

**Stadt Zehdenick**

**Begründung  
zu der  
Änderung des Flächennutzungsplans  
Teilbereich "Wohnen am Wesendorfer Weg"**

Fassung vom ~~13. September 2022~~ 3. Juli 2023

**Planungsträger**

Stadt Zehdenick  
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

**Planungsträger**

Stadt Zehdenick

Falkenthaler Chaussee 1

16792 Zehdenick

Ansprechpartner

Fachbereich II - FD Infrastruktur

Herr Eggert

Tel.:

03307 - 4684-120

E-Mail:

j.eggert@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. Julian Beutling

Umweltplanung

Bacher Landschaftsarchitekten

E-Mail:

info@bacher-landschaftsarchitekt.de

Bearbeitung:

Dr.-Ing. Siegfried Bacher

Dipl.-Ing. (FH) Sabine Herig

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einführung</b>	<b>4</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Ausgangssituation	5
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	6
1.4 Standortalternativenprüfung	7
1.5 Planverfahren	8
<b>2. Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>9</b>
2.1 Landesentwicklungsplan	9
2.2 Regionalplanung	9
<b>3. Planinhalt</b>	<b>10</b>
3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.2 Künftige bauliche Nutzung	10
3.3 Flächenübersicht	10
<b>4. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
4.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen	11
4.2 Wesentliche Wirkungen	12
4.3 Untersuchungsrahmen und Methoden	13
4.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	14
4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich	20
<b>5. Verfahren</b>	<b>21</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen</b>	<b>22</b>
<b>7. Quellenverzeichnis</b>	<b>23</b>

<b>1. Einführung</b>	<b>6</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2 Ausgangssituation	7
1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	8
1.4 Standortalternativenprüfung	9
1.5 Planverfahren	10
<b>2. Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>11</b>

2.1	<u>Landesentwicklungsplan</u>	11
2.2	<u>Regionalplanung</u>	12
<b>3.</b>	<b><u>Planinhalt</u></b>	<b>13</b>
3.1	<u>Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan</u>	13
3.2	<u>Künftige bauliche Nutzung</u>	13
3.3	<u>Flächenübersicht</u>	13
<b>4.</b>	<b><u>Umweltbericht</u></b>	<b>14</b>
4.1	<u>Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen</u>	14
4.2	<u>Wesentliche Wirkungen</u>	15
4.3	<u>Untersuchungsrahmen und Methoden</u>	16
4.4	<u>Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens</u>	17
4.5	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</u>	29
4.6	<u>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes</u>	30
4.7	<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich</u>	30
4.8	<u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u>	31
<b>5.</b>	<b><u>Verfahren</u></b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b><u>Rechtsgrundlagen</u></b>	<b>35</b>
<b>7.</b>	<b><u>Quellenverzeichnis</u></b>	<b>36</b>

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet für die Änderung des Flächennutzungsplanes ([FNP](#)) der Stadt Zehdenick befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Zehdenick im Ortsteil Zehdenick. Das Plangebiet liegt nördlich des Wesendorfer Weges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 479/2 (teilw.), 479/3 und 479/4 der Flur 6 der Gemarkung Zehdenick mit einer Größe von insgesamt 0,45 ha.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden von Flächen für die Landwirtschaft,
- im Osten von Freiflächen und dem Hundebuschgraben,
- im Süden durch die Verkehrsfläche des Wesendorfer Weges und
- im Westen durch Ackerflächen.

Nördlich, östlich und westlich grenzt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich das Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" an.



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet, o.M.

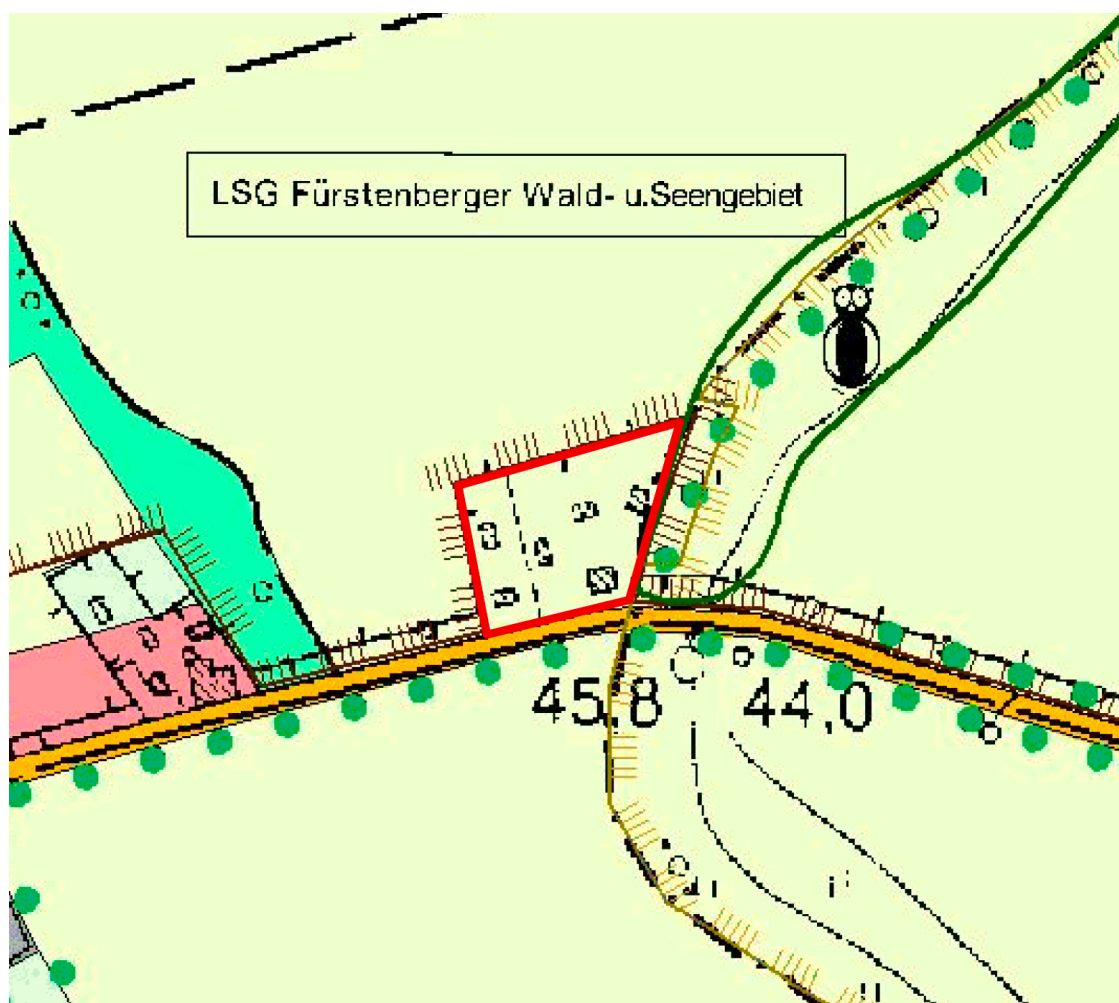


Abb. 2: Ausschnitt aus dem geltenden FNP der Stadt Zehdenick vom Mai 2010, bekanntgemacht am 8. Juni 2010, mit dem räumlichen Geltungsbereich der Änderung (rot), ohne Maßstab, genordet

## 1.2 Ausgangssituation

### Bestand und Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit teils als Wochenendgrundstück und teilweise zum Dauerwohnen genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich zwei eingeschossige Wochenendhäuser. Südöstlich besteht ein zweigeschossiges Wohnhaus. Es befinden sich diverse Nebenanlagen im Plangebiet. Im nördlichen Randbereich und im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches besteht teils dichter Baumbestand.

### Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt über die befestigte Straße Wesendorfer Weg, die vom Stadtzentrum Zehdenick in Richtung Osten zum Ortsteil Wesendorf führt. Das Stadtzentrum sowie die zentralen Versorgungsbereiche und die Grundschule sind etwa 2 km entfernt. Fußläufig gut zu erreichen sind die Linden-Grundschule sowie das Georg-Mendheim-Oberstufenzentrum. Die nächsten Bushaltestellen sind ca. 600 m vom Plangebiet entfernt und befinden sich am Wesendorfer Weg auf Höhe des Georg-

Mendheim-Oberstufenzentrums. Dort wird die Buslinie 842 mit u. a. dem Ziel Bahnhof Zehdenick bedient.

### 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die westlichen Teilbereiche innerhalb des Plangebietes werden derzeit als Wochenendgrundstück genutzt. Die bislang als Wochenendgrundstücke genutzten Flächen sollen nun als dauerhafte Wohngrundstücke gesichert werden. Im östlichen Bereich des Plangebietes bestehen bereits genehmigte bauliche Anlagen zum Dauerwohnzweck. Diese sollen planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß [Ziel 5.6 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion \(LEP HR\)](#) sind Mittelzentren Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Innerhalb dieser Schwerpunkte ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich. Gemäß Festlegungskarte zum LEP HR stellt die Stadt Zehdenick gemeinsam mit der Stadt Gransee ein Mittelzentrum in Funktionsteilung dar. Auf dieser Grundlage soll die Siedlungsentwicklung in dem Mittelzentrum konzentriert werden und der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Zehdenick entsprochen werden. Zudem tragen steigende Mieten und Grundstückspreise in der Metropole Berlin sowie im Berliner Umland dazu bei, dass verkehrsgünstig gelegene Städte mit einem vergleichsweise preiswerten Wohnungsmarkt an Attraktivität zunehmen.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Standortes zu gewährleisten, wurde auf der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick am 18. Juni 2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C" gefasst. Es ist beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen bzw. die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Erschließung zu sichern. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich über den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C" hinaus bis zu der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" im Westen des Plangebietes. Die Abgrenzung der Änderung des Flächennutzungsplans wurde aufgrund der bereits bestehenden baulichen Vorprägung der Flächen sowie der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gewählt. Die Flächennutzungsplanänderung soll einerseits die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C" vorbereiten. Weiterhin bereitet der Flächennutzungsplan auf der übergeordneten Planungsebene die städtebauliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes vor. Die Nutzungsabgrenzung erfolgt dabei nicht flurstücksscharf. Es wurde daher der gesamte baulich vorgeprägte Bereich, der sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" befindet, in die langfristige Sicherung von Wohnbauflächen einbezogen. In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick in der Fassung vom Mai 2010, bekanntgemacht am 8. Juni 2010 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da nach den Entwicklungsgrundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 8 Abs. 2 [Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) Bebauungspläne grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird hinsichtlich der generellen Zielvorstellung des Bebauungsplans (Reines Wohngebiet) deutlich, dass der beabsichtigte Bebauungsplan gegenwärtig nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist. Die bisherige Flächennutzungsplan-Darstellung steht einer baulichen Nutzung dieser Fläche als Wohnbaufläche entgegen. Aufgrund dieser bauplanungsrechtlichen



Zusammenhänge ergibt sich das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

### Planungsalternativen

Für die vorgesehene Nutzung bestehen gemäß Flächennutzungsplan in der Stadt Zehdenick auch andere Flächen, auf denen eine Wohnnutzung realisierbar wäre. Das Plangebiet ist jedoch bereits baulich vorgeprägt. Zudem sind die Eigentümer an einer Entwicklung der Flächen interessiert. Vor dem Hintergrund des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden kann mit der Entwicklung des bereits erschlossenen Plangebietes eine Flächeninanspruchnahme im unerschlossenen Freiraum vermieden werden.

#### 1.4 Standortalternativenprüfung

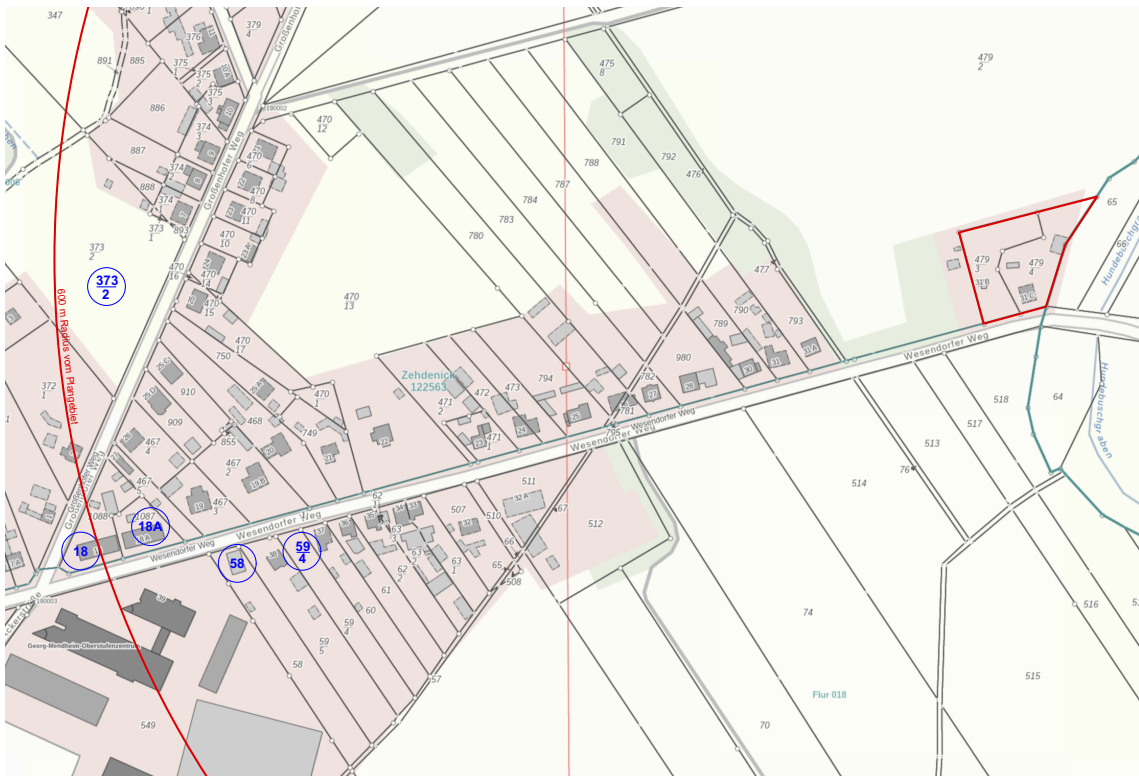


Abb. 3: Übersichtsplan Alternativstandorte

Für die Entwicklung von Wohnbauflächen kommen in der näheren Umgebung des Plangebietes die Grundstücke Wesendorfer Weg 18 und 18a in Frage. Die Flächen sind bereits baulich vorgeprägt und mit maroder Bausubstanz bestanden. Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick vom Mai 2010 stellt für die Flächen Wohnbaufläche dar. Es besteht kein Erfordernis für eine Flächennutzungsplan-Änderung, um an dieser Stelle Wohnraum zu schaffen.

Eine weitere alternative Fläche zur Wohnraumentwicklung in der Stadt Zehdenick wäre das Flurstück 373/2 der Flur 6, Gemarkung Zehdenick. Hierbei handelt es sich um eine freiräumlich genutzte Fläche, die im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick vom Juni 2010 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Erschließung ist durch den Großenhofer Weg vorhanden. Langfristig könnte hier eine Wohnnutzung

durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden. Auf der Fläche ist jedoch entgegen der Fläche des Bebauungsplans "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C", für den der Flächennutzungsplan parallel geändert wird, keinerlei bauliche Vorprägung vorhanden. Durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung und Nutzung besteht bei der Entwicklung ein geringerer Eingriff in Natur und Landschaft als bei nicht baulich vorgeprägten Grundstücken.

Entlang des Wesendorfer Weges bestehen Baulücken (Flurstücke 58 und 59/4 der Flur 18, Gemarkung Zehdenick), welche im Rahmen einer Nachverdichtung entwickelt werden könnten. Hierfür wären weder die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich (Darstellung: Wohnbaufläche) noch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da die Grundstücke nach § 34 BauGB entwickelbar sind. Die Flächen stehen zurzeit jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung bzw. es besteht kein Interesse zum Verkauf der Grundstücke.

Nach der Betrachtung von vier möglichen Alternativstandorten in der näheren Umgebung erscheint das Plangebiet des Bebauungsplans trotz der Lage abseits des Siedlungsbereiches Zehdenick derzeit der geeignetste Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen zu sein. Grund dafür sind die Eigentumsverhältnisse, die bauliche Vorprägung des Gebietes sowie das Interesse der Eigentümer zur Entwicklung der Fläche.

## 1.5 Planverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a ~~Baugesetzbuch~~ (BauGB) durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

## 2. Raumordnung und Landesplanung

### 2.1 Landesentwicklungsplan

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)~~ Hauptstadtregion vom 29. April 2019 weder im Freiraumverbund (Ziel 6.2) noch im Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Absatz 1). Die Stadt Zehdenick befindet sich im Weiteren Metropolenraum (WMR) 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:~~

~~Die folgende weitere Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die Änderung des Flächennutzungsplans relevant.~~

#### Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung

Der Grundsatz (G) 5.1 Abs. 1 des LEP HR bezieht sich auf die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die „Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung [...]“. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wird jedoch im Süden durch die Verkehrsfläche des Wesendorfer Weges erschlossen. Auf dem Flurstück 479/4 der Gemarkung Zehdenick besteht bereits eine bauliche Anlage mit einer Dauerwohnnutzung. Die Begründung des G 5.1 LEP HR sieht vor, dass Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung des Außenbereichs hat sowie die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen. Dabei wird der Rückgriff auf eine Flächenaktivierung durch zum Beispiel die „Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken“ vorgeschlagen. Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine Nachnutzung eines baulich vorgeprägten Gebietes unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur dar. Es werden Standortalternativen im westlich angrenzenden Siedlungsgebiet (Innenbereich) der Stadt Zehdenick untersucht (siehe Kap. 1.4). Im Ergebnis sind keine geeigneten Alternativen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorhanden.

#### Ziel 5.4 LEP HR – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ~~ist~~

• Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist nach Z 5.4 LEP HR zu vermeiden. (~~Ziel 5.4 LEP HR~~), da sie keinen Zusammenhang des bebauten Ortsteils darstellen und kein Siedlungsgebiet ergeben. Eine Splittersiedlung ist u.a. laut dem Kommentar BauGB (begründet von Bielenberg, Ernst, Zinkahn; fortgeführt von Krautberger; herausgegeben von Külpmann (2022): Band II §§ 9a – 35 BauGB Randnummer 15b des § 34 BauGB) „städtebaulich unerwünscht“ und wird dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. In der Begründung des Ziels 5.4 LEP HR führt „die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen [...] zu unerwünschtem Flächenverbrauch sowie klimaschädigenden Emissionen infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens und zieht meist zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich.“ „Eine Erweiterung ist eine [...] raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum.“

Die bestehende Splittersiedlung wird durch die Planung nicht erweitert. Das Vorhaben erzeugt keine „klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens“, da die Zunahme des Verkehrs aufgrund der Größe des Plangebietes marginal ist. Ein Anschluss an den Wesendorfer Weg ist bereits vorhanden. Durch die Entwicklung des Plangebietes entsteht aufgrund der Größe nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, was keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen nach sich zieht. Die baulich vorgeprägten und bereits erschlossenen Flächen werden nachgenutzt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme

des Freiraumes. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an dem Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Grundsatz 5.8 LEP HR – Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

Zusätzlich sollen nach Grundsatz 5.8 LEP HR in „Städten der zweiten Reihe“, „wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden“. Dieser Grundsatz soll das Bevölkerungswachstum in Berlin sowie im Berliner Umland auffangen und zur „Stabilisierung und Entwicklung der Städte der zweiten Reihe beitragen“ (Begründung zu G 5.8 LEP HR). Die Stadt Zehdenick ist ein Mittelzentrum in Funktionsteilung. Es besteht eine Bahnverbindung nach Berlin in unter 60 Minuten. Daher soll in der Stadt Zehdenick ein Schwerpunkt auf die Entwicklung und Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen gelegt werden.

Im zweiten Satz des Grundsatzes heißt es, dass die Siedlungsflächen „für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden“ sollen. Die Standorte Zehdenick Hauptbahnhof, mit einer Entfernung von 3 km Luftlinie bzw. 3,7 km Fußweg, und Zehdenick Neuhof, mit einer Entfernung von 2,5 km Luftlinie und 4,4 km Fußweg, bilden die beiden Schienenhaltepunkte der Stadt aus. Trotz der Entfernung zu den Schienenhaltepunkten kann die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zehdenick vorgebracht werden, in dem das bereits baulich vorgeprägte Plangebiet zur Wohnfläche umgenutzt wird.

Ziele der Raumordnung stehen der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung wurde mit den Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 10. Januar 2022 und 24. August 2022 bestätigt.

## 2.2 Regionalplanung

Die Stadt Zehdenick liegt im Landkreis Oberhavel in der Region Oberhavel-Nord. Der Sachliche Teilplan "Freiraum und Windenergie" (ReP FW) wurde am 21. November 2018 als Satzung beschlossen und wurde mit Bescheid vom Juli 2019 teilweise genehmigt. Der Regionalplan "Rohstoffsicherung" (ReP-Rohstoffe) wurde im November 2010 als Satzung beschlossen und trat im November 2012 nach seiner Bekanntmachung in Kraft. Der Sachliche Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte" (GSP) befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Entwurf des Sachlichen Teilplans "GSP" legt die Stadt Zehdenick gemäß des Handlungsauftrages des LEP HR (formuliert im Ziel 3.3 LEP HR) als Mittelzentrum in Funktionsteilung mit der Gemeinde Gransee fest.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "~~Historisch bedeutsame~~ historisch Bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tonschichtlandschaft" (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.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den regionalplanerischen Belangen wurde von der Regionalen Planungsstelle Prignitz-Oberhavel mit den Stellungnahmen vom 18. Januar 2022 und 29. Juli 2022 bestätigt.

### 3. Planinhalt

#### 3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick vom Mai 2010 dargestellte Fläche für die Landwirtschaft wird durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C" geschaffen und Flächen zur Deckung des Wohnraumbedarfes vorbereitet.

#### 3.2 Künftige bauliche Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen. Im vorliegenden Fall sollen Flächen ~~sollen~~ für die Wohnnutzung gesichert werden. Der Flächennutzungsplan dient aufgrund seiner vorbereitenden Wirkung nicht der konkreten Beschreibung der Planung. Die konkrete Planung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### 3.3 Flächenübersicht

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

Fläche	Bestand	Planung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>0,45</b>	<b>0,45</b>
Fläche für die Landwirtschaft	0,45	0,00
Wohnbaufläche	0,00	0,45

## 4. Umweltbericht

### 4.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und der rechtlichen und fachlichen Rahmenbedingungen

Das Plangebiet für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zehdenick befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Stadt Zehdenick im Ortsteil Zehdenick. Das Plangebiet liegt nördlich des Wesendorfer Weges. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 479/2 (teilw.), 479/3 und 479/4 der Flur 6 der Gemarkung Zehdenick mit einer Größe von insgesamt 0,45 ha. Es ist beabsichtigt den Standort für die Schaffung von Wohnraum in der Stadt Zehdenick zu entwickeln. Die Entwicklung des Wohnstandortes ist Inhalt des Bebauungsplanes "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C". Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche soll die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewährleistet werden.

#### 4.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten. Im Sinn der Anlage 1 Nr. 2 b) aa)-hh) wird darin eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung dargelegt.

#### **Besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG**

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.<sup>1</sup> Eine artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung ist ~~denim~~ Kap. 4.4.3 und 4.4.42 enthalten.

##### *Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot*

Es ist verboten, wild lebenden 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 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

##### *Störungsverbot*

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

##### *Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

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

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (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 Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten

betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 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 wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der 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 Abs. 5 BNatSchG)

#### **Beurteilung von Eingriffen**

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches ([§§ 2, 3, 4 und 4a](#)) zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatschG).

#### **4.2 Wesentliche Wirkungen**

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder für positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 4.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus potenziell erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabenbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 4.3.1).

#### **Baubedingte Wirkungen**

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
baubedingte Beseitigung oder Beeinträchtigung von Gehölzen und extensiven Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

#### **Anlagebedingte Wirkungen**

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
Anlagebedingte Beseitigung Gehölzen, und Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen

#### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Störungswirkungen	durch die Freizeitnutzung des Gebietes
-------------------	--

#### **Verwendete technische Verfahren zur Bewertung und Kompensation**

Die Bewertungsmethode fußt auf den "Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung"<sup>2</sup>. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 2, Tab. 3, Tab. 4). Eine

spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 2: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste "
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z. B. asphaltierte Straßen

Tab. 3: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status " Vorwarnliste " oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 4: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

### 4.3 Untersuchungsrahmen und Methoden

#### 4.3.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete, geschützte Objekte, Tiere und Pflanzen ist das Plangebiet. Auf Grund der zu erwartenden Störungswirkungen ist eine Aufweitung des Untersuchungsraumes nicht erforderlich. Der Untersuchungsraum für Natura 2000-Gebiete erstreckt sich bis zum nächstgelegenen Natura 2000-Gebiet.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen entstehen. Daher ist hier der Geltungsbereich der Untersuchungsraum.

#### 4.3.2 Datengrundlage, [eingesetzte Techniken und Stoffe \(Anlage1 Nr.2b/hh BauGB\)](#)

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:



- Geländebegehung (8. Mai 2020)
- [Biotoptypenkartierung Juli 2020](#)
- [Vermessung](#)
- [\\_\\_\\_\\_\\_](#)
- Flächennutzungsplan Zehdenick (2010)
- Regionalplan (gibt keine Aussagen für das Plangebiet)
- Landschaftsprogramm
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg<sup>3</sup>

Erfassungen darüber hinaus sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltbelangs dargestellt. Die Datenbasis ist ausreichend, insofern keine anderen Aussagen in den Folgekapiteln getroffen werden.

**4.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der ~~Umweltauswirkungen~~ [Umweltauswirkungen](#) des Vorhabens**

Dieses Kapitel enthält die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

**4.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne**

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 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). ~~Diese~~

[Gem. Anlage 1 Nr. 2 b/bb BauGB ist die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und deren nachhaltige Verfügbarkeit besonders zu berücksichtigen.](#)

[Die](#) themenbezogenen Aussagen werden in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Allgemeine Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

[Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden nachfolgende Gesetzesvorgaben berücksichtigt:](#)

*Tab. 5: einschlägige Fachgesetze*

<a href="#">Fachgesetz</a>	<a href="#">Schutzgut</a>	<a href="#">Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung</a>
<a href="#">Baugesetzbuch</a>	<a href="#">Menschen</a> <a href="#">Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</a> <a href="#">Boden</a> <a href="#">Wasser</a> <a href="#">Klima / Luft</a> <a href="#">Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</a>	<a href="#">generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne</a> <a href="#">Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen</a>

	<p><a href="#">Boden</a> <a href="#">Fläche</a></p>	<p><a href="#">Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</a></p>
	<p><a href="#">Landschaft</a> <a href="#">Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</a> <a href="#">Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</a></p>	<p><a href="#">Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG)</a></p> <p><a href="#">Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln</a></p> <p><a href="#">Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen</a></p>
	<p><a href="#">Klima</a></p>	<p><a href="#">Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen</a></p>
<p><a href="#">Bundesnaturschutzgesetz</a> <a href="#">Brandenburgisches Naturschutzausführungs-gesetz</a></p>	<p><a href="#">Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</a> <a href="#">Landschaft</a></p>	<p><a href="#">Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich( ...) so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind</a></p> <p><a href="#">Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen</a></p>
	<p><a href="#">Boden</a> <a href="#">Klima / Luft</a> <a href="#">Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</a></p>	<p><a href="#">Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten</a></p>

	<p><u>Landschaft</u> <u>Kulturelles Erbe</u> <u>und sonstige</u> <u>Sachgüter</u></p>	<p><u>Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.</u></p>
<p><u>Bundesimmissionsschutzgesetz</u> <u>Bundesimmissionsschutzverordnungen</u></p>	<p><u>Menschen</u> <u>Tiere, Pflanzen</u> <u>und biologische</u> <u>Vielfalt</u> <u>Boden</u> <u>Wasser</u> <u>Klima / Luft</u> <u>Kulturelles Erbe</u> <u>und sonstige</u> <u>Sachgüter</u></p>	<p><u>Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen)</u> <u>Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen</u></p>
<p><u>Bundesbodenschutzgesetz</u></p>	<p><u>Boden</u></p>	<p><u>Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen</u></p>
<p><u>Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz</u></p>	<p><u>Boden</u> <u>Fläche</u></p>	<p><u>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel)</u> <u>Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</u> <u>Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen</u> <u>Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen</u></p>
<p><u>Wasserhaushaltsgesetz</u> <u>Brandenburgisches Wasser-gesetz</u></p>	<p><u>Wasser</u></p>	<p><u>Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut</u> <u>Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird</u></p>

		<u>Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen</u>
<u>Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz</u>	<u>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u>	<u>Denkmäler sind als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen</u>
<u>TA Luft</u>	<u>Klima / Luft</u>	<u>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen</u>
<u>TA Lärm</u>	<u>Menschen</u>	<u>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche</u> <u>Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen</u>
<u>Bundeswaldgesetz</u> <u>Waldgesetz des Landes Brandenburg</u>	<u>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</u> <u>Menschen</u> <u>Klima / Luft</u> <u>Wasser</u> <u>Boden</u> <u>Landschaft</u>	<u>Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion)</u> <u>Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung</u>

Zu beachten sind folgende Fachpläne und sonstige Rechtsbezüge:

**Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind in dem Kapitel 4.4.2 dargestellt.

Die Belange des besonderen Artenschutzes treten nicht mit der Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplans ein, sondern erst, wenn der aus der FNP-Änderung folgende Bebauungsplan umgesetzt wird. Je nachdem wie viel Zeit zwischen der Rechtskraft des Bebauungsplanes und seiner Umsetzung besteht, ist eine nochmalige Überprüfung der Flächen erforderlich. Auch eventuell erforderliche vorgezogene CEF-Maßnahmen können nur in zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

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 ihrer Ortsteile.

### Kompensation von Baumverlusten im planungsrechtlichen Außenbereich

Für die Bemessung der Kompensation im planungsrechtlichen Außenbereich für Baumfällungen ist die HvE 2009 (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung MLUV) anzuwenden.

### Landesentwicklungsplan

Die Stadt Zehdenick befindet sich im Weiteren Metropolenraum und bildet nach Festlegungskarte des LEP HR gemeinsam mit der Stadt Gransee ein Mittelzentrum in Funktionssteilung.

Für den Flächennutzungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung relevant:

#### Grundsatz 5.1 LEP HR – Innenentwicklung und Funktionsmischung

Der Grundsatz (G) 5.1 Abs. 1 des LEP HR bezieht sich auf die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf die „Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung [...]“. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, wird jedoch im Süden durch die Verkehrsfläche des Wesendorfer Weges erschlossen. Auf dem Flurstück 479/4 der Gemarkung Zehdenick besteht bereits eine bauliche Anlage mit einer Dauerwohnnutzung. Die Begründung des G 5.1 LEP HR sieht vor, dass Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung des Außenbereichs hat sowie die Vermeidung der Inanspruchnahme von Freiflächen. Dabei wird der Rückgriff auf eine Flächenaktivierung durch zum Beispiel die „Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken“ vorgeschlagen. Die Entwicklung des Plangebietes stellt eine Nachnutzung eines baulich vorgeprägten Gebietes unter Inanspruchnahme der vorhandenen Infrastruktur dar. Es werden Standortalternativen im westlich angrenzenden Siedlungsgebiet (Innenbereich) der Stadt Zehdenick untersucht (siehe Kap. 1.4). Im Ergebnis sind keine geeigneten Alternativen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils vorhanden.

#### Ziel 5.4 LEP HR – Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist nach Z 5.4 LEP HR zu vermeiden, da sie keinen Zusammenhang des bebauten Ortsteils darstellen und kein Siedlungsgebiet ergeben. Eine Splittersiedlung ist u.a. laut dem Kommentar BauGB (begründet von Bielenberg, Ernst, Zinkahn; fortgeführt von Krautzberger; herausgegeben von Külpmann (2022): Band II §§ 9a – 35 BauGB Randnummer 15b des § 34 BauGB) „städtebaulich unerwünscht“ und wird dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. In der Begründung des Ziels 5.4 LEP HR führt „die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen [...] zu unerwünschtem Flächenverbrauch sowie klimaschädigenden Emissionen infolge des erhöhten Verkehrsaufkommens und zieht meist zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nach sich.“ „Eine Erweiterung ist eine [...] raumbedeutsame Ausdehnung des vorhandenen Siedlungskörpers in den ihn umgebenden Außenbereich oder Freiraum.“

Die bestehende Splittersiedlung wird durch die Planung nicht erweitert. Das Vorhaben erzeugt keine „klimaschädigenden Emissionen infolge erhöhten Verkehrsaufkommens“, da die Zunahme des Verkehrs aufgrund der Größe des Plangebietes marginal ist. Ein Anschluss an den Wesendorfer Weg ist bereits vorhanden. Durch die Entwicklung des Plangebietes entsteht aufgrund der Größe nur ein sehr geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen, was keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen nach sich zieht. Die baulich vorgeprägten und bereits erschlossenen Flächen werden nachgenutzt. Es erfolgt keine Inanspruchnahme des Freiraumes. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an dem Verlauf der Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Grundsatz 5.8 LEP HR – Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe

Zusätzlich sollen nach Grundsatz 5.8 LEP HR in „Städten der zweiten Reihe“, „wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden“. Dieser Grundsatz soll das Bevölkerungswachstum in Berlin sowie im Berliner Umland auffangen und zur „Stabilisierung und Entwicklung der Städte der zweiten Reihe beitragen“ (Begründung zu G 5.8 LEP HR). Die Stadt Zehdenick ist ein Mittelzentrum in Funktionsteilung. Es besteht eine Bahnverbindung nach Berlin in unter 60 Minuten. Daher soll in der Stadt Zehdenick ein Schwerpunkt auf die Entwicklung und Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen gelegt werden.

Im zweiten Satz des Grundsatzes heißt es, dass die Siedlungsflächen „für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden“ sollen. Die Standorte Zehdenick Hauptbahnhof, mit einer Entfernung von 3 km Luftlinie bzw. 3,7 km Fußweg, und Zehdenick Neuhaus, mit einer Entfernung von 2,5 km Luftlinie und 4,4 km Fußweg, bilden die beiden Schienenhaltepunkte der Stadt aus. Trotz der Entfernung zu den Schienenhaltepunkten kann die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zehdenick vorangebracht werden, in dem das bereits baulich vorgeprägte Plangebiet zur Wohnfläche umgenutzt wird.

Ziele der Raumordnung stehen der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB nicht entgegen. Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung wurde mit den Stellungnahmen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 10. Januar 2022 und 24. August 2022 bestätigt.

### **Regionalplanung**

Die Stadt Zehdenick befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes "Historisch bedeutsame Kulturlandschaft" Nr. 11 "Zehdenicker Tostichlandschaft" (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).

Mit der Stellungnahme vom 18. Januar 2022 hat die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel die Vereinbarkeit der Planung mit den Belangen der Regionalplanung bestätigt.

### **Landschaftsplanung**

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

### **Räumliche Gesamtplanung**

Die Aussagen des Landschaftsprogrammes sowie des Regionalplanes werden in Kap. 2 aufgeführt. Die abschließende regionalplanerische Beurteilung **erfolgt** durch die

Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel im Rahmen der Behördenbeteiligung [erfolgt](#).

#### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg gibt folgende flächenbezogene Aussagen: Für den Geltungsbereich ist eine Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland als Handlungsschwerpunkt zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorgesehen. Des Weiteren ist die Schaffung lebenswerter Orte mit unverwechselbarer Identität sowie die Schaffung ausreichender Freiräume für die Erholung Leitziel des Landschaftsprogramms.

Diese Aussagen werden durch Verringerung der Versiegelung durch eine niedrige GRZ sowie den Erhalt und die Kompensation von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

#### Landschaftsrahmenplan

Als Entwicklungsziel wird im Landschaftsrahmenplan ([Herausg. / verantwortlich: Landkreis Oberhavel für die Altkreise Oranienburg und Gransee](#)) die Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche genannt.

#### Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für die Stadt Zehdenick liegt ein Flächennutzungsplan vom Mai 2010 vor, der für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Das Plangebiet ist eine Splitterfläche und liegt in einer Entfernung von ca. 80 m zum Ortsrand von Zehdenick. Die beabsichtigte Festsetzung einer Wohnbaufläche weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Der Landschaftsplan weist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche (Dauergrünland) aus. Die Splittersiedlungen [wird werden](#) als Landschaftskonflikt ausgewiesen. Der angrenzende Hundebuschgraben ist im Landschaftsplan als vorhandene und zu erhaltende Luftaustauschbahn dargestellt.

#### Sonstige Planungen

Sonstige Planungen liegen nicht vor.

### **Schutzgebiete und geschützte Objekte**

#### Beschreibung des Bestandes

##### Natura 2000-Gebiete und nationale Schutzgebiete

An das Plangebiet grenzt unmittelbar das Vogelschutzgebiet "Obere Havelniederung" (DE 3145-421) an.

Das Landschaftsschutzgebiet "Fürstenberger Wald- und Seengebiet" (2844-601) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. [Desweiteren](#)[Des Weiteren](#) befindet sich die Fläche im Naturpark Uckermärkische Seen.

#### Biotope

Das Untersuchungsgebiet liegt am östlichen Ortsausgang von Zehdenick in Richtung Wesendorf, nördlich des Wesendorfer Weges. Das Plangebiet ist mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus und Nebengebäuden sowie mit Wochenendhäusern bebaut. Auf der Planfläche stehen ältere Bäume, der Baumbestand setzt sich vor allem aus Kiefer, Birke, Spitzahorn und Fichte zusammen. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes stehen drei markante Alteichen. Die westliche Teilfläche weist eine ähnliche Struktur auf.

Die im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung liegenden Flächen des Flurstücks 479/2 sind ebenfalls durch teilweise dichten Baumbestand geprägt.

Nördlich und westlich des Plangebietes sowie südlich des Wesendorfer Weges schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an, auf denen im Sommer 2020 Getreide angebaut wurde. Die Fläche östlich des Plangebietes ist offensichtlich Grünland frischer Standorte und liegt an einem Entwässerungsgraben. Des Weiteren ist im Plangebiet ein Gartenteich vorhanden.

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit Luchland mit der Untereinheit Zehdenick Spandauer Havelniederung.

#### Untersuchungsmethode

Im Plangebiet ist der südliche Bereich dem Biotoptyp Wohn- und Einzelhausbebauung (1226100) zuzuordnen. Im nördlichen Bereich sind Gärten z. T. mit Wochenendhäusern (101100) vorhanden. Östlich schließen sich Frischwiesen mit spontanem Gehölzbewuchs an, die dem Biotoptyp 05112010 zuzuordnen sind. Westlich und nördlich schließen sich Intensiväcker an (Biotoptyp 09130). Südlich des Plangebietes verläuft der Wesendorfer Weg.

#### **Auswirkungen**

Durch die Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche ist eine bauliche Nutzung des Grundstücks möglich. Hiermit ist der Eingriff in Biotopflächen möglich.

#### **4.4.42 Tiere**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan sieht für das Plangebiet folgende fachplanerischen Ziele vor:

- Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen
- Erhalt von Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse
- Erhalt großer ~~Unzerschnittener~~unzerschnittener Räume

##### Methode der Erfassung

Auf Grundlage einer Geländebegehung (Januar 2020) wurde eine Potenzialanalyse durchgeführt. Folgende Artengruppen wurden auf Grund der vorhandenen Strukturen als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse
- Amphibien

Das Potential der Fläche für diese Artengruppen wird wie folgt eingeschätzt:

##### Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C" ein Gutachten zur Erfassung geschützter Arten erstellt. Die Ergebnisse werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Der Baumbestand auf der Untersuchungsfläche hat einen insgesamt hohen ökologischen Wert.

Hervorzuheben sind die Alteichen auf dem Grundstück sowie der abwechslungsreiche



Bestand aus Kiefern und Spitzahornen. Das daraus resultierende Insektenvorkommen ist als Nahrung Lebensgrundlage für Fledermäuse und diverse Brutvogelarten mit unterschiedlicher Brutökologie. Insbesondere die auf dem Grundstück vorhandenen alten Eichen sind hierfür wertgebend.

#### *Brutvögel*

Auf der Untersuchungsfläche und in ihrer direkten Umgebung wurden im Sommer 2020 13 Brutvogelarten mit 19 Brutpaaren (BP) und Nistplätzen nachgewiesen. Nicht bei allen nachgewiesenen Brutvögeln ist sicher, dass der Neststandort in der Planfläche liegt. Das Plangebiet ist aber zumindest wesentlicher Teil des Brutrevieres, so dass ohne diese Fläche die Brutvögel nicht auftreten könnten. Häufigste Brutvogelart ist die Mönchsgrasmücke (3 BP). Der Pirol ist der einzige Brutvogel einer Vorwarnliste (Deutschland) im Untersuchungsgebiet (RYS LAVY et al. 2020). Durch den Nachweis von fünf in Baumhöhlen nistenden Brutpaaren (Blaumeise, Haubenmeise, Kleiber, Kohlmeise) ist auch das Vorkommen einer entsprechenden Zahl an Baumhöhlen nachgewiesen. Sie sind als geschützte Fortpflanzungsstätten zu bewerten. Im Falle eines Verlustes sind diese Nistplätze zu kompensieren.

Geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten existieren an den Gebäuden höchstens in geringer Zahl. Zu erwarten sind Haussperlinge und Hausrotschwänze. Baumhöhlen waren im Untersuchungsgebiet nicht erkennbar, sind aber auf Grund der Nachweise von Höhlenbrütern zu erwarten.

#### *Fledermäuse*

Die Planfläche und ihre unmittelbare Umgebung bietet Fledermäusen des Siedlungsraums ein attraktives und gut nutzbares Jagdgebiet mit einem insektenreichen Gehölzbestand. So konnten die beiden für Brandenburger Siedlungen typischen Arten sehr vereinzelt (Breitflügel-Fledermaus) bis regelmäßig und nicht selten (Zwergfledermaus) beobachtet werden. Zusätzlich waren in jeder Kontrollnacht Große Abendsegler bei der ausdauernden Jagd in großer Höhe und vereinzelt durchfliegende Fransenfledermäuse zu beobachten. Es ergaben sich keine Hinweise auf die Existenz von Fledermausquartieren z.B. durch ein auffälliges Flugverhalten. Daher sind Fledermausquartiere eher in der großräumigen Nachbarschaft zu erwarten. Das Vorkommen Brauner Langohren ist im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

#### *Reptilien und Amphibien*

Auf dem Grundstück ist ein Gartenteich vorhanden. Auf Grund der starken Beschattung und des Eintrags von Laub ist vermutlich nur ein Vorkommen von Teichmolchen zu erwarten.

#### *Sonstige Arten*

Auf dem Untersuchungsgrundstück stehen Eichen, die durch Heldböcke besiedelt sein könnten. Es waren an den Eichen jedoch keine Bohrlöcher erkennbar, so dass keine Hinweise auf eine Besiedlung der Eichen durch Heldböcke vorliegen. Für das Vorkommen des Eremiten existieren keine Bäume mit ausreichend großen Höhlen und entsprechend viel Mulm.

#### Auswirkungen

Durch die Nutzungsänderung im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung können Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse durch den Verlust von Gehölzen mit Baumhöhlen oder -spalten entstehen. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu

erfassen und wenn möglich durch den Erhalt der Bäume mit Baumhöhlen zu vermeiden. Mögliche Kompensationsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

Auswirkungen auf Amphibien entstehen durch das Vorhaben nur in geringem Umfang, da die Strukturen auf dem Grundstück insbesondere der Zustand des Teichs ein Vorkommen von Amphibien nur in geringem Umfang vermuten lassen.

#### **4.4.53 Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Im Landschaftsrahmenplan werden die Erhaltung und Entwicklung der Vielfalt an natürlichen und naturnahen sowie nutzungsgeprägten Lebensräumen als Entwicklungsziel benannt.

##### Methode der Erfassung, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Untersuchungsgebiet besitzt als Lebensraum für Flora und Fauna eine allgemeine Bedeutung. Durch die Lage im Siedlungsgebiet ist seine ökologische Bedeutung eingeschränkt.

##### Auswirkungen

Vorhandene Bäume, die mindestens die Pflanzqualität eines Ersatzbaumes gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Zehdenick aufweisen, können auf dem Grundstück angerechnet werden.

Auf der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan) werden im östlichen Teil des Plangebietes zwei Einzelbäume (Eichen) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Auf Grund der geringen Größe des Änderungsgebietes des Flächennutzungsplans ist nicht davon auszugehen, dass Auswirkungen auf die biologische Vielfalt entstehen, zumal die bestehenden Nutzungen weitgehend erhalten bleiben.

#### **4.4.64 Boden**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Im Landschaftsplan sind für die im Plangebiet vorkommenden Böden keine Entwicklungsziele benannt.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Das Plangebiet gehört geologisch zu den Brandenburgischen Urstrom- und Nebentälern.

Im Plangebiet sind Böden aus überwiegend *podsoligen* Regosolen und verbreitet *podsolige* Braunerde-Regosole sowie gering verbreitet *vergleyte*, *podsolige* Regosole aus Flugsand glazialen Sedimenten einschließlich ihrer periglazialen Überprägungen vorhanden. Als Substrate ist Sand vorhanden. Der Boden besitzt keinen Nässeinfluss.

Das landwirtschaftliche Ertragspotential liegt zwischen 30 und 50, verbreitet auch kleiner als 30. Der Boden besitzt eine mittlere Bedeutung. Versiegelungen sind in Form der Bebauung mit einem Einfamilienhaus, mehreren Wochenendhäusern sowie Zufahrten vorhanden.

##### Auswirkungen

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind zusätzliche Bodenversiegelungen möglich.

Vor dem Hintergrund des flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden kann mit der Entwicklung des bereits erschlossenen Plangebietes eine Flächeninanspruchnahme im unerschlossenen Freiraum vermieden werden. (s. Anlage1 Nr. 2 b/bb BauGB)

#### **4.4.75 Wasser**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Landschaftsprogramm nennt als Ziel die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten. Dies soll durch die Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit und die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz geschehen. Der Landschaftsrahmenplan nennt als Entwicklungsziel die Vermeidung von Nährstoffeinträgen auf Flächen mit geringem Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Für Oberflächengewässer wird im Landschaftsrahmenplan der Erhalt und die Aufwertung von Fließgewässern genannt.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Oberflächengewässer sind nicht im Plangebiet vorhanden. Jedoch grenzt der Hundebuschgraben im Osten unmittelbar an das Plangebiet an.

Das Plangebiet gehört gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zum berichtspflichtigen Grundwasserkörper Obere Havel 1. Der Grundwasserkörper befindet sich mengenmäßig in einem guten und chemisch in einem schlechten Zustand. Hinsichtlich der Nitratbelastung ist der Zustand als gut zu bewerten. Der bedeckte Grundwasserleiterkomplex 2 hat insgesamt eine Mächtigkeit von 3 – 10 m. Das Rückhaltevermögen des Grundwasserleiterkomplexes 1 ist sehr gering. Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3 m. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

##### Auswirkungen

In Verbindung mit der Versiegelung von Flächen entstehen Beeinträchtigungen des Wasserabflusses und der Grundwasserneubildung. Da jedoch keine grundsätzlich neue Nutzung durch die Bauleitplanung vorbereitet wird, stellt die zu erwartenden Beeinträchtigung dennoch einen recourcenschonenden Umgang mit dem Schutzgut dar.

#### **4.4.86 Klima und Luft**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Als Ziel wird im Landschaftsrahmenplan der Erhalt von Freiflächen und Gehölzen zur Verbesserung des Mikroklimas genannt.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem westlichen, vorwiegend atlantisch-maritimen und dem östlichen, stärker kontinental beeinflussten Binnenlandklima. Charakteristisch sind warme Sommer- und kalte Winterperioden. Entsprechend der großklimatischen Situation lässt sich das Klima als gemäßigt temperiert kennzeichnen. Für das Klima sind nach wie vor verhältnismäßig hohe Sommertemperaturen und milde Winter, eine lange Vegetationsperiode sowie das Niederschlagsmaximum im Sommer, das durch Starkregenfälle verursacht wird, charakteristisch. ~~Folgende Daten dienen zur großklimatischen Kennzeichnung (Station Potsdam, "Klimadaten der DDR", Beobachtungszeitraum 1951-1980):~~

Temperatur:	Jahresmittel 8,6 °C, Januarmittel -1,0 °C, Aprilmittel 7,9 °C, Oktobermittel 9,1 °C
Niederschlag:	Jahresmittel 595 mm, Mittel April bis September 348 mm, Mittel Oktober bis März 247 mm
Vegetationsperiode:	Anzahl der Tage mit Temperaturmittel über 5 °C: 222 Tage

#### Auswirkungen

Der Verlust von Gehölzen beeinträchtigt das Mikroklima. Durch den Erhalt von Baumbeständen können die Auswirkungen jedoch minimiert werden. Der Erhalt von Baum- und Gehölzbeständen wird im nachfolgenden Planverfahren geregelt.

Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen werden vermutlich nicht wesentlich über das bereits gegebene Maß hinausgehen. Deutliche Auswirkungen auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und eine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind nicht gegeben.

(s. Anlage 1 Nr. 2 b/cc u. gg BauGB)

#### **4.4.97 Landschaftsbild**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan nennt für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans das Ziel: "Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer"

##### Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Das Plangebiet ist vollständig eingezäunt und wird für Wohnbebauung und Wochenendhäuser genutzt. Es besitzt für das Landschaftsbild sowie für die siedlungsnahe Erholungsnutzung eine mittlere Bedeutung. Die alten Eichen im Plangebiet prägen das Landschaftsbild.

##### Auswirkungen

Die gärtnerische Pflege und Nutzung des Grundstücks sowie die Sanierung der vorhandenen Gebäude wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Beeinträchtigungen können durch die Beseitigung des Baumbestandes entstehen. Auswirkungen auf die Erholungseignung entstehen nicht, da die Fläche auch derzeit nicht für die Erholungsnutzung zur Verfügung stehen.

#### **4.4.108 Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

#### **4.4.119 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Als fachplanerisches Ziel gibt der Landschaftsrahmenplan den Erhalt und die Aufwertung des Ortsbildes vor.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands

Das Plangebiet liegt am Rande eines Siedlungsbereichs mit Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung. Die umliegenden Straßen sind Anliegerstraßen und gering

befahren. Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen daher für das Plangebiet nicht. ~~Die Fläche ist derzeit eingezäunt und steht für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.~~

Im Bereich der Verkehrsfläche des Wesendorfer Weges befinden sich Versorgungsleitungen für Gas, Strom, Trinkwasser und Abwasser. Für die Müllentsorgung ist örtlich ein privates Entsorgungsunternehmen verpflichtet. Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung wird sich nicht signifikant über das derzeitige Maß hinaus erhöhen.

Die Fläche ist derzeit eingezäunt und steht für Erholungszwecke nicht zur Verfügung.

#### Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ~~und~~, Risiken für die menschliche Gesundheit ~~sind~~, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch die Änderung des Flächennutzungsplans Unfälle oder Katastrophen) sind nicht zu erwarten.

#### **4.4.12**

#### **Fläche**

##### Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsrahmenplan macht auf die Entwicklung von Wohnnutzung im Verhältnis zur Naturnahen Flächen folgende Aussage:

Die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten sowie des Fremdenverkehrs erfordern eine ausgewogene Bilanz zwischen den baulichen Aktivitäten und dem Schutz von Natur und Landschaft mit ihren empfindlichen Ressourcen wie Boden, Luft, Wasser, Flora und Fauna. Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Oberhavel gibt in der Region den inhaltlichen Rahmen vor und wird durch lokale und kommunale Planungen konkretisiert.

##### Beschreibung und Bewertung des Bestands

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit für ein Einfamilienhaus und Wochenendhäuser genutzt. Die umgebenden Flächen werden gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

##### Auswirkungen

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind zusätzliche Bodenversiegelungen und von naturnahen Flächen möglich.

#### **4.4.11 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen**

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen wird nach derzeitiger Erkenntnis nicht entstehen.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

~~Die Untersuchung alternativer Standorte wird in Kapitel 1.4 behandelt. Die Verdichtung von Innenentwicklungsflächen ist nur noch eingeschränkt möglich. Die Flächenverfügbarkeit von brachliegenden Grundstücken ist zudem oft nicht gegeben, da private Eigentumsverhältnisse eine Entwicklung meist erschweren. Das Plangebiet ist bereits baulich vorgeprägt und erschlossen.~~

~~Eine Alternative für das Plangebiet wäre, das Plangebiet nicht für die Schaffung von Wohnraum zu entwickeln und die Wohnbebauung an anderer Stelle vorzubereiten. Da~~

~~der Standort bereits erschlossen und baulich vorgeprägt ist, kann durch die Entwicklung der Fläche eine neue Flächeninanspruchnahme im unerschlossenen Freiraum vermieden werden.~~

Eine alternative Planungsmöglichkeit bestünde in der Ausweisung von Grünflächen in den nördlichen Grundstücksbereichen. Aufgrund der Maßstäblichkeit, in der der FNP dargestellt wird (im Original M 1:10.000) und aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes, würde eine Differenzierung der Darstellung in Wohnbauflächen und Grünflächen nicht dem Planungsmaßstab des FNP entsprechen. Zudem hätte die Grünfläche keine gesamtstädtische Bedeutung. Eine Differenzierung der Wohnbauflächen obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

Eine weitere Alternative wäre die Erschließung von Flächen im unerschlossenen Freiraum bzw. eine Erweiterung der Fläche in den umliegenden Freiraum. Hierdurch gingen zusätzliche Flächen verloren bzw. würden versiegelt. Eine Erweiterung in das umliegende Landschaftsschutzgebiet hätte negative Auswirkungen auf das Schutzgebiet.

Alternativ zur vorgesehenen Planung könnte die Fläche des Plangebietes verkleinert werden. Mit 0,45 ha ist das Plangebiet jedoch schon relativ klein und die Flächen sind bereits weitgehend baulich genutzt, so dass eine Reduzierung der Zielstellung einer kompakten Bebauung widersprechen würde.

#### **4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

##### **4.6.1 bei Durchführung der Planung**

###### **Bau und des Vorhandensein der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Es ist beabsichtigt, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen bzw. die vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Erschließung zu sichern. Dazu werden ggf. die vorhandenen Baulichkeiten abgerissen oder stark überprägt, doch erfolgt bei Durchführung der Planung planerisch keine wesentliche über das derzeit vorhandene Maß hinausgehende Änderung der Umweltsituation.

Die konkreten Angaben zu Planungsabsichten und dadurch ggf. ausgelöste Wirkungen sowie Wechselwirkungen sind schutzgutbezogen dem jeweiligen Kapitel „Auswirkungen“ zu entnehmen.

##### **4.6.2 bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist eine weitere Bebauung der Fläche mit Wohnbebauung nicht möglich. Die Fläche würde weiterhin ~~wie derzeit genutzt~~ teils als Wochenendgrundstück und teilweise zum Dauerwohnen genutzt. Im nördlichen Randbereich und im westlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches würde teils dichter Baumbestand verbleiben. Es ist wahrscheinlich, dass der Standort nach Aufgabe der derzeitigen Nutzungen brach liegen würde.

#### **4.7 Maßnahmen zur Vermeidung und ~~Verringerung~~Verminderung und zum Ausgleich**

##### **4.7.1 Eingriffsregelung**

Die Eingriffsregelung ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu erarbeiten. Dies gilt grundsätzlich bei folgenden städtebaulichen Planungen: Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan), Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (d. h. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Plangebiet sind bereits Versiegelungen vorhanden. Durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes können das Gelände umgestaltet und die bereits vorhandenen Gebäude genutzt werden. Des Weiteren kann in vorhandene Gehölzbereiche eingegriffen werden. Diese sind auszugleichen. Der Umfang der Bodenversiegelung und des Verlustes von Gehölzflächen wird erst in einem auf dem Flächennutzungsplan folgenden Planverfahren festgesetzt. Hier sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

#### **4.7.2 Verwendete Verfahren und Probleme bei der Erstellung der Angaben**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen durch die FNP-Änderung erfolgte verbal argumentativ. Die Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet. Dabei ist die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen von großer Bedeutung.

Wesentliche Aussagen zu den Schutzgütern ließen sich aus der Bestandsaufnahme und den Gutachten zum Bebauungsplan „Wohnen am Wesendorfer Weg 31B und 31C“ ableiten.

Für die Bemessung der Kompensation im planungsrechtlichen Außenbereich für Baumfällungen wurde die HvE 2009 (Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung MLUV) angewendet.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wurden auf Grundlage einer Geländebegehung (Januar 2020) im Rahmen der Potenzialanalyse und auf Grund der vorhandenen Lebensraumausstattung für schützenswerte Arten unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Konkrete Schwierigkeiten bei der Ermittlung und Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

#### **4.7.3 Maßnahmen zur Überwachung**

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Die Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Überwachungsmaßnahmen sind für die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Nochmalige Kontrolle zu fällender Bäume auf Vorkommen von Höhlenbrütern oder Fledermäusen vor der Fällung.
- Anbringung von Nisthilfen
- Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen auf der außerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsfläche

#### **4.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsbereiches des Flächennutzungsplans "Wohnen am Wesendorfer Weg" liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt und hat eine Größe von rund 0,45 ha.

Es wurden folgende Umweltbelange betrachtet:

### **Fläche**

Im Flächennutzungsplan wird ein als „Fläche für die Landwirtschaft“ geführter Bereich nun als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Das bauleitplanerisch vorbereitete Wohngebiet ist durch den Wesendorfer Weg vollständig erschlossen, so dass ein zusätzlicher Bau von Erschließungsstraßen nicht erforderlich ist.

### **Boden**

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind Böden allgemeiner Bedeutung vorhanden. In Abhängigkeit von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können Flächen zusätzlich versiegelt werden. Nach BauNVO ist für ein allgemeines Wohngebiet eine GRZ von 0,4 zuzüglich einer möglichen Überschreitung für Nebenanlagen möglich.

### **Wasser**

Das Grundwasser hat im Plangebiet einen Flurabstand von 3 - 10 m und besitzt ein hohes Gefährdungspotential gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die zusätzliche Versiegelung hat Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.

### **Pflanzen und Biotope**

Im Plangebiet sind überwiegend bereits bebaute Flächen sowie Weideflächen vorhanden. Mit der Umsetzung des Flächennutzungsplans ist der Verlust dieser Biotopstruktur verbunden.

### **Tiere**

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden folgende Artengruppen betrachtet:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse
- Zauneidechse
- Amphibien

#### Europäische Brutvögel

Das Plangebiet ist als Lebensraum für europäische Brutvögel von mittlerer Bedeutung und weist ein geringes Potential an Baumhöhlen auf. Die Gebäude im Plangebiet können von Haussperlingen und Hausrotschänzen genutzt werden, so dass bei einem Abriss eine Betroffenheit geschützter Lebensstätten für Gebäudebrüter gegeben ist.

#### Fledermäuse

Das Plangebiet ist Teil eines großräumigen Jagdreviers für Fledermäuse. Das Gebiet weist keine geschützten Lebensstätten auf. Insbesondere die Gehölze am Rande des Plangebietes bietet eine Leitstruktur für Fledermäuse.

#### Sonstige Arten

Ein Vorkommen von Zauneidechsen oder Amphibien oder weiterer geschützter Arten konnten nicht nachgewiesen werden.

### **Klima / Luft**

Die zusätzliche Versiegelung kann zu einer höheren Verdunstung sowie einer stärkeren Aufheizung von Flächen führen.

### **Landschaftsbild**



Das Plangebiet besitzt keine wesentliche Bedeutung für die siedlungsnaher Erholungsnutzung. Durch Sanierung bzw. Abriss auffälliger Bebauung wird das Landschaftsbild aufgewertet. Durch mögliche Rodungen kann das Landschaftsbild möglicherweise jedoch beeinträchtigt werden.

#### **Kultur und sonstige Sachgüter**

Bau- und Bodendenkmale sowie Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### **Sonstige Umweltbelange**

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung nach § 39 BNatSchG
- Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Bau von bodengleichen Nebenanlagen aus wasserdurchlässigen Materialien

#### **Maßnahmen zum Ausgleich**

Bei einer Umsetzung des Flächennutzungsplans sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Bilanzierung und Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit des vorgesehenen Versiegelungsgrades im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

#### **Maßnahmen der Überwachung**

Maßnahmen der Überwachung sind nach § 4 c BauGB durch die Stadt Zehdenick durchzuführen.



## 6. Rechtsgrundlagen

- BauGB** (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel [1 und 2](#) des Gesetzes vom ~~20. Juli 2022~~ [4. Januar 2023](#) (BGBl. I ~~S. 1353~~ [Nr. 6](#)) geändert worden ist.
- BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel [23](#) des Gesetzes vom ~~14. Juni 2021~~ [4. Januar 2023](#) (BGBl. [2023](#) I ~~S. 1802~~ [Nr. 6](#)) geändert worden ist.
- BbgBO** - Brandenburgische Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39], zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]).
- BbgNatSchAG** - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 [Nr. 3], geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28]).
- BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) ~~geändert~~ [geändert](#) worden ist.
- BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl. I/17, Nr. 28).
- 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 30. April 2019 (GVBl. I/19, Nr. 15).
- 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 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

## 7. Quellenverzeichnis

---

<sup>1</sup> Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.

<sup>2</sup> Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.

<sup>3</sup> Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014: Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg. Abruf: 04.02.2014, [http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz\\_www/viewer.htm](http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm)