

# BEBAUUNGSPLAN

„PETRITOR SÜDWEST“

der Stadt ZIESAR

VORENTWURF

## **Begründung**

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

Berlin, Oktober 2024 (07.10.2024)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand</b>	2
1.1 Einordnung des Plangebietes	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Erforderlichkeit der Planung	2
1.4 Verfahren	3
<b>2. Analyse des Plangebietes</b>	3
2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	3
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	4
2.3 Reliefverhältnisse	5
2.4 Verkehr	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	6
<b>3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen</b>	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	9
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	9
3.5 Artenschutz	9
3.6 Denkmalschutz	9
3.7 Landschaftsplan	10
<b>4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung</b>	10
4.0 Vorhaben	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung	12
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	13
4.4 Bauweise	14
4.5 Verkehrsflächen	14
<b>5. Umweltbelange/Umweltbericht</b>	15
<b>6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	19
<b>7. Flächenbilanz</b>	20
<b>Abkürzungen</b>	20
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	20
<b>Anhang 1: Vorhabenplan (Entwurf) mit beabsichtigten Hauptgebäuden</b>	
<b>Anhang 2: Artenschutzrechtliche Untersuchung</b>	

## **1. Planungsgegenstand, Verfahren**

### **1.1 Einordnung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Ziesar.

Es 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 überwiegenen Wohnzwecken für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu entwickeln.

Wesentliche Intentionen des Bebauungsplanes sind:

1. Sicherung der Errichtung eines Wohngebäudes und einer Scheune als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle als Teile einer Kleinsiedlung 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. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für das beantragte Vorhaben erforderlich.

Der 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 Bebauungs- 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 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.

## **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 m<sup>2</sup> 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 aneinandergesetzt. 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 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 gegenwärtig noch u. a. über die privaten Flurstücke 137 und 138 verlaufenden Wegeschleife verbunden. Dieser Wegesabschnitt ist (noch) nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Dem Vernehmen nach verlief die direkte öffentlich gewidmete Wegeverbindung zur Straße „Petritor“ ursprünglich über das Flurstück 207. Diese Wegeverbindung wurde durch den Eigentümer des Flurstücks 207 bzw. des Wohngrundstücks Petritor 20 abgesperrt und ist für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar. Sie dient heute ausschließlich als Zufahrt zum Wohngrundstück Petritor 20.

Die Stadt Ziesar hat mit den Eigentümern der beiden privaten Flurstücke 137 und 138 vereinbart, für die Bereiche mit der Fahrbahn der Wegeschleife einschließlich von Randstreifen durch Teilung separate Flurstücke zu bilden. 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**

#### ***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.

Das Kapitel wird im weiteren Verfahren nach Beteiligung der Ver- und Entsorgungsunternehmen ergänzt.

## 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 Gesamtraum 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 Bebauungs-

plänen 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 Flächennutzungsplan 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 Nachverdichtungspotenzialen 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 Bebauungsplanes über die zulässige Art der baulichen Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet mit einer Tiefe von rund 30 m ist somit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

### **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**

Innerhalb des Plangebietes und im zu schützenden Umgebungsbereich befinden sich keine geschützten Baudenkmale.

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, weist die obere Denkmalschutzbehörde darauf hin, dass nach dem BbgDSchG folgende Verpflichtungen bestehen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen

Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu belehren.

### **3.7 Landschaftsplan**

#### ***Landschaftsplan Ziesar***

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.

## **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 bis zu zweigeschossigen Wohnhauses mit Garage und Terrasse sowie die Errichtung einer Scheune mit einer Grundfläche von rund 450 m<sup>2</sup> (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.

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

Auf dem hinteren außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen Teil des Flurstücks 132 ist der Betrieb einer Imkerei als Hobbytierhaltung mit rund 20 Bienenvölkern beabsichtigt. Die Bienenvölker sollen teilweise im hinteren Teil des Grundstücks, aber auch außerhalb des Flurstücks 132 im planungsrechtlichen Außenbereich untergebracht werden.

Die Eigentümer des Flurstücks 132 besitzen nach eigenen Angaben ca. 15 ha Ackerflächen und ca. 4 ha Wald. Im Jahr 2020 wurde durch das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt eine EU-Betriebsnummer als Landwirtschaftsbetrieb erteilt.

Auf dem Grundstück ist keine landwirtschaftliche Tierhaltung beabsichtigt.

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

##### **Kleinsiedlungsgebiet**

Das Baugebiet des Plangebietes wird als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Kleinsiedlungsgebiete sind Baugebiete, die vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dienen.

Der Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes wird maßgeblich durch Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen bestimmt. Wesentliche städtebauliche Merkmale der Kleinsiedlungen sind die Begrenzung auf kleine Wohngebäude mit einer, bei Einliegerwohnungen auf max. zwei Wohneinheiten und eine für die gartenbauliche Selbstversorgung ausreichende Grundstücksgröße. Das spezifische Entwicklungsziel entspricht nach diesseitiger Rechtsauffassung dem Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 BauNVO. Die beiden Eigentümer haben erklärt, dass sie einen nicht geringen Teil ihres Grundstücks als Gemüse- und Obstgärten für die Selbstversorgung mit Nahrungsmitteln nutzen werden. Die geplante Scheune mit ihren beabsichtigten Funktionen ist als landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle in einem Kleinsiedlungsgebiet zulässig. Auch für die landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle soll die Selbstversorgung, die den Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes bestimmt, im Vordergrund stehen. Auch die von der Nebenerwerbsstelle ausgehende zusätzliche Bewirtschaftung von Flächen außerhalb des Grundstücks entspricht dem Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes, solange nicht durch den Umfang der Bewirtschaftung die Schwelle zum Nebenerwerbsbetrieb überschritten wird.

Kleinsiedlungsgebiete sind Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO. In der Störanfälligkeit ist das Kleinsiedlungsgebiet dem allgemeinen Wohngebiet weitgehend angenähert.

Im festgesetzten Kleinsiedlungsgebiet werden einzelne gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies erfolgt durch folgende textliche Festsetzung: „Die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und die gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.“ Damit werden im Klein-

siedlungsgebiet gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO nur Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein.

In den Bebauungsplan wird weiterhin folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Die gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Die Modifizierungsfestsetzung nach § 1 Abs. 6 BauGB ist zur Anpassung an Ziele des Bebauungsplanes erforderlich. Damit werden alle Nutzungen, die gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO in einem Kleinsiedlungsgebiet ausnahmsweise zugelassen werden können, ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maße der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl 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 Kleinsiedlungsgebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, auf dem im Bauland liegenden rund 2.100 m<sup>2</sup> umfassenden Grundstücksteil nicht mehr als ein Wohnhaus mit möglicherweise angebaute Garage und eine Scheune mit zusammen bis zu rund 840 m<sup>2</sup> Grundfläche (inkl. angebaute Terrassen) zu ermöglichen. Mindestens 40 % der im Bauland gelegenen Baugrundstücksfläche darf nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und ist zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen.

Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Bestimmung der Grundflächenzahl (GRZ) in Kleinsiedlungsgebieten 0,2. Diese wird durch die hier festgesetzte GRZ überschritten.

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Abs. 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Für das rund 2.100 m<sup>2</sup> große Kleinsiedlungsgebiet ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 erforderlich, um die geplante Scheune mit dem Wohnhaus und einer angebauten Garage sowie Terrasse mit gewissen Spielräumen unterbringen zu können. Es ist jedoch das städtebauliche Ziel der Stadt Ziesar, dass die maßgeblichen baulichen Anlagen des Kleinsiedlungsgebietes wie das Wohngebäude und die Scheune sowie die Nebengebäude auch in Entwicklung aus dem geltenden Flächennutzungsplan auf dem straßenbegleitenden Teil des Flurstücks 132 angeordnet werden. Dadurch wird sichergestellt, dass die Siedlungserweiterung am Ortsrand auch in Anlehnung an die bestehende Nachbarbebauung

auf eine Tiefe von etwa 30 m beschränkt bleibt. Für die den Gebietscharakter einer Kleinsiedlung maßgeblich prägenden Nutzgärten zur teilweisen Selbstversorgung stehen auf dem außerhalb des Baugebietes gelegenen unmittelbar angrenzenden Teil des Flurstücks 132 mehr als genügend Flächen zur Verfügung. Das gesamte Flurstück 132 umfasst eine Fläche von 7.300 m<sup>2</sup>, wobei rund 5.000 m<sup>2</sup> außerhalb des Plangebietes liegen. Die Nutzgärten sollen zwar auch innerhalb, jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes entwickelt werden. Da es sich bei Obst- und Gemüsegärten nicht um bauliche Anlagen handelt, ist die Einbeziehung dieser gesamten Flächen in das Baugebiet städtebaulich nicht zwingend erforderlich. Der Gebietscharakter eines Kleinsiedlungsgebietes wäre in Anbetracht der konkreten Umstände des Einzelfalls nach diesseitiger Rechtsauffassung jedoch trotzdem gewahrt.

Bei etwaiger Festsetzung des gesamten Flurstücks 132 als Kleinsiedlungsgebiet wären ggf. formal weitere 0,5 ha auf die Entwicklungsoptionen für Wohnsiedlungsentwicklung nach den Zielen 5.5 und 5.7 des LEP HR anzurechnen, was nicht erforderlich und auch nicht den Intentionen der Stadt entspricht.

Auch unter Hinweis auf die Obergrenzen für die Bestimmung der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten (0,4) und in Dorfgebieten (0,6) ist in Anbetracht der spezifischen Ortsrandlage nicht ersichtlich, dass durch die Festsetzung einer GRZ von 0,4 allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Durch die strikte Begrenzung der Siedlungserweiterung wird eine weitere Zersiedlung der Landschaft am Ortsrand verhindert und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Die Eingriffe bei einer GRZ von 0,4 insbesondere in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung werden durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Ein Inhalt des städtebaulichen Konzeptes ist die Sicherung einer relativ kleinteiligen ortsüblichen Bebauung am Stadtrand mit maximal 2 Vollgeschossen. Für das Kleinsiedlungsgebiet wird die Anzahl deshalb mittels Festsetzung auf maximal II beschränkt.

### **4.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung für die Hauptgebäude bzw. -nutzungen an.

In der überbaubaren Grundstücksfläche ist sowohl die Errichtung des Wohngebäudes mit Garage als auch der Scheune beabsichtigt. Sie erfolgt als Baufensterausweisung. Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird überwiegend 20 m festgesetzt. Nur der südliche Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, in dem eine Scheune mit den Abmessungen 30 m x 15 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 hintere Baugrenze 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. 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. 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. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

#### **4.4 Bauweise**

Um im Übergang zum angrenzenden Freiraum eine relativ lockere extensive Bebauung mit vergleichsweise hoher landschaftlicher Prägung zu gewährleisten, sind im Plangebiet nur Einzelhäuser zulässig. 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 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der Abschnitt des Wegesflurstücks auf Höhe des festgesetzten Kleinsiedlungsgebietes 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 gegenwärtig noch u. a. über die privaten Flurstücke 137 und 138 verlaufenden Wegeschleife verbunden. Dieser Wegesabschnitt ist (noch) nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Dem Vernehmen nach verlief die direkte öffentlich gewidmete Wegeverbindung zur Straße „Petritor“ ursprünglich über das Flurstück 207. Diese

Wegeverbindung wurde durch den Eigentümer des Flurstücks 207 bzw. des Wohngrundstücks Petritor 20 abgesperrt und ist für die Öffentlichkeit nicht mehr nutzbar. Sie dient heute ausschließlich als Zufahrt zum Wohngrundstück Petritor 20.

Die Stadt Ziesar hat mit den Eigentümern der beiden privaten Flurstücke 137 und 138 vereinbart, für die Bereiche mit der Fahrbahn der Wegeschleife einschließlich von Randstreifen durch Teilung separate Flurstücke zu bilden. 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.

## **5. Umweltbelange/Umweltbericht**

Die Stadt hat gemäß § 2a BauGB im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bebauungsplanes einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung beizufügen, in dem nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Der vorliegende Vorentwurf dient neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auch der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Diese werden von der Stadt aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Diese Stellungnahmen fließen dann in den Umweltbericht des Bebauungsplan-Entwurfes ein.

### **Auswirkungen auf den Menschen**

Das Flurstück 132 umfasst gegenwärtig ausschließlich Brachflächen, die im April 2022 gegrubbert wurden. 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 die Verkehrsanbindung des im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Wohngrundstücks Petritor 20 A erfolgt, hat es in begrenztem Umfang auch Erschließungsfunktionen für ein Wohngrundstück.

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

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“



### **Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere**

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

Durch die Planung können maximal rund 1.260 m<sup>2</sup> gering- bis mittelwertiger Ruderalfluren 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 m<sup>2</sup> vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung erheblich beeinträchtigt. Andererseits kann eine Aufwertung des Schutzgutes durch Gehölzpflanzungen und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen auf dem neuen Baugrundstück erfolgen.

Die bestehende Biotopstruktur im als Bauland festgesetzten Teil des Bebauungsplanes liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Mittels artenschutzrechtlicher Untersuchung wurde durch einen Sachverständigen herausgearbeitet, dass der Vollzug des Bebauungsplanes keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen oder Konflikte erwarten lässt (vgl. Anhang 2).

### **Auswirkungen auf die Fläche**

Die Planung sichert die Entwicklung von ehemaligen Brachflächen zu einem Baugrundstück direkt angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch diese Umnutzung wird die Neuversiegelung einer Fläche von maximal rund 1.260 m<sup>2</sup> ermöglicht.

### **Auswirkungen auf den 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 m<sup>2</sup> Grundfläche des Bodens sind bereits durch bauliche Anlagen (nur geschotterte Fahrwege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche) überdeckt.

Die Planung ermöglicht nach gegenwärtigem Planungsstand eine Neuversiegelung von bis zu rund 1.260 m<sup>2</sup> gering- bis mittelwertiger Sandböden innerhalb des festgesetzten Baugebietes. Die Summe ergibt sich wie folgt: Die Fläche des festgesetzten Kleinsiedlungsgebietes umfasst rund 2.100 m<sup>2</sup>. Für das Baugebiet wird eine GRZ von 0,4 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 1.260 m<sup>2</sup> (2.100 m<sup>2</sup> x 0,6) durch bauliche Anlagen überdeckt werden.

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche umfasst rund 380 m<sup>2</sup>. Davon werden bereits 180 m<sup>2</sup> 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.

Wesentliche Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind im Land Brandenburg die „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE) in der aktuell gültigen Fassung vom April 2009.

Entsprechend der HVE sind erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens durch Versiegelung schutzgutbezogen vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen auszugleichen. Wenn im Naturraum keine Entsiegelungsflächen verfügbar sind, kann eine Kompensation auch durch deutliche Aufwertung von Bodenfunktionen erfolgen. Als Faktoren bei der Kompensation von Versiegelung von Boden allgemeiner Funktionsausprägung dienen folgende Orientierungswerte:

Maßnahmen	Ausgleichsfaktor
Entsiegelung	1:1
Gehölzpflanzung min. 3-reihig oder 5 m breit	1:2
Umwandlung von Acker in Extensivgrünland	1:2
Umwandlung von intensiv- in Extensivgrünland	1:3
Anlage von Ackerrandstreifen, min. 15 m breit	1:3
Wiedervernässung von Niedermoorböden	1:1,5

Es ist absehbar, dass die aus der Neuversiegelung von nach gegenwärtigem Planungsstand bis zu rund 1.260 m<sup>2</sup> Boden resultierenden erheblichen Beeinträchtigungen nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können. Es ist daher erforderlich, im weiteren Verfahren Flächen für geeignete Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes unter Orientierung an die HVE zu finden und zu sichern. Die Verfügbarkeit der Flächen außerhalb des Plangebietes für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen und die Durchführung der Maßnahmen wäre rechtlich zu sichern.

### Auswirkungen auf das Wasser

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.

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.

Durch die Neuversiegelung von maximal rund 1.260 m<sup>2</sup> 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.

### **Auswirkungen auf Luft und Klima**

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 kaltluftliefernde 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.

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

### **Auswirkungen auf die 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 gegenwärtig 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.

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.

### **Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den 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.

### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet selber und im Umgebungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung vorhanden bzw. bekannt. Insofern sind durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten.

## **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 1.260 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> (gerundet)
Kleinsiedlungsgebiet	2.120
(davon überbaubare Grundstücksflächen)	(1.350)
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	380
Gesamt	2.500

## **Abkürzungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GehölzSchVO PM	Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark

## **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***

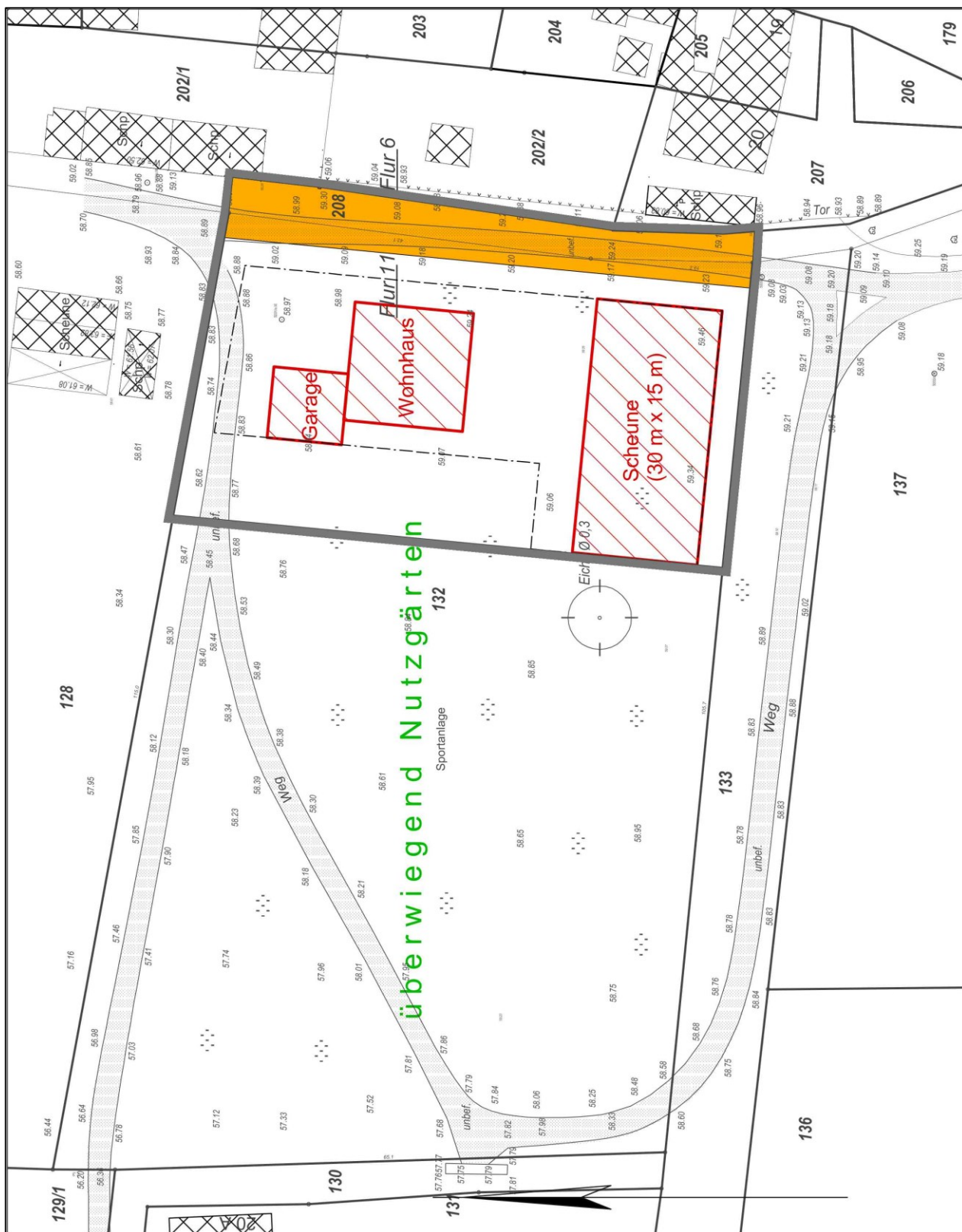
Flächennutzungsplan der Stadt Ziesar

Landschaftsplan-Entwurf der Stadt Ziesar

***Sonstige***

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

## Anhang 1: Vorhabenplan (Entwurf) mit beabsichtigten Hauptgebäuden



- 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 Altstadtkerns.

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 Altstadtkern 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 Wanderungszeiten 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
- Ryslavý, 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.