

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„PETRITOR SÜDWEST“

der Stadt ZIESAR

ENTWURF

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27

Berlin, Juni 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	3
1.1 Einordnung des Plangebietes	3
1.2 Anlass und Ziel der Planung	3
1.3 Erforderlichkeit der Planung	3
1.4 Verfahren	4
2. Analyse des Plangebietes	5
2.1. Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	5
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	6
2.3 Reliefverhältnisse	6
2.4 Verkehr	6
2.5 Ver- und Entsorgung	7
2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	10
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	10
3.1 Landes- und Regionalplanung	10
3.2 Flächennutzungsplan	12
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	13
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	13
3.5 Artenschutz	13
3.6 Denkmalschutz	14
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung	16
4.0 Vorhaben	16
4.1 Nutzungsart	16
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Bauweise	19
4.5 Verkehrsflächen	19
4.6 Belange des Immissionsschutzes	20
4.7 Örtliche Bauvorschriften	21
5. Umweltbericht (inkl. Eingriffsregelung)	22
5.1 Einleitung	22
5.1.1 Grundlagen	22
5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	24
5.1.3 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	24
5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	30
5.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen	

werden sollen	35
5.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten	39
5.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB	39
5.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	39
5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	39
5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
5.10 Referenzliste der Quellen	40
6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	40
7. Flächenbilanz	40
Abkürzungen	41
Rechtliche Grundlagen	41
Anhang 1: Vorhabenplan (Entwurf) mit beabsichtigten Hauptgebäuden	
Anhang 2: Artenschutzrechtliche Untersuchung	
Anhang 3: Kompensationsmaßnahme K 1	
Anhang 4: Kompensationsmaßnahme K 2	

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Ziesar.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ein mit einem Lagerschuppen aus Holz bebauten Wiesengrundstück,
- im Osten durch Wohngrundstücke mit Scheunengebäuden,
- im Süden durch einen Fahrweg und gegenüberliegende Ackerflächen,
- im Westen durch Teile des Flurstücks 132, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Die westliche Plangebietsgrenze wird in einem Abstand von 36 m zur östlichen Flurstücksgrenze (jeweils bezogen auf den nordöstlichen und südöstlichen Eckpunkt des Flurstücks) festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 132 (teilweise) der Flur 11 und das Flurstück 208 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Ziesar mit einer Fläche von rund 0,25 ha.

Die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teile des Flurstücks 132 werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen. Es besteht mithin kein städtebauliches Erfordernis, diese Teile in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Damit verbleiben diese Teilflächen auch nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich im Außenbereich.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ziesar beabsichtigt auf Antrag der Grundstückseigentümer, auf dem straßenbegleitenden Teil des Flurstücks 132 die Errichtung eines Wohngebäudes und einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle zu ermöglichen. Es besteht ein öffentliches Interesse, dieses durch einen öffentlichen Weg erschlossene am Rande der Kernstadt gelegene Flurstück in Anlehnung an die prägende Umgebungsbebauung zu Wohnzwecken mit einer Scheune für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu entwickeln.

Wesentliche Intentionen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

1. Sicherung der Errichtung eines Wohngebäudes und einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle auf einem am Rande des Stadtgebietes gelegenen Grundstück,
2. Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben kann nach gegenwärtigem Sachstand nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden. Ein Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für das beantragte Vorhaben erforderlich.

Ein Bebauungsplan ist zudem erforderlich, um im Übergangsbereich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum angrenzenden Freiraum durch einzelne Festsetzungen eine solche

geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Zielen der Stadt insbesondere in Hinblick auf die Bauungs- und Nutzungsstruktur, das Ortsbild, die verkehrliche Erschließung sowie Belangen des Immissions- und Umweltschutzes entspricht.

1.4 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.04.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Das Verfahren wurde nach dem Aufstellungsbeschluss auf Wunsch des Amtes Ziesar zunächst bis zur grundsätzlichen Klärung der Möglichkeit des Erwerbs von Teilen der südlich benachbarten privaten Flurstücke 137 und 138 durch die Stadt Ziesar unterbrochen. Über diese Flurstücksteile führt ein Fahrweg, dessen öffentliche Nutzung auch für eine gesicherte öffentliche Verkehrserschließung des Plangebietes erforderlich ist. Vgl. hierzu auch Kapitel 2.4.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ziesar hat am 10.12.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplanes (Stand Oktober 2024) gebilligt. Auf Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes vom Oktober 2024 wurde die Öffentlichkeit durch Auslegung vom 12.02. bis zum 19.03.2025 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Parallel wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.02.2025 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Mit Schreiben vom 12.02.2025 wurden auch die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB um Abstimmung gebeten.

Die Stadt Ziesar hat das Verfahren bis zum Bebauungsplan-Vorentwurf im Duktus eines Angebotsbauungsplanes geführt und mit Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB umgestellt. Hierfür waren folgende Gründe maßgebend:

- Es handelt sich um ein konkretes Vorhaben. Die sich aus § 12 Abs. 1 BauGB ergebenden Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind erfüllt.
- Die Zuordnung der für diesen Einzelfall beabsichtigten Scheune zu einem Baugebietstyp nach der BauNVO ist mit Unsicherheiten behaftet. Im Bebauungsplan-Vorentwurf wurde das Baugebiet als Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO festgesetzt, da der Vorhabenträger auf dem Baugrundstück die Unterbringung einer Kleinsiedlung mit entsprechenden Nutzgärten beabsichtigt. Es bestehen jedoch noch Unsicherheiten, ob die beabsichtigte Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle im konkreten Einzelfall in einem Kleinsiedlungsgebiet ohne Weiteres zulässig wäre, da nach gegenwärtigem Sachstand beabsichtigt ist, von der Scheune aus eine nicht unerhebliche Nutzfläche von (mindestens) rund 15 ha außerhalb des Baugrundstücks (im Nebenerwerb) zu bewirtschaften. Eine etwaige Festsetzung des Baugebietes als dörfliches Wohngebiet nach § 5a BauNVO scheidet aus, da eine Errichtung von Gewerbebetrieben nicht beabsichtigt ist. Zudem ist noch nicht eindeutig geklärt, ob die beabsichtigte landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle im planungsrechtlichen Sinne die Voraussetzungen für die Eigenschaft als landwirtschaftlichen Betrieb erfüllen wird. Die Stadt Ziesar hat sich aufgrund dessen dazu entschieden, die Art der Nutzung des Gebietes auf Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkret zu bestimmen.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Kernstadt Ziesar, rund 900 m südlich des Stadtzentrums (Breiter Weg) und rund 500 m südöstlich der Burg Ziesar. Es ist gegenwärtig Bestandteil des überwiegend durch Offenland geprägten Freiraumes, der sich zwischen dem Buckauer Hauptgraben und der Bebauung westlich der Straße „Petritor“ entlangzieht. Dieser Freiraum weist bereits einzelne Zersiedelungstendenzen vornehmlich durch ein Einzelgehöft in Nähe des Buckauer Hauptgrabens auf.

Östlich an das Plangebiet grenzen Wohngrundstücke, welche von Osten durch die Straße „Petritor“ erschlossen werden. Diese Grundstücke sind in der Regel bis zu rund 30 m tief und über die gesamte Tiefe bebaut. Bei den Wohnhäusern handelt es sich in der Regel um Einzelhäuser und ein Doppelhaus. Die in der Regel zweigeschossigen Wohnhäuser weisen Grundflächen zwischen rund 70 und 200 m² auf und sind mit Satteldächern und ausnahmsweise auch mit Krüppelwalmdächern (Dachneigungen etwa zwischen 30 und 45 Grad) versehen. Das zweite Vollgeschoss ist ausnahmslos im Dachraum ausgebildet.

Auf den Wohngrundstücken sind zum Teil mehrere auch zusammengebaute Nebengebäude bzw. Scheunen vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes sind entlang des Weges „Petritor“ auf einer Länge von rund 58 m verschiedene Scheunen- und Nebengebäude aneinandergelagert. Es handelt sich um Grenzbebauung, welche direkt auf der Flurstücksgrenze zum Wegesflurstück 208 steht. Die Zufahrt zu dieser Grenzbebauung ist über mehrere Tore direkt vom angrenzenden Wegesflurstück möglich.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein Wiesengrundstück (Flurstück 128), auf dem wegesbegleitend bis einer Tiefe von rund 25 m eine eingeschossige Holzscheune mit Unterstand und Schuppen steht. Die Grundfläche der Gebäude beträgt in der Summe rund 200 m². Die Scheune dient offensichtlich überwiegend Lagerzwecken.

Nördlich an das Flurstück 128 grenzen 2 unbebaute Grundstücke an. Es handelt sich hier um Grabeland mit Obstbäumen (Flurstück 127/2) und Weideland (Flurstücke 126 und 127/1). Auf dem Flurstück 126 steht ebenfalls wegesbegleitend bis zu einer Tiefe von rund 25 m ein Lagergebäude aus Holz.

Das Flurstück 125 rund 90 m nördlich des Plangebietes ist schließlich ein Wohngrundstück, das bis zu einer Tiefe von rund 45 m mit einem zweigeschossigen Wohnhaus (Grundfläche rund 250 m², Satteldach) bebaut ist. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum ausgebildet.

Zur Nutzung des gesamten Flurstücks 132 (auch des außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Teiles) siehe Kapitel 2.2.

Westlich an das Flurstück 132 grenzt ein Wohngrundstück im Außenbereich. Das Grundstück ist mit einem rund 150 m² großen zweigeschossigen Wohnhaus und mehreren Nebengebäuden sowie einer Garage bebaut. Das zweite Vollgeschoss ist im Dachraum ausgebildet.

Das südlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück 133 ist ein öffentliches Wegesflurstück mit einem etwa 3 m breiten unversiegelten Fahrweg. Der Fahrweg dient der öffentlichen Erschließung des vorgenannten Wohngrundstücks Petritor 20 A.

Südlich des Wegesflurstücks liegt Ackerland.

Östlich des Wegesabschnitts des Weges „Petritor“ auf den Flurstücken 137 und 138 grenzt eine öffentlich zugängliche Gehölzfläche an das Plangebiet an. Den westlichen Rand dieser Gehölzfläche bildet eine etwa 6 m breite Schlehenhecke (*Prunus spinosa*) mit drei integrierten Feldulmen (*Ulmus carpinifolia*). Die östliche Hälfte der Gehölzfläche besteht aus zum Teil

relativ mächtigen Robinien (*Robinia pseudoacacia*). Zwischen Schlehenhecke und Robiniengehölz besteht eine Wiesenfläche mit 2 Fichten.

2.2 Realnutzung / Biotoptypen

Das rund 7.300 m² große und bis zu rund 110 m tiefe Flurstück 132 wurde bis zum Jahre 2022 vollständig von ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenfluren (RS - 03200) eingenommen. Die Vegetationsdecke wurde im April 2022 gegrubbert. Das Grundstück wird seitdem überwiegend als Nutzgarten mit einer Kombination aus den Biotoptypen Gärten (PGE – 10111) und Grabeland (PGG – 10112) genutzt. Die in der vermessenen Plangrundlage noch enthaltenen Wege entlang der nördlichen Flurstücksgrenze und durch das Flurstück sind in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.

In einer Tiefe von rund 40 m (bereits außerhalb des Geltungsbereiches des vohabenbezogenen Bebauungsplanes) steht eine vitale ortsbildprägende Stieleiche (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von 130 cm und einer Höhe und Kronentraufe von jeweils rund 10 m. Der Baum unterliegt aufgrund seines Stammumfangs von über 60 cm dem Schutz der GehölzSchVO PM. Westlich der Eiche sind in einer unregelmäßigen Reihe Obstbäume (Jungbäume) und einzelne Sträucher angeordnet. Keine dieser Gehölze überschreitet einen Stammumfang von 20 cm. Östlich der Eiche zieht sich eine unregelmäßige Reihe insbesondere aus Jungeichen (Stammumfänge unter 20 cm) bis fast an die östliche Flurstücksgrenze entlang. Am Ende dieser Reihe steht auch eine Jungkiefer.

Die Zufahrt zum westlich angrenzenden Wohngrundstück Petritor 20 A erfolgt über die südwestliche Ecke des Flurstücks 132. Entsprechend hat sich hier ein etwa 3 m breiter unbefestigter Fahrweg mit seinen Randstreifen in Verlängerung des Weges auf dem Flurstück 133 herausgebildet.

Das Flurstück wurde durch einen offenen Metallzaun eingefriedet. Mit Ausnahme einer Sitzbank sind auf dem Flurstück bisher keine weiteren baulichen Anlagen vorhanden.

An der östlichen Grenze des Plangebietes entlang verläuft der öffentliche Fahrweg „Petritor“. Das dem Vernehmen nach als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmete Wegesflurstück 208 ist auf Höhe des Flurstücks 132 im Mittel (nur) rund 3,4 bis 4,2 m breit. Der überwiegend geschotterte Fahrweg (OVWW – 12652) selbst hat eine Breite von rund 3 bis 3,5 m und verläuft in der Örtlichkeit in einzelnen Abschnitten bis zu rund 3 m tief innerhalb des angrenzenden Flurstücks 132. Die bis zu 4 m breiten Randstreifen auf der östlichen Wegesseite bestehen aus Ruderalfluren.

2.3 Reliefverhältnisse

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist eben bei einer Höhenlage von in der Regel zwischen 58 m und 59,5 m über NHN. Aus den Reliefverhältnissen ergeben sich keine besonderen Anforderungen an die Planung.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird durch den Weg „Petritor“ erschlossen, der in der Regel auf dem Wegesflurstück 208 verläuft. Das Wegesflurstück 208 ist dem Vernehmen nach als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Es ist auf Höhe des Flurstücks 132 (nur) zwischen 3,4 und 4,2 m breit.

Der Weg „Petritor“ ist mit der parallel rund 30 m östlich verlaufenden Straße „Petritor“ mit einer Wegeschleife verbunden, die u. a. über die neu gebildeten Flurstücke 506 und 507 führt. Diese werden durch die Stadt Ziesar erworben und während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Das im Eigentum der Stadt Ziesar stehende Wegesflurstück 133 dient in Verbindung mit der südwestlichen Ecke des Flurstücks 132 der öffentlichen Verkehrserschließung des im Außenbereich gelegenen Wohngrundstücks Petritor 20 A. Die Überfahrt über das Flurstück 132 zur bestehenden Zufahrt des Wohngrundstücks ist dem Vernehmen nach bisher nicht öffentlich gesichert. Auch ist eine Fläche für potentiell erforderliche Wendevorgänge am Ende des Wegesflurstücks 133 bisher nicht öffentlich gesichert.

2.5 Ver- und Entsorgung

Brandschutz

Das Amt Ziesar hat am 13.05.2025 bestätigt, dass sich in einem Umkreis vom max. 300 m zum Plangebiet 2 Unterflurhydranten H-80 mit einer Wasserförderung von je 800 l pro Minute befinden. Diese liegen im Straßenraum auf Höhe des Grundstücks Petritor 29 (rund 230 m vom Plangebiet) und auf Höhe des Grundstücks Petritor 21a (rund 160 m vom Plangebiet). Die Löschwasserversorgung für das Vorhaben ist somit gesichert.

Der Fachdienst Brand-, Katastrophen- und Zivilschutz, Bereich Brandschutz des Landkreises hat mit Stellungnahme vom 14.03.2025 weiterhin folgenden Hinweis gegeben: „Die Verkehrswege im Plangebiet sind, soweit aufgrund der möglichen Bebauung (z.B. Gebäudeklasse > 3, Sonderbau) oder Gebäude weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, nach den „Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ Fassung Februar 2007 zuletzt geändert im Oktober 2009, als Mindestanforderung auszuführen.“

Es ist nicht ausgeschlossen, dass Gebäude der Gebäudeklasse 4 errichtet werden. Die Errichtung von Gebäuden in einer Entfernung von mehr als 50 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird nicht ermöglicht. Der Hinweis ist im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten.

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband Ziesar ist für die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der Kernstadt Ziesar und somit auch des Plangebietes zuständig.

Die Ver- und Entsorgung des festgesetzten Baugebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden und im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen möglich.

Der zuständige WAZV „Ziesar“ hat mit Stellungnahme vom 28.03.2025 Folgendes mitgeteilt: „Das Ziel bis zum Januar 2026 ist es, das Grundstück Gemarkung: Ziesar, Flur: 11, Flurstück 132 in einem voll erschlossenem Zustand (Trinkwasser und Schmutzwasser) zu bringen. Hierfür ist geplant die anliegende TW-Leitung AZ durch eine PE-Leitung zu ersetzen. Für die Schmutzwasserentsorgung soll ebenfalls eine anliegende PE-Leitung hergestellt werden. Diese muss durch den Grundstückseigentümer herzustellende Hauspumpwerk / Haushebeanlage betrieben werden. Die geographische Lage lässt eine Freispiegelleitung nicht zu. Vorhandene und eventuell weitere Grundstücke nutzen diese Hauptschmutzwasserdruckleitung ebenfalls. Kosten fallen für den Grundstückseigentümer für die Herstellung der Hausanschlüsse TW sowie SW an. Diese Kosten können bei entsprechendem Lageplan ermittelt werden.“

Der für zuständige Wasser- und Abwasserzweckverband hat somit klargestellt, dass die erforderliche Erschließung (hier: Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung) für das neue Baugrundstück durch die genannten Maßnahmen grundsätzlich gesichert wird bzw. werden kann. Dies erfolgt durch im Straßenraum des Weges „Petritor“ zu verlegende Leitungen und Hausanschlüsse zum Baugrundstück. Etwaige Festsetzungen im Bebauungsplan sind für eine gesicherte Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung nicht erforderlich. Detailplanungen obliegen dem Vollzug des Bebauungsplanes und sind kein Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Stadt Ziesar soll die Modalitäten der Erschließung auch hinsichtlich der Kostenübernahme ggf. in einem städtebaulichen Vertrag mit den Grundstückseigentümern regeln.

Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH hat mit Stellungnahme vom 25.02.2025 Folgendes mitgeteilt: „Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de“

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche hat eine hinreichende Breite zur Unterbringung auch für die Telekommunikationslinien. Die etwaige Festsetzung einer Leitungszone innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist nicht erforderlich. Auf die den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden Anforderungen wird hingewiesen.

Elektroenergie

Die E.DIS Netz GmbH hat mit Stellungnahme vom 13.02.2025 Folgendes mitgeteilt: „Unter Beachtung folgender Anmerkungen bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Zudem bitten wir Sie, die angeführten Bemerkungen in den Unterlagen zum Bebauungsplan "Petritor Südwest" der Stadt Ziesar zu übernehmen bzw. zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Aktuelle Planauskünfte können Sie jederzeit kostenfrei online im Planauskunftsportal der E.DIS Netz GmbH anfordern. Dieses erreichen Sie unter <https://www.e-dis-netz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen bitten wir rechtzeitig mit uns abzustimmen.

Für die elektrotechnische Erschließung der neuentstehenden / erweiterten Bebauung ist der Ausbau unseres Versorgungsnetzes auf Grundlage von Netzanschluss- / Erschließungsverträgen

mit dem Investor erforderlich. Um Verzögerungen zu vermeiden, sollten diese so schnell wie möglich abgeschlossen werden. Art und Umfang des Netzausbaus kann dabei erst nach Vorliegen konkreter Bedarfsanmeldungen und der gewünschten Versorgungssicherheit ermittelt werden.

Beim Ausbau unserer Nieder- und Mittelspannungsnetze werden grundsätzlich Kabel verlegt. Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorstationen werden vorzugsweise Grundstücke, die sich im Eigentum der Stadt/Gemeinde befinden genutzt. Für Standorte auf fiskalischen oder privaten Flächen ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Der Stellplatz muss mit Kran und Tieflader erreichbar sein und bleiben. Die Zugänglichkeit ist dauerhaft und ohne fremde Hilfsmittel sicher zu stellen, damit eine Störungsbehebung sowie der instandhaltungsbedingte Wechsel von Anlagen möglich sind.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen.

- Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500; vorteilhaft wäre der bestätigte Lageplan des Bauantrages zur Bebauung
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes;
- vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere zeitlich befristet Netzanlüsse (Baustrom)
- Namen und Anschrift des Erschließungsträgers bzw. der Bauherren.

Nach Antragstellung unterbreiten wir jedem Kunden bzw. dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an unser Versorgungsnetz.

Wir möchten außerdem darauf hinweisen, dass wir zum heutigen Zeitpunkt das Vorhaben als Information betrachten, ohne dass von uns Erschließungsmaßnahmen geplant werden.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

Netzbetrieb

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Bitte beachten Sie auch das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen (FGSV 939)

Kabel

Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindestüberdeckung sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Perlberg im Regionalbereich Fläming-Mittelmark Standort Derwitz unter +49-152/54700438 gern zur Verfügung.“

Bei den vorhandenen Anlagen des Unternehmens handelt es sich um Niederspannungsleitungen, die innerhalb der Wegesflurstücke 133 und 208 verlaufen. Zum Flurstück 132 besteht ein Anschluss vom Wegesflurstück 133. Die den Vollzug des Bebauungsplanes betreffenden

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind keine Baumpflanzungen beabsichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die etwaige Errichtung einer neuen Transformatorstation allein für die Vorhaben im Plangebiet nicht erforderlich wird.

2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Das Flurstück 132 befindet sich in privatem Eigentum. Das Flurstück 208 ist Eigentum der Stadt Ziesar.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

Das Gemeinsame Landesentwicklungsprogramm enthält die Grundsätze und Ziele für die Entwicklung des Gesamtraumes Brandenburg-Berlin, das Leitbild der dezentralen Konzentration sowie Grundsätze und Ziele für die Fachplanungen. Seine Festlegungen sind Grundlage für die Landesentwicklungspläne.

Für die Stadt Ziesar sind im Zuge des vorliegenden Planverfahrens folgende im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg genannten Grundsätze und Ziele als wesentlich anzusehen:

1. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Landesentwicklungsplan Hauptstadttraum Brandenburg-Berlin (LEP HR)

Die Verordnung über den LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Der LEP HR konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

Für die Stadt Ziesar selbst ergeben sich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes insbesondere folgende **Ziele** und **Grundsätze**:

Siedlungsentwicklung:

Ziele - Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 5.2).

- In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. (Ziel 5.5)

Der vorliegende Bebauungsplan wird generalisiert aus dem Flächen-nutzungsplan der Stadt Ziesar, der im Jahre 2012 in Kraft getreten ist, entwickelt. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt wurden, werden nicht auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.

- Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung sind die gemäß Ziel 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. (Ziel 5.7)

Grundsätze: - Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungs-potenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Pkt. 5.1).

Die Stadt ist nicht in der Lage, die erhöhte Nachfrage nach Wohnraum nur unter Nutzung von Nachverdichtungspotentialen zu decken. Sie gewichtet die Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung auch durch Siedlungserweiterung von hier rund 0,2 ha höher als eine etwaig ausschließliche Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete. Das Plangebiet grenzt zu zwei Seiten an Siedlungsflächen an und weist mit dem Weg „Petritor“ bereits gewichtige Ansätze einer Verkehrserschließung auf. Weitere Medien der technischen Infrastruktur sind bereits vorhanden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, noch fußläufig zum Stadtzentrum im diffusen Randbereich der Kernstadt die Entwicklungspotentiale am Rande einer bestehenden Siedlung (Stadt) unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur zu entwickeln. Die Kernstadt Ziesar ist offensichtlich der Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde. Insofern ist die neue Wohnsiedlungsfläche einem siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkt zugeordnet.

Kulturlandschaften und ländliche Räume:

Grundsätze - Die ländlichen Räume sollen so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre

typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten (Grundsatz 4.3).

Freiraumentwicklung:

Grundsätze - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen. (Grundsatz 6.1)

Die Stadt Ziesar hat Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass die erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken nicht innerhalb bestehender Siedlungsgebiete gedeckt werden kann. Sie misst der Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern ein höheres Gewicht bei als dem Erhalt des betroffenen rund 0,2 ha großen Freiraums. Die Einschränkung der Siedlungsentwicklung auf überwiegend wegesbegleitende und baulich bereits überwiegend vorgeprägte Bereiche sichert eine Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.

In der Festlegungskarte erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes generalisiert keine Flächenzuordnung. Die Stadt Ziesar ist kein zentraler Ort und kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung.

Regionalplan Havelland-Fläming – Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 am 23.12.2020 in Kraft getreten.

Die Kernstadt bzw. der Ortsteil Ziesar ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0

Der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde am 18.11.2021 von der Regionalversammlung durch Beschluss gebilligt und für die Beteiligung der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen sowie für die öffentliche Auslegung der Unterlagen einschließlich Begründung und Umweltbericht bestimmt.

In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Teil des Vorbehaltsgebietes Siedlung festgelegt. Gemäß Grundsatz 1.1 kommt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Das Vorhaben steht entsprechend im Einklang mit den in Aussicht genommenen Regelungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu

entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Ziesar verfügt über einen im Jahre 2012 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der straßenbegleitende Teil des Flurstücks 132 entlang des Weges „Petritor“ in den Grundzügen bis zu einer Tiefe von etwa 30 m als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt. Der mittlere und hintere Teil des Flurstücks ist in den Grundzügen als Bestandteil der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über die zulässige Art der Nutzung als Baugebiet für ein Wohngebäude und eine Scheune als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsstelle kommt auch im Hinblick auf den Störungsgrad der Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BauNVO nahe. Bei einem Kleinsiedlungsgebiet handelt es sich um eine Wohnbaufläche. Da das Baugebiet auch mit einer Tiefe von rund 30 m festgesetzt ist und aufgrund der geringen die Art der Bodennutzung in den Grundzügen kaum berührenden Größe des Plangebietes von rund 0,2 ha wird davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (noch) aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt ist.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf dem Flurstück 132 ist somit gegenwärtig auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht. Eine Inanspruchnahme der geschützten Gehölze ist nicht erforderlich.

3.5 Artenschutz

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Mittels artenschutzrechtlicher Untersuchung wurde durch einen Sachverständigen herausgearbeitet, dass der Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen oder Konflikte erwarten lässt (vgl. Anhang 2).

3.6 Denkmalschutz

Baudenkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der „Altstadt Ziesar“. Hierbei handelt es sich gemäß §§ 1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG – GVBl Land Brandenburg Teil I Nr. 9 vom 24.05.2004, S. 215 ff) um einen Denkmalsbereich, welcher in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 BbgDSchG) eingetragen wurde.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat mit Stellungnahme vom 14.03.2025 mitgeteilt, dass keine Einwendungen gegen die Planung bestehen und insbesondere auf Folgendes hingewiesen: „Der Denkmalsbereich ist eindeutig im Bebauungsplan zu kennzeichnen und im Textteil unter Punkt 3.6 Denkmalschutz zu benennen. ... Die geplante Bebauung eines Wohnhauses mit Garage und Scheune ist in diesem Bereich des Denkmals umsetzbar, da es bereits vorhandene Siedlungsstrukturen aufgreift. Eine Abstimmung zu den Gebäudekubaturen sollte im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Abstimmungen zu Materialien und Farbgebung von allen äußeren Oberflächen kann dann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.“

Der Denkmalsbereich wird nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und in der Begründung benannt.

Aus der Stellungnahme der Behörde ergibt sich, dass es nicht erforderlich, bereits im Bebauungsplan Gebäudekubaturen oder die äußere Gestaltung der Gebäude in ihren Einzelheiten verbindlich durch Festsetzungen zu regeln. Dies ist im Vollzug des Bebauungsplanes mit der Behörde abzustimmen. Diesbezügliche Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des orts- und regionaltypischen Ortsbildes wird für das Wohngebäude und die Scheune lediglich bestimmt, dass nur Satteldächer bei einer Dachneigung zwischen 25 Grad und 45 Grad zulässig sind (vgl. auch Kapitel 4.7).

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum hat mit Stellungnahme vom 28.02.2025 folgende Hinweise gegeben: „Die Planung befindet sich innerhalb des durch Satzung geschützten Denkmalsbereiches der Altstadt von Ziesar. Innerhalb der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan ist der Schutzstatus und die Prüfung hinsichtlich seiner Auswirkungen zu ergänzen.

So ist der Bereich an der südlichen Grenze des Petritors und im Randbereich der Stadt geprägt durch eine schlichte, kleinteilige und niedrige Bebauung. Dominante Hof- oder Wohngebäude fehlen. Es existiert hier, auch im historischen Kontext, eine überkommene lockere Bebauung mit kleinen eingeschossigen, traufständigen Häusern, unterbrochen durch mit Mauern abgeschlossenen Höfen und Gartenland.

Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen:

Es ist sicherzustellen, dass die Denkmale und deren Umgebung und Sichtbeziehung durch zukünftige Maßnahmen innerhalb des Wirkungsbereichs des Bebauungsplanes in ihrem Erscheinungsbild und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Hierzu gehört ebenso die durch Satzung geschützte Altstadt von Ziesar sowie die wichtige Burganlage inklusive ihrer Fernwirkung (Silhouette). Es ist an dieser Stelle zwingend eine mögliche bauliche Dominante zu vermeiden. Die Höhe der Gebäude ist auf die genannten zwei Vollgeschosse zu begrenzen. Ein zusätzliches ausgebautes Dachgeschoss ist zu vermeiden. Alternativ ist eine Begrenzung auf ein Voll- und auf ein ausgebautes Dachgeschoss vorzusehen.

Um die genannten Auswirkungen auf die Fernwirkung der Stadt- und Burganlage gering zu halten, sind innerhalb etwaiger Baugenehmigungsprozesse zwingend denkmalpflegerische Abstimmungen hinsichtlich der zu verwendenden Materialien und Farbgebung von baulichen Anlagen vorzunehmen. Hierzu zählt die bauliche Hülle inklusive der Dachdeckung und möglicher Dachinstallationen bspw. PV-Anlagen.“

Der Denkmalsbereich wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und in der Begründung benannt.

Der Umgebungsbereich wird insbesondere durch zweigeschossige Wohngebäude mit Nebengebäuden geprägt, wobei das zweite Vollgeschoss jeweils im Dachraum ausgebildet ist. Es sind überwiegend Satteldächer prägend. Die beiden Eigentümer des Grundstücks beabsichtigen, sowohl das Wohngebäude als auch die Scheune mit einem ortsüblichen Satteldach in Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad zu errichten. Für beide Hauptgebäude sind (nur) maximal 2 Vollgeschosse zulässig, so dass ein ausgebautes Dachgeschoss nur im zweiten Vollgeschoss ausgeführt werden kann. Damit wird den Forderungen der Behörde entsprochen. Die beiden beabsichtigten Hauptgebäude können im Einklang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes errichtet werden. Diesbezüglich wird die vorgenannte Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde vom 14.03.2025 ins Feld geführt. Auch aus der Stellungnahme dieser Behörde ergibt sich kein Erfordernis, bereits im Bebauungsplan Gebäudekubaturen oder die äußere Gestaltung der Gebäude verbindlich durch Festsetzungen zu regeln. Dies ist im Vollzug des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Behörde abzustimmen.

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals BD 31156: Siedlungsplätze der Bronze- bis Eisenzeit, der Kaiserzeit, des deutschen Mittelalters und der Neuzeit sowie ein Bestattungsort der römischen Kaiserzeit.

Die untere Denkmalschutzbehörde hat dazu mit Stellungnahme vom 14.03.2025 folgende Hinweise gegeben: „Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG).

Bei mit Erdeingriffen verbundenen Baumaßnahmen wird das Bodendenkmal verändert. Nach § 9 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) bedarf einer Erlaubnis, wer (Boden)Denkmale verändert.

Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Alle Veränderungen des Bodendenkmals sind baubegleitend bzw. bauvorbereitend zu dokumentieren, d.h. die Herstellung des Bauplanums/der Fundamente sowie der technischen Erschließung / Außenanlagen sind durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG).

Der Denkmalfach- und der Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der archäologischen Maßnahme ein Konzept vorzulegen, welches den grabungstechnischen Ablauf sowie die Zeit- und Personalplanung beinhaltet. Das Konzept ist durch die beauftragte Archäologiefirma zu erstellen und bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Über die Freigabe von archäologisch zu untersuchenden Flächen/Leitungsgräben entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 19 bzw. 20 BbgDSchG.“

Das Bodendenkmal wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Es ist nicht absehbar, dass die Belange des Bodendenkmalschutzes dem Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenstehen. Auf die durch die Behörde genannten Pflichten und sonstigen

Erfordernisse, die mit einem erheblichen zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden sein können, wird in der Begründung hingewiesen. Diese sind im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten und umzusetzen.

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung

4.0 Vorhaben

Auf dem vom Weg „Petritor“ aus gesehen vorderen Teil des Flurstücks 132 ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohnhauses mit eingeschossiger Garage und Terrasse sowie die Errichtung einer Scheune mit einer Grundfläche von maximal rund 450 m² (max. 30 m x 15 m) entsprechend des Vorhabenplanes im Anhang 1 beabsichtigt

Bestandteile der Scheune sollen sein:

- ein Lagerraum für Bienenutensilien,
- ein Honigschleuderraum,
- eine Werkstatt zur Reparatur von Landmaschinen und Unterbringung von Maschinen und Werkzeug,
- eine Maschinenhalle zur Unterbringung von Trecker und sonstigen land- und forstwirtschaftlichen Geräten,
- ein Lager für landwirtschaftliche Güter und
- ein Sozialraum.

Die Eigentümer des Flurstücks 132 besitzen nach eigenen Angaben ca. 12 ha Ackerflächen und ca. 3 ha Wald. Im Jahr 2020 wurde durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt eine EU-Betriebsnummer als Landwirtschaftsbetrieb erteilt.

Die Scheune soll der Unterbringung und Reparatur nur der landwirtschaftlichen Maschinen der Vorhabenträger dienen, die für die Bewirtschaftung der eigenen Landwirtschafts- und Waldflächen benötigt werden. Diese Flächen liegen überwiegend außerhalb der Stadt Ziesar.

Auf den Freiflächen des Baugrundstücks (überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes) sollen Nutzgärten (Gemüsegarten, Obstgarten, Bauerngarten) auch zur Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln, Wiesen, Sonnenblumenbeete und ggf. ein Teich angelegt werden.

Auf dem Baugrundstück ist auch der Betrieb einer Imkerei als Hobbytierhaltung beabsichtigt. Die Bienenstöcke für die beabsichtigten rund 20 Bienenvölker sollen teilweise im hinteren Teil des Baugrundstücks (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes im Außenbereich), überwiegend aber auch im weiteren Umfeld des Plangebietes untergebracht werden.

Auf dem Grundstück ist keine landwirtschaftliche Tierhaltung beabsichtigt.

4.1 Nutzungsart

Gebiet für Wohnen und Scheune

Das Baugebiet des Plangebietes wird unter Anwendung von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB als Gebiet für Wohnen und Scheune festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird mittels textlicher Festsetzungen wie folgt näher bestimmt:

Das Baugebiet dient dem Wohnen unter der Unterbringung einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle.

In der überbaubaren Grundstücksfläche A ist ein Wohngebäude mit Garage zulässig.

In der überbaubaren Grundstücksfläche B ist eine Scheune als land- und forstwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle zulässig.

In der Scheune sind nur zulässig:

- Lagerräume für landwirtschaftliche Güter und Gerätschaften,
- Arbeitsräume für Be- und Verarbeitungsschritte im landwirtschaftlichen Produktionsprozess (insbesondere Reparatur und Wartung von Landmaschinen, Honigschleuderraum),
- Sozialraum.

Anlagen zur Tierhaltung sind mit Ausnahme von Nebenanlagen für die Kleintierhaltung unzulässig.

Im Gebiet für Wohnen und Scheune sind Stellplätze mit Zufahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Baugebiet wurde im Bebauungsplan-Vorentwurf noch als Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung wird mit Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nunmehr wie oben beschrieben konkret festgesetzt. Die beiden Eigentümer erklären weiterhin, dass sie einen nicht geringen Teil ihres Grundstücks als Gemüse- und Obstgärten für die Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln nutzen werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung werden im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die zulässige Grundfläche orientiert sich auf die direkt der Hauptanlage zugeordneten baulichen Anlagen. Bestandteil der Hauptanlage sind auch die an das Wohnhaus angebauten Terrassen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen insbesondere von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 vom Hundert überschritten werden.

Im Gebiet für Wohnen und Scheune wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Diese GRZ orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, auf dem im Bauland liegenden rund 2.100 m² umfassenden Grundstücksteil nicht mehr als ein Wohnhaus mit angebaute Garage und eine Scheune mit zusammen bis zu rund 735 m² Grundfläche (inkl. angebaute Terrassen) zu ermöglichen. Mindestens 47,5 % der im Bauland gelegenen Baugrundstücksfläche darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und ist zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen.

Geschossfläche

Die Geschossfläche wird für die beiden überbaubaren Grundstücksflächen als Höchstmaß bestimmt. Für die überbaubare Grundstücksfläche A mit dem Wohngebäude und der Garage wird die Geschossfläche auf maximal 360 m² beschränkt, wobei mittels textlicher Festsetzung bestimmt wird, dass die Geschossfläche des Wohngebäudes maximal 300 m² betragen darf. Dies ermöglicht mit geringen Spielräumen ein zweigeschossiges Wohngebäude mit rund 140 m²

Grundfläche ($140 \text{ m}^2 \times 2 = 280 \text{ m}^2$ Geschossfläche) sowie zusätzlich eine angebaute Garage für 2 Pkw, die Teil des Hauptgebäudes ist, mit einer Grundfläche von bis zu rund 70 m^2 . Es ist beabsichtigt, auch die Heizungsanlage des Wohngebäudes in der Garage unterzubringen.

Bei der Berechnung der Nutz- bzw. Wohnfläche eines Wohnhauses werden im Gegensatz zur Geschossfläche z. B. die Grundflächen der Wände nicht und die Grundflächen im Dachgeschoss mit Dachschrägen und einer Deckenhöhe unter 2 m nur teilweise angerechnet. Wenn man aufgrund dessen davon ausgeht, dass die Wohnfläche bis zu rund 75 % der Geschossfläche beträgt, wird bei einem Wohnhaus mit einer Geschossfläche von maximal 300 m^2 eine Nutz- bzw. Wohnfläche bis zu rund 225 m^2 ermöglicht.

Die zulässige Geschossfläche für die überbaubare Grundstücksfläche B mit der Scheune wird auf maximal 450 m^2 beschränkt. Dies entspricht der maximal beabsichtigten Grundfläche für die eingeschossige Scheune mit $30 \text{ m} \times 15 \text{ m}$.

Anzahl der Vollgeschosse

Ein Inhalt des städtebaulichen Konzeptes ist die Sicherung einer relativ kleinteiligen ortsüblichen Bebauung am Stadtrand mit maximal 2 Vollgeschossen. Für die überbaubare Grundstücksfläche A mit dem Wohngebäude wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal II beschränkt. Es ist die Errichtung eines zweigeschossigen Wohngebäudes (2. Vollgeschoss im Dachraum) und einer angebauten eingeschossigen Garage beabsichtigt. Um die Umsetzung dieser Planung auch verbindlich zu sichern, wird mittels textlicher Festsetzung bestimmt, dass das Wohngebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen und die angebaute Garage zwingend mit einem Vollgeschoss auszuführen ist.

Für die überbaubare Grundstücksfläche B mit der Scheune wird die Anzahl der Vollgeschosse auf I begrenzt. Es ist nicht beabsichtigt, im Dachraum der Scheune ein zweites Vollgeschoss einzurichten.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen geben die äußeren Grenzen der möglichen Bebauung für die Hauptgebäude bzw. -nutzungen an.

Für die beiden Hauptnutzungen wird jeweils eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Um noch relativ geringfügige Spielräume zu ermöglichen, erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als erweiterte Baukörperausweisung.

Die vordere Baugrenze wird jeweils in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die seitlichen Baugrenzen wird mit einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen und zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche das gemäß § 6 Abs. 5 BauNVO erforderliche Mindestmaß der Abstandsflächen festgesetzt.

Als Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche A für das Wohngebäude wird 20 m festgesetzt. Nur die überbaubare Grundstücksfläche B, in der eine Scheune mit den Abmessungen von maximal $30 \text{ m} \times 15 \text{ m}$ geplant ist, wird mit einer Tiefe von 30 m festgesetzt. Die Eigentümer beabsichtigen die Scheune in Ost-West-Richtung anzuordnen, insbesondere auch um größere nach Süden geneigte Dachflächen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage zu ermöglichen. Durch die hinteren Baugrenzen wird gesichert, dass Hauptanlagen auf dem vom Weg „Petritor“ aus gesehen vorderen Grundstücksbereich angeordnet werden und die hinteren Grundstücksteile von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden. Dies entspricht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch den Intensionen des geltenden Flächennutzungsplanes, wonach an der westlichen Seite des Weges „Petritor“ eine (nur)

straßenbegleitende Wohnbebauung vorbereitet wird. Im Bereich der beabsichtigten Scheune verläuft die westliche Baugrenze auf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO einzuhalten sind. Gemäß § 6 Abs. 2 BbgBO dürfen die Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Dies wird durch die textliche Festsetzung 1.1.6 geregelt.

4.4 Bauweise

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sichern in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung bereits hinreichend, dass nur Einzelhäuser errichtet werden können. Die Gewährleistung einer relativ lockeren extensiven Bebauung mit vergleichsweise hoher landschaftlicher Prägung hier im Übergang zum angrenzenden Freiraum wird somit auch ohne explizite Festsetzung der Bauweise gewährleistet. Auf die Festsetzung der Bauweise wird daher im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet.

Die gemäß § 6 BbgBO einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind bei der Errichtung und Entwicklung der Hauptgebäude zu beachten.

4.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt durch den bestehenden öffentlichen Weg „Petritor“. Die für die öffentliche Verkehrserschließung des festgesetzten Baugebietes erforderlichen Teile der Wegesflurstücke 208 und 133 werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Einbeziehung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist erforderlich, um die öffentliche verkehrliche Erschließung des Baugebietes auch unter Inanspruchnahme bisher privat genutzter Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers zu sichern.

Der Abschnitt des Wegesflurstücks auf Höhe des festgesetzten Baugebietes ist gegenwärtig (nur) zwischen 3,4 m und 4,2 m breit. Diese Breite ermöglicht gegenwärtig keinen Begegnungsverkehr und auch kein Vorbeifahren an möglicherweise am Wegesrand abgestellten Fahrzeugen. Für einen Begegnungsfall von Pkw und Lkw bei verminderter Geschwindigkeit ist eine Mindestbreite von 5,25 m erforderlich. Weiterhin sind Randstreifen ggf. zur technischen Lösung für die Entwässerung der Fahrbahn erforderlich, die ebenfalls Bestandteil der Straßenverkehrsfläche sind. Der insgesamt rund 62 m lange Abschnitt längs des festgesetzten Kleinsiedlungsgebietes wird daher in einer Breite von rund 5,2 bis 7,2 m als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche nimmt dazu Teile des privaten Flurstücks 132 mit einer Breite von bis zu 3 m in Anspruch. Dieser Teil des Privatgrundstücks gilt mit der Festsetzung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes als Teil der öffentlichen Straße gewidmet. Für den betreffenden Flurstücksteil soll ein separates Flurstück gebildet werden, das in das Eigentum der Stadt Ziesar übertragen wird. Die festgesetzte Breite der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichert in diesem Bereich zukünftig hinreichend Spielräume für den Ausbau als Erschließungsstraße eines Wohngebietes mit möglichem Begegnungsverkehr. Dabei wird auch berücksichtigt, dass die Stadt durch Darstellung im Flächennutzungsplan für die nähere Zukunft eine Erweiterung des Wohngebietes

nach Norden vorbereitet, durch welche in Zukunft in begrenztem Umfang eine weitere Erhöhung der Verkehrsintensität auf dem Weg zu erwarten ist.

Hinweis: Der Weg „Petritor“ ist mit der parallel rund 30 m östlich verlaufenden Straße „Petritor“ mit einer Wegeschleife verbunden, die u. a. über die neu gebildeten Flurstücke 506 und 507 führt. Diese werden durch die Stadt Ziesar erworben und während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass die Einteilung bzw. Strukturierung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Dies ist Inhalt der anschließenden konkreten Straßenplanung.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Im Plangebiet ist die Errichtung einer Scheune als Teil eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes mit einer Grundfläche von maximal 30 m x 15 m geplant. Zu den beabsichtigten Bestandteilen der Scheune siehe Kapitel 4.0. Vom Betrieb der Scheune können Lärmemissionen ausgehen.

Das Landesamt für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde hat mit Stellungnahme zum Bebauungsplan-Vorentwurf vom 20.02.2025 mitgeteilt, dass eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Immissionsschutz aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen kann. Diese Einschätzung hat die Behörde auf telefonische Nachfrage am 25.04.2025 auch für die nähere Zukunft bestätigt.

Östlich an das Plangebiet grenzt gegenüber dem Weg Petritor ein Baugebiet an, das Bestandteil des unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist. Dieses dient vorwiegend dem Wohnen und weist als Besonderheit auch einen hohen Anteil an größeren Neben- bzw. Scheunengebäuden auf. Der Gebietscharakter des Baugebietes kann als allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Landwirtschaftliche Betriebe bzw. Nebenerwerbsstellen sind in diesem Baugebiet nicht mehr vorhanden. Für den Schutzanspruch von Wohngebäuden in allgemeinen Wohngebieten gelten als Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

Das nächstgelegene Wohngebäude Petritor 20 befindet sich mindestens rund 17 m entfernt von der geplanten Scheune. In der relevanten Nachbarschaft zur beabsichtigten Scheune liegen weitere Wohngebäude: Petritor 19 mindestens rund 24 m entfernt, Petritor 18 mindestens 33 m entfernt und Petritor 17 mindestens 39 m entfernt.

Das nächstgelegene Wohngebäude Petritor 20 weist gegenwärtig (nur) ein Vollgeschoss auf und ist durch ein dazwischenliegendes massives eingeschossiges Nebengebäude auf demselben Grundstück vor potentiellen Immissionen durch den Betrieb der beabsichtigten Scheune weitgehend abgeschirmt. Auch die Wohngebäude Petritor 18 und 19 sind durch das dazwischenliegende Wohngebäude Petritor 20 sowie dazwischenliegende massive Nebengebäude und geschlossene Einfriedungen vor potentiellen Immissionen durch den Betrieb der beabsichtigten Scheune weitgehend abgeschirmt.

Mindestens 75 m westlich der geplanten Scheune befindet sich das Wohngebäude Petritor 20A als Teil eines Einzelgehöftes im planungsrechtlichen Außenbereich. In Bezug auf den Schutzanspruch für Einzelgehöfte im Außenbereich gelten geringere Orientierungswerte als für allgemeine Wohngebiete.

Die Vorhabenträger bekennen sich zu folgenden Maßnahmen beim Betrieb der Scheune, durch die potentielle Emissionen gemindert werden:

- Grundsätzlich werden alle Geräusche auf ein Mindestmaß reduziert.

- Alle mit Lärm verbundenen Arbeiten in der Scheune, wie beispielsweise Instandsetzungsarbeiten von Maschinen, sollen bei geschlossenen Toren, Türen und Fenstern ausgeführt werden.
- Die Toreinfahrt zur Scheune für Nutzmachines soll in südliche Richtung ausgeführt werden.
- In der Scheune wird an höchstens 3 Werktagen pro Woche außerhalb der Ruhezeiten gearbeitet.

Bei der beabsichtigten Scheune handelt es sich um eine kleinere landwirtschaftliche Neben-erwerbsstelle, die in Bezug auf den Störungsgrad so betrieben wird bzw. werden kann, wie er für kleine bis mittlere nicht störende Handwerksbetriebe typisch ist. Solche Handwerksbetriebe wären grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet (Gebietscharakter des benachbarten Baugebietes) allgemein zulässig. Zudem sind die nächstgelegenen Wohngebäude im benachbarten faktischen allgemeinen Wohngebiet durch bestehende massive Gebäude und Einfriedungen bereits von der beabsichtigten Scheune weitgehend abgeschirmt. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass Scheunen und größere Nebengebäude das Ortsbild in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet auch im östlich benachbarten Wohngebiet maßgeblich mitprägen.

Im Ergebnis der vorstehenden allgemeinen Auswertung der Belange des Immissionsschutzes wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Scheune ohne erhebliche Störung der benachbarten Wohnnutzungen betrieben wird bzw. werden kann. Aus diesen Gründen wird eine Lärmimmissionsprognose im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für entbehrlich gehalten. Bei Erfordernis sind im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes konkrete Maßnahmen zur Emissionsminderung bei Errichtung und Betrieb der Scheune zu sichern.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes wird bestimmt, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen ist. Als örtliche Bauvorschrift wird folgende Festsetzung getroffen: „Das 2. Vollgeschoss des Wohngebäudes ist im Dachraum auszuführen.“

Zur Sicherung und behutsamen Weiterentwicklung des orts- und regionaltypischen Ortsbildes wird für das Wohngebäude und die Scheune bestimmt, dass nur Satteldächer bei einer Dachneigung zwischen 25 Grad und 45 Grad zulässig sind. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich somit an den typischen und historisch gewachsenen Gestaltmerkmalen der Bebauung im Bereich der Altstadt von Ziesar.

5. Umweltbericht (inkl. Eingriffsregelung)

5.1 Einleitung

5.1.1 Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes ist durch Anlage 1 BauGB vorgegeben. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu berücksichtigen.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich das Erfordernis, die öffentlichen Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, wobei den Belangen des Umweltschutzes ein hohes Gewicht zukommt.

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dies sind insbesondere:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB

- 1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- 2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- 3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- 4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
- 5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen

5.1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Ziesar. Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung eines Wohngebäudes und einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle auf dem straßenbegleitenden Teil des Flurstücks 132 sowie die Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung.

Die Umsetzung der Ziele wird durch die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesichert. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Gebietes für Wohnen und Scheune. Das Baugebiet wird mit einer Tiefe von 33 m festgesetzt. Die Festsetzung der beiden überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt als erweiterte Baukörperausweisung. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Geschossfläche wird auf 500 bzw. 450 m² beschränkt. Für das Wohngebäude sind nur bis zu 2 Vollgeschosse zulässig. Im Bereich des Weges „Petritor“ entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird eine rund 5,2 bis 7,2 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.1.3 Darstellung der für den Bebauungsplan bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie Ziele und Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Landschaftsplan

Die Stadt Ziesar verfügt über einen aufgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Im Landschaftsplan stellt die Gemeinde allgemein die konkreten Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für ihre Gemeindegebiet dar. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 6 Abs. 7g bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen

Gemäß der Karte Entwicklungskonzepte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Das Vorhaben berücksichtigt somit vom Grundsatz her die Darstellungen des Landschaftsplanes.

Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde am 19.07.2006 vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genehmigt. Er stellt für das Gebiet des Landkreises die Ziele, Grundlagen, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung dar.

Das Plangebiet ist in den Grundzügen überwiegend Teil des Freiraumes, für den als Ziele in Bezug auf Arten- und Lebensgemeinschaften die nachrangige Aufwertung von Ackerfluren und in Bezug auf das Landschaftsbild die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung dargestellt sind.

Die im Landschaftsrahmenplan dokumentierten Ziele werden somit überwiegend nicht berücksichtigt. Die Stadt Ziesar hat Möglichkeiten der Innenentwicklung geprüft und ist zum Ergebnis gekommen, dass die erhöhte Nachfrage nach Wohngrundstücken nicht innerhalb bestehender Siedlungsgebiete gedeckt werden kann. Sie misst der Befriedigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern ein höheres Gewicht bei als dem Erhalt und der Entwicklung des betroffenen rund 0,2 ha großen Freiraums. Die Einschränkung der Siedlungsentwicklung auf überwiegend wegesbegleitende und baulich bereits überwiegend vorgeprägte Bereiche sichert eine Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum.

Die Fläche ist im geltenden Flächennutzungsplan als Bestandteil einer Wohnbaufläche dargestellt.

Immissionsschutz

§ 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes definiert den Trennungsgrundsatz aus dem übergeordneten Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Demnach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Auf das Plangebiet wirken keine erheblichen Geräuschemissionen ein.

Es wird davon ausgegangen, dass vom Plangebiet insbesondere durch den Betrieb der Scheune keine erheblichen Emissionen ausgehen, die geeignet sind, in angrenzenden schutzwürdigen Gebieten zu Überschreitungen von Grenz-, Richt- oder Orientierungswerten zu führen. Vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 4.6.

Bodenschutz

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetz ist es, die Funktionen des Bodens aufgrund seiner herausragenden Bedeutung für Mensch und Umwelt zu sichern oder wiederherzustellen. Daran knüpfen auch ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a Abs. 2 BauGB an. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenschutz wird in der vorliegenden Planung überwiegend berücksichtigt, indem der Boden nur restriktiv im bis zu 33 m tiefen straßenbegrenzten Teil des Flurstücks 132 in eng begrenztem Umfang für ein relativ kleinteiliges Wohngebäude mit ihren Nebenanlagen und eine Scheune durch Neuversiegelung in Anspruch genommen wird. Anfallender Bodenaushub soll einer Wiederverwendung zugeführt werden. Vgl. auch Kapitel 5.3 unter Auswirkungen auf den Boden.

Artenschutz

Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG beziehen sich auf den Vollzug von Bebauungsplänen (insbesondere Baugenehmigungsverfahren). Dort sind die artenschutzrechtlichen Probleme also abschließend zu lösen. Auf der Ebene der Bauleitplanung ist jedoch hinreichend vorab zu klären, ob ein Bebauungsplan vollziehbar ist oder ob seiner Verwirklichung unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ein Bebauungsplan der artenschutzrechtlich nicht vollziehbar ist, wäre nicht erforderlich und daher unwirksam.

Mittels artenschutzrechtlicher Untersuchung wurde durch einen Sachverständigen herausgearbeitet, dass der Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen oder Konflikte erwarten lässt (vgl. Anhang 2). Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung ergibt sich kein Erfordernis zur Sicherung von Maßnahmen.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände hat mit Stellungnahme vom 14.03.2025 u. a. folgende Empfehlungen geäußert:

„Mit der Lage im ländlichen Raum befindet, sollten an den Gebäuden Ansiedlungsmöglichkeiten für besonders geschützte Arten in Betracht gezogen bzw. eine Besiedlung zugelassen werden.

Die Verbände würden es begrüßen, wenn gemäß dem Vorsorgeprinzip an den neu zu errichtenden Gebäuden Nist- und Ansiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse an Dach- und Fassadenflächen (Dachüberstände, Rauputzstreifen, Fledermaussteine, Storchenhorstunterlage, etc.) geschaffen bzw. in den Bau integriert werden könnten.

Durch Rauputzstreifen im Dachtraufbereich und Anbringen von „Kotbrettern“ kann eine Ansiedlung von Mehlschwalben gezielt erfolgen.

Rauchschwalben, Eulen benötigen z. B. überdachte Nistplätze (z. B. Scheune). Daher sollten im Zuge der Errichtung/Nutzung von Nebengebäuden entsprechende Zugangsmöglichkeiten berücksichtigt und vorgehalten werden.

Aufgrund der Lage des Vorhabens im freien Landschaftsraum ist vor allem auf eine Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zu achten.

Deshalb sollten Straßen- und Außenbeleuchtungen nicht in die Umgebung abstrahlen, nicht viel heller als unbedingt notwendig sein (DIN EN 13201 beachten) und auf das erforderliche notwendige Maß beschränkt bleiben. Es ist auf eine gute Abschirmung zu achten, da u.U. zu viel Fläche beleuchtet wird.

Gerade in Zeiten, in denen auf allen Ebenen über die Bedeutung von Klima-, Insekten- und Biodiversitätsschutz auch als Vorsorge für das menschliche Wohlergehen gesprochen wird, wird ein entsprechend zukunftsweisender Umgang auch von Verwaltungen und Planungs-trägern erwartet.

Der Schutz der Biodiversität ist ein Gemeinwohlziel, das deutlich stärker in allen Lebensbereichen Berücksichtigung finden muss. Deshalb sollte auch die Planung darauf abzielen, einen urbanen Raum zu entwickeln, in dem der Arten-/Natur-/Landschaftsschutz neben der Bebauung eine gleichberechtigte Betrachtung erfährt.“

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB können Festsetzungen im Bebauungsplan (nur) aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Rein naturschutzfachlich begründete Festsetzungen ohne städtebaulichen Bezug sind nicht zulässig. Da die vorliegende artenschutzrechtliche Untersuchung für den Bebauungsplan zum Ergebnis kommt, dass Vermeidungsmaßnahmen nicht für notwendig erachtet werden, fehlt für eine etwaige Sicherung der empfohlenen Artenschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall der erforderliche städtebauliche Bezug. Auf eine verbindliche Regelung der empfohlenen Maßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher verzichtet.

Gleichwohl sind die Empfehlungen naturschutzfachlich nachvollziehbar. Die Empfehlungen werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis übernommen. Es obliegt dem Vohabenträger bzw. auch der Stadt (für die Straßenbeleuchtung), die Empfehlungen im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ggf. auch teilweise umzusetzen. Eine Verpflichtung ergibt sich aus diesen Hinweisen in der Begründung jedoch nicht.

5.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

In der Folge wird das Plangebiet hinsichtlich der Schutzgüter

- Mensch,
- Boden,
- Wasser,
- Klima/Luft,
- Biotope,

- Fauna,
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter

beschrieben und bewertet.

Schutzgut Mensch

Das Flurstück 132 umfasst bis in das Jahr 2022 ausschließlich Brachflächen, die im April 2022 gegrubbert wurden. Es wird seitdem z. T. auch gärtnerisch genutzt. Das Flurstück wurde auch im April 2022 eingefriedet und ist daher nicht mehr öffentlich zugänglich. Es dient seitdem nur noch dem begrenzten Personenkreis der Grundstückseigentümer zu Zwecken der Bodenbewirtschaftung und des Aufenthalts. Da über einen Teil des Flurstücks bis zum Jahr 2022 die Verkehrsanbindung des im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Wohngrundstücks Petritor 20 A erfolgte, hatte es in begrenztem Umfang auch Erschließungsfunktionen für ein Wohngrundstück. Dieser ehemalige Weg ist auf dem Flurstück nicht mehr vorhanden.

Der Weg „Petritor“ dient der öffentlichen Erschließung der Anliegergrundstücke.

Im Ergebnis hat das Plangebiet insgesamt eine **mittlere** Bedeutung für den Menschen.

Schutzgut Geomorphologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich naturräumlich im Bereich von Grundmoränenbildungen der Haupteinheit des „Burg-Ziesar-Vorfläming“ am Nordrand des Fläming, die Ergebnis der Landschaftsgenese insbesondere der Saalekaltzeit sind.

Im Plangebiet sind sandige bis lehmige Böden mit mittlerem biologischem Ertragspotential anzutreffen. Das Bodenpotential des Plangebietes ist durch ehemalige landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt. Rund 180 m² Grundfläche des Bodens sind bereits durch bauliche Anlagen (nur geschotterte Fahrwege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) überdeckt.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Bewertet werden die natürlichen Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage und Bestandteil des Naturhaushalts. Hierzu gehören insbesondere die:

- Lebensraumfunktion für die natürliche Vegetation und Bodenorganismen, insbesondere für seltene/gefährdete Tier- und Pflanzenarten
- Speicher- und Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion sowie Wasserhaushaltsfunktion)
- Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse, insbesondere von pflanzlichen Stoffen einschließlich der Wurzeln zur Verankerung der Pflanzen).

Die (potenzielle) Lebensraumfunktion ist ein Kriterium für die Seltenheit von Böden bzw. für Extremstandorte. Böden extremer Standorte führen häufig zur Ausbildung seltener und gefährdeter Pflanzengesellschaften und Biotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen solche Standorte nicht vor. Die Lebensraumfunktion des Bodens ist daher im Geltungsbereich gering bis mittel.

Speicher- und Regelungsfunktion sowie Produktionsfunktion sind abhängig von Bodeneigenschaften (Nährstoffspeicherung, Wasserhaltevermögen, Adsorptionsvermögen, Durchlässigkeit, Durchlüftung) und dem physikalisch-chemischen Filtervermögen. Dem relativ hohen Sandanteil entsprechend ist die Speicher- und Regelungsfunktion als gering zu bewerten. Die Produktionsfunktion des relativ nährstoffarmen Sandstandorts ist ebenfalls gering.

Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der Ausstattung und den Vorbelastungen erfolgt insgesamt eine Einstufung in die **mittlere** Wertstufe.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der 150 m westlich gelegene Buckauer Hauptgraben und ein Graben, der die südlich des Plangebietes gelegene Wegeschleife südöstlich tangiert. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist nicht zu erwarten. Der bestehende Verlauf des Weges „Petritor“ im Bereich der Wegeschleife südlich des Plangebietes kreuzt einen Graben. Bei einem möglichen Ausbau des Weges sind die Anforderungen an diesen Graben zu berücksichtigen. Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Aufgrund des relativ hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

Grundwasser

Die Grundwasserschutzfunktion berücksichtigt die Faktoren Grundwasserflurabstand und Wasserdurchlässigkeit aufgrund der vorherrschenden Bodenart. Zum Grundwasserflurabstand liegen keine Aussagen vor. Das Grundwasser ist aufgrund eines relativ geringen Filter- und Puffervermögens des Bodens gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen kaum geschützt. Daraus leitet sich eine relativ hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen ab. Das Gebiet befindet sich nicht in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Ziesar.

Bewertung (Zusammenfassung)

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ist mittel. Die Grundwasserneubildungsrate ist als mittel einzustufen. Das Plangebiet hat eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse. Diese Vorbelastung des Schutzgutes Wasser aufgrund der Vornutzung ist unerheblich. Dem Schutzgut Wasser wird im Ergebnis eine **mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. Der langjährige mittlere Jahresniederschlag liegt in Bereich von Genthin bei rund 550 mm. Die meisten Niederschläge fallen im Juni und Dezember. Die trockensten Monate sind im Mittel April, Mai, September und Oktober. Die Jahresmitteltemperaturen liegt bei rund 8,5 °C. Die Jahresamplitude liegt bei etwa 22° C, so dass von einem kontinentalen Temperaturjahresgang gesprochen werden kann. Die Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage im Übergangsbereich von einem Siedlungsgebiet zu Offenlandflächen gekennzeichnet. Die Offenlandflächen wirken sich durch kaltaufliefernde Eigenschaften positiv aus. In den Siedlungsbereichen mit ihren versiegelte Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzwelliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln). Das Plangebiet liegt mit seinen Offenlandflächen im Übergangsbereich von den mikroklimatisch vorbelasteten Siedlungsbereichen zu einem Kaltluftentstehungsgebiet mit

wichtigen lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Klimawirksame Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist lufthygienisch durch verkehrsbedingte Emissionen von der benachbarten Landesstraße gering vorbelastet.

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes ist aufgrund seiner relativ geringen Ausdehnung, seiner Lage am Rande eines teilweise durchgrüntem Siedlungsgebietes sowie der Nachbarschaft zu ausgedehnten Offenlandflächen bei geringer lufthygienischer Vorbelastung als **geringwertig** einzustufen.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Zu den Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2. Das festgesetzte Baugebiet wurde bis 2022 durch gering- bis mittelwertige ruderale Pionier-, Gras- und Staudenfluren eingenommen und wird seitdem teilweise gärtnerisch genutzt. Die geschotterten Fahrwege im Verlauf des Weges „Petritor“ sind bisher die einzigen Flächen im Plangebiet, die überbaut sind.

Aufgrund der Ausprägung und Nutzungsintensität wird den Biotoptypen des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand eine **geringe bis mittlere** Wertigkeit zugeordnet.

Eine erfolgte Artenschutzuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet kein Potential für die Ansiedlungen von Brutvögeln und Vorkommen besonders geschützter Arten hat. Vgl. dazu im Einzelnen Kapitel 3.5 des Gutachtens auf S. 8 im Anhang 2.

Schutzgut Landschaft

Ansatzpunkt zur Bewertung des Landschaftsbildes und der landschaftsgebundenen Erholungseignung ist § 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wonach auch die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen sind. Dabei kann die Natur- und Erholungsfunktion im Hinblick auf das Landschaftsbild als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, durch physisch und psychisch positive Wirkungen beim Menschen eine körperliche und seelische Regeneration hervorzurufen und den Menschen durch ein ästhetisch ansprechendes Landschaftsbild günstig zu beeinflussen, definiert werden.

Das Plangebiet ist nur relativ engräumig vom Weg „Petritor“ her wahrnehmbar. Es stellt sich bis im Wesentlichen als brachliegende Offenlandfläche an einem relativ diffusen durch Scheunen, Wohngebäude und ein Einzelgehöft im Außenbereich bestimmten Stadtrand dar. Aufgrund seiner Lage zwischen der zusammenhängenden Bebauung und einem Einzelgehöft im Außenbereich in Verbindung mit der weiteren bereits bestehenden Bebauung auf der westlichen Seite des Weges „Petritor“ kann das Plangebiet noch als Bestandteil des Siedlungsbereiches der Stadt Ziesar wahrgenommen werden.

Aufgrund der oben genannten Kriterien erlangt die Fläche des Plangebietes für das Orts- bzw. Landschaftsbild eine **mittlere** Bedeutung.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Denkmalsbereichs „Altstadt Ziesar“. Es liegt zudem vollständig innerhalb eines eingetragenen Denkmalsbereiches. Vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 3.6.

Das Plangebiet hat insgesamt eine **hohe** Bedeutung in Bezug auf Kultur- und Sachgüter.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei Durchführung der Planung wird ein besonderes neues Wohngrundstück mit Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle und umfangreichen Nutzgärten geschaffen, welches durch Bodenständigkeit und eine Verbindung mit natürlicher Lebensweise charakterisiert ist. Die kurzfristige Erfüllung der Nachfrage von spezifischen Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung in Bezug auf das Wohnen und die Bodenbewirtschaftung insbesondere zu Zwecken der Eigenversorgung ist mit positiven Effekten für den Menschen verbunden. Die Neugestaltung von ehemals unansehnlichen Brachflächen kann zudem zu einer zeitnahen Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes im hier relativ diffusen Ortsrandbereich beitragen, was positive Auswirkungen auf das Leben und Wohlbefinden des Menschen erwarten lässt.

Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im bestehenden Verlauf des Weges „Petritor“ auch über Privatgrundstücke sichert geordnete Verhältnisse bei der öffentlichen Verkehrserschließung und hat somit positive Auswirkungen auf die Anlieger des Weges „Petritor“.

Durch den Betrieb der Scheune werden auch auf benachbarte Wohngebäude einwirkende Emissionen entstehen. Bei der beabsichtigten Scheune handelt es sich um eine kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle, die in Bezug auf den Störungsgrad so betrieben werden kann, wie er für kleine bis mittlere nicht störende Handwerksbetriebe typisch ist. Solche Handwerksbetriebe wären grundsätzlich auch in einem allgemeinen Wohngebiet (Gebietscharakter des benachbarten Baugebietes) allgemein zulässig. Zudem sind die nächstgelegenen Wohngebäude im benachbarten faktischen allgemeinen Wohngebiet durch bestehende massive Gebäude und Einfriedungen bereits von der beabsichtigten Scheune weitgehend abgeschirmt. Es wird weiterhin darauf verwiesen, dass Scheunen und größere Nebengebäude das Ortsbild in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet auch im östlich benachbarten Wohngebiet maßgeblich mitprägen. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Scheune ohne erhebliche Störung der benachbarten Wohnnutzungen betrieben wird bzw. werden kann. Vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 4.6

Fazit: Die Planung hat überwiegend positive Auswirkungen auf die Bevölkerung. Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind kaum ableitbar.

Auswirkungen auf den Boden

Die Planung ermöglicht eine Neuversiegelung von bis zu rund 1.100 m² gering- bis mittelwertiger Sandböden innerhalb des festgesetzten Baugebietes. Die Summe ergibt sich wie folgt: Die Fläche des festgesetzten Kleinsiedlungsgebietes umfasst rund 2.100 m². Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Damit kann im Kleinsiedlungsgebiet inklusive der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % insbesondere für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche von maximal rund 1.100 m² (2.100 m² x 0,525) durch bauliche Anlagen überdeckt werden.

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche umfasst rund 380 m². Davon werden bereits 180 m² durch den bestehenden geschotterten Fahrweg eingenommen. Es sind bisher keine Pläne bekannt, dass die Stadt einen Ausbau der Straße über den bisher ortsüblichen Zustand hinaus beabsichtigt. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird daher nach gegenwärtigem Planungsstand davon ausgegangen, dass innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche keine Neuversiegelung erfolgt.

Neuversiegelung verursacht den dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen, insbesondere der Ausgleichsfunktion für den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie als Puffer und Filter für stoffliche Einwirkungen auf das Grundwasser.

Im Vollzug des Bebauungsplanes sind konkrete Maßnahmen zum Schutz des Bodens vorzusehen. Dies sind insbesondere:

- Ausschließliche Nutzung des Planungsraumes: Für Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze und die Anlieferung werden ausschließlich solche Bereiche oder Flächen herangezogen, die im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens ohnehin überbaut oder in anderer Weise neugestaltet werden, also in jedem Fall eine Veränderung erfahren. Andere Flächen, die nicht Bestandteil des Eingriffsbereiches sind, dürfen dafür nicht verwendet werden.
- Zum Schutz des Bodens innerhalb des Planungsraumes sind Flächen, die nicht baulich oder temporär genutzt werden, gegen Befahren oder Materialablagen (z. B. Bauzäune) zu sichern. Die vorgesehenen Baubedarfsflächen die baubedingt befahren werden müssen oder zur Materialablage dienen, sind durch geeignete Maßnahmen gegen ungewollte Bodenverdichtung zu schützen (z B. Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.).
- Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 19731 zu schützen.
- Keine Verunreinigung von Böden: Beim Einsatz der Maschinen und Fahrzeuge ist darauf zu achten, dass es auf der Baustelle und den Zufahrten zu keinen Verunreinigungen von Böden durch Betriebsstoffe, Baustoffe oder Schmiermittel infolge von Leckagen, Havarien oder durch unsachgemäße Handhabung kommt.

Fazit: Das Schutzgut Boden wird durch Neuversiegelung von 1.260 m² erheblich beeinträchtigt.

Auswirkungen auf das Wasser

Durch die Neuversiegelung von maximal rund 1.100 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf dem Baugrundstück so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser entstehen.

Eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstück ist im Hinblick auf die Größe des Baugrundstücks möglich und beabsichtigt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu regeln. Die Stadt Ziesar beabsichtigt auch keine entsprechenden Festsetzungen zur Versickerungspflicht oder entsprechender Maßnahmen im Bebauungsplan.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers könnte bau- und betriebsbedingt auch durch Stoffeinträge erfolgen. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind zeitlich begrenzt und sind auch aufgrund der zulässigen baulichen Anlagen nach ihrer Art unerheblich. Sie können durch eine umsichtige Einrichtung der Baustellen und der sachgerechten Lagerung von Materialien minimiert werden. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Stoffeinträge zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet III des Wasserwerkes Ziesar. Die untere Wasserbehörde hat mit Stellungnahme vom 14.03.2025 auch auf Grundlage vorhandener aktueller Fachgutachten ausdrücklich keine Bedenken gegen das Vorhaben geäußert. Diese Einschätzung wurde letztmalig mündlich am 28.05.2025 bestätigt. Die untere Wasserbehörde beabsichtigt in naher Zukunft, die Grenzen der Wasserschutzgebiete neu festzulegen. Im Vollzug

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Fazit: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Auswirkungen auf die Luft und das Klima

Die Neuversiegelung kann das Lokalklima durch Reduzierung von Kaltluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die Neuversiegelungen im geplanten Umfang das Lokalklima allgemein nur geringfügig beeinflussen.

Insgesamt ergeben sich durch die Kleinteiligkeit und geringe Höhe der Bebauung, der geringen Größe des Plangebiets und der spezifische Lage direkt am Ortsrand keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft und Klima.

Fazit: Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft überschreiten die Schwelle der Erheblichkeit nicht.

Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt

Durch die Planung können maximal rund 1.260 m² gering- bis mittelwertiger Ruderalfluren bzw. Grabeland und Gartenflächen neu versiegelt werden. Der Vollzug der Planung erfordert keine Fällung von geschützten Gehölzen. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch den Verlust von bis zu rund 1.260 m² vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Andererseits kann eine Aufwertung des Schutzgutes durch Gehölzpflanzungen und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen auf dem neuen Baugrundstück erfolgen.

Fazit: Das Schutzgut Pflanzen wird durch den Verlust von vegetationsbedeckten Boden im bisherigen Außenbereich infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt.

Eine erfolgte Artenschutzuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Plangebiet kein Potential für die Ansiedlungen von Brutvögeln und Vorkommen besonders geschützter Arten hat. Vgl. dazu im Einzelnen Kapitel 3.5 des Gutachtens auf S. 8 im Anhang 2.

Fazit: Das Vorhaben hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Fauna.

Auswirkungen auf die Landschaft

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung insbesondere eines Wohngebäudes und einer Scheune mit relativ extensiver und kleinteiliger Bauweise unter logischer Ergänzung des bestehenden Stadtrandes verändert. Die sich in die Eigenart der benachbarten Siedlungsstrukturen einfügende Neubebauung kann zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft führen.

Fazit: Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Güter

Durch die Planung sind ein Baudenkmalbereich und ein Bodendenkmal betroffen. Siehe hierzu im Einzelnen Kapitel 3.6.

Fazit: Der Vollzug der Planung ist im Einklang mit den Schutzzwecken des Baudenkmalbereichs und bei weitgehender Schonung Bodendenkmals möglich.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Buckau und Nebenfließe“ befindet sich in einer Entfernung von mehr als 2000 m. Das Plangebiet liegt somit nicht in der Nähe oder im Einwirkungsbereich von FFH-Gebieten.

Rund 300 m östlich des Plangebiets beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Fiener Bruch“. Das Vorhaben ist auch aufgrund seiner relativ geringen Größenordnung nicht geeignet, zu Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu führen.

Fazit: Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zu Belangen des Immissionsschutzes vgl. Kapitel 4.6.

Auf dem neuen Baugrundstück wird Abfall entstehen. Die Anforderungen an die Müllentsorgung sind in der aktuellen Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Potsdam-Mittelmark geregelt. Das Grundstück ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises anzuschließen. Aus den geplanten Nutzungen im Plangebiet resultiert kein Umgang mit überwachungsbedürftigen oder wassergefährdenden Abfällen.

Das Plangebiet ist an die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen. Vgl. hierzu Kapitel 2.5 Vorabstimmungen mit dem zuständigen TAZV Ziesar haben stattgefunden. Der erforderliche Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung sichert den sachgerechten Umgang mit Abwässern.

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken schadlos zu versickern. Vgl. dazu auch Kapitel 5.3 unter Schutzgut Wasser

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten keine Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Im Plangebiet wird somit eine potentielle Nutzung von erneuerbaren Energien insbesondere aus solarer Strahlungsenergie z. B. durch Dachaufbauten nicht eingeschränkt.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Die Stadt Ziesar verfügt über einen aufgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1998. Im Landschaftsplan stellt die Gemeinde allgemein die konkreten Erfordernisse und die daraus abzuleitenden Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für ihre Gemeindegebiet dar. Die Darstellungen von Landschaftsplänen sind gemäß § 6 Abs. 7g bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen

Gemäß der Karte Entwicklungskonzepte ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig als Teil der Siedlungsfläche dargestellt. Das Vorhaben berücksichtigt somit vom Grundsatz her die Darstellungen des Landschaftsplanes.

Es sind keine für den Bebauungsplan relevanten Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes bekannt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Es ist nicht zu erwarten, dass die Vorhaben aufgrund ihrer Lagemerkmale und ihres relativ begrenzten Umfangs zu einer signifikanten Veränderung der Luftqualität führen kann.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a bis d BauGB

Wirkfaktor: wirkt auf:	Mensch	Boden	Wasser	Luft/Klima	Biotope/ Fauna	Landschafts- bild	Kultur- güter
Mensch	Lärm- belästigung	Standort für Kulturpflanzen, Gehölze	Rückhaltung und Verwendung	Frischluf- zufuhr	Vielfalt erhöht Aufenthalts- attraktivität	Aufenthalts- qualität durch Einbindung in Landschaft	Identität mit dem Ort, Geschichts- wahrung
Boden	Belastung durch intensive Nutzung und Versiegelung		Einfluss auf Bodenart, Erosion	Erosion durch Wind und Niederschlag	Ganzjährige Vegetations- decke = Erosions- schutz	Topographie und Relief prägen Landschaftsbild	
Wasser	Gefahr von Schadstoff- eintrag	Schadstofffilter und -puffer, Ausgleichs- körper im Wasserhaushalt		Einfluss auf Grundwasser- neubildung	Vegetation erhöht Filter- und Speicher- fähigkeit des Bodens	Wasser beeinflusst Topographie	
Luft/Klima	Belastung durch Emissionen	klimatisch ausgleichend	Verdunstung, Frischluf- bildung		Windschutz, klimatisch ausgleichend,	Topographie beeinflusst Frischluf	
Biotope/ Fauna	Frequentierung durch Kunden als Störfaktor	Lebensraum, Nahrungs- und Bruthabitat, Vegetations- fläche	Einfluss des Bodenwasser- haushalts auf Vegetation	Einfluss auf die Arten- zusammen- setzung	Vegetation bedingt Zusammen- setzung der Tierwelt	Biotop- vernetzung	
Landschafts- bild	Einflussnahme durch Bebauung und Gelände- modellierung	Standortfaktor für Vegetation, landschaftsbild- prägend	Standortfaktor für Vegetation	Standort- faktor für Vegetation	Struktur- und Artenreichtum bedingen Natürlichkeit und Vielfalt		
Kulturgüter	Einflussnahme durch Bebauung und Gelände- modellierung	Standort eines Bodendenkmals / Standortfaktor für Vegetation	Standortfaktor für Vegetation	Standort- faktor für Vegetation	Bepflanzung zur Einbin- dung in das angrenzende Ortsbild	Topographie am Ortsrand beeinflusst	

Erhebliche Wechselwirkungen mit einem positiven oder negativen Wirkungsgefüge bestehen zwischen folgenden Schutzgütern:

- Boden und Wasser: Die zusätzliche Bodenversiegelung führt zu einer potentiellen Minderung der Niederschlagsversickerung.
- Boden und Biotope/Fauna: Die Sicherung von unversiegelten Bodenflächen ist Voraussetzung von Pflanzmaßnahmen.

5.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden sollen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Durch folgende Maßnahmen, die überwiegend Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind, werden erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert:

M 1 Die Tiefe des Baugebietes wird restriktiv auf mindestens für das Vorhaben erforderliche 33 m begrenzt. Durch diese Festsetzung wird die Inanspruchnahme von Freiraum und damit verbunden die maximal mögliche Neuversiegelung unter Berücksichtigung der spezifischen Lage auf das nur erforderliche Maß reduziert. Die Eingriffe insbesondere in die Schutzgüter Boden, Pflanzen/Tiere und Landschaft werden dadurch gemindert.

Kompensationsmaßnahmen

Die Eingriffe sind nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Aufgrund dessen erfolgt eine Kompensation der nicht vermeidbaren, nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft über die nachfolgend erläuterten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes.

Kompensation für Neuversiegelung

Das Schutzgut Boden wird durch eine Neuversiegelung von bis zu rund **1.100 m²** erheblich beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist vollständig durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Beeinträchtigungen des Bodens sind vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Lediglich wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, können Beeinträchtigungen durch die deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen kompensiert werden.¹ Da gegenwärtig keine Entsiegelungsmaßnahmen verfügbar sind, erfolgt die Kompensation durch nachfolgende Maßnahme zur Aufwertung von Bodenfunktionen.

Der städtebauliche Vertrag über die Erbringung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen muss vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen dem Amt Ziesar und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden sein. Das Amt Ziesar soll die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen überwachen.

K 1 In der Nachbargemeinde Wiesenburg/Mark steht eine Fläche für die Umwandlung von Acker zu einer dauerhafte Blühfläche bzw. Buntbrache mit mehrjährigen heimischen Arten, die alle 5 Jahre vollständig umgebrochen wird, zur Verfügung (vgl. Anhang 3). Es handelt sich um das Flurstück 337 der Flur 14, Gemarkung Reetz mit einer Fläche von 1.690 m².

Diese Fläche bzw. Maßnahme wird für die Teilkompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Neuversiegelung gemäß der HVE in Anlehnung an eine Maßnahme für die Umwandlung von Acker in Extensivgrünland für hier in Anspruch genommenen Boden allgemeiner Funktionsausprägung im Verhältnis 1:2 auszugleichen ist. Daraus ergibt sich, dass eine Fläche von rund 845 m² (Maßnahmefläche 1.690 m² / 2) als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden kann.

Das betreffende Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger sichert als Landwirt im Nebe-

¹ Vgl. Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE) vom April 2009, S. 33

nerwerb auch die Umsetzung der Maßnahme. Die Laufzeit der Maßnahme muss mindestens 25 Jahre umfassen.

K 2 Bei Umsetzung der Maßnahme K1 verbleibt ein Defizit von rund 255 m² zur vollständigen Kompensation der ermöglichten Eingriffe durch Neuversiegelung (1.100 m² – 845 m²).

In der Nachbargemeinde Wiesenburg/Mark steht eine weitere Fläche für die dauerhafte Umwandlung von Intensivgrünland in Extensivgrünland zur Verfügung (vgl. Anhang 4). Es handelt sich um Grünland auf dem südlichen Teil der beiden Flurstücke 63/1 und 64 der Flur 1, Gemarkung Reetz mit einer Fläche von insgesamt rund 1.400 m².

Diese Fläche bzw. Maßnahme wird für die Kompensation der erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Boden genutzt. Die Neuversiegelung gemäß der HVE ist bei der Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland für hier in Anspruch genommenen Boden allgemeiner Funktionsausprägung im Verhältnis 1:3 auszugleichen ist. Daraus ergibt sich, dass eine Fläche von rund 465 m² (Maßnahmefläche 1.400 m² / 3) als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden kann.

Das betreffende Flurstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger sichert als Landwirt im Nebenerwerb auch die Umsetzung der Maßnahme.

Die Maßnahmen K 1 und K 2 bewirken die vollständige Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung.

Kompensation für den Verlust mittelwertiger Biotopflächen

Die Kompensationsmaßnahmen K 1 und K 2 bewirken gleichzeitig die Kompensation der Eingriffe durch den Verlust von insgesamt 1.100 m² gering- bis mittelwertiger ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenfluren bzw. Grabeland als Vegetationsflächen im bisherigen Außenbereich durch Neuversiegelung.

Die Kompensationsmaßnahmen beinhalten auch eine Aufwertung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch Anlage von Buntbrachen bzw. Blühflächen anstelle einer Ackerfläche sowie die Extensivierung von Grünland.

Bilanzierung

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

EINGRIFF				VERMEIDUNG	AUSGLEICH + ERSATZ				
Konflikt Nr.	Beschreibung des Eingriffs bzw. der betroffenen Funktionen	Umfang des Verlustes (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Weitere Angaben (z. B. Wertstufe, Beeinträchtigungsintensität, Dauer, Art des Eingriffs, Kompensationsfaktor)	Beschreibung der Vermeidung und Minderung	Maßnahmen-Nr.	Beschreibung der Maßnahmen	Umfang der Maßnahme (Fläche, Anzahl u. ä. Angaben)	Ort und Laufzeit der Maßnahme	Einschätzung der Ausgleichbarkeit/ der Ersetzbarkeit; verbleibende Defizite
Pflanzen und Tiere									
1	Verlust von Biotoptypen geringer bis mittlerer Wertigkeit (Pionier-, Gras- und Staudenfluren bzw. Grabeland)	gemindert max. 1.100 m ²	mittlere Wertstufe, anlagebedingt,	Minimierung der Neuversiegelung					
			Kompensationsfaktor 1:2		K 1	Artenreiche Begrünung ehemaliger Ackerflächen	1.690 m ²	Gemarkung Reetz, min. 25 Jahre, Beginn nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Verbleibendes Defizit 255 m ²
			Kompensationsfaktor 1:1,5		K 2	Extensivierung von Grünland	1.400 m ²	Gemarkung Reetz, min. 25 Jahre, Beginn nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Ersetzbar, keine Defizite

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Petritor SW“ der Stadt Ziesar

Boden									
1	Neuersiegelung von Boden mit mittleren Standorteigenschaften, dadurch Minderung bzw. Zerstörung der Funktion des Bodens als Standort für Bodenleben und Vegetation	gemindert 1.100 m ²	mittlere Wertstufe, Totalverlust, dauerhaft, allgemeine Funktionsausprägung; Kompensationsfaktor 1:2		K 1	Umwandlung von Intensivacker in dauerhafte Blühfläche bzw. Buntbrache mit mehrjährigen heimischen Arten, die alle 5 Jahre vollständig umgebrochen wird	1.690 m ²	Gemarkung Reetz, min. 25 Jahre, Beginn nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Verbleibendes Defizit 255 m ²
			Kompensationsfaktor 1:3		K 2	Extensivierung von Grünland	1.400 m ²	Gemarkung Reetz, min. 25 Jahre, Beginn nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes	Ersetzbar, keine Defizite

Abkürzungen: K: Kompensationsmaßnahme

Die Eingriffsbilanzierung belegt, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe vollständig kompensiert werden.

5.5 Darstellung in Betracht kommender anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die geordnete Entwicklung des Plangebietes mit kleinteiliger ortsüblicher Bebauung zu überwiegenden Wohnzwecken in Verbindung mit der Errichtung einer Scheune ist die wesentliche Intention des Bebauungsplanes. Diesbezüglich wurden keine wesentlich anderen Planungsmöglichkeiten geprüft.

5.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB

Die Vorhaben sind nach vorliegendem Kenntnisstand nicht anfällig für schwere Unfälle oder Katastrophen. Insofern sind auch kaum Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen auf Belange des Umweltschutzes zu erwarten.

5.7 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als methodische Grundlage für die Erfassung der Biotoptypen wurde Band 1 (Kartierungsanleitung und Anlagen) und Band 2 (Beschreibung der Biotoptypen) der Biotopkartierung Brandenburg vom April 2009 verwendet. Grundlagen für die Bestandsermittlung bildeten die Auswertung der Plangrundlage und Ortsbesichtigungen. Darüber wurde ein Artenschutzgutachten zur Erhebung und Bewertung der Umweltsituation und der möglichen Auswirkungen der Planung beauftragt oder erstellt. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte unter Berücksichtigung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung. Der Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Umweltbelange, wurde nach Auswertung der frühzeitigen Beteiligung und der Vor-Ort-Begehung von der Gemeinde festgelegt.

Für die Bewertung der Fauna wurde im Rahmen des Artenschutzgutachtens auf die Rote Liste gefährdeter Tiere Deutschlands und einschlägige Arbeitshilfen und Leitfäden zurückgegriffen.

5.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das Amt Ziesar nimmt die erforderlichen Kontroll- und Monitorfunktionen wahr. Die plankonforme und qualitätsgerechte Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist vom Amt Ziesar in Verbindung mit den zuständigen Ämtern festzustellen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines kleinen Baugebietes mit einem Wohngebäude und einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle. Es werden insgesamt rund 2.100 m² als Gebiet für Wohnen und Scheune festgesetzt. Das Plangebiet hat für das Schutzgut Kulturgüter eine hohe Bedeutung, für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Landschaft eine mittlere Bedeutung und für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Klima/Luft eine geringe bis mittlere Bedeutung. Durch das Vorhaben werden die Schutzgüter insbesondere durch Neuversiegelung von bis zu rund 1.260 m² Boden und Vegetationsfläche erheblich beeinträchtigt.

Diese Beeinträchtigungen werden insbesondere durch folgende Maßnahmen gemindert und kompensiert:

- Relativ restriktive Begrenzung Bebauungstiefe und des Maßes der baulichen Nutzung auf das nur erforderliche Maß.

- Vollständige Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet.
- Umwandlung von 1.690 m² Ackerfläche zu einer dauerhafte Blühfläche bzw. Buntbrache mit mehrjährigen heimischen Arten, die alle 5 Jahre vollständig umgebrochen wird, auf dem Flurstück 337 der Flur 14, Gemarkung Reetz.
- Umwandlung von 1.400 m² Intensivgrünland in Extensivgrünland auf dem südlichen Teil der beiden Flurstücke 63/1 und 64 der Flur 1, Gemarkung Reetz.

5.10 Referenzliste der Quellen

Folgende Daten und Gutachten liegen vor und wurden für die Umweltprüfung ausgewertet:

- PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „Petritor SW“ der Stadt Ziesar, Ergebnisbericht der Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange, Schorfheide, Juni 2022
- geltender Flächennutzungsplan und Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Ziesar
- Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark vom 14.03.2025
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 20.02.2025
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 14.03.2025

6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung dient der Ergänzung der Kernstadt Ziesar durch geordnete Nachnutzung einer Brachfläche am Ortsrand zur Errichtung insbesondere eines Wohnhauses und einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle.

Soziale Auswirkungen

Die Planung sichert ein Angebot zur Schaffung von Wohnraum besonderer Prägung am Stadtrand von Ziesar. Sie dient der Erfüllung der Nachfrage von spezifischen Bedürfnissen insbesondere der einheimischen Ziesarer Bevölkerung in Bezug auf das ländliche Wohnen in einem Gehöft mit Scheune und Nutzgärten.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von maximal rund 1.100 m² Boden, verbunden mit dem Verlust von gering- bis mittelwertigen Ruderalfluren.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ² (gerundet)
Kleinsiedlungsgebiet	2.120
(davon überbaubare Grundstücksflächen)	(1.140)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	380
Gesamt	2.500

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GehölzSchVO PM	Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I, Nr. 5)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.09.2020 (GVBl. I, Nr. 28)

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II/19, Nr. 35)

Kreisrecht

Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011

Gemeinderecht

Flächennutzungsplan der Stadt Ziesar

Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Ziesar

Sonstige

PLANUNGSBÜRO SCHNEEGANS: Bebauungsplan „Petritor SW“ der Stadt Ziesar, Ergebnisbericht der Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange, Schorfheide, Juni 2022

1

- Landschaftsplanung
- Umweltstudien
- Baubetreuung
- Artenschutz

**Bebauungsplan „Petritor SW“
der Stadt Ziesar**

**Ergebnisbericht der Untersuchung
artenschutzrechtlicher Belange**

Auftraggeber:

Dipl.-Geograph T. Vogenauer
Stadtplanung – Stadtforschung
Kastanienallee 16
12623 Berlin

Auftragnehmer:

Planungsbüro Schneegans
Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans
Hirtenweg 01
16244 Schorfheide

Bearbeitung

Juni 2022

Bebauungsplan „Petritor SW“ der Stadt Ziesar

Ergebnisbericht der Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange

Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Ulf Schneegans
Juni 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Aufgabenstellung	2
2	Kurzdarstellung des Vorhabengebietes	2
3	Artenschutzprüfung auf Grundlage faunistischer Potentialanalyse	5
3.1	Methodik und Fehlerbetrachtung	5
3.2	Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten	5
3.3	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG	7
3.4	Anforderungen an Artenschutzmaßnahmen	8
3.5	Artenschutzrechtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	8
3.6	Empfehlung von Vermeidungsmaßnahmen	8
4	Zusammenfassung	9
5	Literatur	9

Bebauungsplan „Petritor SW“ der Stadt Ziesar

Ergebnisbericht der Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange

1 Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Ziesar beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Petritor SW“ für die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden auf dem Flurstück 132 der Flur 6 Gemarkung Ziesar. Für die verkehrsrechtliche Erschließung werden Wegflächen angrenzender Flurstücke in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Stadtrandgebiet von Ziesar, unweit des historischen Altstadt kern.

Die Durchführung des Bauvorhabens könnte artenschutzrechtliche Belange berühren. Nach §44 BNatSchG ist es 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. Europarechtlich ist der Artenschutz in der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH-Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert. Danach sind alle europäischen Vogelarten besonders geschützt. Die im Anhang IV der FFH-RL genannten Tier- und Pflanzenarten sind streng zu schützende Arten von gemeinschaftlichem Interesse, darunter auch alle Fledermausarten.

In einem Bebauungsplanverfahren ist das Artenschutzrecht besonders zu beachten. Auswirkungen des Vorhabens auf den besonderen Artenschutz und die artenschutzrechtlichen Verbote sind gemäß §44 BNatSchG zu untersuchen. Diese sogenannten Zugriffsverbote beziehen sich jedoch auf den Vollzug von Bebauungsplänen, d.h. artenschutzrechtliche Konflikte sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren abschließend zu lösen. Im Bauleitverfahren ist jedoch bereits im Vorfeld zu prüfen, ob ein Bebauungsplan artenschutzrechtlich vollziehbar ist, oder ob dem unüberwindbare Hindernisse / Konflikte entgegen stehen.

Aus Gründen der Planungssicherheit haben die Vorhabensträger für den Bebauungsplan ein Artenschutzgutachten auf Grundlage einer faunistischen Potentialanalyse erstellen lassen. In dem Gutachten ist darzulegen, ob die Zugriffsverbote infolge der angestrebten baulichen Entwicklung verletzt werden könnten und mit welchen Maßnahmen das Eintreten möglicher Verbotstatbestände zu vermeiden wäre. Mit der Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde das Planungsbüro Schneegans aus Schorfheide beauftragt.

2 Kurzdarstellung des Vorhabengebietes

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Ziesar, unweit vom historischen Altstadt kern und unweit der B107. Das Gebiet grenzt westlich und südlich an Ackerflächen und Brachen. Ein einzelnes Wirtschaftsgebäude (Scheune) befindet sich nördlich vom Plangebiet und westlich davon ist eine Einfamilienhaus hinter einer Ackerfläche. Eine geschlossene Einfamilienhaussiedlung beginnt östlich vom Vorhabengebiet. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über einen geschotterten Fahrweg, ausgehend von der Straße „Petritor“.

Das in Planung befindliche Baugebiet war bei der Begehung am 12. April 2022 frisch gegrubbert und folglich für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorbereitet. Es gab wenige einzeln stehende und junge Bäume auf der Fläche, darunter Kiefern und Eichen.



Von der Straße „Petritor“ führt ein Schotterweg in das BP-Gebiet



Das BP-Gebiet umfasst den Schotterweg (rechts) und die Freifläche mit der jungen Kiefer (Bildmitte). Rechts am Bildrand sind die vorhandenen Einfamilienhäuser erkennbar.



Das Vorhabengebiet ist durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung frisch gegrubbert. Die wenigen jungen Gehölze sind als Niststätten von Vögeln nahezu bedeutungslos. Eine landwirtschaftliche Nutzung und angrenzende Wohnbebauung lassen im Bebauungsplan keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte erwarten.





Bewirtschaftetes Feld am nördlichen Gebietsrand, im Hintergrund das Einzelhaus westlich vom Plangebiet. Rechts im Bild beginnt das nördliche Nachbarflurstück mit der Scheune.

3 Artenschutzprüfung auf Grundlage faunistischer Potentialanalyse

3.1 Methodik und Fehlerbetrachtung

Am 12. April 2022 erfolgte eine Begehung des Plangebietes zur Beurteilung möglicher Artenschutzkonflikte, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes auftreten könnten. Eine vollständige Kartierung von Brutvogelarten oder anderen Artengruppen war nicht Auftragsbestandteil und wäre auch nicht erforderlich, bei der faunistisch geringwertigen Ausstattung des Vorhabengebietes. Aufgrund des vorgefundenen Gebietszustandes kann das Potential für Vorkommen besonders geschützter Arten und europäischer Vogelarten als sehr gering eingeschätzt werden. Vertiefende Untersuchungen werden hier als nicht notwendig erachtet.

3.2 Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Der Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Habitate wird im Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Der Abschnitt 3 regelt die Vorschriften für den besonderen Artenschutz. Hier nennt § 44 die Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände. Im Artenschutz werden mehrere Schutzkategorien unterschieden:

- besonders geschützte Arten (Arten nach Anhang A und B der Europäischen Artenschutzverordnung, Tier- und Pflanzenarten nach Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung, europäische Vogelarten)
- streng geschützte Arten (unterliegen als Teilmenge der besonders geschützten Arten einem noch strengeren Schutz, zu der Gruppe zählen die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführten Arten)

- europäische Vogelarten (gemäß Art. 1 Abs. 1 Vogelschutz-RL alle Vogelarten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten heimisch sind)

Die Artengruppen werden im BNatSchG in § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 näher definiert. Der Gesetzgeber stützt sich dabei auf die national und international (europäisch) geltenden Richtlinien und Verordnungen

- Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH RL, Richtlinie 92/43/EWG)
- Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)
- EG-Artenschutzverordnung (EG-ArtSchV, (EG) Nr. 338/97)
- Bundesartenschutzverordnung (BartSchV)

Europarechtlich ist der Artenschutz in der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (FFH - Richtlinie) sowie in der Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (Vogelschutzrichtlinie) verankert.

Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind die unterschiedlichen Schutzkategorien für Artengruppen nach nationalem und europäischem Recht zu beachten. Die ausschließlich national geschützten Arten werden im Rahmen der Landschaftspflegerischen Begleitplanung (LBP) bzw. im Grünordnungsplan / Umweltbericht der Bauleitplanung bearbeitet. Bei den nur national geschützten Arten werden auftretende Konflikte im Rahmen der Eingriffsregelung bewältigt und können im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Die europäisch geschützten Arten werden einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung unterzogen. Zu dieser Gruppe gehören die Arten nach Anhang IV der FFH-RL und die europäischen Vogelarten. Bei einem drohenden Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote muss auch bei dieser Gruppe ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig sein und über Vermeidung und Ausgleich entschieden werden. Weiterhin muss aber auch die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein. Die Anforderungen an den Erhalt der ökologischen Funktion kann nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden.

Vogelschutzrichtlinie (V-RL, Richtlinie 79/409/EWG)

Die Vogelschutzrichtlinie regelt den Schutz, die Nutzung und die Bewirtschaftung aller im Gebiet der Mitgliedsstaaten einheimischen Vogelarten. Sie soll dem Artenrückgang einheimischer Vogelarten und Zugvogelarten entgegenwirken und berücksichtigt dabei den Schutz aller Entwicklungsstadien und der Lebensräume. Nach dieser Rechtsgrundlage gehören alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten. Für die in Anhang I der Richtlinie genannten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen zur Erhaltung ihrer Lebensräume umzusetzen, um das Überleben der Arten und ihre Vermehrung im Verbreitungsgebiet abzusichern.

Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, Richtlinie 92/43/EWG)

Ziel der FFH-RL ist der Aufbau eines kohärenten ökologischen Schutzgebietssystems mit dem Namen Natura 2000 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume und wildlebenden Tiere und Pflanzen. Für die in Anhang IV genannten Tier- und Pflanzenarten treffen die Mitgliedsstaaten alle notwendigen Maßnahmen, um ein strenges Schutzsystem in den natürlichen Verbreitungsgebieten zu gewährleisten. Die in Anhang IV eingestufteten Arten gehören nach § 7 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Für die in Anhang I der FFH Richtlinie genannten Lebensräume und die im Anhang II der Richtlinie aufgeführten Arten von gemeinschaftlicher Bedeutung werden besondere Schutzgebiete zu deren Erhaltung eingerichtet.

3.3 Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG

Die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG umfassen das

Tötungsverbot individuenbezogen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch das Vorhaben das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten signifikant verschlechtert. Das Verbot gilt individuenbezogen für jedes einzelne Exemplar. Es umfasst auch unbeabsichtigte Tötungen oder Verletzungen und ist nicht durch CEF-Maßnahmen zu überwinden. Eine Erfüllung des Tötungsverbotes kann jedoch oft durch zeitliche Steuerungen (Bauzeitenregelungen) von Bauvorhaben vermieden werden.

Störungsverbot während bestimmter Zeiten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören.“

Das Verbot tritt ein wenn die Störung erheblich ist, d. h. wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert und sich die Störung auf Überlebenschancen, Reproduktionsfähigkeit oder Fortpflanzungserfolg der lokalen Population nachteilig auswirkt. Als lokale Population wird hier eine Gruppe von Individuen bezeichnet, die einen zusammenhängenden Raum bewohnen und eine Fortpflanzungsgemeinschaft bilden.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch Maßnahmen zur Stützung einer lokalen Population oder durch bauzeitliche Regelungen vermieden werden, da sich der Schutz nur auf bestimmte Zeiten bezieht.

Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

„Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.“

Das Verbot schützt die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der geschützten Arten. Als Fortpflanzungsstätten gelten dabei alle Teillebensräume (Habitate) die für Fortpflanzung benötigt werden, z. B. Balz- und Paarungsgebiete, Eiablageplätze, Nester, Brutplätze, Baue. Ruhestätten sind z. B. Verstecke, Baue, Schlaf-, Rast- und Mauserplätze, Sommer- und Winterquartiere oder Sonnenplätze (z.B. für Eidechsen). Geschützte Lebensstätten sind jeweils artspezifisch zu definieren. Bei Arten die regelmäßig an die Lebensstätte zurückkehren und diese in jedem Jahr erneut nutzen gilt der Schutz ganzjährig. Fortpflanzungsstätten von Arten die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln (z. B. Vogelnester) sind nur dann geschützt, wenn sich Eier oder Jungvögel darin befinden (Nutzungszeit). Bei reviertreuen Arten gilt der Lebensstättenschutz auch für die regelmäßig genutzten Brutreviere. Eine Beseitigung der Reviere verursacht einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot. Nahrungs- oder Jagdhabitate, sowie Wanderwege gelten i. d. R. nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Geschützt sind auch Lebensstätten in Siedlungen und an Häusern, in vom Menschen nicht bewohnten Bereichen (Dachstühle, Keller, Fassaden, Dächer) oder in leerstehenden Gebäuden.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Eine unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch vorgezogene Maßnahmen ausgeglichen werden.

Beschädigungsverbot von Pflanzen an Standorten (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG)

„Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, Standorte zu beschädigen oder zu zerstören“.

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion des besiedelten Standortes und damit eine Erhaltung des Vorkommens nicht durch CEF-Maßnahmen erreichbar werden.

3.4 Anforderungen an Artenschutzmaßnahmen

Drohende Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote sind nach Möglichkeit abzuwenden. Ein Verstoß gegen das Schädigungsverbot nach § 44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG liegt nicht vor, solange die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Zur Erhaltung der ökologischen Funktion können neben vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen auch Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (CEF-Maßnahmen). Für Anwendung und Erfolg der Maßnahmen gelten konkrete Anforderungen.

- Die Maßnahmen müssen unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen und müssen mit diesem räumlich-funktional verbunden sein.
- Die zeitliche Durchführung ist so zu staffeln, dass zwischen Erfolg der Maßnahme und geplantem Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. In der Regel wird hierbei eine Vorlaufzeit von 1 Jahr als ausreichend erachtet.
- Die Maßnahmen müssen die negative Einwirkung auf die Lebensstätte minimieren, die Lebensstätte möglichst vergrößern oder mögliche Teilverluste ausgleichen.
- Die Wirksamkeit der Maßnahmen ist nachzuweisen und zu überwachen.

3.5 Artenschutzrechtliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld wurden keine Niststätten geschützter Vogelarten oder Nachweise von Vorkommen besonders geschützter Arten vorgefunden. Das kleinflächige, strukturarme und landwirtschaftlich bewirtschaftete Plangebiet hat kein Potential für Ansiedlungen von Brutvögeln oder Vorkommen besonders geschützter Arten. Die Umsetzung des Bebauungsplanes lässt keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen oder Konflikte erwarten.

3.6 Empfehlung von Vermeidungsmaßnahmen

Eine gesonderte Festlegung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen wird für die Umsetzung des Bebauungsplanes als nicht notwendig erachtet, da der aktuell vorgefundene Gebietszustand eine Ansiedlung geschützter Arten ausschließt.

Sollte sich das Bauvorhaben jedoch erheblich verzögern und das Gebiet längerfristig unbewirtschaftet bleiben, dann könnten sich die Habitatbedingungen für Fauna und Flora verändern und das Gebiet sollte erneut auf eine Ansiedlung geschützter Arten überprüft werden.

4 Zusammenfassung

In der Stadt Ziesar wird der Bebauungsplanes „Petritor SW“ für die Errichtung eines Wohnhauses mit Nebengebäuden auf dem Flurstück 132 der Flur 6 Gemarkung Ziesar aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Ziesar, unweit vom historischen Altstadtkern und der B107. Das Gebiet grenzt an Ackerflächen, Brachland, Wege und Wohnbebauung. Im Frühjahr 2022 war das Plangebiet für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung vorbereitet. Auf der Fläche standen einzelne Jungbäume von Kiefern und Eichen.

Auf der Plangebietsfläche erfolgte im Frühjahr 2022 eine Begehung, um die artenschutzrechtlichen Belange auf Grundlage einer Potentialanalyse zu beurteilen. Geprüft wurden mögliche artenschutzrechtliche Auswirkungen und Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten, Arten gemäß Anhang IV FFH- Richtlinie) in einem Artenschutzgutachten dargestellt und geprüft.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung besteht kein Erfordernis für die Festlegung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen. Das Plangebiet hat aufgrund von Lage, Biotopausstattung und Bewirtschaftung kein Potential für Vorkommen gemeinschaftlich geschützter Arten. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Artenschutzkonflikte und damit keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG eintreten.

5 Literatur

- Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-RL).
- Richtlinien des Rates 79/409/EWG vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutz-RL).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009.
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013
- Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden – Naturschutzzuständigkeitsverordnung (NatSchZustV) vom 27. Mai 2013
- Landesumweltamt 2002: Lebensräume und Arten der FFH-Richtlinie in Brandenburg, in Naturschutz und Landschaftspflege Heft 1 und 2, 2002
- Land Brandenburg 2015: Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrags (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz: Erlass vom 01.01.2011 zum Vollzug des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: „Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen europäischen Vogelarten“, 4. Änderung vom 02. Oktober 2018.
- Arbeitsgemeinschaft Berlin-Brandenburgischer Ornithologen (ABBO), 2001: Die Vogelwelt von Berlin und Brandenburg
- Dachverband deutscher Avifaunisten: Kartierungsschlüssel des DDA zum Monitoring häufiger Brutvögel in Deutschland
- Ryslavy, T.; Jurke, M. & Mädlow, W. (2019): Rote Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg 2019. Naturschutz und Landschaftspflege Heft 4, 2019.
- Südbeck, P.; Andretzke H; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T.; Schröder, K.; Sudfeldt, C.; (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands.

Anhang 3: Kompensationsmaßnahme K 1

Entwicklung Blühfläche in der Gemarkung Reetz

Lage: Naturraum Fläming, Gemeinde Wiesenburg/Mark,
Gemarkung Reetz, Flur 14, Flurstück 337

Fläche: 1.690 m² mit einer Breite von rund 14 m und einer Länge von im Mittel rund 123 m

Ausgangszustand: Ackerland (Ausgangsbiotop: intensiv genutzte Äcker – 09130)

Zielzustand: Blühfläche bzw. Buntbrache

Die Maßnahme dient als Kompensation für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen.



Maßnahmenbeschreibung

Auf dem bestehenden Acker wird eine dauerhafte Blühfläche bzw. Buntbrache durch Einsaat einer standortspezifischen zertifizierten Saatmischung regionaler Herkunft aus heimischen mehrjährigen Arten hergestellt.

Die Laufzeit der Maßnahme beträgt mindestens 25 Jahre!

Die Bewirtschaftung erfolgt im 5-Jahres-Rhythmus. Im ersten Jahr wird die Blühfläche ab dem 15.09. gemulcht. Im zweiten bis vierten Jahr kann eine maximal zweischürige Mahd erfolgen. Der Erstschnitt soll nach dem 01.07. und der Zweitschnitt ab dem 15.09. durchgeführt werden. Bei Vorkommen von Bodenbrütern wird die Mahd erst nach Abschluss der ersten Brut durchgeführt. Das anfallende Schnittgut ist zeitnah zu entfernen. Im 5. Jahr ist die Blühfläche zu

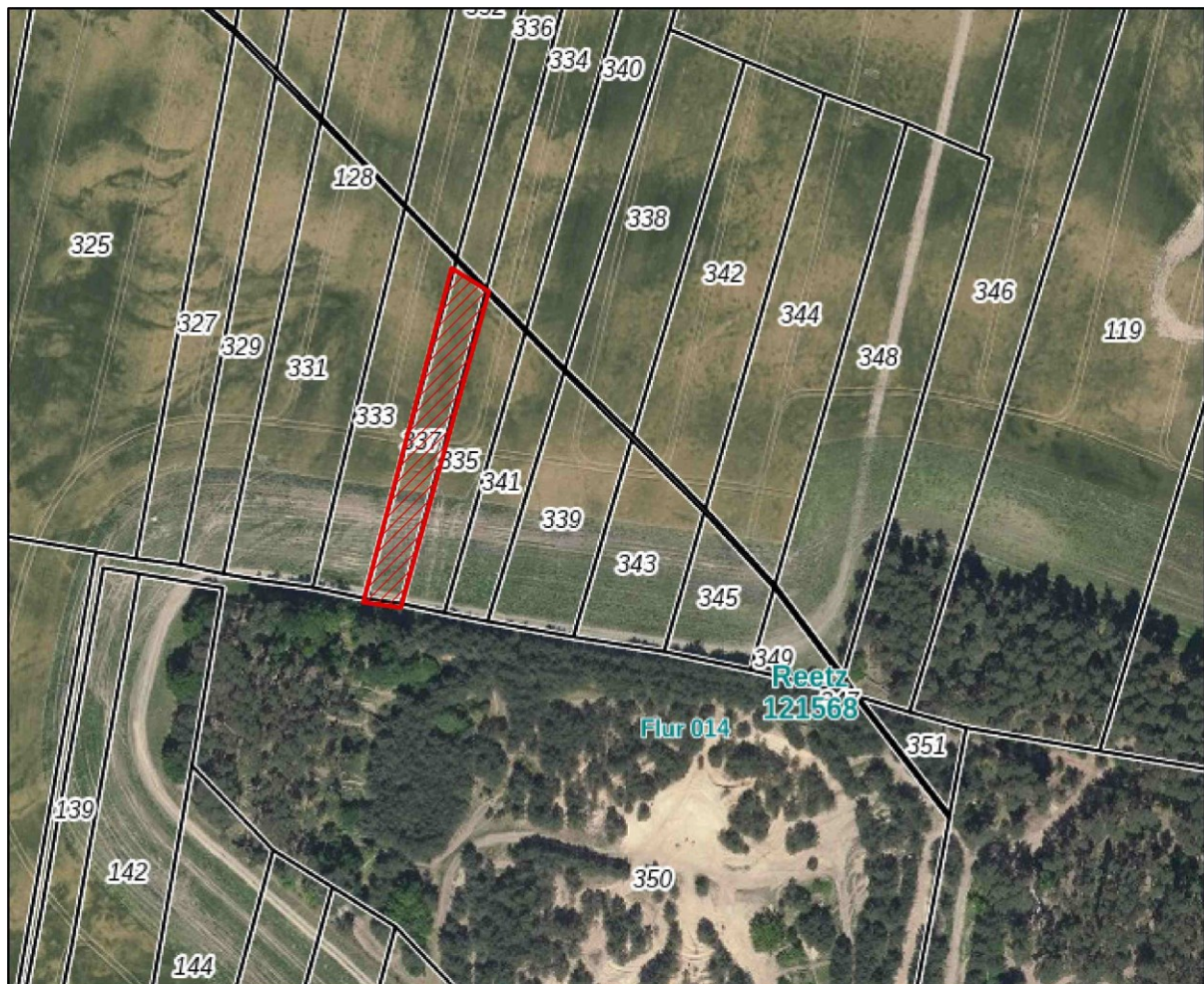
mulchen und ab dem 15.09. umzubrechen. Dadurch bleibt u. a. der Ackerstatus erhalten. Ggf. ist eine Neueinsaat alle 5 Jahre mit Durchführung einer Schwarzbrache vor der Ansaat erforderlich.

Eine Düngung der Fläche und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Laufzeit der Maßnahme unzulässig.

Durch die Maßnahme werden insbesondere die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (z. B. Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Kleinsäuger, Schaffung von Nahrungshabitaten und Lebenstätten für Insekten) und Boden (Verbesserung der Bodenstrukturen durch Humusaufbau, ausbleibende Bodenbearbeitung und Minderung von Erosion, Minderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen) aufgewertet.

Umsetzung und Sicherung der Maßnahme

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb des Eigentümers der Fläche und wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mittels städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Amt Ziesar gesichert.



Anhang 4: Kompensationsmaßnahme K 2

Entwicklung Extensivgrünland in der Gemarkung Reetz

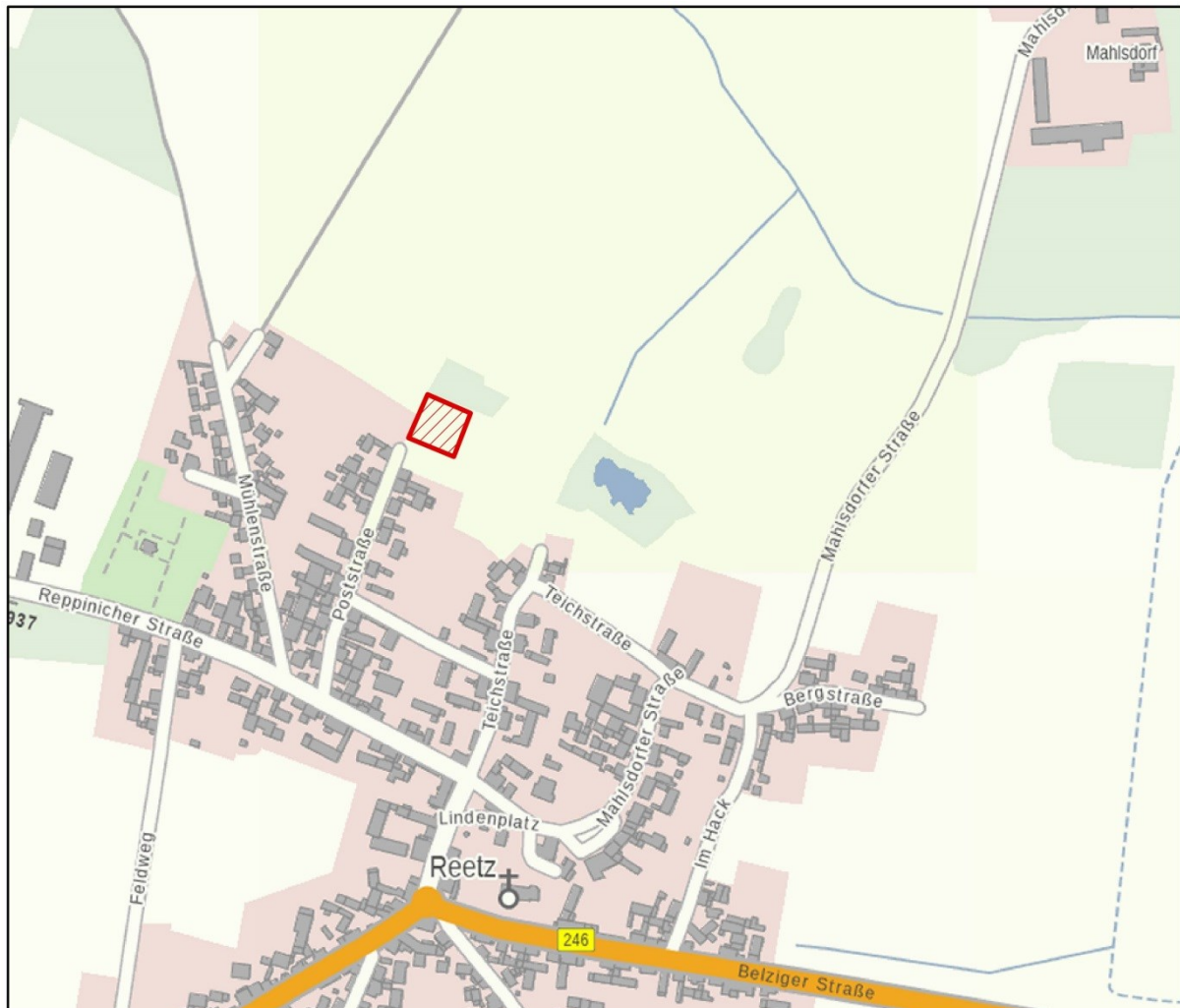
Lage: Naturraum Fläming, Gemeinde Wiesenburg/Mark,
Gemarkung Reetz, Flur 1, Flurstücke 63/1 und 64

Fläche: rund 1.400 m²

Ausgangszustand: Intensivgrünland (Ausgangsbiotop: Frischwiese - 05112)

Zielzustand: extensiv genutztes Grünland

Die Maßnahme dient als Kompensation für Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Pflanzen.



Maßnahmenbeschreibung

Das bisher intensiv durch Mahd genutzte Dauergrünland wird durch maximal zweimalige Mahd pro Jahr sowie den Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel extensiviert.

Die Laufzeit der Maßnahme beträgt mindestens 25 Jahre!

Das Grünland ist maximal zweimal pro Jahr Mahd zu mähen. Der Erstschnitt soll nach dem 01.07. und der Zweitschnitt ab dem 15.09. durchgeführt werden. Zwischen erster und zweiter Mahd sollen mindestens 10 Wochen liegen. Bei Vorkommen von Bodenbrütern wird die Mahd erst nach Abschluss der ersten Brut durchgeführt. 10% der Fläche sind auf wechselnden Teilflächen pro Schnitt von der Mahd auszunehmen. Das Mahdgut ist zeitnah von der Fläche zu entfernen.

Eine Düngung der Fläche und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist während der gesamten Laufzeit der Maßnahme unzulässig.

Durch die Maßnahme werden insbesondere die Schutzgüter Pflanzen/Tiere (z. B. Steigerung des Artenreichtums, Aufwertung bzw. Schaffung von Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten für Vögel und Kleinsäuger, Aufwertung bzw. Schaffung von Nahrungshabitaten und Lebenstätten für Insekten) und Boden (Verbesserung der ökologischen Bodenfunktionen Minderung von Nähr- und Schadstoffeinträgen) aufgewertet.

Umsetzung und Sicherung der Maßnahme

Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Nebenerwerb des Eigentümers der Fläche und wird vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mittels städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Amt Ziesar gesichert.

