----------------------	---

		<p>optional angesehen. Für die Planung und Berücksichtigung im Bebauungsplan wurden im beiliegenden Lageplan mögliche Versickerungsflächen gekennzeichnet. Das topografische Oberflächengefälle des Gebietes führt von Westen nach Osten. Das Niederschlagswasser der westlichen Grundstücke wird vorrausichtlich über die oberflächliche Höhendifferenz von bis zu acht Prozent in Richtung Verkehrsfläche (Planstraße B) abfließen müssen. Daher wird empfohlen, die Lage der Niederschlagswasserbringungsflächen auf den Grundstücken ebenfalls im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Der Erschließungsumfang ist in einer Erschließungsvereinbarung zu vereinbaren und die Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen.</p>
<p>Gesundheit</p>	<p>Landkreis Oberhavel</p>	<p>Die nachstehende Stellungnahme erfolgt auf Grundlage des § 4 BbgGDG. Betrachtet wird die Auswirkung des Vorhabens auf die menschliche Gesundheit.</p> <p>Feinstaub Zu den natürlichen Begebenheiten in dem o. g. Gebiet (eingebettet in großflächige, landwirtschaftlich genutzte Flächen mit bei Trockenheit vorherrschenden Staubverdriftungen) potenziert sich in der Erschließungs- und Bauphase bis hin zur endgültigen Besiedlung die Feinstaubbelastung für die Anwohner aus der Vorbelastung und angestrebten Zusatzbelastung. Laut den zur Beurteilung vorliegenden Ausführungen ist hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung jedoch ein unkritisches Belastungsniveau vorhanden. Hintergrund ist die Nähe zur Havel und zum Voßkanal (potenzielle Luftleitbahn) sowie zu den angrenzenden Wiesenflächen (Frischlufitentstehungsgebiete). Obgleich diese durch die vorherrschenden Westwinde und den angrenzenden Grüngürtel sowie durch die nachfolgende Bebauung nur bedingt als Austauschfläche für Kaltluftströme dienen können.</p> <p>Schallemission Das Erschließungsgebiet liegt an keiner Hauptverkehrsstraße. Lediglich der neu hinzukommende siedlungstypische Lärm (Kraftfahrzeuge/Liefer- und Entsorgungsfahrzeuge, Gartengeräte, personenbezogene Geräuschquellen Kindergeschrei, Gespräche, schließen von Fahrzeugtüren, Lüftungsanlagen, Wärmepumpen usw.) kann die Lebensqualität beeinträchtigen.</p>

		<p>Hitze</p> <p>Abhilfe im Zusammenhang mit den zu erwartenden höheren gesundheitsschädlichen Schadstoffkonzentrationen wie Lärm- und Feinstaubaufkommen kann eine Einplanung von gärtnerisch vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen zur Beschattung, Schalldämmung, Minderung der Windgeschwindigkeit und die zusätzliche Photosynthese bringen.</p> <p>Fazit</p> <p>Durch die angestrebte Änderung des FNP mit der entsprechenden Realisierung der Wohnnutzung des o. a. Standortes ist nicht davon auszugehen, dass für den Ort Zehdenick wichtige Belüftungsschneisen, die zur Versorgung mit zirkulierender Luft aus dem Umland dienen, beeinträchtigt werden. Da sich der o. g. Standort bereits in einer Umbauung befindet. Um die Auswirkungen von Umwelteinflüssen auf die Bevölkerung unter gesundheitlichen Gesichtspunkten zu reduzieren, sollten Maßnahmen zur Abwehr akuter oder Verhütung gesundheitlicher Langzeitwirkungen getroffen werden. Zur Minderung der Staub- und Hitzebelastung im Sommer ist eine intensive, umfängliche Begrünung zu bedenken.</p>
Straßenverkehr	Landkreis Oberhavel	<p>Gegen das Vorhaben bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Durch diese Stellungnahme bleibt eine aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Anordnungen, insbesondere auf Grundlage der StVO, unberührt.</p>
Immissionsschutz	Landesamt für Umwelt	<p>Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Zehdenick, umgeben von bereits vorhandener kleinteiliger Wohnbebauung mit hohem Grünanteil. Die Flächendarstellung „Wohnbaufläche“ fügt sich in die Örtlichkeit ein und erzeugt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kein Konfliktpotential. Es ist davon auszugehen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 11, innerhalb des Plangebietes durch die umgebenden Anliegerstraßen Kirschallee, Exinstraße und Parkstraße nicht überschritten werden bzw. die gesunden Wohnverhältnisse durch sich aus anderen gesetzlichen Vorgaben (GEG2) ergebende Anforderungen an die baulichen Hüllen von Wohngebäuden gewahrt werden.</p>

		In einem relevanten Abstand zum Plangebiet befinden sich derzeit keine mir bekannten Anlagen, welche der 12. BImSchV unterliegen.
--	--	---