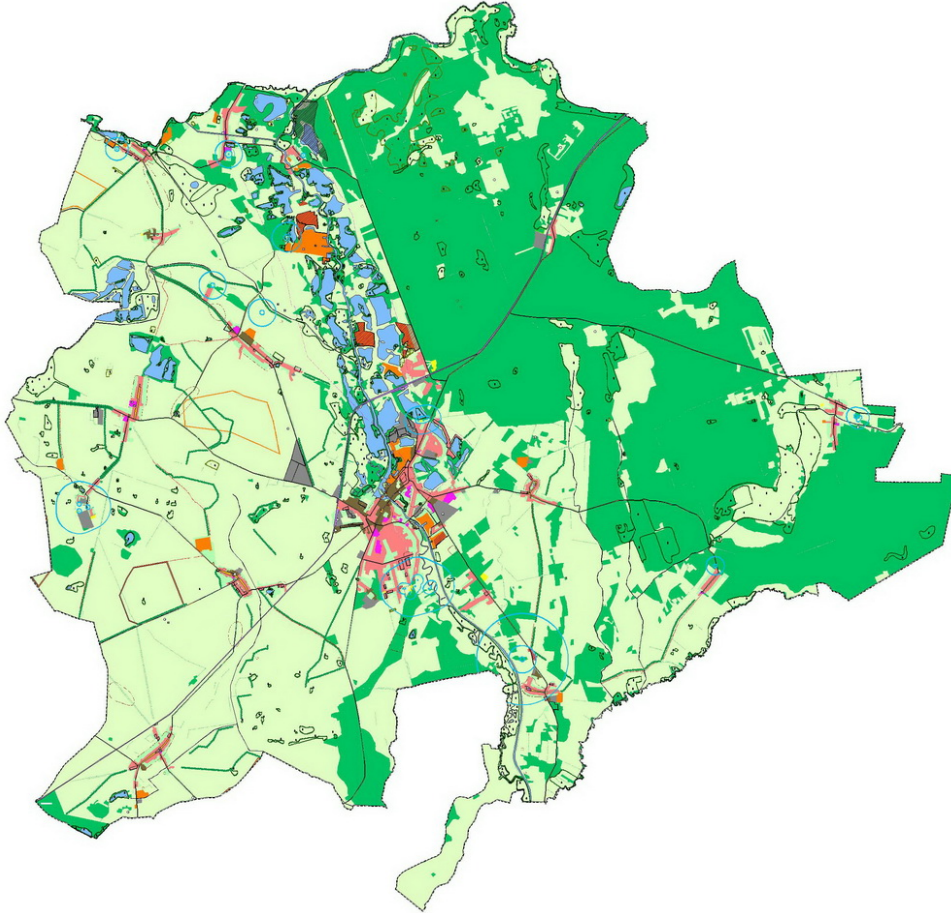


# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZEHDENICK

mit den Ortsteilen

Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf

Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg  
gemäß §5 BauGB



Teil 1/2 Begründung  
Teil 2/2 Umweltbericht

Mai 2010

- Planungsträger:** Stadt Zehdenick  
Stadtverwaltung  
Falkenthaler Chaussee 1  
16792 Zehdenick
- Planverfasser:** Dipl. Ing. Anke Ludewig, Architektin  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,  
Dipl. Ing. Ralf Ludewig, Landschaftsarchitekt  
Mitglied der Brandenburgischen Architektenkammer,  
Planungsbüro Ludewig,  
Rosa-Luxemburg-Straße 13,  
16547 Birkenwerder  
Tel.: 03303 502916  
Fax: 03303 502917  
mail: [ludewig@planungsbueroludewig.de](mailto:ludewig@planungsbueroludewig.de)
- Plangrundlage:** Topografische Karte **DTK10V** M 1:10.000

**Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick mit den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf**

**INHALTSVERZEICHNIS** **Seite**

---

**Teil 1/2**

<b>1</b>	<b>Einführung</b>	<b>10</b>
1.1.	Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Planverfahren des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung und Landschaftsplan	
10		
	und der Umweltprüfung	10
1.1.1.	Flächennutzungsplan	10
1.1.2	Landschaftsplan	11
1.1.3	Umweltprüfung	12
1.2	Gestaltungsspielraum der Gemeinde und Zwangspunkte für die kommunale Planung	12
1.3	Ablauf der Planverfahren	13
1.4	Wirkung und Planungshorizont des Flächennutzungsplanes	15
1.5	Geltungsbereich	16
1.6	Kartengrundlagen	16
1.7	Flächen, die von der Darstellung des FNP ausgenommen sind	17

<b>2.</b>	<b>Planungsziel und Herangehensweise</b>	<b>20</b>
2.1	Ziel und Zweck der Planung	20
2.2	Darstellungssystematik und Vorgehensweise für den Entwurf des Flächennutzungsplanes Zehdenick	21
2.2.1	Planungsgrundsätze	21
2.2.2	Vorgehensweise zur Darstellung des Bestandes und der geplanten Nutzung	22
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen</b>	<b>22</b>
3.1	Vorbemerkungen	22
3.2	Raumordnung und Landesplanung	22
3.2.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	22
3.2.2	Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft	25
3.2.3	Berücksichtigung der Mitteilungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden FNP	34
3.3	Regionalplanung / Teilplan Windenergienutzung, Entwurf des Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung	41
3.3.1	Berücksichtigung der Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft	41
3.3.2	Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan	51
3.3.2.1.	Bisherige und geplante Festlegungen des Regionalplanes zu Windeignungsgebieten	51
3.3.2.2.	Bedenken und Hinweise zu den bestehenden Windeignungsgebieten, die zugleich im 2. Entwurf des sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) enthalten sind	53
3.3.2.3.	Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes	55
3.3.2.4.	Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr	57
3.3.2.4.1	Orts- und Landschaftsbild	57
3.3.2.4.2	Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt	58
3.3.2.4.3	Luftverkehr	58
3.3.2.5.	Abwägung zur Berücksichtigung der WEG gemäß Regionalplanung im FNP	59
3.3.2.6.	Darlegung der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung	61
3.3.2.6.1	Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergienutzung (2003)	61
3.3.2.6.2	Anpassung des Flächennutzungsplans an die in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung	61
3.3.2.7.	Darlegung der Änderungen der Sachlage und der Gründe für die ergänzende Stellungnahme zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)	62
3.3.2.8.	Begründung der Ablehnung der Erweiterung von Windeignungsgebieten sowie der Nichtdarstellung der Erweiterungsflächen im FNP	62
3.3.2.8.1	Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg	62
3.3.2.8.2.	Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	63
3.3.2.8.3	Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Löwenberger Land - Falkenthal	63
3.3.2.9.	Plangrafische Darstellung der WEG sowie der Konfliktpunkte, die sich hieraus ergeben	64
3.3.2.9.1	Übersicht	64
3.3.2.9.2	WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg	65
3.3.2.9.3	WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	66
3.3.2.9.4	WEG Zehdenick - Klein Mutz	67
3.3.2.10.	Hinweise und Bedenken zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe	68
3.4	Kreisentwicklungskonzeption,	72
3.5	Wassersportentwicklungsplan (WEP), Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN)	72

3.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	73
3.7	Schutzgebiete nach dem Wasserrecht	73
3.8	Übergeordnete Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsanlagen (Straßen, Bahn, Wasser, Leitungstrassen)	73
3.9	Bodenordnungsverfahren des Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	73
<b>4</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung und informelle Planungen der Kommune</b>	<b>74</b>
<b>5.</b>	<b>Die Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen</b>	<b>77</b>
5.1	Regionale Einordnung des Plangebietes und Verwaltung	77
5.1.1	Regionale Einordnung des Plangebietes	77
5.1.2	Kommunale Struktur und Verwaltung	78
5.2	Naturräumliche Gliederung	78
5.3	Städtebaulicher Charakter und Siedlungsgeschichte	
80		
5.3.1	Dörfer auf der Granseer Platte	80
	Zabelsdorf	80
	Ribbeck	81
	Mildenberg	82
	Badingen	83
	Osterne (OT Badingen)	84
	Klein-Mutz	85
	Bergsdorf	86
5.3.2	Die Dörfer im Haveltal und die Kernstadt Zehdenick	87
	Marienthal	87
	Burgwall	88
	Zehdenick	89
	Neuhof, Oberförsterei Zehdenick (Zehdenick)	93
	Krewelin	94
5.3.3	Die Dörfer in der Schorfheide	95
	Vogelsang	95
	Wesendorf	96
	Kurtschlag	97
	Kappe	98
5.3.4	Entwicklungsziele und Maßnahmen Siedlungsentwicklung / Ortsbild	99
5.4	Bevölkerung	99
5.4.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	99
5.4.2	Prognose der Bevölkerungsentwicklung	100
5.4.3	Entwicklungsziele und Maßnahmen Bevölkerungsentwicklung	107
<b>6.</b>	<b>Wohnen</b>	<b>108</b>
6.1	Bestand	108
6.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorhandenen Wohnnutzungen im FNP	110
6.2.1	Mietwohnungsbau	110
6.2.2	Überwiegend privat genutztes Wohneigentum	111
6.3.	Bedarf an Wohnbauflächen	112
6.3.1	Bedarf gemäß den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	112
6.3.2	Eigenbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung und des vorhandenen Wohnungsbestandes	114
6.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen Wohnen	118
6.5	Planinhalte Wohnen	120
<b>7.</b>	<b>Gemischte Bauflächen</b>	<b>125</b>
7.1	Bestand	125
7.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorhandenen gemischten Bauflächen	126
7.3.	Bedarf an gemischten Bauflächen	127
7.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen gemischte Bauflächen	127
7.5	Planinhalte	127

<b>8.</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gewerbegebiete (Intensivtierhaltung)</b>	<b>129</b>
8.1	Bestand	129
8.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorh. gewerblichen Bauflächen im FNP	130
8.3.	Bedarf an gewerblichen Bauflächen und landwirtschaftlichen Gewerbeflächen (Intensivtierhaltung)	131
8.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen gewerbliche Bauflächen	135
8.5	Planinhalte	136
<b>9.</b>	<b>Sondergebiete</b>	<b>138</b>
9.1	Bestand	138
9.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung im FNP	139
9.2.1	Sondergebiete für Erholung	139
9.2.2	Sonstige Sondergebiete	139
9.3.	Bedarf	142
9.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen der Sondergebiete	146
9.5	Planinhalte	147
9.6	Sondergebiete für Windenergienutzung	151
<b>10.</b>	<b>Gemeinbedarf</b>	<b>153</b>
10.1	Bestand	153
10.2	Bedarfsdeckung, Konflikte	154
10.3	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	154
<b>11.</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>155</b>
11.1	Bestand	155
11.2	Konflikte	156
11.3.	Bedarf	158
11.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	159
11.5	Planinhalte	160
<b>12.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>163</b>
12.1	Bestand	163
12.1.1	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen	163
12.1.1.1	Autobahn, Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraßen	163
11.1.1.2	Bahnverkehr	163
12.1.1.3	Regionalbusverkehr	166
12.1.1.4	Wasserstraßen	166
12.1.2	Örtliche Hauptverkehrsstraßen	167
12.1.3	Fahrrad- und Wanderwege	167
12.2	Konflikte	167
12.3.	Bedarf	169
12.4	Entwicklungsziele Verkehr, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	169
12.5	Geplante Erschließung	170
12.5.1	Erschließung der Ferienhauslandschaft	170
12.5.2	Ruhender Verkehr	172
12.5.3	Erholungswegeplanung	172
12.5.3.1	Vorhandene Erholungswege	172
12.5.3.2	Eignung vorhandener Straßen geplantes Rad- und Wanderwegenetz (Karte aus Landschaftsplan)	173 175
<b>13.</b>	<b>Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen</b>	<b>178</b>
13.0	Vorbemerkungen	178
13.1	Abwasser, Frischwasser, Niederschlagswasser	178
13.1.1	Abwasser	178
13.1.2	Frischwasser	179
13.1.3	Niederschlagswasser	180
13.2	Elektroenergie	181
13.3	Erdgas	182
13.4	Öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung	186

13.5	Telekommunikation	186
13.6	Abfallwirtschaft	187
13.7	Entwicklungsziele Ver- und Entsorgung, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	187
<b>14.</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft</b>	<b>187</b>
14.1	Bestand	187
14.2	Konflikte	188
14.3.	Deckung des Bedarfes an Flächen für die Landwirtschaft	189
14.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellung Flächen für die Landwirtschaft	191
<b>15.</b>	<b>Waldflächen</b>	<b>191</b>
15.1	Bestand	191
15.2	Konflikte	192
15.3.	Bedarf an Waldflächen, geplante Waldflächen	192
15.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellung Wald	197
<b>16.</b>	<b>Wasserflächen</b>	<b>197</b>
16.1	Bestand	197
16.2	Konflikte	194
16.3.	Planungen auf Wasserflächen	201
16.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellung Wasserflächen	201
<b>17.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen von Planungen, Kennzeichnungen, Vermerke</b>	<b>202</b>
17.1	Schutzgebiete und -objekte nach BbgNatSchG	202
17.1.1	Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie der Europäischen Union (FFH-Gebiet)	202
17.1.2	Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union (SPA-Gebiete)	203
17.1.3	Naturpark	203
17.1.4	Biosphärenreservate	204
17.1.5	Landschaftsschutzgebiete	206
17.1.6	Naturschutzgebiete	207
17.1.7	Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen	209
17.1.8	Geschützte Biotope	212
17.2	Denkmal- und Bodendenkmalschutz	213
17.2.1	Denkmalschutz	213
17.2.2	Bodendenkmale	217
17.3	Altlasten	218
17.4	Kampfmittelbelastung	228
17.5	Gewässerschutz	228
17.5.1	Trinkwasserschutz	228
17.5.2	Hochwasserschutz	231
17.6	Nachrichtliche Übernahme der Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen	232
<b>18.</b>	<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>239</b>
18.1.	Geplante Anpflanzung von Baumreihen und Alleen entlang von Wegen / Straßen	239
18.2.	Geplante Ortsrandbegrünung	239
18.3.	Geplante komplexe Maßnahmeflächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	240
18.4.	Geplante Heckenstrukturen, Windschutzpflanzungen, Biotopschutz und Biotopverbund - Empfehlung	241
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>243</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>243</b>
	<b>Anhang: Flächenbilanz</b>	<b>244</b>

## Teil 2/2 - Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

<b>Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB</b>	<b>10</b>
<b>U1. Einleitung</b>	<b>10</b>
U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes	10
U1.b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, Berücksichtigung im FNP	11
U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung	11
U1.b)1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
U1.b)1.2 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft	13
U1.b)1.3 Berücksichtigung der Mitteilungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden FNP	22
U1.b)2. Regionalplanung / Teilplan Windenergienutzung, Entwurf des Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung	29
U1.b)2.1 Berücksichtigung der Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft	29
U1.b)2.2 Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächen-nutzungsplan	39
U1.b)2.2.1. Bisherige und geplante Festlegungen des Regionalplanes zu Windeignungs-gebieten	39
U1.b)2.2.2. Bedenken und Hinweise zu den bestehenden Windeignungsgebieten, die zugleich im 2. Entwurf des sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) enthalten sind	41
U1.b)2.2.3. Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes	43
U1.b)2.2.4. Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr	45
U1.b)2.2.4.1 Orts- und Landschaftsbild	45
U1.b)2.2.4.2 Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt	46
U1.b)2.2.4.3 Luftverkehr	46
U1.b)2.2.5. Abwägung zur Berücksichtigung der WEG gemäß Regionalplanung im FNP	47
U1.b)2.2.6. Darlegung der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung	49
U1.b)2.2.6.1 Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergie-nutzung (2003)	49
U1.b)2.2.6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans an die in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung	49
U1.b)2.2.7 Darlegung der Änderungen der Sachlage und der Gründe für die ergänzende Stellungnahme zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)	50
U1.b)2.2.8 Begründung der Ablehnung der Erweiterung von Windeignungsgebieten sowie der Nichtdarstellung der Erweiterungsflächen im FNP	50
U1.b)2.2.8.1 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg	50
U1.b)2.2.8.2 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	51
U1.b)2.2.8.3 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Löwenberger Land - Falkenthal	51
U1.b)2.2.9. Plangrafische Darstellung der WEG sowie der Konfliktpunkte, die sich hieraus ergeben	52
U1.b)2.2.9.1 Übersicht	52
U1.b)2.2.9.2 WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg	53
U1.b)2.2.9.3 WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	54
U1.b)2.2.9.4 WEG Zehdenick - Klein Mutz	55
U1.b)2.2.10. Hinweise und Bedenken zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe	56
U1.b)3. Landschaftsprogramm	60

U1.b)4.	Landschaftsrahmenplan	60
U1.b)5.	Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	60
U1.b)5.1.	Schutzgebiet nach dem Recht der Europäischen Union (Natura 2000) (Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) und nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete)	60
U1.b)5.1.1	Übersicht FFH und SPA-Gebiete	60
U1.b)5.1.2	Wohnen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	61
U1.b)5.1.3	Gemischte Bauflächen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	62
U1.b)5.1.4	Gewerbliche Flächen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	62
U1.b)5.1.5	Sondergebiete im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	63
U1.b)5.1.6	Grünflächen im SPA-	67
U1.b)5.1.7	Aufforstungsflächen in SPA-Gebieten	68
U1.b)5.1.8	Berücksichtigung der Ziele der FFH- und SPA-Gebiete bei der Bauleitplanung	69
U1.b)5.2	Naturpark	71
U1.b)5.3	Biosphärenreservat	71
U1.b)5.4	Landschaftsschutzgebiet	72
U1.b)5.4.1	Übersicht LSG und NSG-Gebiete	72
U1.b)5.4.2	Wohnen im LSG / NSG	72
U1.b)5.4.3	Gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) im LSG	73
U1.b)5.4.4	Sondergebiete im LSG	74
U1.b)5.4.5	Grünflächen im LSG	77
U1.b)5.4.6	Aufforstungsflächen im LSG	78
U1.b)5.4.7	Berücksichtigung der Ziele der LSG und NSG bei der Aufstellung des FNP	79
U1.b)5.5	Naturdenkmale geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen	79
U1.b)5.6	Geschützte Biotop gemäß §32 BbgNatSchG, Anbauverbot an Gewässer im Außenbereich gemäß § 48 BbgNatSchG	79
U1.b)5.6.1	Vorbemerkungen	79
U1.b)5.6.2	Geplante Sondergebiete in Bereichen des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG und des Schutzes der Uferbereiche gemäß §48 BbgNatSchG	81
U1.b)5.6.3	Geplante Grünflächen in Bereichen des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG	82
U1.b)5.6.4	Berücksichtigung der Ziele des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG und des Schutzes der Uferbereiche gemäß §48 BbgNatSchG bei der Aufstellung des FNP	82
U1.b)5.7	Artenschutz	83
U1.b)5.7.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes	83
U1.b)5.7.1.1	Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten	83
U1.b)5.7.1.2	Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten	83
U1.b)5.7.1.3	Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung	83
U1.b)5.7.2	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	84
U1.b)5.7.3	Mögliche Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes durch den vorliegenden Flächennutzungsplan	90
U1.b)5.7.4	Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Tierarten	96
U1.b)5.7.5	Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten	99
U1.b)6.	Landschaftsplan	100
U1.b)7.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht, Potenzialanalyse Artenschutz	102
U1.b)7.1	Vorbemerkungen	102
U1.b)7.2	Eingriff durch geplante Erweiterung von Wohnbauflächen	103
U1.b)7.3	Eingriff durch geplante Erweiterung gemischter Bauflächen	142
U1.b)7.4	Eingriff durch geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen	148
U1.b)7.5	Eingriff durch geplante Erweiterung von Sondergebieten (Ferienhausgebiete und sonstige Sondergebiete für touristische Nutzungen)(Ferienhausgebiete und sonstige Sondergebiete für touristische Nutzungen)	155
U1.b)7.6	Eingriff durch geplante Aufforstungsflächen	173
U1.b)7.7	Eingriff durch geplante Erweiterung von Grünflächen	174
U1.b)8.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	174
U1.b)9.	Anforderungen gemäß Waldgesetz	175
U1.b)9.1	Vorbemerkungen	175
U1.b)9.2	Ausgleichsbedarf durch Änderung von Flächen für Wald in andere Nutzung	175
U1.b)10.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	180



U1.b)11.	Kampfmittelbelastung	180
U1.b)12.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	180
U1.b)12.1	Denkmalschutz	180
U1.b)12.2	Bodendenkmalpflege	181
U1.b)13.	Immissionsschutz, Schutz vor schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen	181
U1.b)13.1	Vorbemerkungen	181
U1.b)13.2	Gewerbe	181
U1.b)13.3	Immissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung	182
U1.b)13.4	Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen	184
U1.b)13.5	Sport- und Freizeitlärm	185
U1.b)13.6	Verkehrslärm	185
U1.b)13.7	Elektromog	186
U1.b)14	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	186
U1.b)15	Hochwasserschutz	188
U1.b)16	Schutz von Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung und des ÖPNV	189
U1.b)17	Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen	189
U1.b)18	Sondergebiete für Windenergienutzung mit einer Begrenzung der Nabenhöhe	191
U1.b)18.1	Konflikte, die durch die bestehenden WEG verursacht werden, die als Sonder- gebiete für die Nutzung der Windenergie im FNP dargestellt wurden	191
U1.b)18.2	Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes	193
U1.b)18.3	Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr	195
U1.b)18.3.1	Orts- und Landschaftsbild	195
U1.b)18.3.2	Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt	196
U1.b)18.3.3	Luftverkehr	197
<b>U2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden</b>	<b>197</b>
U2.a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	197
U2.a)1	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft	197
U2.a)2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch	201
U2.a)3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	203
U2.a)4	Wechselwirkungen	203
U2.b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	204
U2.c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	205
U2.d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche der Planung	209
<b>U3</b>	<b>Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht</b>	<b>213</b>
U3.a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	213
U3.b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	214
U3.c)	Allgemein verständliche Zusammenfassung	215
	<b>Rechtliche Grundlagen</b>	<b>217</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>217</b>

## Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### U1. Einleitung

#### U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes

Das **Plangebiet** liegt nördlich der Metropole Berlin im Land Brandenburg im Norden des Landkreises Oberhavel. Es umfasst das **Stadtgebiet von Zehdenick einschließlich der Ortsteile** Zabelsdorf, Ribbeck, Mildenberg, Badingen, Osterne (OT Badingen), Klein-Mutz, Bergsdorf, Marienthal, Burgwall, Vogelsang, Wessendorf, Kurtschlag, Kappe sowie der Kernstadt Zehdenick.

Das Plangebiet hat eine Größe von **ca. 22.330 ha**. Ein Anteil von ca. 5% hiervon wird von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen, 55% des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt oder sind Offenland und 36% sind Wald. Weitere 3% sind mit Wasser bedeckt, auf 1% sind Grünflächen (einschl. Gärten) vorhanden.

#### Ziel und Zweck der Planung

Gemäß §5(1)BauGB Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar.

Der vorliegende Flächennutzungsplan bezieht sich auf einen Zeithorizont von bis zu 15 Jahren und somit bis zum Jahr 2024.

Die Erforderlichkeit der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ergibt sich für die Stadt Zehdenick durch folgende Umstände:

- Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Er stellt für das Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar.
- Der Flächennutzungsplan ist ein wesentliches Steuerungselement zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und der Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer ländlichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität
- Der Flächennutzungsplan ist auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung abzustimmen und kann auch insofern als wichtige Orientierung für die verbindliche Bauleitplanung gelten.
- Er dient der Abstimmung der beabsichtigten gemeindlichen Gesamtentwicklungen mit den Nachbarkommunen sowie mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.
- Der Flächennutzungsplan bereitet die planerische Konfliktbewältigung für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vor.
- Durch die Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Grundlage des Landschaftsplanes u. a. diesbezüglicher Planungen sowie der nachrichtlichen Übernahme von Nutzungsregelungen auf der Grundlage des Naturschutz- und Wasserrechtes dient er dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Entwicklung des Erholungspotentials im Plangebiet.

Die Stadt Zehdenick einschließlich ihrer Ortsteile hat ein **herausragendes Potential** bezüglich ihrer landschaftlichen, naturräumlichen und kulturhistorischen Gegebenheiten.

In den vergangenen Jahren hat sich ein erheblicher Bedarf bezüglich der Änderungen von Flächennutzungen durch die **Aufgabe industrieller Nutzungen** und die **Entwicklung hochwertiger Wohn- und Erholungsnutzungen** aber auch **qualifizierter touristischer und gewerblicher Nutzungen** ergeben. Die Sicherung der **landwirtschaftlichen Nutzung** als Lebensgrundlage und landschaftsgestaltende Kraft bleibt ein wesentliches Planungsanliegen.

Seit mehreren Jahren ist im Planungsraum eine **rückläufige Einwohnerentwicklung** zu verzeichnen. Hierbei verschiebt sich das demografische Gefüge zunehmend hin zu einer **Überalterung der Bevölkerung**. Entsprechend den Prognosen des Landes Brandenburg zur zukünftigen Einwohnerentwicklung wird dieser Trend auch weiterhin anhalten und sich sogar noch verstärken.

Ein wesentlicher **Grundsatz** des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist die **Vorbereitung der städtebaulichen Ordnung der vorhandenen Nutzungen auf der Grundlage des Bestandes**.

In diesem Rahmen ist eine **Gewichtung der vorhandenen baulichen Nutzungen** erforderlich.

- Vorrangiges Ziel ist die **Stärkung der Kernstadt Zehdenick und der vorhandenen Ortskerne**. Die zahlreichen **bauliche Nutzungen im Außenbereich** sind im Analyseplan des Landschaftsplanes erfasst und dargestellt. Sie genießen **Bestandsschutz**. Im Planwerk des FNP sind baulich zu nutzen-

de Flächen zukünftig **nur dann** darzustellen, **wenn die Kommune ihre bauliche Weiterentwicklung und Erschließung plant.**

- Für **zukünftige Entwicklungen** sollen **vorrangig bereits baulich genutzte Flächen mit aufgegebenen Nutzungen** in Anspruch genommen werden.

Ein **Bedarf an zusätzlichen Bauflächen** ergibt sich im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanung nur in eingeschränktem Maße. Gründe für einen Baulandbedarf können sein:

- **Verlagerung von Wohnnutzungen aus dem Mietwohnungsbereich in selbstgenutztes Wohneigentum** in Form von landschaftsgerechter Einfamilienhausbebauung bei Nutzung vorhandener Erschließung und Stärkung der Kernstadt und der Ortskerne durch Abrundung und Lückenschließung
- Schaffung von Arbeitsplätzen durch **Vorbereitung der Flächennutzung für touristische Angebote (Wassersport, Beherbergung, Gastronomie, Ferienhäuser u.s.w)**

**U1.b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, Berücksichtigung im FNP**

**U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung**

**U1.b)1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Zehdenick ergeben sich **die Erfordernisse der Raumordnung** im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus

- der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009
- dem **Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro 2007)**, in Kraft getreten am 01.02.2008
- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind)** vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- dem **Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), 2. Entwurf** vom 14.10.2008.

Mit Inkrafttreten des **Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** am 15.05.2009 stellt dieser die **Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung** für die Stadt Zehdenick dar.

**Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)**  
Festlegungskarte 1 - Gesamttraum  
vom 31. März 2009

**Legende (Ausschnitt)**

**Festlegungen**

- Mittelzentrum in Funktionsteilung 2.9 (Z) Satz 2
- Freiraumverbund 5.2 (Z)

**Grenzen**

- Kreisgrenze / Landesgrenze Berlin - Brandenburg
- Amtsgrenze und Grenze der amtsfreien Gemeinde

**Topografie**

- Gewässer einschl. der aus dem Sanierungsbergbau entstehenden Seen
- Siedlung Bestand 2005
- Bundesstraße, Landesstraße, Kreisstraße
- Schienentrasse

**Potsdam**

- Kreisfreie Stadt / Landkreis

**Guben** Mittelzentrum

**Neuzelle** Amt

**Friedland** Amtsfreie Gemeinde

**Planzeichnung (Ausschnitt)**

Gemäß **Ziel 2.9** LEP B-B ist die **Stadt Zehdenick Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee**. Hierzu ist im LEP B-B in den **Grundsätzen 2.10, 2.11 und 2.12** festgelegt:

**2.10 (G)**

*In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere:*

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,*
- Einzelhandelsfunktionen,*
- Kultur- und Freizeitfunktionen,*
- Verwaltungsfunktionen,*
- Bildungs-, Gesundheits-, soziale Versorgungsfunktionen sowie*
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.*

*Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, teilweise auch qualifiziert werden.*

**2.11 (G)**

*Die jeweils als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden sollen gemeinsam die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Mittelbereich übernehmen und dazu eine enge Abstimmung über die jeweilige mittelzentrale Funktionswahrnehmung durchführen. Verbindliche Kooperationsformen sollen dafür die Basis bilden.*

**2.12 (G)**

*Die Mittelzentren sollen gemeinsam mit den Gemeinden ihres Mittelbereiches Entwicklungskonzepte für den Mittelbereich entwickeln. Auf dieser Basis soll eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Zentralen Ort und den Gemeinden seines Verflechtungsbereiches angestrebt werden.*

Zum Mittelbereich Zehdenick - Gransee gehören gemäß LEP B-B Zehdenick, Fürstenberg / Havel sowie Amt Gransee und Gemeinden.

**Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat bereits am 04.04.2007 (Beschl.-Nr.: 0033/07) folgendes beschlossen:**

*Im Rahmen der Neuordnung der zentralörtlichen Gliederung im Land Brandenburg in seiner letzten Entwurfsfassung vom 20.02.2007 wurden die Stadt Zehdenick und die Stadt Gransee als „Mittelzentrum in Funktionsteilung“ festgelegt.*

*Grundlage des kooperativen Zusammenwirkens für den zugeordneten Versorgungsbereich bildet ein „**Kooperationsvertrag über die Funktionswahrnehmung eines Mittelzentrums in Funktionsteilung**“. Dieser wird hiermit in der Entwurfsfassung vom 20.02.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt.*

Der o. g. „**Kooperationsvertrag über die Funktionswahrnehmung eines Mittelzentrums in Funktionsteilung**“ erläutert die angestrebte Funktionsteilung und Zusammenarbeit für die Städte Zehdenick und Gransee in seiner **Präambel** wie folgt:

*„Die Städte Gransee und Zehdenick sprechen sich bei der Neufassung des Integrierten Landesentwicklungsplans bezüglich der zentralörtlichen Gliederung für ein Mittelzentrum in Funktionsteilung Gransee-Zehdenick aus. Als Vertragspartner verstärken sie ihre Zusammenarbeit untereinander und mit den Nachbarn im nördlichen Teil des Landkreises Oberhavel. Ihr Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Sicherung und Entwicklung ihrer überörtlichen Versorgungsfunktion sowie auf der wirtschaftlichen Stabilisierung der Region. Bestehende zentralörtliche Einrichtungen sollen gesichert werden, indem sie durch die Kooperation der Vertragspartner und der damit verbundenen besseren Auslastung langfristig vorgehalten und qualitativ weiterentwickelt werden.*

*Die Vertragspartner werden sich in ihren Planungen überall dort abstimmen, wo dieses zum Wohl ihrer gesamten Bevölkerung sinnvoll erscheint und zur Erfüllung der gemeinsamen zentralörtlichen Aufgaben notwendig ist. Sie werden einander gegenseitig in ihrer Leistungserbringung unterstützen und fördern.*

*Die Vertragspartner nehmen aufgrund der bislang schon in Abstimmung erfolgten Entwicklung mittelzentraler Funktionen in den bisher landesplanerisch als Grundzentrum mit Teilfunktion eingestuftten Städten überwiegend komplementäre mittelzentrale Teilfunktionen wahr: Gransee ist unter anderem Standort des Gymnasiums, der Allgemeinen Förderschule, des Krankenhauses der Grundversorgung und von wichtigen Verwaltungseinrichtungen des Landkreises, des Landes, des Bundes und anderer Träger von überörtlicher Bedeutung. Zehdenick ist beispielsweise Teilstandort*

des Oberstufenzentrums, Standort der Förderschule für geistig Behinderte, Musikschulstandort und Sitz des Amtsgerichtes.

Somit ergänzen die Vertragspartner einander in den Funktionsbereichen Bildung, Gesundheit, soziale Versorgung, Kultur und Freizeit. In den Funktionsbereichen Verwaltung und überregionale Verkehrsknotenfunktion liegt das funktionale Schwergewicht bei der Stadt Gransee, in den Funktionsbereichen Wirtschaft und Einzelhandel liegt das funktionale Schwergewicht bei der Stadt Zehdenick.

Seit der brandenburgischen Gemeindegebietsreform im Jahr 2003 stellen sich die kommunalen Verwaltungsstrukturen der Vertragspartner unterschiedlich dar. Während das damalige Amt Zehdenick und Gemeinden in eine Einheitsgemeinde umgewandelt wurden, blieb die Stadt Gransee amtsangehörige Gemeinde des Amtes Gransee und Gemeinden. Gleichwohl sind die zentralörtlichen Funktionen ähnlich konzentriert. Wesentliche kommunale Aufgaben z. B. die Trägerschaft der Grund- und Oberschulen sowie für die Kindertagesstätten und die Übernahme der Rechte und Pflichten aus der Baulastträgerschaft für alle ortsverbindenden Straßen oder die vorbereitende Bauleitplanung hat die Stadt Gransee dem Amt Gransee und Gemeinden übertragen. Sofern die Durchführung dieses Vertrages Aufgaben betrifft, die dem Amt Gransee Gransee und Gemeinden übertragen sind werden die Aufgaben aus der Funktionswahrnehmung als Mittelzentrum vom Amt Gransee und Gemeinden wahrgenommen.

Aus den vorgenannten Gründen wird auf Grundlage des § 13 Satz 5 des Raumordnungsgesetzes (ROG) in Verbindung mit der Gemeindeordnung des Landes Brandenburg der folgende Vertrag geschlossen.“

Der vorliegende FNP wurde mit dem Amt Gransee und Gemeinden in jeder Planungsphase abgestimmt. Das Amt Gransee und Gemeinden hat in jeder Planungsphase, zuletzt mit Schreiben vom 16.03.2009, dem vorliegenden FNP der Stadt Zehdenick zugestimmt.

#### **U1.b)1.2 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft**

**Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft** wurden folgende Aussagen getroffen:

##### **„1. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens**

*Mit der Ferienhauslandschaft Zehdenick soll ein überregional bedeutsames Freizeitvorhaben in einer strukturschwachen Region realisiert werden, das in erster Linie die touristische Infrastruktur und die Erholungseignung der Landschaft entwickeln und stärken und zu einer besseren Auslastung vorhandener touristischer Einrichtungen in der Umgebung beitragen kann. Das Vorhaben fügt sich in die Tourismuskonzepte des Landes und der Region ein, kann wirtschaftliche Impulse geben und Erwerbsmöglichkeiten sichern bzw. schaffen. Erwartet werden zudem positive Effekte auf die Entwicklung des Gesamttraumes und die Zentrenfunktion der Stadt Zehdenick. Das Vorhaben steht deshalb in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich dieser Sachgebiete.*

*Festgestellte Konflikte mit den Sachgebieten Siedlungsentwicklung, Rohstoffabbau und Lagerflächen, Forstwirtschaft sowie Ver- und Entsorgung und auf die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter lassen sich im Rahmen weiterer Planungsschritte durch die Umsetzung bestimmter Maßgaben ausräumen.*

*Neben der fremdenverkehrstouristischen Bedeutung kommt dem Untersuchungsraum eine vorrangige Bedeutung für die Sicherung des Naturhaushaltes zu. Insbesondere europarechtlich geschützte Gebiete (Natura 2000-Gebiete), der Biotopverbund sowie der Arten- und Biotopschutz spielen hierbei eine Rolle. Weite Teile des Vorhabensgebietes liegen zudem innerhalb des landesweiten ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems.*

*Das Vorhaben führt zu raumbedeutsamen Freirauminanspruchnahmen und Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems und steht somit im Widerspruch zu Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung hinsichtlich des Sachgebietes Freiraum und des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Da ein öffentliches Interesse an der Realisierung dieser überregional bedeutsamen Planung besteht und Zweck und Ziel des Vorhabens nicht durch Nutzung von Flächen außerhalb des Freiraumverbundes erreicht werden kann, ist eine Inanspruchnahme des ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems ausnahmsweise und unter Einhalten der bestimmten Maßgaben möglich. Der Umfang dieser Inanspruchnahme bleibt auf die Bestandteile der Ferienhauslandschaft beschränkt, die im Ergebnis der durchgeführten FFH-Verträglichkeitsprüfungen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten führen.*

*Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird die Umsetzung eines touristischen Gesamtkonzeptes in der Zehdenicker Tonstichlandschaft ermöglicht, das für die Entwicklung der Region von großer Bedeutung ist. Ihre Schranken findet diese stark auf die Gewässernutzung ausgerichtete Planung aber in den hohen naturschutzfachlichen Anforderungen. Dies schlägt sich insbesondere in den Maßgaben zum Schutz der*

*Uferbereiche der Gewässer als wesentlichem Element des Freiraum- und Biotopverbundes nieder und in den Maßgaben zum Erhalt großer, weiterhin relativ störungsarmer Räume. So kann einerseits eine überregional bedeutsame Planung realisiert werden, andererseits wird dem Schutz von Arten (Biber, Fischotter, Rohr- und Zwergdommel), für deren Erhalt die Zehdenicker Tonstichlandschaft von überregionaler Bedeutung ist, Rechnung getragen.*

### **Maßgaben**

**01** Verzicht auf die Entwicklung des Ferienhausgebietes P10.

Räumlicher Bezug: P10

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum, Freiraum, Tiere und Pflanzen, Biber, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel: 4.1.3, 4.2.2, 4.3.2.1, 4.3.2.2

**02** Verzicht auf den Ausbau eines Hafens am Standort P4.

Räumlicher Bezug: P4

Inhaltlicher Bezug: Biber, LRT 3260

Kapitel: 4.3.2.1

**03** Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5

Räumlicher Bezug: P5 und „Betonstraße“

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel: 4.1.3, 4.3.2.2

**04** Verzicht auf den Ausbau des Treidelweges und die Inanspruchnahme angrenzender Röhrichtflächen.

Räumlicher Bezug: Treidelweg und angrenzende Flächen

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, LRT 3150, LRT 3260, Biber, Fischotter, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel, Rohrschwirl

Kapitel: 4.1.3, 4.3.2.1, 4.3.2.2

**05** Die Entwicklung der Ferienhausstandorte ist über die verbindliche Bauleitplanung vorzubereiten. Um einer schleichenden Umnutzung zu Dauerwohnzwecken entgegenzuwirken, sind die Standorte als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiete festzusetzen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum

Kapitel: 4.1.3

**06** In den Aufstellungsverfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen sind zur Schaffung einer ausreichenden Datengrundlage für die Bestimmung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kartierungen der Fledermaus- und Amphibienfauna entsprechend des jeweiligen Fachstandards durchzuführen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen

Kapitel: 4.2.2

**07** Um das regionaltypische Ortsbild zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln, ist die Bauweise (Dimensionierung und Material) der geplanten Gebäude so zu wählen, dass sie sich in das Erscheinungsbild und die Maßstäblichkeit der Kulturlandschaft einfügen. Dies ist über entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen zu sichern.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum, Landschaft

Kapitel: 4.1.3, 4.2.6

**08** Freihaltung der Gewässerufer von Bebauung in einer Breite von 50 m und Erhalt prägender Ufervegetation und Gehölzstrukturen. Sicherung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Tiere u. Pflanzen, Wasser, Landschaft, Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel: 4.1.3, 4.2.2, 4.2.4, 4.2.6, 4.3.2.1, 4.3.2.2

**09** Beschränkung auf die Neuanlage von insgesamt drei Badestellen / Badestegen (Gartenzwer-, Eichler- und Neitzelstich); konkrete Verortung und Festsetzung der Badestellen / Badestege in den Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der an den Ferienhausstandorten maßgeblichen Schutzgüter; keine Neuanlage von sonstigen Gewässerzugängen, Badestellen, Steganlagen und uferbegleitenden Wegen

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Tiere u. Pflanzen, LRT 3150, Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel,

Kapitel: 4.1.3, 4.2.2, 4.3.2.1, 4.3.2.2

**10** Verzicht auf eine wesentliche Erhöhung des Ausbaugrades vorhandener Wege.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Fischotter, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel 4.1.3, 4.3.2.1, 4.3.2.2:

**11** Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können.

Räumlicher Bezug: P4, P5, P7, P8, P9, P10, P12

Inhaltlicher Bezug: Rotbauchunke, Kapitel: 4.3.2.1

**12** Im Bebauungsplanverfahren ist die Betroffenheit der Belange des Trinkwasserschutzes am Standort P7 zu klären und zu lösen.

Räumlicher Bezug: P7

Inhaltlicher Bezug: Ver- u. Entsorgung / Technische Infrastruktur, Kapitel: 4.1.7

**13** Prüfung des Gefährdungspotenzials der Altlastenverdachtsfläche und erforderlichenfalls Beseitigung der Gefährdung der Altlast am Standort P4 im Zuge der Bebauung.

Räumlicher Bezug: P4

Inhaltlicher Bezug: Mensch, Kapitel: 4.2.1

**14** Konkrete Maßnahmen zum Schutz des nördlich an den Ferienhausstandort P5 angrenzenden Bereiches vor Störungen (z.B. durch Abpflanzung der Ufer).

Räumlicher Bezug: P5 und nördl. angrenzend

Inhaltlicher Bezug: Zwergdommel, Kapitel: 4.3.2.2

**15** Keine Überplanung des Bodendenkmals Nr. 9, Zehdenick 23, BD-Liste 70.230 am Standort P2+3 mit in den Boden eingreifenden Bauungen.

Räumlicher Bezug: P2+3

Inhaltlicher Bezug: Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Kapitel: 4.2.7

**16** Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind verbleibende Konflikte zwischen den Verboten der Schutzgebietsverordnungen und dem Vorhaben bzw. der Unvereinbarkeit mit den Schutzziele der LSG zu lösen.

Räumlicher Bezug: P1, P5, P7, P8, P9, P10, P12

Inhaltlicher Bezug: Landschaft, Kapitel: 4.2.6

**17** Vorrangige Nutzung brachgefallener Siedlungs- und Industrieflächen bzw. innerörtlich gelegener und siedlungsnaher Flächen (Bebauungszusammenhang) vor der Inanspruchnahme von Freiflächen bzw. siedlungsfrem gelegener Freiflächen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum, Kapitel: 4.1.3

**18** Stufenweise Realisierung des Vorhabens und Bedarfsnachweis insbesondere vor der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Boden, Kapitel: 4.2.3

**19** Minimierung der Bebauung auf wertvollen organischen und mineralischen grundwasserbestimmten Niederungsböden.

Räumlicher Bezug: P1, P7, P8, P9, P10, P12

Inhaltlicher Bezug: Boden, Kapitel: 4.2.3

**20** Nach vorheriger Erfassung und Bewertung der Güte und Schutzwürdigkeit der Böden sowie des Umfangs der Beeinträchtigungen durch Versiegelung im Vorhabensgebiet flächengenaue Festlegung von Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren. Abstimmung von Umfang und Art der Kompensation mit der zuständigen Bodenschutzbehörde, dabei sind Neuversiegelungen vorrangig durch geeignete Maßnahmen zur Entsiegelung auszugleichen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Boden, Kapitel: 4.2.3

**21** Der Verlust an Waldflächen ist so gering wie möglich zu halten. Die naturnahen Erlen- Eschenwälder besonders im Uferbereich der Havel und der Stiche sind maximal zu schonen. Für die Waldflächeninanspruchnahme sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen je nach Naturnähe und Alter der Vorbestockung in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu klären.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Forstwirtschaft, Kapitel: 4.1.5

**22 Beachtung des geltenden Leinenzwangs für Hunde.**

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Biber, Fischotter, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel: 4.3.2.1, 4.3.2.2

**23 Führung des geplanten Radweges an der Ostseite der L 214, zur Erreichung einer weitgehenden Sichtverschattung zu den Horststandorten durch die vorhandene Allee. Ausschluss von Bauarbeiten am Radweg zwischen April und August.**

Räumlicher Bezug: L 214

Inhaltlicher Bezug: Fischadler, Kapitel: 4.3.2.2

**24 Errichtung der Brückenbauwerke über die Havel in biber- und fischottergerechter Ausführung, das den Tieren eine Unterquerung mittels trockener Passage ermöglicht.**

Räumlicher Bezug: Brücke über die Havel

Inhaltlicher Bezug: Biber, Fischotter, Kapitel: 4.3.2.1

**25 Durchführung geeigneter Maßnahmen zum Amphibienschutz (stationäre Amphibienschutzeinrichtungen und –durchlässe) an Gefahrenstellen der als äußere Erschließung der Ferienhausgebiete genutzten Straßen, soweit diese Bereiche als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können.**

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Rotbauchunke, Kapitel: 4.3.2.1

**26 Auf den Tonstichen Beschränkung der Freizeitnutzung auf „ruhige“ Freizeitaktivitäten (Badenutzung, Benutzung nicht motorbetriebener Boote, Angelnutzung).**

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen, LRT 3150, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel: 4.2.2, 4.3.2.1, 4.3.2.2

**27 Zur Vervollständigung der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ und zur abschließenden Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens sind in den nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren ergänzende Kartierungen zum Herbstzug und Rastverhalten von Gänsen und Enten und ggf. weitere Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes auszuschließen.**

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Enten, Gänse, Kapitel: 4.3.2.2

**28 In den nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren ist im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum FFH-Gebiet „Zehdenicker – Mildenerger Tonstiche“**

- eine Kartierung und ggf. die Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zum Schutz des Kammolchs,

- eine Kartierung und ggf. die Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zum Schutz der Rotbauchunke sowie

- eine Einbeziehung der Charakteristischen Arten der LRT 3150 und 3260 in die Betrachtungen

zur FFH-Verträglichkeit erforderlich, um ggf. erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auszuschließen.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: div. Arten, LRT 3150, LRT 3260, Kapitel: 4.3.2.1

**29 Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- bzw. Zulassungsverfahren ist eine schutzgutbezogene Kompensation für die verbleibenden, nicht vermeidbaren Eingriffe durchzuführen.**

Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen sollten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu den Eingriffen stehen, möglichst innerhalb des Vogelschutzgebietes „Obere Havelniederung“, und sowohl aufwertungsbedürftig als auch aufwertungsfähig sein.

Die bestehenden Konflikte mit den fachrechtlichen Restriktionen des Naturschutzes, vor allem des gesetzlichen Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsschutzes, sind auf der Grundlage aktueller Erfassungen mit der jeweils zuständigen Naturschutzbehörde zu lösen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen, Kapitel: 4.2.2

**30 Eingriffe in Bau- und Bodendenkmale bedürfen der denkmalschutzbehördlichen Erlaubnis, Baudenkmale und archäologisch geschützte Bereiche sind in das Vorhaben zu integrieren.**

Bodendenkmale sind zu sichern und zu bergen. Bei Planungen im Bereich von Bodendenkmalverdachtsflächen ist die Einholung eines archäologischen Fachgutachtens notwendig.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Kapitel: 4.2.7“



### **„3. Beschreibung des Vorhabens**

Das Vorhaben „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ besteht nach der Antragsunterlage aus den Komponenten

- Ferienhausgebiete mit Ferienhausgrundstücken
- touristische Infrastruktur und Wege
- äußere Verkehrserschließung
- Ver- und Entsorgung.

Insgesamt sind 620 Ferienhausgrundstücke an 10 räumlich voneinander unabhängigen Standorten geplant.

#### **3.1 Standortauswahl der Ferienhausgebiete**

Planungsgrundlage für die Auswahl von Standorten für Ferienhausgebiete bildete das „Verflechtungskonzept Ziegeleipark Mildenberg – Zehdenicker Tostichlandschaft“, das im Jahr 2005 im Auftrag der Stadt Zehdenick erarbeitet wurde. Darauf baute eine grobe Raumanalyse bezogen auf fünf Teilräume auf.

In diesen Teilräumen wurden zunächst elf Potenzialstandorte ermittelt und auf Ihre Umsetzungsfähigkeit hin überprüft (vgl. Machbarkeitsstudie Ferienhausgebiet Zehdenick, 10/2006). Standorte am Werk V, am Kinderstich sowie das Areal des ehemaligen Hebel – Werkes schieden aus raumordnerischen, touristischen und naturschutzfachlichen Gründen (kein Bezug zu bestehenden Siedlungsbereichen, Sensibilität des Landschaftsraumes, Beachtung der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, Lage in Kernbereichen FFH, SPA) aus.

Somit wurden im Ergebnis folgende acht Ferienhausstandorte Gegenstand der ROV-Unterlage vom 25.06.2007:

- P1 – Am Voßkanal I
- P2+P3 – Am Voßkanal II + III
- P4 – An der Schleusenstraße
- P5 – Werk IV
- P6 – Raminstich
- P7 – Gartenzwegstich
- P8 – Döbertstich
- P9 – Eichlerstich

Zusätzlich wurden zwei Ersatzstandorte ins Verfahren eingebracht:

- P10 – Bröselstich
- P11 – Am Ziegeleipark

Im Ergebnis der ersten Beteiligung zum ROV musste das Gesamtkonzept überarbeitet werden. Aufgrund entgegenstehender naturschutzfachlicher Belange wurde auf den Standort P6 komplett verzichtet.

Der Flächenumfang der Standorte P8 und P10 wurde zugunsten naturschutzfachlich wertvoller Bereiche deutlich reduziert. Aus eigentumsrechtlichen Gründen nahm der Vorhabensträger von der Entwicklung der Fläche P11 Abstand. Im Ergebnis des Erörterungstermins am 24.10.2007 wurden Möglichkeiten zur Überwindung des Konflikts mit dem Bergwerkseigentum Mildenberg (Vorrangflächen Sicherung oberflächennaher Rohstoffe im ReP RW-Entwurf) aufgezeigt, so dass direkt angrenzend an den Standort P7 der Standort P12 - Am Herzbergstich eingeführt wurde.

Gegenstand des ROV sind nach der Ergänzung der Verfahrensunterlage vom 03.12.2007 somit die Standorte

- P1 – Am Voßkanal I (10 ha, 60 FH)
- P2 + P3 – Am Voßkanal II + III (13 ha, 80 FH)
- P4 – An der Schleusenstraße (4 ha, 37 FH)
- P5 – Werk IV (23 ha, 140 FH)
- P7 – Gartenzwegstich (7 ha, 49 FH)
- P8 – Döbertstich (1 ha, 10 FH)
- P9 – Eichlerstich (28 ha, 129 FH)
- P10 – Bröselstich (5 ha, 30 FH)
- P12 – Am Herzbergstich (11 ha, 85 FH)

#### **3.2 Ferienhausgebiete**

Die einzelnen Ferienhausgebiete bestehen aus den Komponenten Ferienhäuser, innere Erschließung und Außenanlagen. Eine Nutzung der Ferienhäuser als Dauerwohnsitz wird ausgeschlossen. Die durchschnittliche Größe der Ferienhausgrundstücke beträgt 800 - 1.000 m<sup>2</sup>, mit einer zulässigen Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,3, maximal 2 Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 10 m und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden arten- und strukturreiche Hausgärten unter weitestgehendem Erhalt vorhandener Bäume, Gehölze und sonstiger Vegetationsstrukturen angelegt. Zur Wahrung des offenen Landschaftscharakters wird auf Grundstückseinfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern verzichtet.

Die Verkehrserschließung innerhalb der Ferienhausgebiete erfolgt über verkehrsberuhigte Verkehrsflächen (maximal 3,50 m breit), die Fußgängern, Radfahrern, PKW's sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen gleichermaßen zur Verfügung stehen. Je Ferienhausgrundstück werden mindestens 1, jedoch maximal 2 PKW-Stellplätze eingeordnet.

### **3.3 Touristische Infrastruktur und Wege**

Das touristische Wegenetz soll im Wesentlichen durch den abschnittswise Ausbau von Rad- und Fußwegen (d.h. auf dem vorhandenen Wegenetz oder straßenbegleitend) entwickelt werden. Ergänzend sind

- zwei neue Fuß- und Radwegbrücken (über den Voßkanal am Ferienhausgebiet P2+P3 und über die Havel unmittelbar nördlich der Eisenbahnbrücke) mit neuer Anbindung an das vorhandene Wegenetz und
- der Neubau eines Radweges entlang der L 214 geplant.

Für den so genannten "Treidelweg" am westlichen Havelufer ist eine „Entwicklung im Bestand“ vorgesehen.

Die vorhandene wassertouristische Infrastruktur soll durch folgende Ausbaumaßnahmen ergänzt werden:

- zusätzliche Anlegestelle für das Fahrgastschiff „Zehdenixe“ zwischen Ziegeleipark und Zehdenick nördlich der Eisenbahnbrücke in direkter Verknüpfung mit der geplanten Fuß- und Radwegbrücke;
- Ausbau von drei vorhandenen Hafenbecken zu Freizeithäfen (Charter-, Motor-, Segel- und Ruderboote, Kanus): P2+P3 - 70 Bootslicheplätze, P4 - 80 Bootslicheplätze und P5 - 50 Bootslicheplätze;
- nach der Überarbeitung der Antragsunterlage ist letztlich die Anlage von drei Badestellen an Gartenweg-, Eichler-, und Neitzelstich vorgesehen; zunächst waren insgesamt fünf neue Badestellen geplant.

Daneben ist die Anlage von fünf kleinen Versorgungseinrichtungen mit 50 bis 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche („Touristische Boxenstopps“) in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Ferienhausgebieten (P1, P4, P5, am Welsengraben, nahe Burgwall) vorgesehen. Sie sollen über ein eingeschränktes Angebot von Waren des täglichen Bedarfs verfügen und dienen der Information und Schlüsselübergabe. Zunächst waren sechs Boxenstopps geplant.

### **3.4 Äußere Verkehrserschließung**

Das Vorhabensgebiet ist bereits an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die Erschließung der einzelnen Ferienhausgebiete erfolgt nach dem Sackgassen-Prinzip über das vorhandene lokale Straßennetz. Teilweise ist ein grundlegender Ausbau vorhandener Straßen oder Wege für die Erschließung der Ferienhausgebiete vorgesehen:

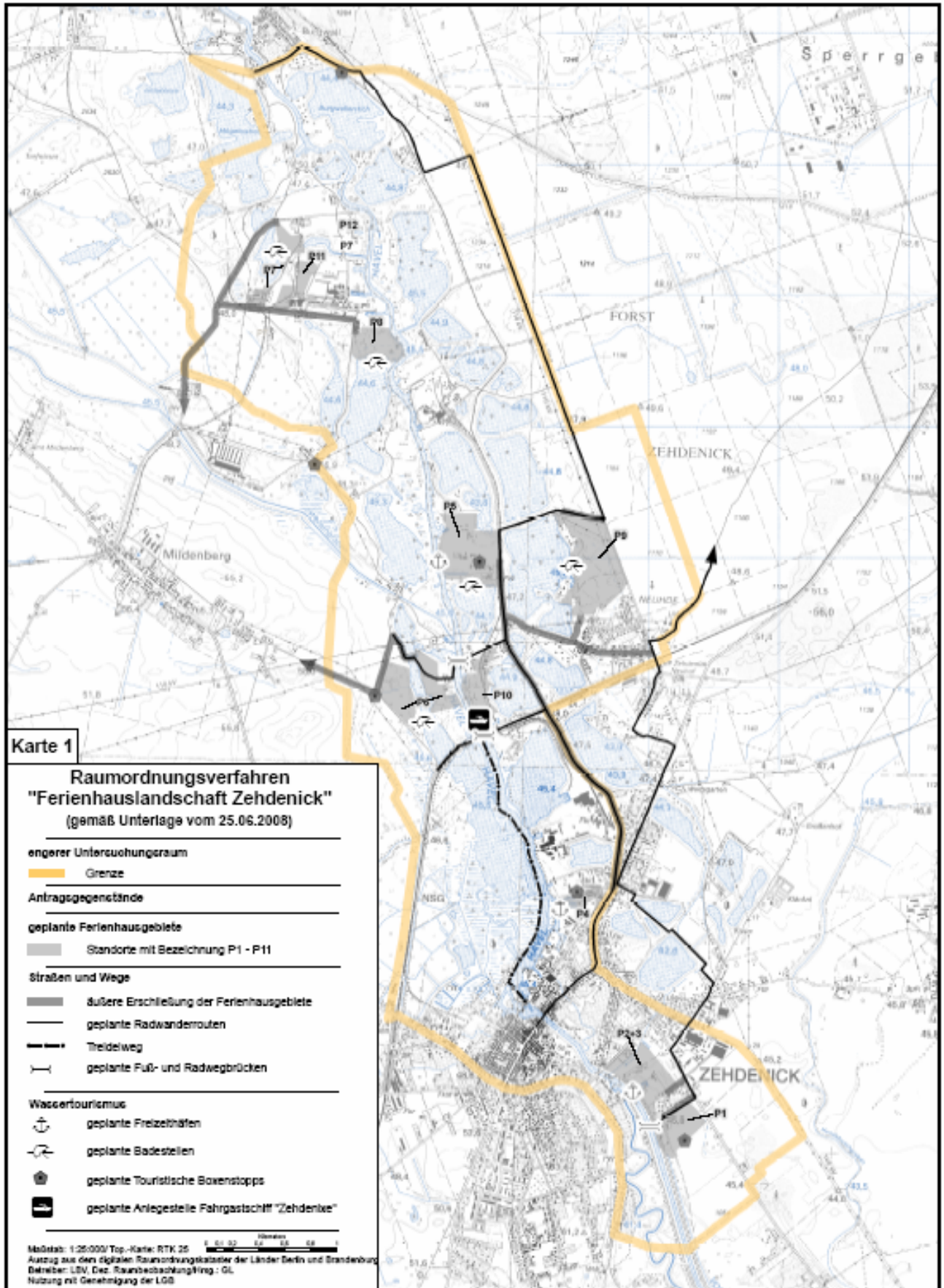
- Waldstraße / Ziegeleiweg (so genannte „Betonstraße“) – Erschließung P5 und P10
- Schulstraße – Erschließung P5 und P10
- Triftweg – Erschließung P2+P3
- Schwarzer Weg und anschließende Wege - Erschließung P7, P8, P12

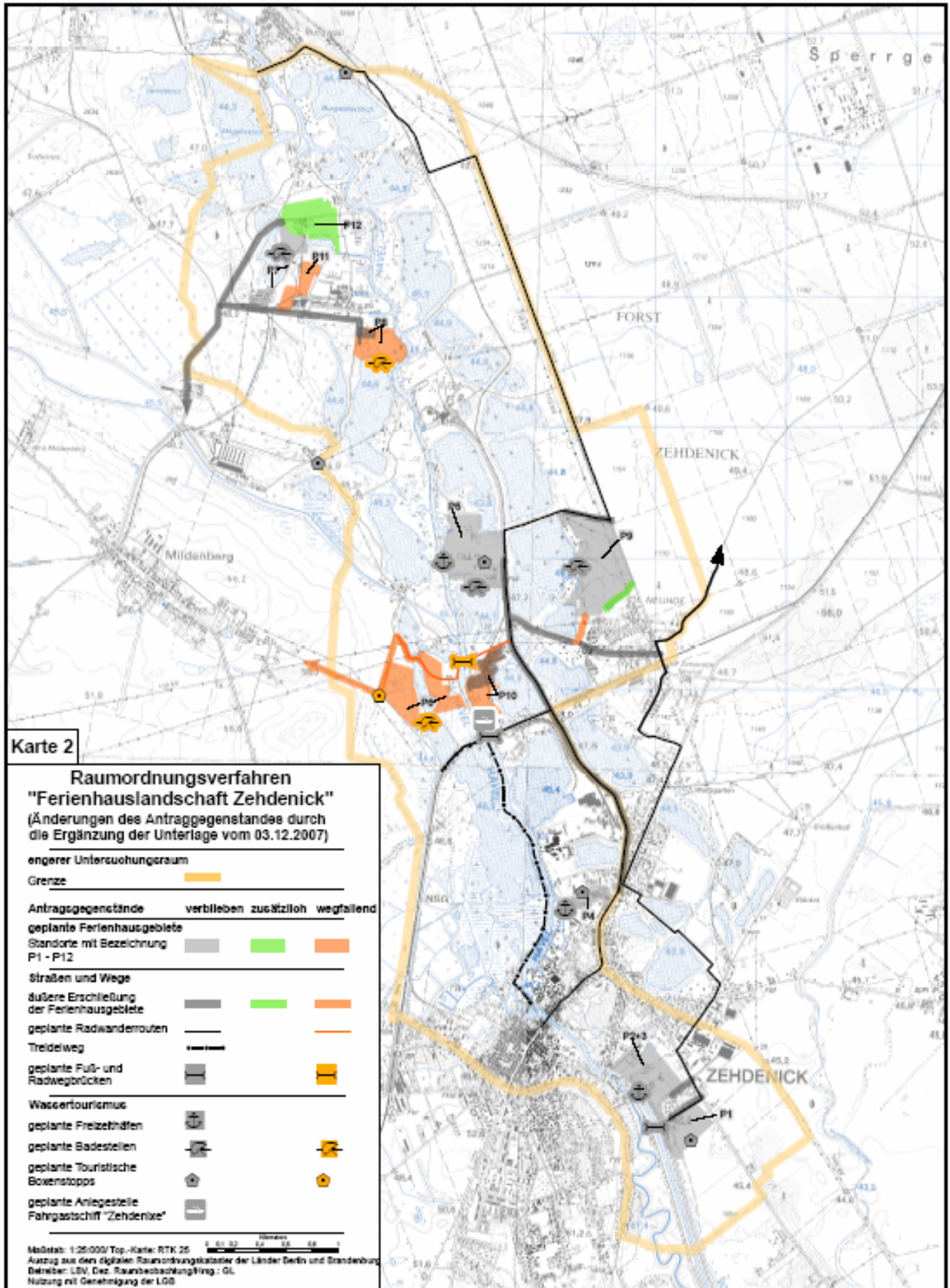
Da der Vorhabensträger die Entwicklung des Standortes P6 als Ferienhausgebiet im Ergebnis der ersten Trägerbeteiligung nicht weiter verfolgt, entfallen die geplanten Erschließungsmaßnahmen für diesen Standort.

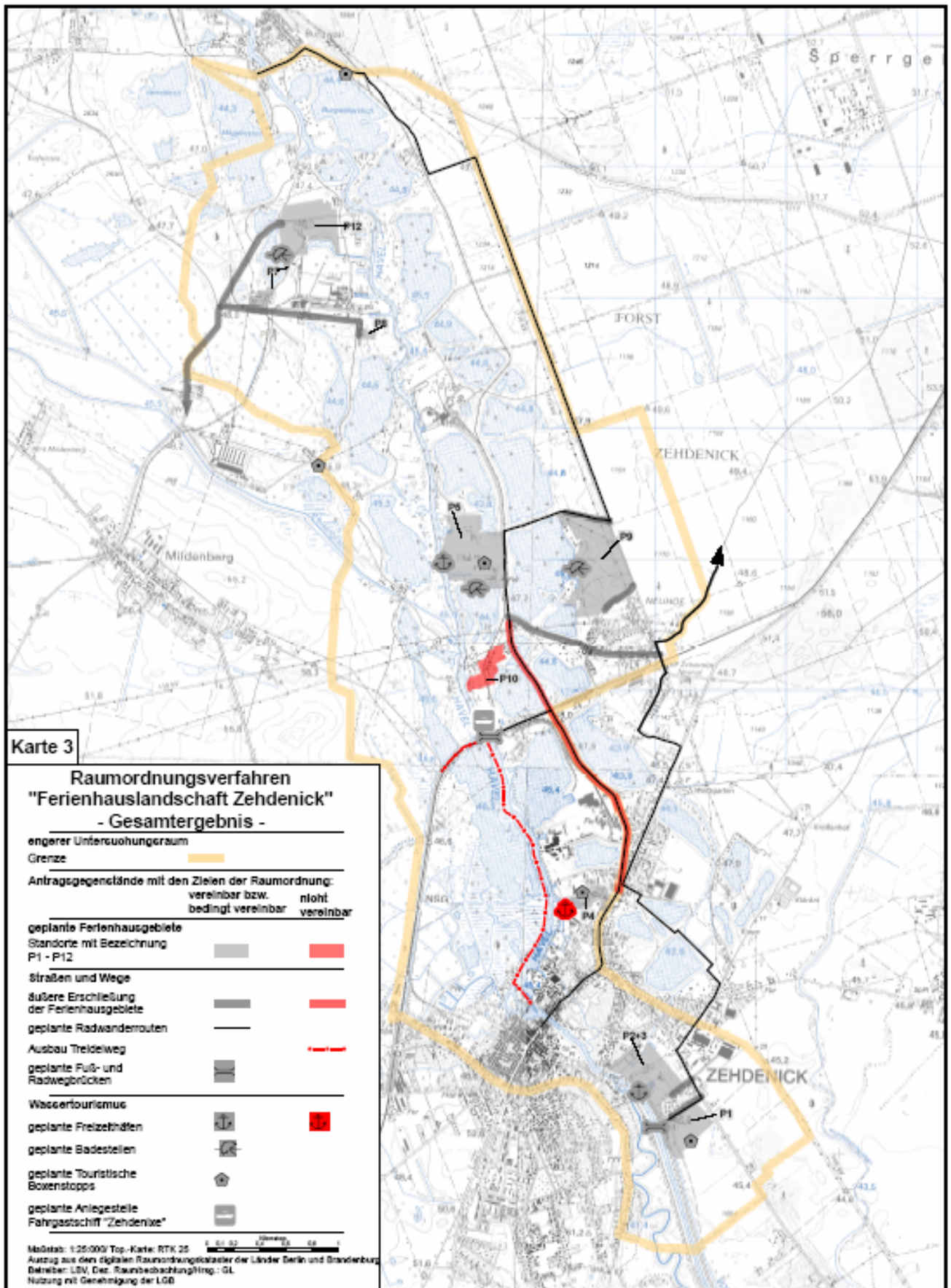
### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Für nahezu alle Ferienhausgebiete existieren versorgungstechnische Anschlusspunkte (Wasser, Elektroenergie, Gas, Telekom), so dass im Weiteren lediglich Maßnahmen zum grundhaften Ausbau der vorhandenen technischen Infrastruktur bzw. zur Anpassung an den Bedarf der Ferienhausgebiete erforderlich werden. Die vorhandene Freileitung am Standort P9 soll im Zuge der Realisierung erdverlegt werden.

Da der Vorhabensträger die Entwicklung des Standortes P6 als Ferienhausgebiet im Ergebnis der ersten Trägerbeteiligung nicht weiter verfolgt, entfallen die geplanten Erschließungsmaßnahmen für diesen Standort. Auf Grund dieser Änderung können raumbedeutsame Auswirkungen durch die mit dem Vorhaben verbundenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung ausgeschlossen werden.“







### U1.b)1.3 Berücksichtigung der Mitteilungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden FNP

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** nahm mit Schreiben vom 19.07.2007 zum **Vorentwurf** des FNP wie folgt Stellung:

*„zu der angezeigten Planungsabsicht teilen wir Ihnen gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Staatsvertrag vom 3./4. Mai 2006 (GVBl. I S. 96) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung mit.*

#### **Planungsabsicht**

*Die Stadt Zehdenick plant die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet mit allen Ortsteilen. Im vorliegenden Vorentwurf werden -gegenüber dem erfassten Bestand - 37 ha Wohnbauflächen, 33 ha gewerbliche Bauflächen, 3 ha gemischte Bauflächen und 103 ha Sonderbauflächen neu dargestellt. Im Gegenzug wird auf die Darstellung umfangreicher, im Bestand vorhandener Bauflächen in isolierter Lage im Außenbereich verzichtet. Auf die Ausweisung von Windkonzentrationszonen wird ebenfalls verzichtet.*

#### **Beurteilung der Planungsabsicht**

##### **Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht**

*Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Zehdenick ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 ROG insbesondere aus*

- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Art. 1 des Staatsvertrages vom 7. August 1997 (GVBl. 11998 S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003 (GVBl. I S. 202),
- dem Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR)
- ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum
- vom 20. Juli 2004 (GVBl. II S. 558),
- dem Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel, Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 4. März 1998 (AAZ, ABl. S. 342),
- dem sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Prignitz-Oberhavel (ReP Wind) vom 5. März 2003 (ABl. S. 843),
- dem Entwurf des sachlichen Teilplans „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ der Region Prignitz-Oberhavel (ReP RW) vom 27. Februar 2007 sowie
- dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26. Juli 2000.

#### **Bewertung**

*Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt mit ihren Ortsteilen wird von Seiten der Landesplanung begrüßt, da es in der Vergangenheit an einem abgestimmten Gesamtkonzept für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung aus unserer Sicht tatsächlich gefehlt hat. Begrüßt wird auch das vorrangige Ziel, die vorhandenen Ortskerne einschließlich der Kernstadt Zehdenick zu stärken, auf die Entwicklung vorhandener baulicher Nutzungen im Außenbereich zu verzichten und den FNP als Steuerungsinstrument zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels zu nutzen.*

*Allerdings ist diese Zielsetzung in Anbetracht von Lage und Umfang der vorgesehenen Darstellungen bei einem erwarteten Bevölkerungsrückgang von ca. 12% bis 2020 (Zeithorizont des FNP bis 2022) nicht immer nachvollziehbar.*

#### Wohnbauflächen:

*Auf die Darstellung von **Wohnbauflächen im Außenbereich** wird in einer Größenordnung von ca. **33 ha** verzichtet. Gleichwohl besteht für die dort vorhandene Wohnnutzung **Bestandsschutz** und es ist nicht mit einer kurzfristigen Aufgabe der Wohnnutzung in diesen Bereichen zu rechnen. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungsrückgangs erscheint die Darstellung von **37 ha zusätzlichen Wohnbauflächen** deshalb **nicht bedarfsgerecht**.*

*Während im Bereich der **Kernstadt ca. 10 ha Wohnbauflächen** neu dargestellt werden sollen, sind in den verschiedenen Ortsteilen **Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 27 ha geplant**. Eine **Konzentration** auf die **Entwicklung des Hauptortsteiles**, wie sie nach **Grundsatz G1.1.3 LEP GR** angestrebt werden soll, ist dabei **nicht erkennbar**. Vor allem der **Umfang der Planungen in den kleineren Ortsteilen sollte überprüft werden**, da er u. E. über das Maß der **Eigenentwicklung** hinausgeht, auf das sich die Wohnbauflächenentwicklung in diesen Ortsteilen zugunsten der Kernstadt beschränken sollte.*

*Aus landesplanerischer Sicht sollte auf **folgende Darstellungen verzichtet** werden, da sie keinen Lückenschluss innerhalb des Siedlungszusammenhangs darstellen und der Bedarf für eine Freirauminanspruchnahme nicht nachvollziehbar ist:*

- Zabelsdorf:**            **Za4, Za5, Za6**
- Bergsdorf:**           **Be1, Be6, Be7, (Be8 fehlt in Tabelle S. 63)**
- Osterne:**            **Os2, Os3**
- Badingen:**           **Ba2**
- Krewelin:**           **Kr1, Kr4**
- Wesendorf:**        **We2, We3**

*Der Verzicht auf diese Darstellungen dient der **Anpassung des FNP an § 16 Abs. 3 LEPro und Grundsatz G 1.1.1 LEP GR** (Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung).*

Die in der Begründung (S. 66) enthaltene **Planvariante zur Umnutzung vorhandener Erholungsgrundstücke in Wohnbauflächen** wird aus landesplanerischer Sicht **abgelehnt**, da dies - insbesondere bei den Flächen **Z29** und **Z30** - ebenfalls nicht dem Vorrang der Innenentwicklung entspricht und zudem zu einer Verfestigung von Streu- und Splittersiedlungen führen würde (vgl. § 16 Abs. 4 LEPro, Ziel Z1.1.4 LEP GR). Z29 und Z30 liegen auch innerhalb des ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems gemäß LEP GR, in dem raumbedeutsame Freirauminanspruchnahmen gemäß Ziel Z 3.2.1 LEP GR regelmäßig ausgeschlossen sind.

#### Gewerbliche Bauflächen

Die geplante Darstellung im Ortsteil Mildenberg **Mi9** überlagert teilweise das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem gemäß LEP GR. Die beabsichtigte Darstellung ist deshalb **nicht mit Ziel Z 3.2.1 LEP GR vereinbar**. Aufgrund der räumlichen Nähe zu sensiblen Naturräumen (Vogelschutz- und FFH-Gebiet) und der angestrebten touristischen Entwicklung in der Tonstichlandschaft scheint die Fläche für die vorgesehene Nutzung als Baustoff-Deponie bzw. Baustoffrecycling-Anlage zudem ungeeignet.

#### Sondergebiete

Die Begründung zum FNP-Vorentwurf verweist hinsichtlich der Sondergebiete Erholung (Ferienhausgebiete) auf die Inhalte der „Machbarkeitsstudie Ferienhausgebiet Zehdenick“. Für die geplante touristische Entwicklung wird durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung ein **Raumordnungsverfahren** (ROV „Ferienhauslandschaft Zehdenick“) durchgeführt, das am 1. August 2007 eröffnet wird. Die **Inhalte der Machbarkeitsstudie sind teilweise überholt**. Gegenstand des ROV ist die **Entwicklung von Ferienhausstandorten für ca. 620 Ferienhäuser** in der Tonstichlandschaft und der Stadt Zehdenick. Eine **Dauernutzung durch so genannte „Freizeitwohner“ und die Errichtung von Ferienhäusern auf Wasserflächen ist nicht mehr vorgesehen** (vgl. S. 83 und S. 123 der Begründung). Auch die **Abgrenzung einzelner Ferienhausgebiete** in der Plankarte des FNP entspricht nicht dem aktuellen Stand (z.B. Ferienhausgebiet **P9** am Eichlerstich).

Soweit der FNP auf den Gegenstand des ROV. verweist, ist er inhaltlich zu aktualisieren; das Ergebnis des ROV, das voraussichtlich Anfang 2008 vorliegt, ist im FNP zu berücksichtigen.

Da der FNP-Vorentwurf die Darstellung **weiterer Sondergebiete Erholung** vorsieht, die **nicht Gegenstand des ROV** sind (**Z19, Z22, Z26b**), sind mögliche Auswirkungen insbesondere auf das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem und die darin enthaltenen Natura 2000-Gebiete, **auf der Ebene des FNP zu beurteilen**. Die Sondergebiete **Z22** und **Z26b** liegen im Siedlungsbereich der Kernstadt, grenzen jedoch im Uferbereich der Havel an das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem gemäß LEP GR. Die Uferbereiche sollten un bebaut und öffentlich zugänglich bleiben und das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem baulich nicht in Anspruch genommen werden, (vgl. § 29 Abs. 4 LEPro, Grundsatz G 3.1.7 LEP GR, Ziel Z 3.2.1 LEP GR).

#### Windenergienutzung

Der FNP-Vorentwurf enthält keine **Konzentrationszonen für raumbedeutsame Windenergieanlagen**. Nach dem geltenden ReP Wind und nach dem Entwurf des ReP RW liegen im Gemeindegebiet Zehdenick jedoch mehrere Eignungsgebiete für die Windenergienutzung.

Die im Regionalplan festgelegten Eignungsgebiete stellen einen Rahmen dar, in dem Windenergieanlagen raumordnerisch zulässig sind und durch die kommunale Bauleitplanung räumlich konkretisiert oder auch reduziert werden können. Es ist den Gemeinden grundsätzlich nicht verwehrt, die Zulässigkeit der Windkraftnutzung im Rahmen der regionalplanerisch vorgegebenen Eignungsgebiete weiter einzuschränken. Dabei müssen sie die allgemeinen Anforderungen des Abwägungsgebotes und die Vorgabe beachten, dass innerhalb der Eignungsgebiete der Windkraft substanziiell Raum zu geben ist; die Ausschlusswirkung nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB setzt zudem die Zugrundelegung eines schlüssigen Planungskonzeptes voraus (vgl. etwa BVerwG, Urt.v. 17.12.2002, BVerwGE 117, 287).

Die Möglichkeit der Gemeinden bleibt dabei auf eine Konkretisierung beschränkt, d.h. sie dürfen Flächenreduzierungen gegenüber den festgelegten Eignungsgebieten nur mit solchen Belangen begründen, die nicht schon auf der Ebene der Regionalplanung letztverbindlich abgewogen wurden. Dies schließt aber nicht aus, etwa aus städtebaulichen Gründen oder wegen anderer von der Regionalplanung noch nicht berücksichtigter kleinräumiger Belange (wie z.B. geschützte Biotop <5 ha, einzelne Wohnplätze usw.) hinter den regionalplanerisch festgelegten Eignungsflächen zurückzubleiben.

Der Verzicht auf die Ausweisung entsprechender Konzentrationszonen **sollte überprüft werden**.

#### Rohstoffsicherung

Die Inhalte des ReP-Entwurf RW sind zu berücksichtigen. (s. auch Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 29.06.2007)“

**Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg nahm mit Schreiben vom 01.09.2008 zum Entwurf des FNP vom Mai 2008 wie folgt Stellung:**

„die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die o.g. Planungsabsicht haben wir Ihnen mit Schreiben vom 19.07.2007 mitgeteilt. Darüber hinaus ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (ROV) zur „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ (Landesplanerische Beurteilung vom 29.02.2008) zu berücksichtigen.

Gegenüber der Zielmitteilung vom 19.07.2007 haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen durch das Inkrafttreten des LEPro 2007 am 01.02.2008 verändert. Seine Festlegungen - ausschließlich Grundsätze der Raumordnung - ersetzen die Festlegungen des „alten“ LEPro und sind zu berücksichtigen.

Die Inhalte unserer Zielmitteilung und die Maßgaben aus der landesplanerischen Beurteilung wurden teilweise berücksichtigt, hinsichtlich der geplanten Darstellungen zu gewerblichen Bauflächen und Sondergebieten für Windenergienutzung bestehen von Seiten der Raumordnung keine Bedenken mehr.

Dennoch kann die Anpassung an die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung derzeit nicht festgestellt werden.

Wohnbauflächen:

Der Umfang der Darstellungen neuer Wohnbauflächen sollte vor dem Hintergrund aktueller Bevölkerungsprognosen (Rückgang um 16% bis 2020) überprüft und in Anpassung an Ziel Z 1.1.6 LEP GR ggf. reduziert werden. Dabei sollte gemäß Grundsatz G 1.1.3 LEP GR weiterhin eine Konzentration auf den gewachsenen Hauptortsteil (Kernstadt) angestrebt werden.

Ob es für eine Ausweisung von 33 ha faktisch neuen Wohnbauflächen einen realen Bedarf gibt, ist in der Begründung nicht nachvollziehbar dargelegt, da mittlerweile von einem deutlich stärkeren Bevölkerungsrückgang in Zehdenick auszugehen ist als der Bedarfsermittlung FNP-Entwurf zugrundegelegt (vgl. Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 des LBV von 2008).

Zehdenick ist nach den Festlegungen des ReP I derzeit Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und damit gemäß Ziel Z 1.1.6 LEP GR auf die Eigenentwicklung beschränkt. Das Ziel stellt bei der Ermittlung des Eigenbedarfs allein auf die Zahl tatsächlich vorhandener Wohneinheiten (WE) ab (vgl. Ziel Z 1.1.6 LEP GR: Zulässig ist ein planerischer Angebotszuwachs der WE von höchstens 10% auf der Grundlage des Bestandes vom 31.12.2003, das sind für Zehdenick 728 WE abzüglich der seit 2003 bereits realisierten WE; mit einzubeziehen sind auch bisher nicht ausgeschöpfte Potenziale aus rechtsgültigen bzw. genehmigten Bebauungsplänen.)

Eine Auseinandersetzung mit den Entwicklungsspielräumen, die sich aus Ziel 1.1.6 LEP GR ergeben, sollte in der Begründung ergänzt werden.

Ferienhauslandschaft Zehdenick / Sondergebiete:

Die Maßgaben 02-04, 06, 08, 09, 14, 19, 23-25 und 27-29 aus der landesplanerischen Beurteilung vom 29.02.2008 zur „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ sehen wir bisher nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt. Einzelne Darstellungen bzw. Aussagen in der Begründung sollten geändert, klargestellt oder ergänzt werden.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan umfassen mit ihrem räumlichen Geltungsbereich alle Bestandteile des Konzeptes der Ferienhauslandschaft Zehdenick und sind nicht - wie die Bebauungspläne - auf die Entwicklung der einzelnen Ferienhausstandorte begrenzt. Daher sollten die Darstellungen soweit als möglich genutzt werden, um die Maßgaben aus der landesplanerischen Beurteilung umzusetzen bzw. ihre Einhaltung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubereiten.

Die Sondergebiete

- Z33 (SO(1) (Marina); Ferienhausgebiet P4 gemäß ROV),
- Z34 (SO Ferienhausgebiet; P5),
- Z37 (SO Ferienhausgebiet; P8) und
- Z40 (SO Ferienhausgebiet; P9)

sowie weitere Bestandteile des Gesamtkonzeptes (z.B. Freizeithäfen bei Z33 und Z34, „Treibweg“, äußere Verkehrserschließung der Sondergebiete Z34, Z35A, Z35B, Z36, Z37 und Z40, Radwanderrouen, Fuß- und Radwegbrücken, Badestellen) liegen ganz oder teilweise innerhalb des ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems, in dem gemäß Ziel 3.2.1 Abs. 1 LEP GR raumbedeutsame Freirauminanspruchnahmen regelmäßig ausgeschlossen sind.

Da ein öffentliches Interesse an der Realisierung dieser – in ihrer Gesamtheit - überregional bedeutsamen Planung besteht und Zweck und Ziel des Vorhabens nicht durch ausschließliche Nutzung von Flächen außerhalb des Freiraumverbundes erreicht werden kann, ist eine Inanspruchnahme des ökologisch wirksamen Freiraumverbundsystems ausnahmsweise und unter Einhaltung der in der landesplanerischen Beurteilung vom 29.02.2008 bestimmten Maßgaben möglich (vgl. Ziel 3.2.1 Abs. 2 LEP GR).

Die Maßgaben 01, 05, 07, 10-13, 15-18, 20-22, 26 und 30 sehen wir mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan-Entwurf als berücksichtigt an bzw. sind auf dieser Planungsebene nicht darstellbar.



Zu den übrigen Maßgaben im Einzelnen:

- Im Bereich des Sondergebietes Z33 ist kein Hafensymbol dargestellt. Die Planungsabsicht entspricht insoweit Maßgabe 02 (kein Hafenausbau am Standort P4). Die vorgesehene Darstellung als SO 1 – Marina und Werft steht dem jedoch entgegen.
- Der südliche Teil des Ziegeleiweges und die sich daran anschließende Waldstraße sind als „Straßenverkehrsfläche – überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Nach der Begründung zum FNP (S. 135, 12.5.1) ist für die äußere Verkehrserschließung der Ferienhauslandschaft ein „Ausbau Waldstraße – Ziegeleiweg/Ende in 4 Bauabschnitten (P 5)“ vorgesehen. Maßgabe 03 (Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5) steht dem entgegen.
- Nach der Begründung zum FNP-Entwurf (S. 135, 12.5.1) ist auch ein Ausbau des Treidelweges zur Erschließung der Ferienhauslandschaft geplant. Maßgabe 04 (Verzicht auf den Ausbau des Treidelweges und die Inanspruchnahme angrenzender Röhrichtflächen) steht dem entgegen.
- Die Maßgaben 06, 27, 28 und 29 enthalten die Forderung nach ergänzenden Kartierungen von Tieren und Pflanzen. Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht eindeutig ersichtlich, ob die Untersuchungen – ggf. in Vorbereitung der verbindlichen Bauleitplanung – bereits abschließend durchgeführt wurden. Hier sollte eine Klarstellung erfolgen.
- Die Einhaltung der Maßgabe 08 (Freihaltung der Gewässerufer von Bebauung in einer Breite von 50 m und Erhalt prägender Ufervegetation und Gehölzstrukturen) ist – im Gegensatz zu den übrigen geplanten Ferienhausgebieten – im Bereich der Sondergebiete Z31, Z32, Z36 nicht bzw. nicht vollständig erkennbar und sollte berücksichtigt werden.
- Der FNP-Entwurf enthält Darstellungen von vorhandenen bzw. geplanten Badestellen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Badeplatz. Er sollte als Instrument genutzt werden, um die Einhaltung der Maßgabe 09 (Beschränkung auf die Neuanlage von insgesamt drei Badestellen / Badestegen (Gartenzwerg-, Eichler- und Neitzelstich; keine Neuanlage von sonstigen Gewässerzugängen, Badestellen, Steganlagen und uferbegleitenden Wegen) zu gewährleisten. Die Darstellung einer Badestelle am Herzbergstich ist nicht mit dem Ergebnis des ROV und der Maßgabe 09 vereinbar, soweit es sich nicht um eine bestehende Badestelle handelt.
- Zur Umsetzung der Maßgabe 14 sollten für die nördlich und nordöstlich an das Sondergebiet Z34 (Ferienhausgebiet P5, ehemaliges Werk IV) anschließenden Flächen konkrete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt werden, um den Bereich vor Störungen zu schützen.
- Ob die Maßgabe 19 (Minimierung der Bebauung auf wertvollen organischen und mineralischen grundwasserbestimmten Niederungsböden) berücksichtigt wurde, ist aus der Begründung und den Darstellungen des FNP-Entwurfes nicht ersichtlich.
- Die Begründung zum FNP-Entwurf enthält unter Kap. 12.5 Aussagen zur äußeren Erschließung der Ferienhauslandschaft und zum geplanten Rad- und Wanderwegenetz. Der Landschaftsplan enthält Maßnahmen zum Artenschutz. Der Radweg entlang der L 214 und seine Führung auf der Ostseite der Straße, die biber- und fischottergerechte Ausführung der beiden Radwegebrücken über die Havel bzw. den Voßkanal sowie die Maßnahmen zum Amphibienschutz an den Erschließungsstraßen der Ferienhausgebiete sollten zur Berücksichtigung der Maßgaben 23, 24 und 25 in die Pläne bzw. deren Begründung aufgenommen werden.

#### Rohstoffsicherung

Die in Aufstellung befindlichen Ziele aus dem Entwurf des ReP „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ vom 27.02.2007 sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen (s. auch Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 29.06.2007 und 06.08.2008).

Mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 liegen weitere in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. Gemäß Ziel 2.9 soll die Stadt Zehdenick zukünftig Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee sein. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll nach den Festlegungen des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B-Entwurf somit über den Eigenbedarf hinaus zulässig sein. Gemäß Ziel 4.2 LEP B-B-Entwurf sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen. Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B-Entwurf enthält für das Gemeindegebiet Festlegungen zum Freiraumverbund, in dem gemäß Ziel 5.2 LEP B-B-Entwurf raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrassen regelmäßig ausgeschlossen bzw. nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig sind.

Bis zum Inkrafttreten des LEP B-B bleiben die Festlegungen des LEP GR und des ReP I weiterhin verbindlich bzw. anwendbar.

Wir bitten, die o.g. Anmerkungen im weiteren Aufstellungsverfahren zu berücksichtigen und uns die ggf. vorgenommenen Klarstellungen und Ergänzungen zur Kenntnis zu geben, um die Anpassung an die Erfordernisse der Raumordnung abschließend bestätigen zu können.

**Die gegebenen Hinweise wurden im Entwurf vom Dezember 2008 wie folgt berücksichtigt:**

Die Angaben zur **aktuellen Bevölkerungsprognose** werden in die Begründung zum FNP übernommen.

Auf den im vorliegenden **Entwurf des FNP** neu geplanten Bauflächen für Wohnnutzungen (Wohnbauflächen + 50% Anteil der gemischten Bauflächen) wäre die Errichtung von **ca. 357 neuen Wohnungen** möglich (i.d.R. in Einfamilienhäusern). Hinzu kommen die bereits **durch Bebauungsplan bzw. Innenbereichssatzung festgesetzten Bauflächen**, auf denen die Errichtung weiterer ~~77~~<sup>75</sup> **WE** möglich wäre. **Insgesamt** hält der FNP somit Baulandreserven für **432 WE** vor. Ein Anteil von **306 möglicher WE (70,8%)** liegt in der **Kernstadt**, wo **67,7%** der **Einwohner** leben. Wegen der **rechtskräftigen Innenbereichssatzung des OT Klein-Mutz** entfallen **34 WE (7,4%)** auf diesen OT. Für die **übrigen 12 OT** verbleiben **zusammen 94 WE (21,6%)**, obwohl hier **29% der Einwohner** leben. Somit ist eine **Konzentration der Zuwachsflächen auf die Kernstadt** gegeben.

**Die in der Stellungnahme ermittelte Zahl von maximal 728 WE wird auch dann nicht erreicht, wenn man die seit 2003 bereits realisierten WE hinzurechnet und die auch bisher nicht ausgeschöpften Potenziale aus rechtsgültigen bzw. genehmigten Bebauungsplänen mit einbezieht.**

**Gemäß Wohnungswirtschaftlichem Konzept (INSEK Gransee-Zehdenick, Entwurf 23.10.2008)** wurden in Zehdenick und Ortsteilen zwischen 1997 und 2007 **jährlich ca. 38 Wohnungen** mehr errichtet, als abgängig waren. Der Neubau erfolgte, insbesondere in den letzten Jahren, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Die Aufgabe von Wohnungsnutzungen erfolgt oft an den im Außenraum liegenden Standorten von ehemaligen Zieglerkasernen.

Geht man von **2003 bis 2008** von 6 mal 38 = 228 neuen Wohnungen aus, ergeben sich **228 realisierte WE**. Im vorliegenden FNP ist eine Baulandreserve für 432 WE vorgesehen. Insgesamt ergeben sich so für den **Zeitraum 2003 bis zum Ende des Zeithorizonts des FNP** **228+432=660 WE**. Diese **Gesamtsumme liegt unterhalb der raumordnerischen Vorgabe (728 WE)** (sh. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zum Entwurf Mai 2008).

Im hier vorliegenden **überarbeiteten Entwurf des FNP** wird der **Realisierungsstand der Wohnbauung 2008** berücksichtigt und einzelne Teilflächen, die zwischenzeitlich bebaut wurden, werden als Bestand dargestellt. Andere Flächen wurden als gemischte Baufläche (Steindammer Weg: Z6, Z7, Z8) dargestellt, um hier neben dem Wohnen auch die Entwicklung gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. **Insgesamt reduziert sich die Baulandreserve für Wohnnutzungen hierdurch um 4,87 ha. Zugleich vergrößern sich die gemischten Bauflächen um 4,29 ha.**

Wie in gleicher Stellungnahme ausgeführt wird, liegen mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 weitere in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. (zwischenzeitlich in Kraft getreten, sh. unter 3.2.1) Gemäß Ziel 2.9 soll die Stadt Zehdenick Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee sein. Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen soll nach den Festlegungen des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B-Entwurf somit über den Eigenbedarf hinaus zulässig sein. Gemäß Ziel 4.2 LEP B-B-Entwurf sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

Vor diesem Hintergrund wird die nun verbliebene Neuausweisung von Wohnbauflächen als angemessen erachtet.

**Die Darstellung in der Kernstadt östlich der Havel zwischen Ziegeleischtich und Stadthafen wurde überarbeitet.** Im überarbeiteten Entwurf wird der Gesamtbereich als **Z45** bezeichnet.

Um der Schutzwürdigkeit der **Biberinsel** sowie der benachbarten Uferbereiche der Havel einschließlich des alten Hafens östlich der Biberinsel besser Rechnung zu tragen, wird die Biberinsel und der benachbarte Uferbereich in der Überarbeitung des FNP-Entwurfes als Waldflächen mit Eintragung der vorhandenen geschützten Biotope dargestellt.

Die verbleibenden Teile der (früheren) Flächen Z33 und Z22 (östlich der Biberinsel) werden nicht mehr als Sondergebiet Marina/Werft sondern als Sondergebiet Ferienhausgebiet dargestellt.

Um im stadtnahen Bereich dennoch ausreichende Hafenkapazitäten zu sichern, sollen die vorhandenen Häfen nördlich und südlich des sensiblen Naturraumes um die Biberinsel genutzt und naturverträglich erweitert werden.

Die (frühere) Fläche Z26b sowie der angrenzende Bereich um den Ziegeleistich werden in diesem Zusammenhang überarbeitet. Die Grünfläche um den Ziegeleistich wird im Südwesten um eine Fläche für Sport und Camping erweitert. Der Uferbereich des Ziegeleistichs ist auf der westlichen Seite bereits parkartig gestaltet und eine Sportanlage wurde südwestlich des Ziegeleistichs angelegt. Nach Besichtigung des Bestandes westlich des Ziegeleistichs, der u. a. durch ein Hotel mit Gastronomie geprägt ist, wird für die betreffende Fläche die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 7 in „Beherbergung und Gastronomie“ geändert und der Zuschnitt der Sondergebietsfläche wird der tatsächlich vorhandenen bzw. geplanten Nutzung angepasst. Entlang des nördlichen Ufers des Ziegeleistichs wird ergänzend eine Sondergebietsfläche SO 8 (Ferienhäuser auf Wasser) im geänderten Entwurf des FNP dargestellt. Zwar liegt die Fläche westlich des Ziegeleistichs in der Nähe zu sensiblen Naturräumen, jedoch handelt es sich um eine gewerblich vorgenutzte innerstädtische Fläche, deren Uferbereich vollständig durch ein massives Bollwerk verbaut ist. Eine Nutzung des Uferbereiches für den Wassertourismus ist hier stadtnah möglich ohne neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu verursachen.

Deshalb wird der Uferbereich in einer Breite von 25m als Grünfläche und nördlich angrenzend an den vorhandenen kleinen Hafen als Sondergebietsfläche dargestellt. Hier wird zusätzlich das Symbol für Hafen ergänzt und eine Erweiterung der Hafenfläche nach Nordost auf vorgenutzter bisheriger Gewerbefläche vorgesehen. Die Zweckbestimmung dieser Sondergebietsfläche wird in SO 1 (Marina, Werft) geändert.

Die hier vorhandenen Industriebauten (Halle und Heizhaus) sollen als Gemeinschaftswerft nachgenutzt werden.

Südlich des sensiblen Bereiches um die Biberinsel bleibt die Darstellung des vorhandenen Stadthafens als Sondergebiet Marina / Werft und Hafen erhalten. Für diesen Hafen soll eine frühere südliche Zufahrt wieder hergestellt werden, um die Beeinträchtigungen des Bereiches um die Biberinsel durch die Hafennutzer zu mindern. In diesem Zusammenhang wird auch eine Vergrößerung des Hafenbeckens außerhalb sensibler Naturräume auf der Ebene des FNP planerisch vorbereitet.

Durch diese Änderungen wird erreicht, dass der ökologisch sensible Bereich um die Biberinsel von Wassersport- und Hafennutzungen zukünftig frei bleiben kann.

Die **Darstellung der Waldstraße** als überörtliche Hauptverkehrsstraße **entfällt ab Südende Z25**. Auf den **Ausbau des Treidelweges** zur Erschließung der Ferienhauslandschaft wird **verzichtet**.

Die **Darstellung von Bauflächen in Schutzgebieten (LSG, FFH, SPA)** in der abschließenden Planfassung des FNP erfolgt nur, wenn die verbindliche Bauleitplanung soweit fortgeschritten ist, dass die Bestimmungen des Natur- und Landschaftsschutzes dem nicht mehr entgegenstehen.

Anderenfalls werden die betreffenden Flächen vorerst von der Darstellung des FNP ausgenommen und die Darstellung wird nachgeholt, sobald die verbindliche Bauleitplanung bezüglich der Konfliktbewältigung mit dem Natur- und Landschaftsschutz den entsprechenden Stand erreicht hat.

im **Bereich der Sondergebiete Z31, Z32, Z36** wird ein **Grünstreifen** dargestellt, der mindestens den **Uferwall des Voß-Kanals** umfasst.

Auch im innerörtlichen Bereich des **ehemaligen Wasser- und Schifffahrtsamtes (Z44)** und des **ehemaligen Kohlelagers (Z20)** werden Grünflächen zur Schaffung eines Uferschutzstreifens und Grünverbundes dargestellt.

Die drei im ROV zugelassenen **Badestellen / Badestege** (Gartenzwerg-, Eichler- und Neitzelstich) ~~sind im FNP dargestellt~~ werden im FNP nicht dargestellt, da dies nicht erforderlich ist. Nur das Waldbad Zehdenick ist ein Freibad, im Übrigen handelt es sich um Badeplätze.

Auf die ~~Darstellung der~~ Badestelle am Herzbergstich wird zur Berücksichtigung des Hinweises verzichtet.

Die Darstellung der Fläche für das geplante **Sondergebiet Z34** (Ferienhausgebiet P5, ehemaliges Werk IV) im FNP erfolgt erst, wenn die Vereinbarkeit mit den Schutzziele des LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung hergestellt ist. Bis dahin wird die Fläche von der Darstellung ausgenommen.

Die **Maßnahmenfläche**, die dem Ausgleich des betreffenden Eingriffes nach dem Naturschutzrecht dient, wird im FNP nachgetragen.

Außerhalb der Vorhaben des ROV sieht der FNP keine neuen Eingriffe in Bereiche **mit Niedermoorboden** vor. Ob und in wieweit innerhalb der geplanten Ferienhausgebiete in der Tonstichlandschaft Niedermoorböden in Anspruch genommen werden, zeigt hier die verbindliche Bauleitplanung.

Da die betreffenden Flächen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht liegen, kann deren Darstellung im FNP erst erfolgen, wenn die diesbezüglichen Konfliktlösungen in Aussicht stehen. Dies setzt

auch die Vermeidung bzw. Minimierung und ggf. den Ausgleich von Eingriffen in Niedermoorböden voraus.

Der **Radweg Neuhof-Burgwall** auf der Ostseite der L214 und die beiden Radwegebrücken über die Havel (neben der Bahnbrücke und neben der Freiarche) werden in die Plandarstellung des LP und in die Begründung des FNP aufgenommen.

Der Radweg führt bis zur B109. Er verläuft straßenbegleitend auf der östlichen Seite und hat Anschluss an den Radweg Templin. (bereits in Realisierung)

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** nahm mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 wie folgt Stellung:

*„die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für das Gebiet der Stadt Zehdenick haben wir Ihnen mit Schreiben vom 19.07.2007 mitgeteilt und im Rahmen der Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 01.09.2008 erneut zum Entwurf des Flächennutzungsplanes Stellung genommen und darin auch auf das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (ROV) „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ vom 29.02.2008 verwiesen.*

*Die raumordnerischen Beurteilungsgrundlagen haben sich seit unserer letzten Stellungnahme neuerlich geändert:*

*- Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 ist beschlossen und wird am 15.05.2009 in Kraft treten. Nur bis dahin bleiben die Ziele und Grundsätze des LEP GR in Kraft und die Festlegungen des ReP I zu Zentralen Orten anwendbar.*

*Die aktuelle Fassung des LEP B-B kann im Internet angesehen und heruntergeladen werden und zwar der Text unter*

*[http://al.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-al/landesentwicklungsplanung/lepbb\\_text.pdf](http://al.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-al/landesentwicklungsplanung/lepbb_text.pdf)*

*die Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) unter*

*[http://gl.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbbfestlegungskarte\\_1.pdf](http://gl.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbbfestlegungskarte_1.pdf)*

*und die Festlegungskarte 2 (Städtische Kernbereiche) unter*

*[http://gl.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb\\_festlegungskarte\\_2.pdf](http://gl.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-gl/landesentwicklungsplanung/lepbb_festlegungskarte_2.pdf)*

*- Die Festlegungen aus dem Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel (ReP) vom 26.07.2000 haben mit Beschluss der Regionalversammlung vom 14.10.2008 nicht mehr den Status von „in Aufstellung befindlichen Zielen“ und müssen somit nicht mehr als sonstige Erfordernisse der Raumordnung berücksichtigt werden.*

*- Die Regionalversammlung hat in gleicher Sitzung den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Rohstoffsic-herung und Windenergienutzung“ (ReP-RW) beschlossen. Die darin enthaltenen in Aufstellung befindlichen Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.*

*Die Inhalte unserer bisherigen Stellungnahmen und die Maßgaben aus der landesplanerischen Beurteilung zum ROV „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ wurden überwiegend berücksichtigt. Teilweise ergibt sich aus den veränderten Beurteilungsgrundlagen eine andere Position unsererseits (im Einzelnen s.u.). Da in einigen Fällen auf die verbindliche Bauleitplanung und eine Konfliktlösung im weiteren Verfahren verwiesen wurde, ist eine abschließende Bestätigung der Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung derzeit nicht möglich.*

#### Wohnbauflächen:

*Mit Inkrafttreten des LEP B-B am 15.05.2009 wird Zehdenick gemäß Ziel 2.9 LEP B-B Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee sein. Gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung ohne quantitative Beschränkung möglich. Auch wenn ein realer Bedarf in dieser Größenordnung angesichts der aktuellen Bevölkerungsprognosen weiterhin nicht plausibel erscheint, stehen der Darstellung von ca. 30 ha neuen Wohnbauflächen dann keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen.*

*Ferienhauslandschaft Zehdenick / Sondergebiete: Die Hinweise und Maßgaben aus der landesplanerischen Beurteilung vom 29.02.2008 wurden mehrheitlich berücksichtigt und umgesetzt, soweit dies auf der Ebene des FNP möglich und darstellbar ist. Soweit auf die verbindliche Bauleitplanung und die Konfliktlösung im weiteren Verfahren verwiesen wurde (zu den Maßgaben 06,14,19, 27, 28, 29), behalten die Inhalte unserer Stellungnahmen weiterhin ihre Gültigkeit. Auch nach Inkrafttreten des LEP B-B liegen weite Teile der Zehdenicker Tonstichlandschaft und der Bereich entlang der Havel innerhalb der Flächenkulisse des Freiraumverbunds. Gemäß Ziel 5.2 LEP B-B kann der Freiraumverbund nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden. Soweit die entsprechenden Flächen bis zur Konfliktlösung von einer Darstellung ausgenommen werden, stehen Ziele der Raumordnung dem nicht entgegen.*

**Rohstoffsicherung:**

Die beabsichtigte Darstellung Sondergebiet Ferien-hausgebiet Z 35A (P12) sowie die bestandsorientierte Darstellung Sondergebiet 6 - Pferdehof westlich des Toetzkesteichs überlagern das Vorbehaltsgebiet „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ Nr. 59 „Mildenberg“ gemäß ReP-RW-Entwurf. Nach dem vorgesehenen Grundsatz 1.2 soll dem Belang der Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen eine hohe Bedeutung zukommen. Die geplante Siedlungsentwicklung würde eine Rohstoffgewinnung behindern. Als Grundsatz-Entwurf entfaltet diese vorgesehene regionalplanerische Festlegung derzeit jedoch keine Rechtswirkung, so dass hier der Planungsabsicht keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Die aktuellen regionalplanerischen Beurteilungsgrundlagen wurden in die Begründung zum FNP übernommen.

Die Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan ist unter Punkt 3.3.2 dieser Begründung dargelegt.

Die neu dargestellten Wohnbauflächen in den Ortslagen der Kernstadt und der Ortsteile haben insgesamt eine geringere Größe als die vorhandenen Wohnbauflächen im Außenraum, die der FNP nicht darstellt.

Die neu dargestellten Wohnbauflächen nutzen vorhandene Erschließungsanlagen und dienen dem Lückenschluss in den bebauten Ortslagen der Kernstadt und der Ortsteile. Sie ermöglichen einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft. Sofern für einzelne Baugrundstücke eine entsprechende Verfügbarkeit für Bauinteressenten nicht gegeben ist, kann auf andere Baugrundstücke ausgewichen werden. So wird gewährleistet, dass eine möglichst positive demografische Entwicklung nicht zusätzlich durch die mangelnde Verfügbarkeit von Baugrundstücken erschwert wird.

Die Flächen mit geplanten Nutzungen in der Tonstichlandschaft, deren baulicher Entwicklung die Lage im Landschaftsschutzgebiet und somit auch Ziel 5.2 gemäß LEPB-B entgegenstehen, werden bis zur Konfliktlösung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der Darstellung im FNP ausgenommen.

## **U1.b)2. Regionalplanung / Teilplan Windenergienutzung Entwurf des Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung** ~~Sh. hierzu unter 3.3 der Begründung.~~

### **U1.b)2.1 Berücksichtigung der Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft zum FNP**

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel** teilte mit Schreiben vom 28.06.2007 zum **Vorentwurf** des FNP mit:

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

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte / Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 27.02.2007.

**Gesamtbewertung:** Die Planung dient der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das Gesamtgebiet der Stadt Zehdenick. Unter Berücksichtigung der Ist-Situation und der zu erwartenden bzw. angestrebten Entwicklung soll die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dargestellt werden. Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan lag für das Gemeindegebiet bisher nicht vor. In dem vorliegenden Vorentwurf werden 37 ha Wohnbauflächen, 33 ha gewerbliche Bauflächen, 3 ha gemischte Bauflächen sowie 103 ha Sonderbauflächen neu dargestellt. Im Gegenzug wird auf die Darstellung umfangreicher vorhandener isolierter Bauflächen im Außenbereich verzichtet. Auf die Ausweisung von Windkonzentrationszonen wird verzichtet.

Die reduzierte Bauflächenausweisung durch Verzicht der isoliert gelegenen Siedlungssplitter im Außenbereich bzw. in ökologisch wertvollen Bereichen und die Konzentration auf die Ortslagen wird grundsätzlich begrüßt. Gleiches gilt für die Zielsetzung, insbesondere die Kernstadt Zehdenick zu stärken. Die neu dargestellten Bauflächen begründen jedoch teilweise Konflikte gegenüber anderen Raumnutzungen. Zudem ist der Bedarf nicht in allen Fällen nachvollziehbar oder widerspricht der gewünschten Konzentration auf den Hauptort Zehdenick. Während in der **Kernstadt Zehdenick ca. 10 ha Wohnbauflächen geplant sind**, werden **in den Ortsteilen ca. 27 ha Erweiterungsflächen** dargestellt.

**Konflikte** ergeben sich ebenfalls durch die umfangreiche **Entwicklung der Sonderbauflächen**. Die Bedenken und Anregungen werden im Folgenden für die konfliktträchtigen Flächen konkret aufgeführt.

#### **Hinweis zu Bedarfsermittlung**

Der Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen kann nicht in allen Punkten gefolgt werden. Dies betrifft die Nichtdarstellung von Siedlungssplittern im Außenbereich. Das Ziel, an nicht integrierten Standort keine weitergehende Siedlungsentwicklung zu forcieren, wird begrüßt. Gleichwohl sind die **faktische Wohnnutzung an diesen Stellen und der daran gekoppelte Bestandsschutz nominal bei den Wohnbauflächen zu berücksichtigen**, sodass **hieraus kein Darstellungsdefizit** begründet werden kann. In der Konsequenz ist der **Zuwachs an Wohnflächen um 37,02 ha als solcher voll in Rechnung zu stellen**.

**Anmerkung:** Die Siedlungssplitterflächen unterscheiden sich von anderen Bauflächen jedoch durch eine geringere Nutzungsdichte. Wegen der Nichtdarstellung als Bauflächen im FNP steht einer baulichen Verdichtung hier gemäß §35 BauGB zukünftig u. a. auch die Darstellung des FNP entgegen. Insofern können sie bezüglich ihrer Anrechenbarkeit auf die Bauflächenbilanz des FNP nicht den dargestellten fortzuentwickelnden Bauflächen gleichgesetzt werden.

#### **Siedlungsflächen**

##### OT Bergsdorf

Die Ergänzungsfläche **Be 1** befindet sich im Vorranggebiet „Natur und Landschaft“. Vorranggebiete „Natur und Landschaft“ sind von Nutzungen freizuhalten, die mit der Zweckbestimmung **nicht vereinbar** sind (vgl. 4.1.1.0.1 ReP-Entwurf). Die Siedlungsentwicklung begründet dahingehend einen wesentlichen Konflikt. Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

Die Ergänzungsfläche **Be6** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ bzw. „Landwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Zweckbestimmung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.1.2.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf).

Gleiches **gilt im Übrigen auch für die als Bestand dargestellte gegenüberliegende Seite**. Vor dem Hintergrund der bestehenden Potenziale in der Ortslage gelten die Flächen als **nicht bedarfsgerecht und widersprechen der gewünschten Konzentration auf den Hauptort Zehdenick** (vgl. 2.2 (3) ReP I). Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

**Anmerkung:** Auf der B6 gegenüberliegenden Straßenseite wurde in jüngerer Vergangenheit ein weiteres Wohnhaus errichtet, sodass hier ein Bebauungszusammenhang gemäß §34 BauGB vorhanden ist.

##### OT Osterne

Die Ergänzungsfläche **Os2** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Trinkwasserschutz“ und „Landwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen in ihrer spezifischen Zweckbestimmung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.5.3.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Den Belangen „Trinkwasserschutz“ und „Landwirtschaft“ ist im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht beizumessen. Die Siedlungsentwicklung begründet insbesondere gegenüber dem Trinkwasserschutz Konfliktpotenzial. Ferner gilt, dass die Siedlungsflächenentwicklung in diesem Umfang an dieser Stelle **nicht notwendig** scheint, sodass die Belange des Freiraumschutzes überwiegen. Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

Die Ergänzungsfläche **Os3** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Trinkwasserschutz“ und „Landwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen in ihrer spezifischen Zweckbestimmung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.5.3.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Den Belangen „Trinkwasserschutz“ und „Landwirtschaft“ ist im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht beizumessen. Die Siedlungsentwicklung begründet insbesondere gegenüber dem Trinkwasserschutz Konfliktpotenzial. Ferner gilt, dass die Siedlungsflächenentwicklung in diesem Umfang an dieser Stelle **nicht notwendig** scheint, sodass die Belange Freiraumschutzes überwiegen. Ferner bedeutet die Darstellung der Ergänzungsfläche die **Verfestigung einer Splittersiedlung** und somit einen Beitrag zur **Zersiedlung der Landschaft** (vgl. 3.5.1.3 ReP-Entwurf). Auf die Darstellung der Fläche sollte **verzichtet werden**.

##### OT Badingen

Die Ergänzungsfläche **Ba2** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Trinkwasserschutz“ bzw. der Vorbehaltsgebiete „Trinkwasserschutz“ und „Landwirtschaft“**. Die Vorranggebiete „Trinkwasserschutz“ sind von Nutzungen freizuhalten, die mit der vorrangigen Zweckbestimmung nicht vereinbar sind (vgl. 4.5.2.0.2 ReP-Entwurf). Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.5.3.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Die Siedlungsentwicklung begründet insbesondere gegenüber dem Trinkwasserschutz Kon-

fliktpotenzial. Ferner gilt, dass die Dimension der angestrebten Entwicklung **nicht als bedarfsgerecht** gilt und der **angestrebten Konzentration auf den Hauptort Zehdenick widerspricht** (vgl. 2.2 (3) ReP I). Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

#### OT Zabelsdorf

Die Ergänzungsfläche **Za6** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ sowie „Landwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.1.2.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Den Belangen „Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie „Landwirtschaft“ ist im Rahmen der Abwägung hohes Gewicht beizumessen. Angesichts der Gesamtentwicklungspotenziale im Ortsteil Zabelsdorf wird **kein Bedarf** für die Inanspruchnahme der Fläche gesehen. Auf die Darstellung der Fläche **sollte daher verzichtet werden**.

#### OT Burgwall

Die Ergänzungsfläche **Bu1** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ sowie „Landwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.1.2.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Den Belangen „Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie „Landwirtschaft“ ist im Rahmen der Abwägung hohes Gewicht beizumessen. Angesichts der vorhandenen Potenziale gilt die Entwicklung an dieser Stelle **nicht als bedarfsgerecht**. Die Belange von Natur und Landschaft sind höher zu gewichten. Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

Im Umfeld von Burgwall werden **zahlreiche Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiete“ als Bestand dargestellt**. Diese befinden sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“**. Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.1.2.0.2 ReP-Entwurf). Den Belangen „Naturschutz und Landschaftspflege“ ist im Rahmen der Abwägung hohes Gewicht beizumessen. Die Darstellung gilt jedoch nicht als bestandsorientiert, sondern birgt deutliche Entwicklungspotenziale. Die **Flächen sind auf den tatsächlichen Bestand zu reduzieren**. Eine **Einbindung in die Betrachtung zu dem Projekt „Ferienhauslandschaft“ ist angeraten**.

**Anmerkung:** Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wochenendhausgebiete sind bereits vorhanden. Soweit sie nicht in Schutzgebieten liegen, soll ihre Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, da sie Bestandteil der angestrebten touristischen Gesamtentwicklung sind. Die Ferienhauslandschaft bezieht sich auf zu vermietende Ferienhäuser. Im Unterschied hierzu befinden sich die vorhandenen Wochenendhäuser i. d. R. in privatem Eigentum und werden von den Eigentümern selbst genutzt. Eine Einbeziehung in das Ferienhausprojekt ist aus diesen eigentumsrechtlichen Gründen kaum möglich.

#### OT Wesendorf

Die Ergänzungsfläche **We2** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ sowie „Landwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.1.2.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Den Belangen „Naturschutz und Landschaftspflege“ sowie „Landwirtschaft“ ist im Rahmen der Abwägung hohes Gewicht beizumessen. Der **Bedarf für Wohnbauflächen wird in dieser Größenordnung an dieser Stelle** unter Berücksichtigung der Potenziale der Innenentwicklung **nicht gesehen**. Die Belange des Freiraumschutzes überwiegen. Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

Die Ergänzungsfläche **We3** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ sowie „Landwirtschaft“ bzw. „Forstwirtschaft“**. Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.1.2.0.2, 4.3.1.0.6 und 4.3.2.0.6 f. ReP-Entwurf). Der **Bedarf für Wohnbauflächen wird in dieser Größenordnung an dieser Stelle** unter Berücksichtigung der Potenziale der Innenentwicklung **nicht gesehen**. Die Belange des Freiraumschutzes überwiegen. Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

#### OT Krewelin

Die Ergänzungsfläche **Kr 1** befindet sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Forstwirtschaft“ als Fläche für die Wiederaufforstung**. Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.3.2.0.6 f. ReP-Entwurf). Dem Belang „Forstwirtschaft“ ist im Rahmen der Abwägung ein hohes Gewicht beizumessen. Bedenken bestehen darüber hinaus hinsichtlich des **Bedarfes**. Dieser ist angesichts der vorhandenen Potenziale und der Größe des Ortsteiles **nicht erkennbar**. Die Entwicklung **widerspricht der angestrebten Konzentration auf den Hauptort Zehdenick**. Die Belange des Freiraumschutzes überwiegen. Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

### **Umwandlung Wohnnutzung in bereits bebauten Wochenendhausgebieten durch Umnutzung von Erholungsgrundstücken**

Die Umwandlungsflächen **Z28, Z29 und Z30** gelten als für die Wohnnutzung ungeeignet. Die Fläche **Z28** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“**. Innerhalb der Vorranggebiete „Natur und Landschaft“ müssen alle Planungen und Maßnahmen mit der festgelegten Zweckbestimmung vereinbar sein (vgl. 4.1.1.0.1 ReP-Entwurf). Sie sind von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten. Die Entwicklung der Wohnnutzung gilt als unvereinbare Nutzung. Darüber hinaus gilt die Entwicklung an dieser Stelle vor dem Hintergrund ausreichender Potenziale im Siedlungsbereich von Zehdenick als **nicht bedarfsgerecht**. Gleiches gilt für die Flächen **Z29 und Z30**, welche sich im **Vorranggebiet „Trinkwasserschutz“** befinden. Die Vorranggebiete „Trinkwasserschutz“ sind von Nutzungen freizuhalten, die mit der vorrangigen Zweckbestimmung nicht vereinbar sind (vgl. 4.5.2.0.2 ReP-Entwurf). Die Siedlungsentwicklung gilt grundsätzlich als unvereinbare Raumnutzung. Darüber hinaus mangelt es den Flächen an einem Siedlungszusammenhang, sodass die Entwicklung an dieser Stelle der **Zersiedlung der Landschaft** Vorschub leisten würde (vgl. 3.5.1.3 ReP-Entwurf). Auf die Darstellung der Flächen **sollte verzichtet werden**.

### **Sonderbauflächen Zehdenick**

Gegenwärtig wird für das Vorhaben „Ferienhauslandschaft Zehdenicker Tonstiche“ ein Raumordnungsverfahren durchgeführt. Ohne dem Raumordnungsverfahren vorgreifen zu wollen, möchten wir Ihnen die zurzeit bestehenden Belange der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel mitteilen.

Die fremdenverkehrstouristische Nutzung entspricht grundsätzlich der Funktion des Raumes (vgl. 6.5.0.2 ReP-Entwurf). Auch die Dimensionierung des Gesamtvorhabens gilt im Zusammenhang mit der Zuordnung zum Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Zehdenick als funktionsgerecht (vgl. 6.0.0.2 ReP-Entwurf i.V.m. 3.2.1 (2) ReP I). Die Sonderbauflächen bewegen sich jedoch in ökologisch wertvollen Bereichen sowie anderen Restriktionsbereichen. Die Betroffenheit der einzelnen Standorte wird unten gesondert aufgeführt.

Die Sonderbaufläche **Z31** befindet sich innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“**.

Die Sonderbaufläche **Z34** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“** sowie innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**.

Die Sonderbaufläche **Z38** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“** sowie innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**. Es werden **Uferbereiche** unmittelbar in Anspruch genommen.

Die Sonderbaufläche **Z35** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Rohstoffsicherung“** sowie innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ und „Forstwirtschaft“**.

Die Sonderbaufläche **Z37** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“** sowie innerhalb eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**.

Die Sonderbaufläche **Z 39** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**. Es werden **Uferbereiche** unmittelbar in Anspruch genommen.

Die Sonderbaufläche **Z40** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“** sowie eines **Vorbehaltsgebietes „Natur und Landschaft“**.

Die Sonderbaufläche **Z41** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“** sowie **„Forstwirtschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**.

Die Sonderbaufläche **Z42** befindet sich innerhalb der **Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“** sowie **„Forstwirtschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**.

Die Sonderbaufläche **Z43** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“**. Ferner liegt die Fläche innerhalb des **ökologischen Freiraumverbundsystems**. Es werden **Uferbereiche** unmittelbar in Anspruch genommen.

Die Sonderbauflächen **Z22, Z26b und Z33** waren bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (Schreiben vom 06.12.2005). Hier wurde unter der Maßgabe der **gewerblich-touristischen Schwerpunktsetzung** die **weitgehende Vereinbarkeit** mit den Erfordernissen der Regionalplanung festgestellt.

Die Sonderbaufläche **Z36** befindet sich innerhalb der regional bedeutsamen Freizeitanlage „Ziegeleipark Mildenberg“. Die Sonderbaufläche **entspricht der fremdenverkehrstouristischen Zweckbestimmung** des Gebietes.

### **Hinweise zu Windenergienutzung und Rohstoffsicherung**

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel hat mit Beschluss vom 27.02.2007 den **Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Rohstoffgewinnung und Windenergienutzung“ (ReP-RW)** gebilligt. Das Planwerk sollte Eingang in das Kapitel „Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen“ Unterpunkt „Regionalplanung“ finden. Als Anhang erhalten Sie einen Auszug aus dem Entwurf des ReP-RW für den Bereich Zehdenick.

Im Bereich Windenergienutzung wird auf die Möglichkeit der kommunalen Steuerung verzichtet. Windkonzentrationszonen werden nicht dargestellt. Aus Gründen der Planungssicherheit, insbesondere im Zusammenhang mit dem Repowering, sollten die Windeignungsgebiete auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden. In jedem Fall sind die Windeignungsgebiete von entgegenstehenden Nutzungen freizuhalten.



Für den Bereich **Rohstoffsicherung** ist der **Entwurf des ReP-RW das maßgebliche Planwerk**. Hier sind die Festsetzungen des ReP-Entwurf aus dem Jahr 2000 nunmehr obsolet. Die Darstellung der Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen sollte sich an den Vorranggebieten des ReP-RW orientieren. Das **Gebiet in Klein-Mutz ist entsprechend zu vergrößern**.

Umgekehrt sollte das **Gebiet in Burgwall** aus Gründen der Konfliktminimierung **deutlich verkleinert und nicht das gesamte bergrechtliche Bewilligungsfeld dargestellt werden**.

Im Kapitel 17.6 „Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen“ wird ein **Vorbehaltsgebiet Rohstoffsicherung** unter Verweis auf den ReP-Entwurf benannt. Im Gebiet von Zehdenick gibt es aufgrund der Planungshistorie jedoch lediglich **Vorranggebiete „Rohstoffsicherung“ (VR43 „Ziegelton Burgwall“, VR44 „Mildenberg“ und VR 47 Klein-Mutz)**. Vorbehaltsgebiete „Rohstoffsicherung“ gibt es nicht.

### Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel teilte mit Schreiben vom 06.08.2008 zum Entwurf des FNP (Mai 2008) mit:

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

- Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)
- Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003) Regionalplan Prignitz-Oberhavel (ReP-Entwurf), Entwurf: Stand 26. Juli 2000
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW). Entwurf vom 27.02.2007.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick war im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (vgl. Schreiben vom 29.06.2007). Seinerzeit wurden diverse Anregungen und Hinweise gegeben, die im vorliegenden Entwurf teilweise Berücksichtigung gefunden haben. Gegenüber dem Vorentwurf wurden insbesondere die neuen Wohnbauflächen in den Umlandgemeinden reduziert sowie die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens zu der „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ eingearbeitet. Nunmehr sind ca. 33 ha neue Wohnbauflächen, 4 ha Gewerbegebiete und 64 ha der Erholung dienende Sondergebiete dargestellt.

#### Redaktionelle Hinweise

(Anm.: Die redaktionellen Hinweise wurden in die vorliegende Begründung eingearbeitet.)

#### **Hinweis zu Bedarfsermittlung**

Bereits in der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde kritisch angemerkt, dass die Ermittlung des Bedarfes an neuen Wohnbauflächen nicht plausibel ist. Die Hinweise sind im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt worden. Im Einzelnen betrifft dies folgende Punkte:

- **Bevölkerungsentwicklung:** Es wird festgestellt, dass die Zahl der Einwohner im Planungszeitraum deutlich sinken wird. Die zu Grunde liegende Bevölkerungsprognose geht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen um 12 % gegenüber dem Jahr 2004 auf ca. 13.000 Menschen im Jahr 2020 aus. Die aktuelle Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2008 geht von einem Rückgang der Einwohnerzahlen um 16 % auf ca. 12.300 Menschen bis 2020 aus und bestätigt somit den Trend. Altersstrukturell werden die Zahl der Kinder und Jugendlichen sowie insbesondere die Zahl der Erwachsenen deutlich stärker zurückgehen, während die Zahl der Alten erheblich zunehmen wird. Aus diesen Erkenntnissen wird abgeleitet, dass die Bevölkerungsentwicklung keine neuen Baulandausweisungen notwendig macht.

- **veränderte Wohnformen:** Es wird ausgeführt, dass die Stadt Zehdenick auf Grund des überdurchschnittlichen Mietwohnungsanteils auch an nicht integrierten Standorten einen Eigenbedarf an Flächen für selbstgenutztes Wohneigentum, insbesondere Einfamilienhäuser, hat. Eine Quantifizierung der Daten erfolgt nicht.

- **nicht dargestellte Bestandsflächen im Außenbereich:** Es wird ausgeführt, dass im Plangebiet ca. 39 ha vorhandene Wohnbauflächen wegen ihrer nicht integrierten Lage, Konflikten gegenüber anderen Raumnutzungen sowie abweichenden städtebaulichen Zielen im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden. Diese 39 ha werden dann als Darstellungsdefizit benannt.

- **Innenentwicklungspotenziale:** Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich, d. h. sowohl innerörtliche bzw. planerisch bereits gesicherte Freiflächen als auch Wohnungsleerstände werden bei der Bedarfsermittlung nicht betrachtet,

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte kann der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht nachvollzogen werden. Die Bedarfe werden einzig im Fall der nicht dargestellten Wohnbauflächen im Außenbereich quantifiziert. Diese können jedoch nicht als Bedarf angerechnet werden. Dies würde ansonsten bedeuten, dass die neuen Bauflächen für die Bewohner dieser Flächen vorgehalten werden müssten und dass diese innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren einen Wohnstandortwechsel hin zu integrierten Lagen vollziehen müssten. Zudem sind die Wohnbauflächen durch eine geringere Bebauungsdichte gekennzeichnet, sodass nicht in gleichem Umfang neue Fläche zur Verfügung gestellt werden müssten. Unabhängig von dieser theoretischen Diskussion, bleiben die Wohnbauflächen auf Grund des Bestandsschutzes

faktisch vorhanden. Die erheblich negative zukünftige Bevölkerungsentwicklung, die zu wesentlichen Teilen endogenen Ursprungs ist, d. h. auf die natürliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen ist, wird bei der Bedarfsermittlung nicht hinreichend berücksichtigt. Hier fehlen quantitative Annahmen zu den Auswirkungen auf die Flächenbedarfe auch negativer Art. Die Innenentwicklungspotenziale werden ebenfalls nicht betrachtet.

Gegenüber dem Vorentwurf fand eine deutliche Reduzierung der Wohnbauflächen statt. Insgesamt wurde auf die Darstellung von 19 ha neuer Wohnbauflächen verzichtet. Dennoch ist der Bedarf an neuen Wohnflächen vor diesem Hintergrund nicht nachvollziehbar. Die Voraussetzungen für die ausnahmsweise Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche sind somit nicht erfüllt (vgl. Z 3.4.0.4 ReP-Entwurf).

**Anregung:** Die Bedarfsermittlung sollte entsprechend der oben aufgeführten Punkte überarbeitet werden. Die Bevölkerungsprognose, die nicht dargestellten Bestandsflächen, die veränderten Wohnformen sowie die Innenentwicklungspotenziale sollten nachvollziehbar berücksichtigt werden.

Die Reduzierung der neuen Wohnbauflächen wurde insbesondere in den Umlandgemeinden vollzogen. Dadurch beträgt das Verhältnis von Neuausweisungen in Kernstadt und Umland nunmehr 60 : 40. Dies entspricht der gegenwärtigen Verteilung der Einwohner. Von einem Konzentrationsgedanken zu Gunsten der Kernstadt Zehdenick kann dabei jedoch nicht ausgegangen werden, weil dadurch lediglich der Status quo festgeschrieben wird. Immerhin ermöglicht ein Zuwachs von insgesamt 13 ha in den Umlandgemeinden einen ungefähren Zuwachs von 195 Wohneinheiten bzw. 450 Einwohnern, bei einem erwarteten Einwohnerrückgang von ca. 1.700 Einwohnern im Planungszeitraum.

### **Siedlungsflächen**

Neben den Bedenken zur Bedarfsermittlung wurden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung Anregungen und Bedenken zu den neuen Siedlungsflächen im Zusammenhang mit konkurrierenden Raumansprüchen geäußert. Die Anregungen wurden im vorliegenden Entwurf zum überwiegenden Teil berücksichtigt. Im Übrigen (Fläche gegenüber Be 6, Wochenendhausgebiet Burgwall, We 2) ist die Begründung für die Beibehaltung der Flächen sachgerecht und plausibel, sodass die Bedenken ausgeräumt wurden.

Die Entwicklung der Siedlungsflächen gilt jedoch unter Berücksichtigung der Ausführungen zu der Bedarfsermittlung als nicht bedarfsgerecht (vgl. G 2.1 (6) ReP I). Die entsprechenden Anregungen sind zu berücksichtigen.

### **Umwandlung von Wochenendhausbereichen in Wohnbaugebiete**

Den Anregungen zur Umwandlung von Wochenendhausbereichen in Wohngebiete wurde teilweise gefolgt. Die Flächen Z 29 und Z 30 werden nicht als Wohnbauflächen dargestellt. Die Fläche Z 28 wird weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Die Begründung gilt als sachgerecht und plausibel. Die Bedenken zur Lage der Flächen werden nicht aufrecht erhalten.

### **Sonderbauflächen**

Im vorliegenden Entwurf wurden die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens zur „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ eingearbeitet. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gegebenen Hinweise wurden teilweise berücksichtigt. Teilweise waren die Flächen bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

- Z 31: Die Fläche befindet sich im Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft (vgl. Festlegungskarte ReP-Entwurf). Innerhalb der Vorbehaltsgebiete „Natur und Landschaft“ sollen Planungen und Maßnahmen die besondere Bedeutung des Gebietes für den Naturschutz und die Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigen (vgl. 4.1.2.0.1 ReP-Entwurf). Den Belangen ist im Rahmen der Abwägung hohes Gewicht beizumessen. Die besondere Wertigkeit des Gebietes gründet sich im Wesentlichen auf der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Obere Havelniederung“. Ansonsten erfüllt die Planung an dieser Stelle die weitergehenden Standortanforderungen an Freizeitanlagen. Die Vereinbarkeit der Planung kann hergestellt werden, sofern die Konflikte gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet gelöst werden.

- Z 34: Die Fläche war im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan „Werk IV“ bereits Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme. Es gilt, dass die Planabsicht in ihrer konzeptionellen Ausrichtung der touristischen Funktion des Raumes entspricht (vgl. 6.5.0.2 und 6.5.7.1 ReP-Entwurf). Sie ist dem Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Zehdenick zugeordnet (vgl. 6.0.0.2 ReP-Entwurf). Das Ferienhausgebiet ist nicht den bestehenden Siedlungsflächen zugeordnet und befindet sich nicht im funktionalen Zusammenhang mit dem Zentrum der Stadt Zehdenick, wohl aber mit den Tonstichen als touristische Attraktion (vgl. 6.1.0.1 ReP-Entwurf). Die Planung wird darüber hinaus der regionalplanerischen Zielsetzung gerecht, Freizeitanlagen, nicht in Ufernähe zu errichten (vgl. 6.1.0.2 ReP-Entwurf).

Konflikte können sich insbesondere gegenüber dem Naturschutz und der Landschaftspflege ergeben. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ in räumlicher Nähe zu den gemeinschaftsrechtlich geschützten Gebieten „Zehdenicker-Mildenberger Tonstiche“ (FFH) und „Obere Havelniederung“ (SPA). Planungen und Maßnahmen sollen die Eignung und Bedeutung der Gebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege nicht beeinträchtigen (vgl. 4.1.2.0.1 f. ReP-Entwurf). Insbesondere Maßnahmen der Siedlungstätigkeit sind zu vermeiden (vgl. 4.2.1.0.1 ReP-Entwurf).

Den dargestellten Vorbehaltsgebieten „Natur und Landschaft“ bleibt grundsätzlich ihre Eignung und Bedeutung für den Naturschutz dann erhalten, wenn bei der Abwägung konkurrierender Nutzungsansprüche der besonderen Zweckbestimmung ein hoher Stellenwert beigemessen wird. Auf Grund seiner industriellen Vergangenheit ist das Gebiet in größerem Umfang bereits baulich vorgeprägt. Insgesamt ist die Anlage in ihrer konzeptionellen Ausrichtung und Dimensionierung dennoch geeignet eine Beeinträchtigung der besonderen ökologischen Bedeutung darzustellen.

- Z 35: Die Fläche Z 35 A befindet sich weiterhin in einem Vorranggebiet „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (vgl. Festlegungskarte ReP-RW). Die Vorranggebiete sind von Bebauung freizuhalten (vgl. Z I ReP-RW). Im Zusammenhang mit der Fläche wurde im Rahmen der Beteiligung zum sachlichen Teilplan „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“ eine Erörterung mit der Stadt Zehdenick und den Inhaber der Bergrechte durchgeführt. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass die Fläche zukünftig als Vorbehaltsgebiet dargestellt wird. Ungeachtet dessen ist dem Belang des Lagerstättenschutzes hohe Bedeutung beizumessen. Bis dahin ist die Darstellung des Sondergebietes nicht mit den Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar.

#### **Windenergienutzung**

Im vorliegenden Entwurf werden nun Sondergebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen. Diese orientieren sich am Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind). Gegenüber den Darstellungen des ReP-Wind werden lediglich Abstände zu den linienhaften Verkehrsinfrastrukturen abweichend dargestellt. Die Darstellungen entsprechen somit den Zielen der Regionalplanung. Es sei lediglich darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des Sachlichen Teilplanes „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“ die Gebiete „Zabelsdorf / Altlüdersdorf und „Mildenberg / Badingen“ geringfügig modifiziert worden. Das WEG 39 „Zabelsdorf / Altlüdersdorf“ wurde im Norden entsprechend des Siedlungspuffes geringfügig vergrößert. Das WEG 40 „Mildenberg / Badingen“ wurde im Nordosten bis zur 110-kV-geringfügig erweitert.

#### **Rohstoffsicherung**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde angeregt, sich an den Darstellungen des ReP-RW zu orientieren. Die Anregungen wurden im vorliegenden Entwurf nicht berücksichtigt.

- Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass das maßgebliche Planwerk für die Rohstoffsicherung nicht der Regionalplan-Entwurf, sondern der Sachliche Teilplan „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“ ist. Entsprechendes ist in der Erläuterung zu überarbeiten.

- Ein Vorbehaltsgebiet an der westlichen Gemarkungsgrenze von Mildenberg gibt es nicht.

- VR 43 „Ziegelton Burgwall“: Die Darstellung im Flächennutzungsplan orientiert sich an Bergwerkseigentum. Im Bereich im Osten der im ReP-RW dargestellt wird, stellt der FNP Wald dar. Es handelt sich um eine bestandsorientierte Darstellung, die den regionalplanerischen Erfordernissen nicht entgegensteht. Im Westen stellt der Regionalplan in den sensibleren Bereich (Natur und Landschaft, Mensch) weniger Flächen als Vorranggebiet dar, bleibt also hinter dem Bergwerkseigentum zurück. Insofern sind die durch die Stadt Zehdenick benannten Konflikte bekannt und auf Ebene der Regionalplanung berücksichtigt. Auch die Stadt Zehdenick hat hier die Möglichkeit auf die Kennzeichnung der aus ihrer Sicht sensiblen Bereiche verzichtet und hinter dem Bergwerkseigentum zurückbleiben.

- VR 44 „Mildenberg“: Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht dem ReP-RW. Es sei lediglich darauf hingewiesen, dass zukünftig das Gebiet nicht mehr als Vorranggebiet, sondern lediglich als Vorbehaltsgebiet transportiert werden soll.

- VR 47 „Klein-Mutz“: Die Darstellung entspricht dem Bergwerkseigentum. Im ReP-RW wird nur die Fläche nördlich der Straße als Vorranggebiet „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ gesichert. Ein Widerspruch zu den Erfordernissen der Regionalplanung besteht jedoch nicht.

#### **Die Hinweise wurden im Entwurf des FNP vom Dezember 2008 wie folgt berücksichtigt:**

Die Angaben der **aktuellen Bevölkerungsprognose** wurden in die Begründung übernommen.

Der sich aus dem **überdurchschnittlich hohen Mietwohnungsanteil** ergebende **Bedarf** wird wie folgt quantifiziert:

In Zehdenick und den Ortsteilen ist Wohneigentum i. d. R. in Form von Einfamilienhäusern vorhanden. Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern sind i. d. R. Mietwohnungen. Das Statistische Bundesamt hat in seinem Datenreport 2006, Teil 1, ermittelt, dass die Eigentümerquote bei Wohneigentum im Jahr 2002 in Deutschland bei 42,6% lag. Hierbei war sie im früheren Bundesgebiet mit 44,6% wesentlich höher als in den neuen Bundesländern und Ostberlin, wo sie bei 34,2% lag.

Nach Angaben des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg zum Wohnungs- und Gebäudebestand im Land Brandenburg 2005 war in Zehdenick am 31.12.2005 ein Anteil von 2.323 Wohnungen in Einfamilienhäusern vorhanden. Das sind 31,7% der in diesem Bericht

erfassten insgesamt 7.223 Wohnungen. Somit ist davon auszugehen, dass der Eigentumsanteil von Wohnungen in Zehdenick sogar noch unter dem ostdeutschen Durchschnitt liegt. Zum Durchschnitt der alten Bundesländer besteht eine Differenz von ca. 13%. Bezogen auf den Wohnungsbestand von Zehdenick sind das ca. **940** Wohnungen, die bei durchschnittlichem bedarfsgerechtem Wohnungsangebot nicht als Mietwohnungen sondern in Form vom Wohneigentum, d. h. z. B. Einfamilienhäusern vorhanden sein müssten. (Das ist mehr, als im Zeithorizont des FNP auf den geplanten Bauerweiterungsflächen errichtet werden könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bildung von Wohneigentum auch im innerstädtischen Bereich und durch Verdichtung im Bestand weiter voranschreiten wird und deshalb keine Unterversorgung mit Bauland im Zeithorizont des FNP entsteht.)

Der Bedarf an selbst genutztem Wohneigentum wird durch die tatsächliche Entwicklung bestätigt. Die Analyse im wohnungswirtschaftlichen Konzept der Stadt Zehdenick (Spath & Nagel, Entwurf 23.10.2008) kommt zu dem Ergebnis, dass in Zehdenick in den vergangenen Jahren fast ausschließlich Wohnungen in Einfamilienhäusern errichtet wurden und dieser Trend anhält.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Angleichung des Wohneigentumsanteiles an den Bundesdurchschnitt in Zehdenick zu erheblichen städtebaulichen Missständen in der Altstadt führen wird. Der Mietwohnungsanteil in der Altstadt nimmt mit ca. 1000 Wohnungen nur einen Anteil von ca. 20 % der insgesamt 4.900 Wohnungen in Zwei- und Mehrfamilienhäusern in Zehdenick ein. Auf Grund der industriellen Vorgeschichte der Stadt Zehdenick entstand im 20. Jahrhundert ein großer Anteil Mietwohnungen außerhalb der Altstadt. Ein Teil des Mietwohnungsbestandes befindet sich in mehrgeschossigen Zieglerkasernen im Außenraum. Heute ist hier bereits erheblicher Leerstand vorhanden und eine Wiedernutzung dieser Zieglerkasernen im Außenraum wird gemäß FNP i.d.R. nicht angestrebt. (sh. hierzu auch unter 6. der Begründung zum FNP)

**Die neu geplanten Wohnbauflächen sind kleiner als die nicht dargestellten Flächen.** Auf den nicht dargestellten Flächen der Zieglerkasernen im Außenraum sind i.d.R. Mehrfamilienhäuser vorhanden, die zunehmenden Leerstand aufweisen. Auf den geplanten Bauflächen ist die Entwicklung von Wohneigentum in Form von Einfamilienhäusern vorgesehen. Die Begründung des Bedarfes wird präzisiert. (sh. hierzu auch vorstehende Erläuterung)

Die Angaben zum **Bedarf** mit Blick auf die **Einhaltung der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung** werden wie folgt untersetzt:

Auf den im Entwurf des FNP vom Mai 2008 neu geplanten Bauflächen wäre die Errichtung von ca. **357** neuen Wohnhäusern möglich, die i. d. R. Einfamilienhäuser wären. Hinzu kommen die bereits durch Bebauungsplan bzw. Innenbereichssatzung festgesetzten Bauflächen, auf denen die Errichtung weiterer **75** WE möglich wäre. Insgesamt hält der FNP somit Baulandreserven für **432** WE vor. Ein Anteil von **306** möglicher WE (**71%**) liegt in der Kernstadt, wo 67,7% der Einwohner leben. Wegen der rechtskräftigen Innenbereichssatzung des OT Klein-Mutz entfallen **34-32** WE (**7,4%**) auf diesen OT. Für die übrigen 12 OT verbleiben zusammen 94 WE (21,6%), obwohl hier 29% der Einwohner leben. Somit ist eine Konzentration der Zuwachsflächen auf die Kernstadt gegeben.

Gemäß Wohnungswirtschaftlichem Konzept (INSEK Gransee-Zehdenick, Entwurf 23.10.2008) wurden zwischen 1997 und 2007 jährlich ca. 38 Wohnungen mehr errichtet, als abgängig waren. Der Neubau erfolgte, insbesondere in den letzten Jahren, überwiegend in Form von Einfamilienhäusern. Die Aufgabe von Wohnungsnutzungen erfolgt oft an den im Außenraum liegenden Standorten von ehemaligen Zieglerkasernen.

Geht man von 2003 bis 2008 von 6 mal 38 = 228 neuen Wohnungen aus, ergeben sich 228 realisierte WE. Im FNP (Mai 2008) war eine Baulandreserve für 435 WE vorgesehen. Insgesamt ergeben sich so für den Zeitraum 2003 bis zum Ende des Zeithorizonts des FNP 228+435=701 WE. Diese Gesamtsumme liegt unterhalb der raumordnerischen Vorgabe (728 WE) (sh. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zum Entwurf Mai 2008).

Im hier vorliegenden überarbeiteten Entwurf wird der Realisierungsstand der Wohnbebauung 2008 berücksichtigt und einzelne Teilflächen, die zwischenzeitlich bebaut wurden, werden als Bestand dargestellt. Andere Flächen wurden als gemischte Baufläche (Steindammer Weg: Z6, Z7, Z8) dargestellt, um hier auch die Entwicklung gewerblicher Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Insgesamt reduziert sich die Baulandreserve für Wohnnutzungen hierdurch nochmals geringfügig.

Wie in der o. g. Stellungnahme der GL ausgeführt wird, liegen mit dem Entwurf des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 21.08.2007 weitere in Aufstellung befindliche Ziele als sonstige Erfordernisse der Raumordnung vor. (zwischenzeitlich in Kraft getreten, sh. unter 3.2.1) Gemäß Ziel 2.9 soll die Stadt Zehdenick Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee sein. Die Entwick-

lung von Wohnsiedlungsflächen soll nach den Festlegungen des Zieles 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B-Entwurf somit über den Eigenbedarf hinaus zulässig sein. Gemäß Ziel 4.2 LEP B-B-Entwurf sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anschließen.

Vor diesem Hintergrund wird die nun verbliebene Neuausweisung von Wohnbauflächen als angemessen erachtet.

**Die Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz- Oberhavel teilte mit Schreiben vom 16.04.2009 zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:**

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

- *Satzung über den Regionalplan I (ReP I) Prignitz-Oberhavel Zentrale Orte/Gemeindefunktionen vom 04. März 1998 (im Amtlichen Anzeiger des Amtsblattes Nr. 14 vom 16.04.1998)*
- *Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)*
- *Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), Entwurf vom 14.10.2008.*

*Die Planung war bereits mehrfach Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (zuletzt Schreiben vom 06.08.2008). Seinerzeit wurden Bedenken zur Wohnbauflächenentwicklung geäußert. Diese betrafen die Bedarfsermittlung und das Verhältnis von Kernstadt- und Umlandentwicklung. Ferner wurden Hinweise zu den regionalplanerischen Grundlagen, zu den Sondergebieten für die Windenergienutzung und Flächen für die Rohstoffgewinnung gegeben. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Gegenüber dem vorherigen Entwurf wurden insbesondere die Wohnbauflächen, gemischten Baufläche und Sonderbauflächen modifiziert sowie die Begründung überarbeitet.*

**Hinweise zu den übergeordneten Planungen und Nutzungsregelungen**

*Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung vom 14.10.2008 den 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“ (ReP-RW) beschlossen. Für den Bereich Rohstoffsicherung ist der 2. Entwurf nunmehr die alleinige regionalplanerische Beurteilungsgrundlage. Im Bereich Windenergienutzung sind die Ziele des 2. Entwurfs ebenfalls als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Die Begründung sollte entsprechend überarbeitet werden. Im Kapitel 3.3.2.2 sollten in Analogie zu den Windeignungsgebieten die Rohstoffsicherungsflächen in Zehdenick (VR 39 „Ziegelton Burgwall“, VR 42 „Klein-Mutz“, VB 59 „Mildenberg“) und die daran geknüpften inhaltlichen Anforderungen benannt werden. Dem Abbau der oberflächennahen Rohstoffe entgegenstehende Nutzungen sind in den Vorranggebieten ausgeschlossen (vgl. Z 1.1 ReP-RW). In den Vorbehaltsgebieten kommt dem Belang der Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen, welche eine mögliche Rohstoffgewinnung dauerhaft erschweren oder behindern, eine hohe Bedeutung zu (vgl. G 1.2 ReP-RW).*

*Ferner hat die Regionalversammlung beschlossen, den integrierten Regionalplan in seiner gegenwärtigen Ausrichtung nicht weiter zu verfolgen. Der Regionalplan aus dem Jahr 2000 (ReP-Entwurf) gilt nicht mehr als „in Aufstellung befindlich“. Seine Inhalte entfalten keine unmittelbare Bindungswirkung mehr. Auch dies sollte in der Begründung überarbeitet werden.“*

Die aktuellen regionalplanerischen Beurteilungsgrundlagen wurden in die Begründung zum FNP übernommen.

Gemäß Mitteilung der **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg** mit Schreiben vom 24.04.2009 zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 sind mit dem In-Kraft-Treten der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) am 15.05.2009 die Ziele und Grundsätze des ReP I zu Zentralen Orten nicht mehr anwendbar.

Die Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplanist unter Punkt 3.3.2 dieser Begründung dargelegt.

Weiter heißt es in o. g. Stellungnahme:

**„Hinweise zur Bedarfsermittlung und Wohnbauflächenentwicklung**

*Im bisherigen Verfahren wurden Bedenken gegenüber der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs und der Verteilung der Baulandreserven geäußert. Die Bedenken wurden nicht vollständig ausgeräumt.*

*Grundsätzlich gilt, dass Zehdenick als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (vgl. Z 3.2.1 (2) ReP I) und zukünftiges gemeinsames Mittelzentrum mit Gransee auf Grund von Lage und*

*Ausstattung eine wichtige Versorgungsfunktion für sein Umland wahrnimmt. Insofern ist die Entwicklung der Wohnbauflächen funktionsgerecht.*

*Der Bedarf für ca. 30 ha Baulandreserven kann vor dem Hintergrund eines prognostizierten Bevölkerungsverlustes von ca. 15 % bis 2020 und ca. 30 % bis 2030 (vor allem bei der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter), nicht berücksichtigter Verdichtungspotenziale und Leerstände weiterhin nicht plausibel. Die Anrechnung der nicht dargestellten Außenbereichsflächen auf die Bilanz ist nicht nachvollziehbar. Der Mietanteil ist nicht höher als in strukturell vergleichbaren Räumen. Eine Angleichung an das durchschnittliche Niveau der alten Länder durch Ausweisung neuer Baulandreserven ist nicht realistisch. Eine Konzentration der Siedlungsflächenentwicklung auf die Kernstadt ist nicht erkennbar. Die Flächen werden entsprechend des Status quo verteilt.*

*Die Siedlungsflächenentwicklung sollte sich vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung stärker auf die Kernstadt konzentrieren.“*

Mit Schreiben vom 24.04.2009 bestätigte die GL die Vereinbarkeit der im FNP dargestellten Wohnbauflächen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die neu dargestellten Wohnbauflächen in den Ortslagen der Kernstadt und der Ortsteile haben insgesamt eine geringere Größe als die vorhandenen Wohnbauflächen im Außenraum, die der FNP nicht darstellt.

Die neu dargestellten Wohnbauflächen nutzen vorhandene Erschließungsanlagen und dienen dem Lückenschluss in den bebauten Ortslagen der Kernstadt und der Ortsteile. Sie ermöglichen einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft. Sofern für einzelne Baugrundstücke eine entsprechende Verfügbarkeit für Bauinteressenten nicht gegeben ist, kann auf andere Baugrundstücke ausgewichen werden. So wird gewährleistet, dass eine möglichst positive demografische Entwicklung nicht zusätzlich durch die mangelnde Verfügbarkeit von Baugrundstücken erschwert wird.

Weiter heißt es in o. g. Stellungnahme:

**„Bedenken zu den Sondergebieten für die Erholung**

*Die Änderungsfläche Z 35A sowie das Sondergebiet 6 westlich des Toetzkestichs befinden sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ Nr. 59 „Mildenberg“. In den Vorbehaltsgebieten kommt dem Belang der Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen, welche eine mögliche Rohstoffgewinnung dauerhaft erschweren oder behindern, eine hohe Bedeutung zu (vgl. G 1.2 ReP-RW). Die Siedlungsentwicklung behindert die Rohstoffgewinnung. Auf die Darstellung der benannten Sondergebiete sollte verzichtet werden.“*

Die Entwicklung der Änderungsfläche **Z 35a** war im Ergebnis des ROV festgelegt worden. Wegen der Lage im LSG wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.

Auch das **SO6 (Pferdehof)** liegt innerhalb eines LSG und zugleich innerhalb einer Fläche mit Bergrecht. Deshalb wird auch diese Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.

Die Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan ist unter Punkt 3.3.2 dieser Begründung dargelegt.

Weiter heißt es in o. g. Stellungnahme:

**„Hinweise zu den Sondergebieten für die Windenergienutzung**

*Die Darstellungen der Sondergebiete für die Windenergienutzung orientieren sich an den Festsetzungen des sachlichen Teilplans „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2003.*

*Der Plan wird gegenwärtig fortgeschrieben. Am 14.10.2008 hat die Regionalversammlung den 2. Entwurf des sachlichen Teilplans „Rohstoffsicherung und Windenergienutzung“ beschlossen. Von den Änderungen ist auch das Stadtgebiet von Zehdenick betroffen. Das Windeignungsgebiet „Zabelsdorf/Altlüdersdorf“ soll im Norden reduziert werden. Maßgeblich ist der Siedlungsabstand von 1.000 m zur Ortslage Zabelsdorf.*

*Das Windeignungsgebiet Nr. 44 „Löwenberger Land - Falkenthal“ befindet sich nicht im Stadtgebiet von Zehdenick. Eine Darstellung ist nicht notwendig.“*

Die Darstellung des Sondergebietes für Windenergienutzung im Windeignungsgebiet „Zabelsdorf/Altlüdersdorf“ ist dem sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2003 entnommen, der noch immer rechtskräftig ist und bleibt deshalb erhalten. Sofern ein späterer rechtskräftiger Regionalplan ein verkleinertes Windeignungsgebiet darstellt, wird die betreffende Darstellung des FNP im Rahmen einer Anpassung an die Ziele der Regionalplanung geändert.

Die Darstellung im Windeignungsgebiet Nr. 44 „Löwenberger Land - Falkenthal“ entfällt redaktionell, da das Gebiet nicht im Gemeindegebiet Zehdenick und Ortsteile liegt.

Die Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan ist unter Punkt 3.3.2 dieser Begründung dargelegt.

### **U1.b)2.2 Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan**

---

#### **U1.b)2.2.1. Bisherige und geplante Festlegungen des Regionalplanes zu Windeignungsgebieten**

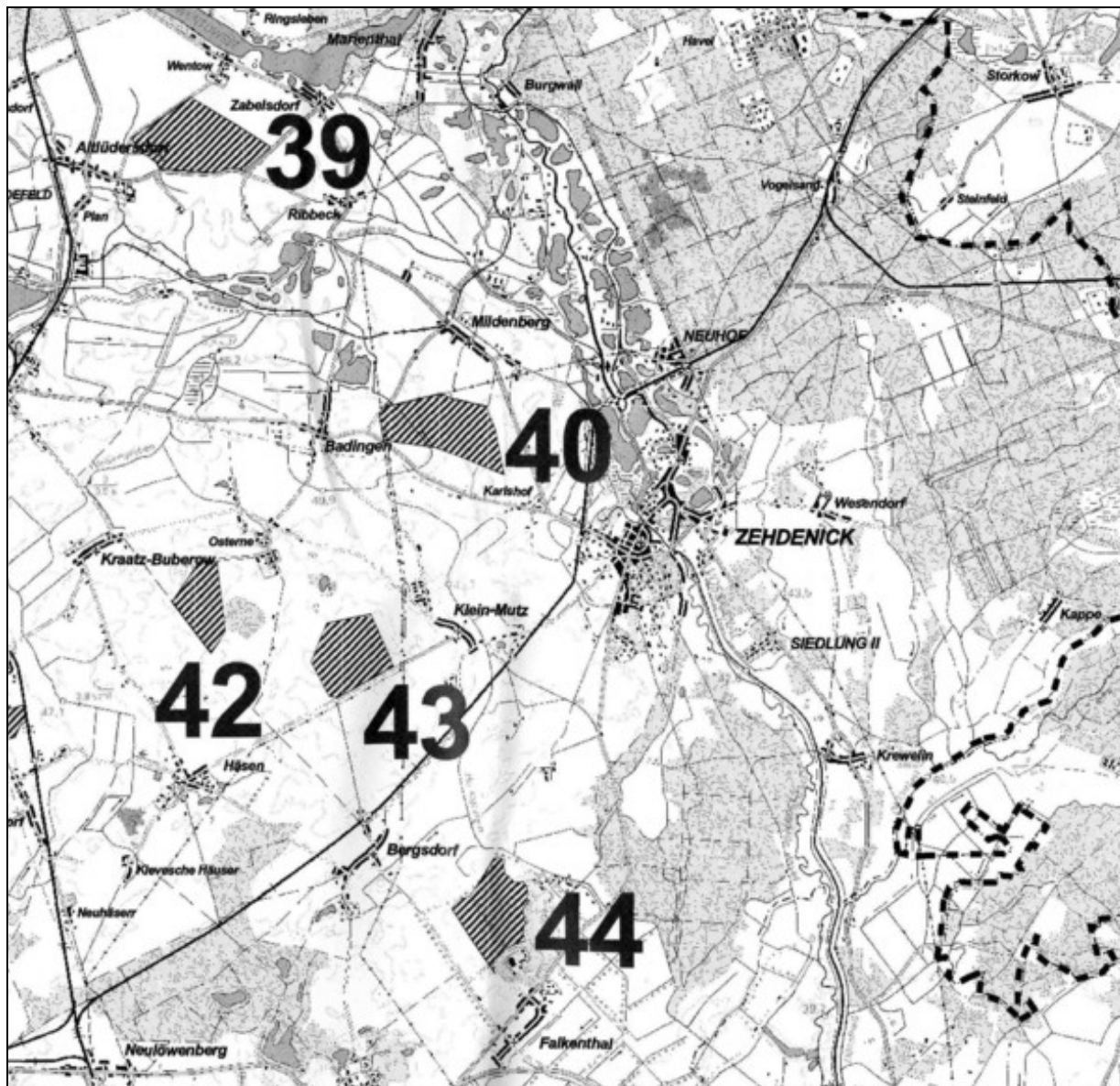
---

Mit Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 25. August 2003 ist der **Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“** in Kraft getreten. Der Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“ trifft folgende Festlegungen:

**II. Festlegungsteil Windenergienutzung**

**Z1 (Ziel der Regionalplanung)** *Für die geordnete Nutzung der regenerativen Energiequelle Windkraft ist eine Konzentration raumbedeutsamer Windenergieanlagen an dafür geeigneten Standorten zu gewährleisten. Raumbedeutsame Windenergieanlagen sind innerhalb der Eignungsgebiete Windenergienutzung zu errichten. Außerhalb der Eignungsgebiete Windenergienutzung sind raumbedeutsame Windenergieanlagen in der Regel ausgeschlossen.*

**Darstellung der WEG gemäß Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“**



Gemäß bisherigem Teilplan „Windenergienutzung“ sind folgende **Windeignungsgebiete auf der Ebene der Regionalplanung** festgelegt, die das Gebiet der Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen berühren und auch im 2. Entwurf des betreffenden sachlichen Teilplanes des Regionalplanes enthalten sind:

<b>Nr. (sachlicher Teilplan 2003)</b>	<b>Größe (gemäß sachlichem Teilplan 2003)</b>	<b>Nr. (1. Entwurf)</b>	<b>Nr. (2. Entwurf)</b>	<b>Name (neu)</b>	<b>Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit OT</b>
39	186 ha	37	40	Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	liegt teilweise innerhalb
40	175 ha	38	41	Zehdenick - Badingen, Mildenberg	liegt innerhalb
42	87 ha	39	42	Gransee-Kraatz	unmittelbar angrenzend
43	132 ha	40	43	Zehdenick - Klein Mutz	liegt innerhalb
44	138 ha	41	44	Löwenberger Land - Falkenthal	unmittelbar angrenzend



**U1.b)2.2.2. Bedenken und Hinweise zu den bestehenden Windeignungsgebieten, die zugleich im 2. Entwurf des sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) enthalten sind**

**Vorbemerkungen**

Die nachfolgenden Hinweise waren bereits Gegenstand der fristgemäßen Stellungnahme der Stadt Zehdenick zum 2. Entwurf des Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008).

Sie beziehen sich auf die **bestehenden festgelegten WEG (2003)**, die in den **2. Entwurf des Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)** übernommen wurden und berücksichtigen die **Änderung bzw. Konkretisierung** der Windeignungsgebiete, die aus den Unterlagen des Regionalplanes erkennbar waren und auf die im Rahmen der Beteiligung zum FNP durch die Regionale Planungsgemeinschaft hingewiesen worden war. (erkennbare Änderung bzw. Konkretisierung:

„Das Windeignungsgebiet „Zabelsdorf/Altlüdersdorf“ soll im Norden reduziert werden. Maßgeblich ist der Siedlungsabstand von 1.000 m zur Ortslage Zabelsdorf.

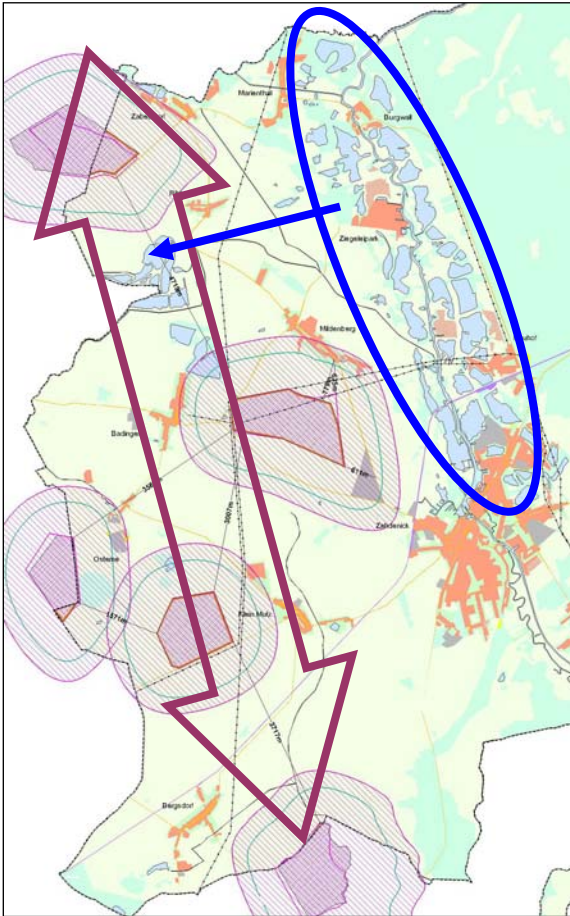
Das Windeignungsgebiet Nr. 44 „Löwenberger Land - Falkenthal“ befindet sich nicht im Stadtgebiet von Zehdenick. Eine Darstellung ist nicht notwendig.“)

Bereits im bisherigen **Sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“** der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (2003) waren folgende Belange nicht ausreichend berücksichtigt worden, denen auch der vorliegende 2. Entwurf nicht ausreichend Rechnung trägt:

<b>WEG Nr. (2. Entwurf)</b>	<b>Name (neu)</b>	<b>Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit den OT</b>	<b>Konflikte / Hinweise</b>
<b>40</b>	<b>Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf</b>	liegt teilweise innerhalb	<p>Inanspruchnahme von Bereichen in der näheren Umgebung von Räumen mit besonders hochwertigem Landschaftsbild (Zehdenicker Tonstichlandschaft)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von der Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> <li>- Inanspruchnahme von Rastgebiet störungssensibler Zugvögel (Goldregenpfeifer, Kiebitz)</li> </ul> <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</p> <p>- Die Reduzierung des WEG im Entwurf des Regionalplanes zur Einhaltung eines Abstandes von als 1000 m zu den Ortslagen Wentow und Zabelsdorf wird durch die Stadt Zehdenick begrüßt. Ein entsprechender Abstand ist jedoch auch zu den übrigen Ortslagen einzuhalten.</p>
<b>41</b>	<b>Zehdenick - Badin-gen, Mil-den-berg</b>	liegt innerhalb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Bereichen in der näheren Umgebung von Räumen mit besonders hochwertigem Landschaftsbild (Zehdenicker Tonstichlandschaft)</li> <li>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> </ul> <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine</p>

WEG Nr. (2. Entwurf)	Name (neu)	Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit den OT	Konflikte / Hinweise
			<p>erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</p> <p>- Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Badingen, Mildenberg)</p>
42	Granseer-Kraatz	unmittelbar angrenzend	<p>- Inanspruchnahme von Bereich landschaftsprägender Bergkuppen und Hangkanten.</p> <p>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</p> <p>- Inanspruchnahme von Entwicklungsräumen der Großtrappe als potenzielle Einstandsgebiete</p> <p>- Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Osterne, Hellberge)</p> <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu.</p>
43	Zehdenick - Klein Mutz	liegt innerhalb	<p>- Inanspruchnahme von Bereich landschaftsprägender Bergkuppen und Hangkanten.</p> <p>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</p> <p>- Inanspruchnahme von Entwicklungsräumen der Großtrappe als potenzielle Einstandsgebiete</p> <p>- Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Klein Mutz)</p> <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</p>
44	Löwenberger Land - Falkenthal	unmittelbar angrenzend	<p>- Störung des Orts- und Landschaftsbildes</p> <p>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</p> <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu.</p>

### U1.b)2.2.3. Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes



Die beiliegende Übersicht veranschaulicht die komplexe Problematik und die besondere Situation der Windeignungsgebiete im Gemeindegebiet Zehdenick und im Besonderen im Raum Mildenberg:

Am Ostrand der Granseer Platte, die im Zuge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung durch die Beseitigung von Flurgehölzen ausgeräumt wurde und damit geeignet für Windnutzung ist, befinden sich 4 nahe aneinander gelegene Windeignungsgebiete, deren Abstände voneinander teilweise erheblich unterhalb des in der Richtlinie zum sachlichen Teilplan Windenergienutzung des Regionalplan-Entwurfs 2009 empfohlenen Abstandes von 5km liegen:

Abstand	
WEG Zabelsdorf – WEG Mildenberg	4,7km
WEG Mildenberg – WEG KleinMutz	3,0km
WEG KleinMutz – WEG Kraatz	1,6km
WEG Kraatz – WEG Mildenberg	3,6km

Wegen dieser geringen Abstände entfalten die WEG eine gemeinsame Wirkung. Ein Spielraum für eine differenzierte Betrachtung der Auswirkungen der einzelnen WEG besteht insofern nicht.

Zwischen der Nordgrenze des WEG Zabelsdorf und der Südgrenze des WEG Falkenthal befindet sich damit eine 15,7 km lange nord-süd ausgerichtete **Barriere aus Windkraftanlagen**, die durch die

zwischen ihnen verlaufenden Hochspannungsleitungen und die Geländemorphologie verstärkt wird.

Östlich dieser Barriere befindet sich die ca. 10m tiefer gelegene Havelniederung mit der Tonstichlandschaft, einer einzigartigen Wasserlandschaft, die im Ergebnis von Europas größtem Tonabbauvorhaben entstanden ist.

Nach Beendigung des Tonabbaus hat sich hier ein hochwertiger Lebensraum für Großvögel entwickelt. Diesem Umstand Rechnung tragend sind die Tonstichlandschaft und große Teile der östlich angrenzenden wenig besiedelten Waldgebiete als Europäische Vogelschutzgebiete SPA ausgewiesen worden.

Auch für die Attraktivität in Bezug auf den Tourismus als ein Hauptentwicklungsziel der Stadt Zehdenick ist der besondere Reichtum an geschützten und bedrohte Arten (u. a. vom Aussterben bedrohte Arten wie Große Rohrdommel, Zwergdommel, Kranich, Steinkauz, Wiesenbrüter (Uferschnepfe, Rotschenkel, Brachvogel, Kampfläufer, Bekassine, Kiebitz), aber auch Rotbauchunke, Mopsfledermaus, Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, sowie Schwerpunktorkommen der vom Aussterben bedrohten Arten Biber und Fischotter, (sh. Landschaftsplan unter 15.) von besonderer Beutung.

Die Festlegung der WEG in minimal 600m Abstand vom Westrand der Vogelschutzgebiete steht der Absicht, die hier lebenden Großvögel zu schützen, entgegen.

Mit dem Bau der Windkraftanlagen insbesondere der WKA im WEG Mildenberg wurden die Vogelschutzgebiete östlich davon bereits zwangsläufig geschädigt. Gänse, Limikolen, Enten und Kraniche meiden das Umfeld der Windkraftanlagen bzw. werden nach Osten verdrängt. Der Biotopverbund zu Schlaf-, Sammel- und Äsungsplätzen ist bereits weitgehend unterbrochen. Lediglich zwischen WEG Zabelsdorf und WEG Mildenberg ist eine unzureichende und durch querende Hochspannungsleitungen gestörte Ersatzroute entstanden, die insbesondere von Kranichen genutzt wird, vorhanden.

In der „Zugvogelkartierung 2008 / 2009 im Windpark Mildenberg Zwischenbericht Herbst 2008“ (K&S - Büro für Freilandbiologie und Umweltgutachten, 30.12.2008) wird hierzu unter 4. ausgeführt:

*„Es kann festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet regelmäßig von Zug- und Rastvögeln genutzt wird. Dies gilt auch für planungsrelevante Arten. Saat-, Bläß- und Graugans halten sich regelmäßig und z.T. in beachtlicher Zahl im Untersuchungsgebiet auf. Für den Kranich hat zumindest die Region bzw. das Umfeld eine nennenswerte Bedeutung als Rastgebiet.“*

#### *Vogelverlust (Vogelschlag)*

*Die meisten planungsrelevanten Arten zeigen gegenüber von WEA ein deutliches Meideverhalten. Dies zeigt sich auch darin, dass die Totfundkartei bisher vergleichsweise wenige Schwäne, Gänse, Limikolen und Kraniche aufführt (DÜRR2008). Im Gebiet war mehrfach zu beobachten, dass vor allem die Gänse das Durchfliegen des Windparks weitestgehend vermeiden. Entweder die Gänse fliegen deutlich höher als die Anlagen sind oder sie umfliegen den Windpark. Auch die Kraniche haben den Windpark verstärkt umflogen bzw. sind sehr hoch darüber hinweg geflogen. ...*

*Für Greifvögel besteht ein deutlich höheres Vogelschlagrisiko als für andere Artengruppen, da sie i.d.R. kaum Meideverhalten gegenüber WEA zeigen. Durch größere Anlagen wird das Vogelschlagrisiko potentiell erhöht. ...*

...

#### *Lebensraumverlust - Rastflächenverlust*

*... Die meisten Untersuchungen stimmen darin überein, dass die sensiblen Zugvogelarten im Durchschnitt Abstände von mehreren hundert Metern zu den WEA einhalten (BUND 1999, 2004, HÖTKER et al. 2004, HÖTKER 2006). Dies zeigt sich auch an den Ergebnissen im Untersuchungsgebiet....*

#### *Barrierewirkung*

*Windenergieanlagen veranlassen Zugvögel zu verschiedenen Reaktionen. Die störungsempfindlichen Arten (s.o.) umfliegen Windparks meist relativ großräumig. Dies war auch während der Untersuchungen regelmäßig zu beobachten. ...*

*Ein echter Barriereeffekt ergibt sich dort, wo durch die WEA z.B. der Anflug an Schlafgewässer massiv gestört wird oder Engstellen des Vogelzuges blockiert werden....“*

Der Konflikt zwischen WKA und Naturschutz bestand schon bei Ausweisung der Windeignungsgebiete, also zu einer Zeit da die WKA noch durchschnittliche Nabenhöhen von unter 70m hatten. Zwischenzeitlich wurden im WEG Mildenberg bereits unterschiedlich hohe WKA, darunter mehrere mit 100m Nabenhöhe und 138,5m bzw. 140m Gesamthöhe gebaut, deren Barrierewirkung für Großvögel bis in den Bereich der Langstreckenflughöhen der Großvögel reicht. Auch der sachliche Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (S. 16) geht davon aus dass „Eine geplante Gesamtbauhöhe von 100 m und mehr ... zu einer regionalplanerisch nicht gewollten wesentlichen Beeinträchtigung der Funktion der Zugvogelkorridore mit internationaler Bedeutung für den Vogelschutz führen“ kann.

Bei einer weiteren Erhöhung der WKA durch den Ersatz kleinerer Anlagen durch größere (Repowering) bestünde aus o. g. Gründen die Gefahr einer irreversiblen und nachhaltigen Schädigung der Vogelschutzgebiete. Ein Repowering mit größeren Anlagenhöhen wirkt sich desto nachhaltiger auf die Avifauna aus, je näher die betreffenden WKA an den Vogelschutzgebieten liegen.

Das geplante Repowering der WKA am Ostrand des WEG Mildenberg stellt dabei den worst case dar, verstärkt durch den Umstand, dass die Geländemorphologie hier zusätzlich einen Sprung von 10m aufweist.

Zwischen den WEG Zabelsdorf und Mildenberg, die einen Abstand von nur 4.719 m untereinander haben, liegen ein SPA und ein FFH - Gebiet. In das SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ wirkt das WEG Zabelsdorf von Nord und West mit einem Abstand von ca. 850m und das WEG Mildenberg von Süd mit einem Abstand von ca. 400 m hinein. (sh. sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 146, die Entfernungsangaben für das WEG Zabelsdorf zum SPA sind hier mit 1,1 km nicht korrekt). Wegen der erheblichen Dichte von Windeignungsgebieten auf der Granseer Platte kommt dem SPA-Korridor zwischen dem WEG Zabelsdorf und dem WEG Mildenberg eine herausragende Bedeutung zu. Die kulminierende Wirkung der Windeignungsgebiete auf der Granseer Platte wurde im regionalplanerischen Entwurf nicht betrachtet.

Gemäß Grundsatz 2 des rechtsverbindlichen ReP W 2003 sowie Grundsatz 2.2 des 2. Entwurfs des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung soll innerhalb der Eignungsgebiete die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen u. a. so erfolgen, dass standortspezifische Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Im der Begründung des regionalplanerischen Entwurfes wird

auf die Möglichkeit der Feinsteuerung durch kommunale Planung verwiesen, von der auf der Ebene des vorliegenden FNP Gebrauch gemacht wird.

(zur Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergienutzung (2003) sh. unter 3.3.2.6.1, Plandarstellung sh. unter 3.3.2.9.)

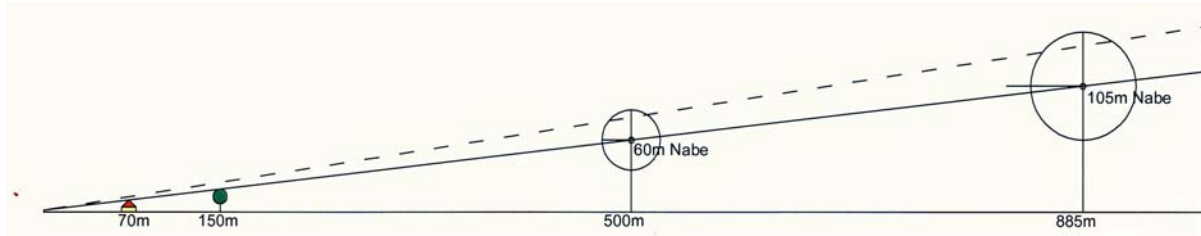
#### U1.b)2.2.4. Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr

##### U1.b)2.2.4.1 Orts- und Landschaftsbild

Im dörflichen Umfeld der Ortskerne im Plangebiet haben städtebauliche Räume Weiten bzw. Gebäudeabstände i.d.R. bei 50-70m bei Gebäudehöhen von ca.10m. Die Dorflagen einschließlich Gärten, Straßenbäumen und sonstigen Eingrünungen umfassen i.d.R. bis zu 150m Breite (bei Baumhöhen zwischen 15 und 20m).

Befinden sich die Windkraftanlagen in einer Entfernung von mindestens 500m und ist ihre Nabenhöhe dabei auf ca. 60m begrenzt, kann wegen der Verdeckung durch Gebäude und Bäume (zumindest im Sommer) von einer Verträglichkeit der WKA bezüglich der Wirkung auf die Wahrnehmung des Ortsbildes im dörflichen Zusammenhang ausgegangen werden. (Plandarstellung sh. unter 3.3.2.9.)

Windkraftanlagen mit Nabenhöhen über 105m sind daher schon unverträglich unterhalb von 885m Nähe zur Dorflage. (siehe nachfolgende Skizze)



In den Richtlinien zum Regionalplan 2009 wird daher von einem Regelabstand von mindestens 1km von Windeignungsgebieten zu Dorflagen ausgegangen. Da dieser Grundsatz nicht ohne Beachtung der WKA-Höhe betrachtet werden kann, ist die planende Kommune in die Pflicht genommen, diesbezüglich begrenzende Festlegungen zu treffen.

Gemäß [www.europa-lehrmittel.de/html/technikredaktion/81-WIND1.pdf](http://www.europa-lehrmittel.de/html/technikredaktion/81-WIND1.pdf) (12.12.2009) ist der Begriff der Nabenhöhe für Windenergieanlagen (WEA) mit horizontaler Achse wie folgt bestimmt:

„Nabenhöhe: Höhe der Mitte des Rotors einer WEA über der Geländeoberfläche.“

Eine Höhe von ca. 60m haben auch die Masten der Hochspannungsleitungen, die sich im Bereich der Windeignungsgebiete befinden. Deshalb würden Windkraftanlagen mit gleicher Höhe auch bei hinzukommen der Rotorblattkörper keine wesentlich größere Störwirkung entfalten, als diese bereits vorhanden ist. (vergl. 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 14).

Auch der 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung geht davon aus dass Windkraftanlagen ab einer Turmhöhe von 60m und einer Gesamthöhe von 85m erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entwickeln. (vergl. 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 17, B. Allgemeine Anforderungen an eine konfliktarme Nutzung der Windenergie).

Die am Rande der Granseer Platte (ca.55müNN) auf ausgeräumter Feldflur gelegenen WKA befinden sich zudem noch 10m über dem Geländeniveau der Havelniederung.(ca.45müNN) Bezüglich dieses Höhenunterschiedes beeinträchtigen auch hier wieder die WKA am deutlichsten das Orts- und Landschaftsbild, die am nächsten an der Havelniederung liegen.

Neben der Begrenzung der Nabenhöhe des WKA soll auch die Anlage von abschirmenden Hecken und Baumpflanzungen zwischen Dorf und Ackerrain bzw. entlang von Wegen erfolgen. Entsprechende Darstellungen von geplanten Maßnahmen wurden aus dem Landschaftsplan in den FNP übernommen.

Im Fall der Windeignungsgebiete am Rande der Tonstichlandschaft ist neben der Priorität des Naturschutzes auch von einer hohen Bedeutung der Landschaft für touristische Zwecke auszugehen.

Die touristische Entwicklung stellt ein Hauptentwicklungsziel der Stadt Zehdenick einschließlich ihrer Ortsteile dar und ist ein unverzichtbarer Bestandteil ihrer wirtschaftlichen Basis. In der Begründung des FNP wird hierzu unter 2.1 Ziel und Zweck der Planung ausgeführt:

*„Der Flächennutzungsplan ist ein wesentliches Steuerungselement zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und der Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer länd-*

*lichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität.“*

(sh. hierzu auch Begründung zum FNP 2.2.1 Planungsgrundsätze, 3.5 Wassersportentwicklungsplan (WEP), Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN), 9. Sondergebiete, hier insbesondere 9.2 Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung im FNP, 9.2.1 Sondergebiete für Erholung, 9.3. Bedarf Sondergebiete, 9.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen der Sondergebiete, 9.5 Planinhalte, 12.5.3 Erholungswegeplanung)

Zur Umsetzung dieses Entwicklungszieles war u. a. das Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ durchgeführt worden. Im Ergebnisbericht zum Raumordnungsverfahren heißt es u. a.:

*„Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird die Umsetzung eines touristischen Gesamtkonzeptes in der Zehdenicker Tostichlandschaft ermöglicht, das für die Entwicklung der Region von großer Bedeutung ist.“*

(Sh. hierzu auch Begründung zum FNP 3.2.2 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tostichlandschaft)

#### **U1.b)2.2.4.2 Denkmalschutz, Städtebauliche Eigenart und Gestalt**

Auch die Belange der städtebaulichen Eigenart und Gestalt sowie des **Denkmalschutzes** sind betroffen, wenn die WKA wegen ihrer Höhe in die historischen bebauten Bereiche hineinwirken. Betroffen sind hiervon insbesondere die Dorfkirche und das „Feste Haus“ (Schloss) in Badingen, die Dorfkirche, die Dorfschmiede, das Pfarrhaus und die Bismarksäule (Timplurm) in Klein Mutz sowie die Dorfkirchen in Mildenberg und Zabelsdorf, die bereits als Denkmale erfasst sind. Ebenfalls betroffen sind die historischen bäuerlichen Hofbebauungen in den Ortskernen Badingen, Klein Mutz, Mildenberg und Zabelsdorf, die teilweise vor erheblichem bauhistorischem Wert sind. Auch wenn deren denkmalfachliche Erfassung noch nicht erfolgt ist, kann es sich hierbei um Denkmale gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz handeln. (sh. hierzu auch in der Begründung zum FNP unter 17.2.1 Denkmalschutz und 5.3 Städtebaulicher Charakter und Siedlungsgeschichte)

Im Zusammenhang mit der geplanten weiteren touristischen Entwicklung stellen die vorhandenen Baudenkmale wesentliche Zielpunkte dar und tragen zur Attraktivität erheblich bei. Deshalb hätte die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der historischen Bausubstanz erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die geplante touristische Entwicklung.

#### **U1.b)2.2.4.3 Luftverkehr**

In der Begründung zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 16 werden unter A.1 die Belange des Luftverkehrs dargelegt. Hiernach befinden sich u. a. die Eignungsgebiete für die geplante Windenergienutzung **Nr. 40** (Gransee - Altlüdersdorf/ Zehdenick - Zabelsdorf) und **41** (Zehdenick - Badingen, Mildenberg) in räumlicher Nähe zum **Sonderlandeplatz Gransee**. Dieser regional bedeutsame Landeplatz soll gemäß 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung durch eine mögliche Errichtung von Windenergieanlagen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Weiter heißt es hier:

*Die Eignungsgebiete grenzen teilweise unmittelbar an die Hindernisbegrenzungsflächen der Landeplätze (regionale Ausschlussfläche), bei deren Ermittlung eine **Bauhöhe von 100 m** zu Grunde gelegt wurde. Eine deutlich größere Bauhöhe geplanter Windenergieanlagen in diesen Bereichen würde zu einer regionalplanerisch nicht gewollten Vergrößerung des Konfliktpotenzials gegenüber den Belangen der zivilen Luftfahrt führen. Regionales Anliegen ist es jedoch, dies regelmäßig zu vermeiden.*

Zur Berücksichtigung standortspezifischer Belange und Eingriffsminimierung verweist o. g. 2. Entwurf auf S. 16 auf die Absichtung zwischen den Festlegungen der Regionalplanung und den kommunalen Planungen zur Berücksichtigung der vorstehend genannten Belange. Auch aus diesem Grund ist die Stadt zur Beschränkung der WKA auf die vorhandenen Bauarten und Höhen auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung aufgefordert.

### U1.b)2.2.5. Abwägung zur Berücksichtigung der WEG gemäß Regionalplanung im FNP

Gemäß Grundsatz 2 des rechtsverbindlichen ReP W 2003 sowie Grundsatz 2.2 des 2. Entwurfs des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung soll innerhalb der Eignungsgebiete die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen so erfolgen, dass der Eingriff in das Orts- sowie Landschaftsbild minimiert und standortspezifische Belange des Schutzes der Wohnbevölkerung, des Artenschutzes und der Luftfahrt berücksichtigt werden.

Hierbei sollen gemäß Grundsatz 2.3 des 2. Entwurfes des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung die wirtschaftliche Ausnutzung der Eignungsgebiete für die Windenergienutzung bei der Planung und Durchführung von raumbedeutsamen Nutzungen berücksichtigt werden. Planungen und Maßnahmen, welche die Windenergienutzung innerhalb der Eignungsgebiete einschränken und beeinträchtigen, sollen vermieden werden.

Entsprechend diesen Grundsätzen erfolgt die nachfolgende Abwägung. (zur Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergienutzung (2003) sh. unter 3.3.2.6.2)

Die Stadt Zehdenick mit Ihren Ortsteilen hat zur Erzeugung von Elektroenergie durch erneuerbare Energiequellen in der Vergangenheit bereits einen erheblichen Beitrag geleistet, da sich hier mehrere Windeignungsgebiete befinden, die mit Windkraftanlagen bebaut sind.

Durch die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung in den rechtskräftig bestehenden WEG trägt die Stadt Zehdenick dem Anliegen der Nutzung erneuerbarer Energien sowie den wirtschaftlichen Interessen der Windkraftanlagenbetreiber Rechnung.

Zugleich verursachen Windkraftanlagen im Plangebiet des Flächennutzungsplanes erhebliche nachteilige Auswirkungen, denen in der Abwägung angemessen Rechnung zu tragen ist.

Es ist eine Beeinträchtigung geschützter Vogelarten sowie eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die weiteren möglichen Entwicklungen neuer und höherer Windkraftanlagen in den o. g. Windeignungsgebieten zu erwarten.

Neben den Belangen des Artenschutzes ist gerade die hierdurch betroffene naturräumliche Ausstattung und der Erholungswert der Landschaft für die Stadt Zehdenick als Standortfaktoren für die touristische Entwicklung als einem Hauptentwicklungsziel der Stadt Zehdenick und für die Wohn- und Erholungsnutzung von besonderer Bedeutung.

Da die Stadt Zehdenick neben der Wohnnutzung schwerpunktmäßig auch eine touristische Entwicklung anstrebt, um auch zukünftig Arbeitsplätze in der Region sichern zu können, ist sie durch die geplante Festlegung der Windeignungsgebiete im überarbeiteten sachlichen Teilplan des Regionalplanes und den hierdurch möglichen o. g. nachteiligen Umweltauswirkungen auch in ihrer wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung beeinträchtigt.

Auch die möglichen nachteiligen Auswirkungen der Errichtung weiterer und insbesondere höherer Windkraftanlagen auf die Belange des Denkmalschutzes wurden im vorliegenden Regionalplanentwurf nicht untersucht. Im Stadtgebiet von Zehdenick und den Ortsteilen befinden sich zahlreiche Denkmale sowie Bereiche mit hohem bauhistorischem Wert, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

U. a. im Raumordnungsverfahren für die Ferienhauslandschaft Zehdenick wurde die überregionale Bedeutung der Tostichlandschaft als Biotopverbund und Lebensraum geschützter Arten sowie als einmalige Kulturlandschaft mit besonderem touristischem Wert herausgestellt.

Die Tostichlandschaft ist ein Alleinstellungsmerkmal der Stadt Zehdenick. In Verbindung mit den bauhistorisch wertvollen Ortskernen und Einzeldenkmälern im Außenbereich ergibt sich ein einmaliges naturräumliches und bauhistorisches Potenzial, das zu schützen und zu entwickeln ist.

Die WEG sind zu einer Zeit entstanden, als von wesentlich niedrigeren Bauhöhen der Windkraftanlagen ausgegangen wurde. Gemäß übereinstimmender Aussage des Landschaftsplanes und des 2. Entwurfes des sachlichen Teilplanes ergeben sich für Windkraftanlagen ab einer Nabenhöhe von ca. 60m und einer Gesamthöhe von ca. 85m erhebliche nachteilige Auswirkungen. Da die heute zu errichtenden Windkraftanlagen i. d. R. wesentlich höher sind, trägt der 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes dem durch das planerische Ziel eines Abstandes der WEG von 1.000m zu Siedlungsgebieten und Vogelschutzgebieten und eines Abstandes der WEG von 5.000m untereinander Rechnung.

Die Abstände der WEG im Plangebiet des FNP Zehdenick liegen erheblich unter diesem Mindestabstand von 5.000 m, den der Entwurf des Regionalplanes zu Grunde legt. (WEG 42 zu 43 Abstand 1.571m, WEG 43 zu 41 Abstand 3.007m, WEG 42 zu 41 Abstand ca. 3.569m, WEG 40 zu 41 Abstand ca. 4.719m). Hierdurch entsteht im Bereich des Ostrandes der Granseer Platte eine überproportionale Belastung des Landschaftsraumes. Wegen der Dichte der WEG auf der Granseer Platte entfalten diese eine gemeinsame lokale Wirkung und sind auf der Ebene des FNP deshalb einer differenzierten Betrachtung nicht zugänglich.

Die historischen Ortskerne von Klein Mutz, Badingen, Mildenberg und Zabelsdorf stellen bauhistorisch und kulturgeschichtlich wertvolle Bereiche dar. Das im Landschaftsplan der Stadt Zehdenick geplante und bereits teilweise realisierte Erholungswegenetz bezieht diese Ortslagen in die touristische Entwicklung der Tostich-

landschaft ein. Zu diesen Ortslagen ist ein Abstand der Windeigungsgebiete von mindestens 1.000m erforderlich, um neben dem Schutz der Wohnnutzungen auch den Belangen des Schutzes von Kulturgütern und der touristischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Zugleich ist eine Begrenzung der Höhe der Windkraftanlagen aus den vorstehend genannten Gründen in Verbindung mit der Gewährleistung eines möglichst einheitlichen Erscheinungsbildes auf der Granseer Platte dringend erforderlich.

Um dem Belang der Erzeugung umweltfreundlicher Energie sowie den wirtschaftlichen Belangen der Betreiber der Windkraftanlagen angemessen Rechnung zu tragen, erfolgt jedoch nicht die Höhenbegrenzung auf 60m Nabenhöhe und 85m Gesamthöhe, ab der eine erhebliche Beeinträchtigungen der genannten Belange bestehen.

Durch die Begrenzung der Höhe der Windkraftanlagen im FNP soll der bisher genutzte Entwicklungsspielraum für die Errichtung von Windkraftanlagen weiterhin gewährleistet bleiben und zugleich die Errichtung von Windkraftanlagen mit noch größeren Höhen und abweichendem Erscheinungsbild vermieden werden. Hierbei kommt es zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes und somit auch zur Sicherung der touristischen Entwicklungsziele, wegen der weithin gegebenen Einsehbarkeit der WEG auf der Granseer Platte sowie wegen zu geringen Abstände der WEG untereinander und zu den Ortslagen und Erholungswegen auf ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild der Windparks an. Hierfür weist der 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (S.16) auf die Möglichkeit durch Feinsteuerung auf lokaler Ebene, d.h. durch kommunale Bauleitplanung hin. Insbesondere auch durch Festlegungen zur Bauart der Anlage können sowohl kleinräumige Konfliktsituationen berücksichtigt werden als auch die standortspezifischen und allgemeinen Anforderungen des Regionalplanes an eine konfliktarme Nutzung der Windenergie umgesetzt werden.

Diese Feinsteuerung soll auf der Ebene des vorliegenden FNP durch die Festlegung einer maximalen Nabenhöhe als Wesensmerkmal der Bauart gewährleistet werden. Bei großen Anlagenhöhen wächst zugleich der Radius, in dem die WKA das Orts- und Landschaftsbild stören. Mit größerer Entfernung nimmt die Wahrnehmbarkeit der Rotorblätter ab. Im Unterschied zu den sich bewegenden Rotorblättern ist der Turm der WKA als statisches Element von prägender Wirkung für das einheitliche Erscheinungsbild in den Windeigungsgebieten. Wegen der unter Punkt 4 dargelegten teilweise extrem geringen Abstände zwischen den einzelnen WEG auf der Granseer Platte entsteht eine Gesamtwirkung der dort vorhandenen WEG. Deshalb ist die Nabenhöhe insbesondere mit Blick auf die touristische Entwicklung in Zehdenick von besonderer Bedeutung für die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Insbesondere die Benachbarung von Windkraftanlagen mit unterschiedlichen Nabenhöhen beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild erheblich. Deshalb wird im FNP eine einheitliche Obergrenze für die zulässigen maximalen Nabenhöhen für alle Windeigungsgebiete im Planbereich festgelegt.

Mit der Begrenzung der Nabenhöhe erfolgt indirekt auch eine Höhenbegrenzung der WKA. In sofern trägt die Begrenzung der Nabenhöhe auch den Belangen des Artenschutzes sowie des Luftverkehrs Rechnung. Sollte sich darüber hinaus weitere Festlegungen in einzelnen WEG, insbesondere auch die Beschränkung der Gesamthöhen von WKA, erforderlich machen, sollen diese in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden.

Der überwiegende Teil der im Plangebiet errichteten WKA hat Nabenhöhen zwischen 60 und 85m. Die Mehrzahl der verwendeten Anlagen mit Gesamthöhen über 100m entsprechen dem Anlagentyp WKA SÜDWIND S-77/R 100 mit einer Nabenhöhe von 100m, einem Rotordurchmesser von 77m, einer Gesamthöhe von 138,5m und einer Leistung von 1.500 kW bzw. Vesta V80 (100m Nabenhöhe, 140m Gesamthöhe, 2.000 kW). Der FNP räumt mit einer zulässigen Nabenhöhe von 105m im Verhältnis einen angemessenen Entwicklungsspielraum von 5% im Vergleich zum genannten Anlagentyp ein. Für einen Leistungsbereich von 2 bis 3 MW stehen bei einer zulässigen Nabenhöhe von 105m mehrere Anlagentypen zur Verfügung (z. B. Vesta V90, Enercon E-70, Nordex N90, REPower NM82). Die Nabenhöhe von 105m belässt somit einen angemessenen Entwicklungsspielraum in den bestehenden WEG, die der FNP als Sondergebiete für die Nutzung der Windenergie mit Beschränkung der Nabenhöhe auf 105m festlegt. Ausgehend von einer erheblichen Störwirkung der WKA ab einer Nabenhöhe von 60m trägt der FNP mit einer zulässigen Nabenhöhe von 105m auch den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien und den wirtschaftlichen Interessen der Anlagenbetreiber in angemessener Weise Rechnung. Durch die Darstellung der Höhenbegrenzung im FNP besteht eine frühzeitige Planungssicherheit für die Anlagenbetreiber, die es ihnen ermöglicht, im vorgegebenen Rahmen auch für das Repowering Anlagen mit angemessener Höhe auszuwählen, sodass entsprechende Konflikte vermieden werden können. Eine weitere Höhenentwicklung, die dadurch entstehen würde, dass jede neu zu errichtende Anlage etwas größer ist als die bereits bestehenden Anlagen und so ein nach oben offenes Höhenwachstum erfolgt, kann so vermieden werden. Eine unbegrenzte Höhenentwicklung der WKA wäre aus den dargelegten Gründen mit den weiteren Entwicklungsabsichten der Stadt Zehdenick sowie mit den weiteren genannten Belangen nicht vereinbar und würde zu einer nicht mehr hinnehmbaren Beeinträchtigung einer einmaligen Kulturlandschaft führen.



### **U1.b)2.2.6. Darlegung der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung**

#### **U1.b)2.2.6.1 Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergienutzung (2003)**

Die Windeignungsgebiete gemäß rechtskräftigem sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel (2003) werden im Flächennutzungsplan als Sondergebiete für die Nutzung der Windkraft mit Höhenbegrenzung dargestellt. Somit berücksichtigt der Flächennutzungsplan dieses Ziel der Regionalplanung gemäß rechtskräftigem sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“

Nach dem Grundsatz G 2 des rechtsverbindlichen Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung", vom 05.03.2003, soll die *"Planung und Errichtung von Windenergieanlagen (...) so erfolgen, dass der Eingriff in das Orts- sowie Landschaftsbild minimiert und die Beeinträchtigung berührter, raumbedeutsamer Sachgebiete vermieden wird"* (Bbg ABI. 2003, S. 843 ff., (846)).

Dieser raumordnerische Grundsatz beruht auf dem Umstand, dass innerhalb der Eignungsgebiete eine Abwägung nicht gegenüber allen Raumansprüchen getroffen worden ist, so dass eine Konkretisierung der Eignungsgebiete zulässig ist. Die Konkretisierung bezieht sich insbesondere auf schutzwürdige kleinteilige Raumfunktionen (z.B. kleinteilige Biotopstrukturen (§-32-Biotope nach BbgNatSchG), einzelne Wohnplätze oder ähnlich sensible Nutzungen), die maßstabsbedingt durch den Regionalplan nicht erfasst und hinreichend konkret dargestellt werden können und deshalb grundsätzlich nicht ausreichend auf der regionalen Ebene berücksichtigt wurden. Zur weiteren Konfliktverringerung sind die Gemeinden aus diesem Grunde befugt, die weitere kleinräumige Steuerung der Windenergieanlagenstandorte auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung vorzunehmen, wenn die örtlichen Konflikte einen entgegenstehenden öffentlichen Belang beinhalten (siehe Zu Z 1 im Erläuterungsbericht des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung", vom 05.03.2003, Bbg ABI. 2003, S. 843 ff., (846)).

Der rechtsverbindliche Regionalplan Prignitz-Oberhavel hat für den (Planungs-) Grundsatz G 2 festgestellt, dass bereits von Windenergieanlagen ab einer Turmhöhe von 60 m und einer Gesamthöhe von 85 m in der Regel erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Eigenart des Landschaftsbildes ausgehen, weil die Anlagen dann weithin wahrnehmbar sind und ein natürlicher Landschaftsverbau nicht mehr wirksam wird (siehe Zu G 2 im Erläuterungsbericht des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung", vom 05.03.2003, Bbg ABI. 2003, S. 843 ff., (850)). Diese Belange sind heute - durch die technische Entwicklung im Bereich der Herstellung von Windenergieanlagen - in noch viel stärkerem Maße betroffen, da Turmhöhen inzwischen 100 und mehr Meter betragen können und die Gesamthöhen bis zu rund 150 m reichen können. Aus diesem Grunde sollen und können Darstellungen im F-Plan zur Bauart, insbesondere zur Bauhöhe, zur Eingriffsminimierung beitragen (siehe Zu G 2 im Erläuterungsbericht des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung", vom 05.03.2003, Bbg ABI. 2003, S. 843 ff., (850 f.)). Entsprechendes gilt für die Belange des Artenschutzes in der Form des Vogelschutzes, weil die Region in weiten Teilen von Zugvogelkorridoren mit internationaler Bedeutung überlagert wird und weil eine Gesamtbauhöhe von 100 m und mehr zu einer regionalplanerisch nicht gewollten, wesentlichen Beeinträchtigung der Funktion der Zugvogelkorridore führen kann, die in einer Höhe von 100 bis 200 m liegen (siehe Zu G 2 im Erläuterungsbericht des Regionalplans Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung", vom 05.03.2003, Bbg ABI. 2003, S. 843 ff., (851)).

Diese Belange können und sollen auch in der Flächennutzungsplanung geprüft und berücksichtigt werden, wovon die Stadt Zehdenick Gebrauch macht."

#### **U1.b)2.2.6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans an die in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung**

- Die Darstellung des Sondergebietes für Windenergienutzung im Windeignungsgebiet „Zabelsdorf / Altflüdersdorf“ ist dem sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ aus dem Jahr 2003 entnommen, der noch immer rechtskräftig ist und bleibt deshalb erhalten. Die im 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung Windenergienutzung vorgesehene Reduzierung des WEG in Richtung OT Zabelsdorf wird begrüßt. Sie ist allein jedoch nicht ausreichend, da bei der weiteren Überarbeitung der Regionalplanung auch zu den übrigen betroffenen Ortslagen entsprechende Abstände eingehalten werden sollen.

- Die Darstellung im Windeignungsgebiet Nr. 44 „Löwenberger Land - Falkenthal“ entfällt redaktionell, da das Gebiet nicht im Gemeindegebiet Zehdenick und Ortsteile liegt.

- Gemäß vorstehender Abwägung sowie unter Berücksichtigung der diesbezüglichen Aussagen des Landschaftsplanes wird die maximal zulässige Nabenhöhe auf 105m begrenzt.

- Sollten sich weitere Einschränkungen der Höhen der Windkraftanlagen, insbesondere auch die Begrenzung der Gesamthöhen der Anlagen erforderlich machen, wird die Stadt entsprechende Festsetzungen in verbindlichen Bauleitplänen treffen.

Für den Fall, dass ein neuer Regionalplan Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung neue Grenzen für Windeignungsgebiete im Gebiet der Stadt Zehdenick festsetzt, hat die Stadt im Rahmen der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung zu prüfen, ob sich hieraus ein Planerfordernis zur Änderung der Flächennutzungsplanung ergibt.

#### **U1.b)2.2.7. Darlegung der Änderungen der Sachlage und der Gründe für die ergänzende Stellungnahme zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)**

Die Darstellung der Sondergebiete für die Nutzung der Windenergie im FNP-Entwurf war auf der Grundlage der digitalen Grenzen der WEG gemäß sachlichem Teilplan Windenergienutzung aus dem Jahr 2003 erfolgt. Diese Grenzen waren durch den Systemadministrator des Landkreises Oberhavel übermittelt worden. Die Flächengrößen der WEG stimmten mit den Angaben im Textteil des Regionalplanes 2003 überein.

Die Stadt Zehdenick hat ferner die Regionale Planungsgemeinschaft um Mitteilung der digitalen Grenzen der Windeignungsgebiete gemäß dem 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung gebeten. Die Grenzen der WEG gemäß 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) wurden darauf hin durch die Regionale Planungsgemeinschaft als Shape-Dateien zur Verfügung gestellt. Nach digitaler Überlagerung dieser Grenzen mit den im FNP dargestellten Grenzen der WEG aus dem Jahr 2003 wurden Erweiterungen der WEG festgestellt. Aus der Begründung des 2. Entwurfes des Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) sowie aus der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 16.04.2009 zum Entwurf des Flächennutzungsplanes ergibt sich jedoch nicht, dass diese Erweiterungen geplante Änderungen an den WEG sein sollen. Die Erweiterungen waren auch nicht Gegenstand der Umweltprüfung bzw. Verträglichkeitsprüfungen mit NATURA 2000-Gebieten bzw. des Artenschutzes zum 2. Entwurf des Sachlichen Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008).

Sollten die nachfolgend genannten Erweiterungen der WEG jedoch dennoch Gegenstand des 2. Entwurfes des Sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) sein, macht die Stadt Zehdenick hiergegen folgende Einwendungen geltend:

#### **U1.b)2.2.8. Begründung der Ablehnung der Erweiterung von Windeignungsgebieten sowie der Nichtdarstellung der Erweiterungsflächen im FNP**

##### **U1.b)2.2.8.1 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg**

(zeichnerische Darstellung sh. unter U1.b)2.2.9.2)

Die **Vergrößerung des WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg** in Richtung Mildenberg wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Die Vergrößerung des WEG in Richtung Nordost um ca. 6ha (von 175ha gemäß rechtskräftigen Sachlichen Teilplan Windenergienutzung, 2003 auf nun 181 ha gemäß 2. Regionalplanentwurf) führt dazu, dass sich der Abstand zur bebauten Ortslage Mildenberg (Mühlenweg) von bisher 779m auf 625m verringert. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der 2. Regionalplanentwurf von dem Planungsgrundsatz ausgeht, dass für die Neuausweisung von Flächen für Windeignungsgebiete ein Abstand von 1000m zu Siedlungsgebieten einzuhalten ist und dass im 2. Regionalplanentwurf in mehreren Fällen bestehende Windeignungsgebiete verkleinert wurden, um Abstände von 1000m zu den bebauten Ortslagen einzuhalten, ist nicht nachvollziehbar, warum an dieser Stelle ein WEG näher an eine Wohnbebauung heranrücken soll.

- Mit dem Heranrücken an den Ortskern Mildenberg nimmt neben der Störwirkung für die Wohnnutzung auch die Beeinträchtigung des Ortsbildes zu, da die WKA dann die historische dörfliche Bebauung deutlich überragen und eine erdrückende Wirkung entfalten. Hierdurch werden die kulturhistorisch wertvollen Hofbebauungen erheblich beeinträchtigt. Die Möglichkeiten der touristischen Entwicklung als ein Hauptentwicklungsziel der Stadt Zehdenick werden hierdurch wesentlich eingeschränkt.

- Zugleich würde das WEG näher an die einmalige Tonstichlandschaft und die hier vorhandenen Schutzgebiete heranrücken und hierdurch die Barrierewirkung des WEG für geschützte Tierarten wie Gänse, Limikolen, Enten, Kraniche und Kiebitze verstärken. Dies hätte erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes (sh. hierzu unter 3.3.2.3.)

- Mit der Erweiterung würde das WEG näher an die kommunalen Rad- und Wanderwege heranrücken und so die touristische Entwicklung auch hier behindern.

Einer Erweiterung des genannten WEG stünden darüber hinaus die unter 3., 4. und 5. genannten Bedenken sowie die in der Abwägung unter 6. genannten zu berücksichtigenden Belange entgegen.

#### **U1.b)2.2.8.2. Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf** (zeichnerische Darstellung sh. unter U1.b)2.2.9.3)

Die **Vergrößerung des WEG Gransee - Altlüdersdorf/ Zehdenick - Zabelsdorf** in Richtung Ribbeck wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

- Die Vergrößerung des WEG in südöstlicher Richtung widerspricht den Zielen der Landesplanung, da sich in diesem Bereich ein Freiraumverbund gemäß Ziel Z 5.2 LEP-BB befindet.

- Durch die Vergrößerung des WEG in südöstlicher Richtung verringert sich der Abstand zum Vogelschutzgebiet, der auch bisher deutlich unterhalb der 1000m-Grenze liegt, die der Regionalplanentwurf für neue Flächen für Windeignungsgebiet zu Grunde gelegt hat. Auch der Abstand zum benachbarten WEG Badingen Mildenberg liegt unterhalb des anzustrebenden Mindestabstandes von 5000m und würde sich durch eine Erweiterung des WEG weiter verringern. Zwischen beiden Windeignungsgebieten liegt das Vogelschutzgebiet. Bisher wirken bereits beide Windeignungsgebiete in das Vogelschutzgebiet hinein, da von beiden Seiten die Mindestabstände von 1000m nicht eingehalten werden. Wegen der Barrierewirkung der Windkraftanlagen sind die geschützten Vogelarten gezwungen, diese zu umfliegen und das Vogelschutzgebiet zwischen den Windeignungsgebieten hat als Korridor zwischen Schlaf- und Ruheplätzen und Nahrungshabitaten eine besondere Bedeutung (sh. hierzu auch unter 3.3.2.3.) Deshalb hätte eine weitere Verringerung der Abstände zwischen den Windeignungsgebieten erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz.

- Durch die Verringerung des Abstandes des WEG zur Ortslage Ribbeck vergrößern sich die hiermit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes einschließlich der bauhistorisch wertvollen Bebauung

Einer Erweiterung des genannten WEG stünden darüber hinaus die unter 3., 4. und 5. genannten Bedenken sowie die in der Abwägung unter 6. genannten zu berücksichtigenden Belange entgegen.

#### **U1.b)2.2.8.3 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Löwenberger Land - Falkenthal** (zeichnerische Darstellung sh. unter U1.b)2.2.9.1)

Die **Vergrößerung des WEG Löwenberger Land - Falkenthal** in das Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick hinein wird aus folgenden Gründen abgelehnt:

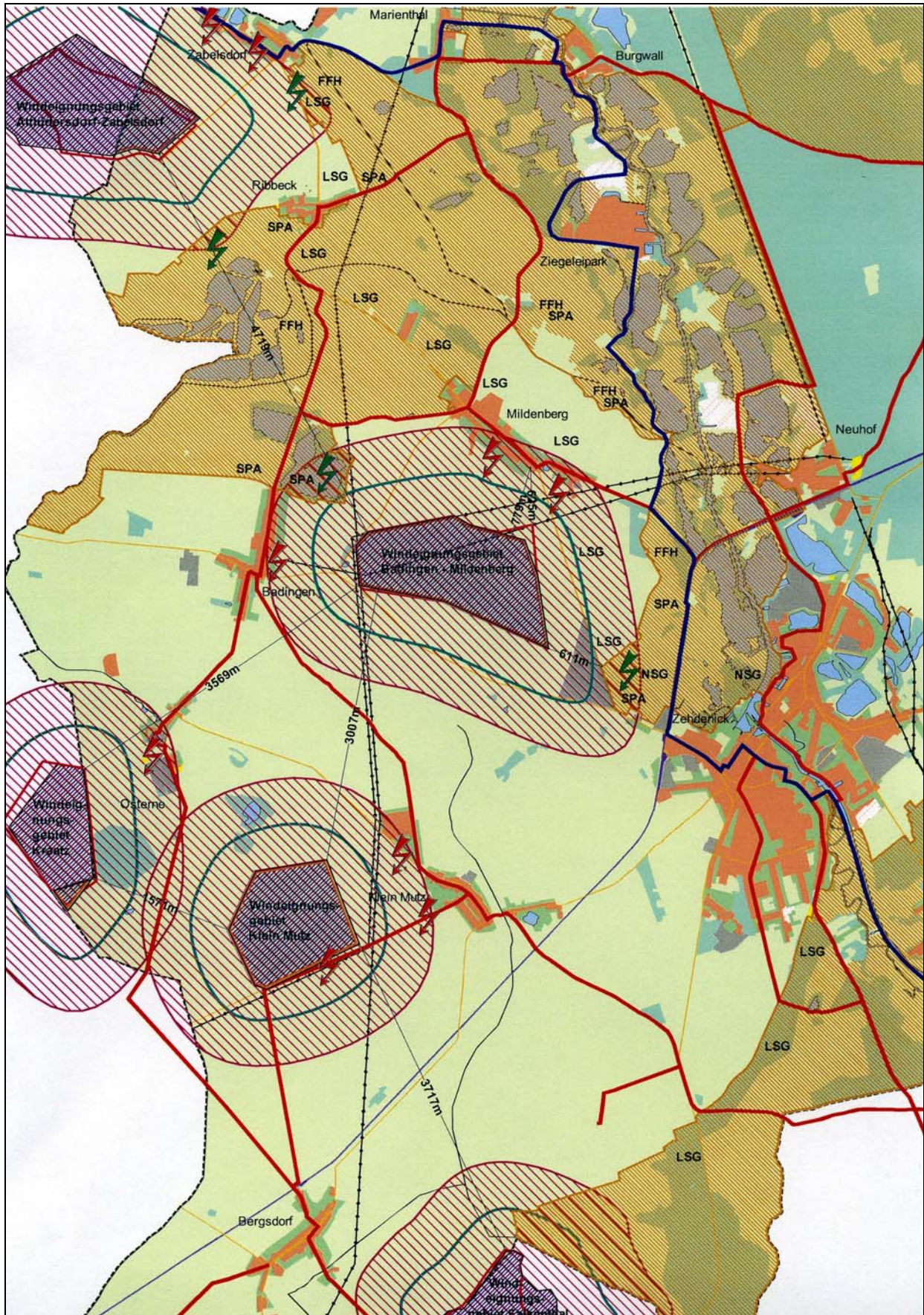
- Gemäß Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 16.04.2009 zum Entwurf des FNP sowie gemäß den Aussagen des 2. Entwurfes des **Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)** befindet sich dieses WEG nicht im Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick und ragt auch nicht in dieses hinein. Die zeichnerische Darstellung der Grenze des WEG im 2. Regionalplanentwurf ist dem zu Folge hier ungenau und ist zu korrigieren.

Einer Erweiterung des genannten WEG stünden darüber hinaus die unter 3., 4. und 5. genannten Bedenken sowie die in der Abwägung unter 6. genannten zu berücksichtigenden Belange entgegen.

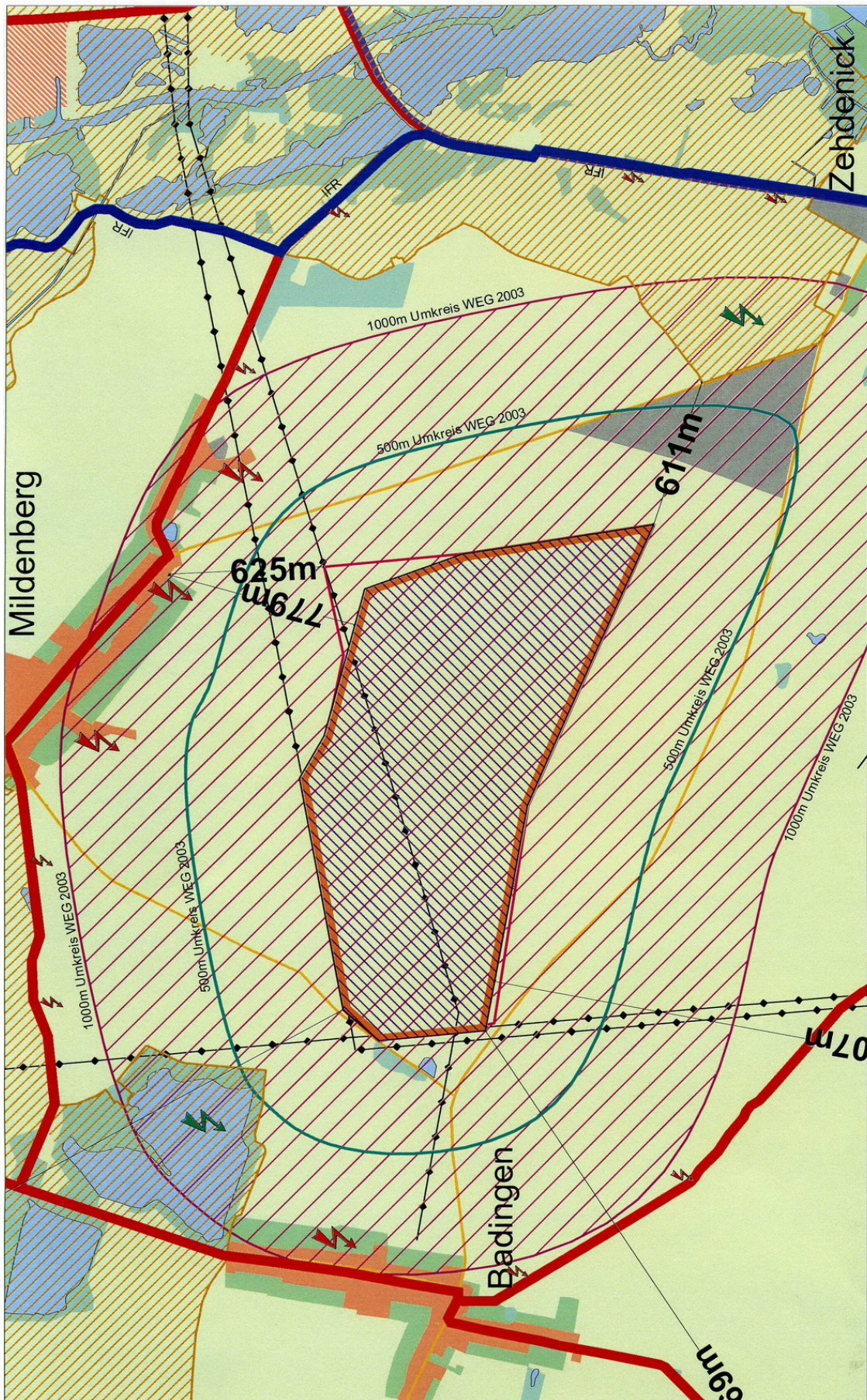
Da die Stadt Zehdenick erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist zum 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) Kenntnis erlangt hat, konnte Sie die vorstehenden Bedenken nicht fristgemäß geltend machen. Als nun bekannt gewordene Belange sind die Bedenken der Stadt Zehdenick bei der weiteren Erarbeitung des **sachlichen Teilplans „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“** dennoch zu berücksichtigen.

**U1.b)2.2.9. Plangrafische Darstellung der WEG sowie der Konfliktpunkte, die sich hieraus ergeben**

**U1.b)2.2.9.1 Übersicht**



U1.b)2.2.9.2 WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg

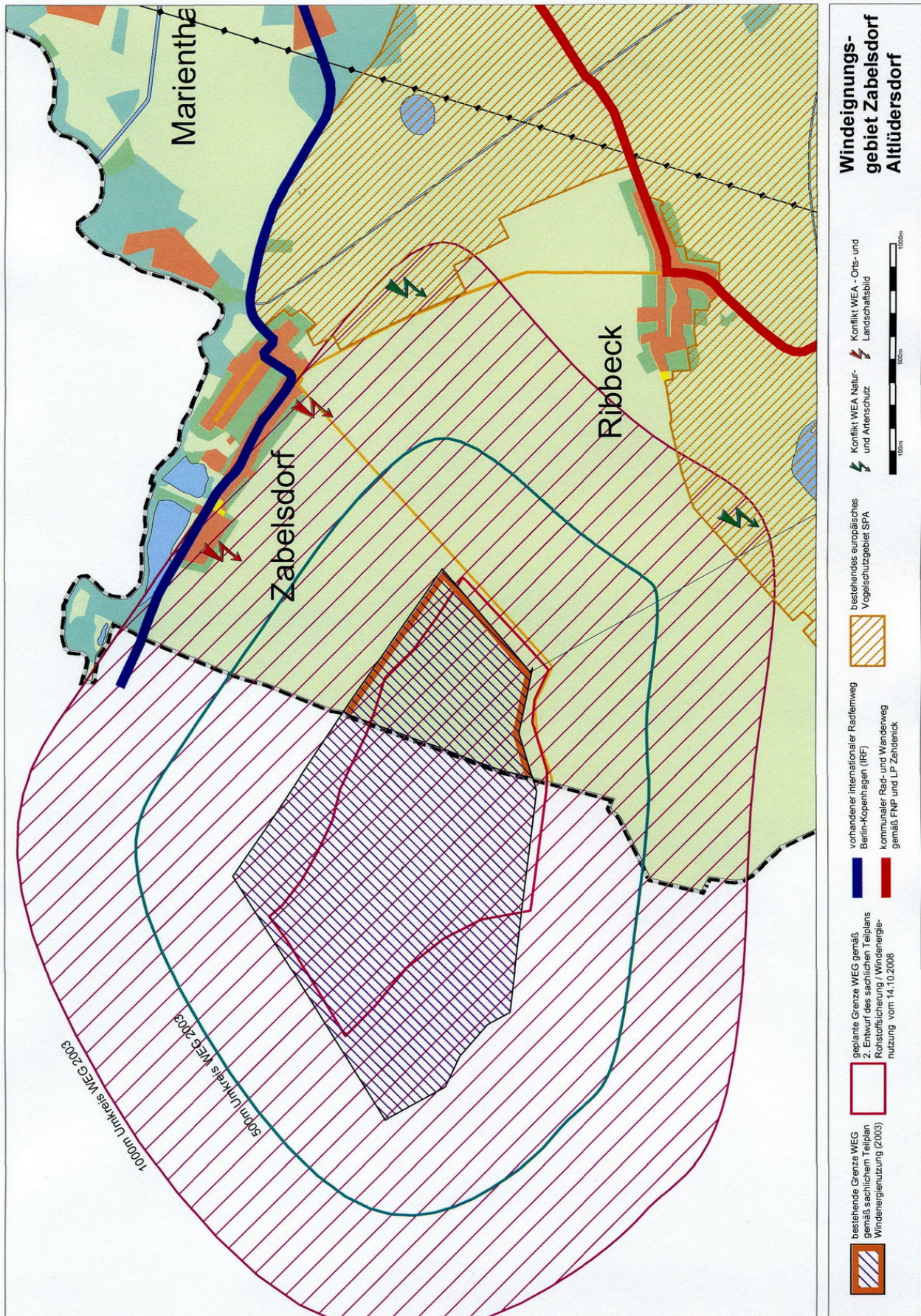


**Windeignungsgebiet Mildenberg**

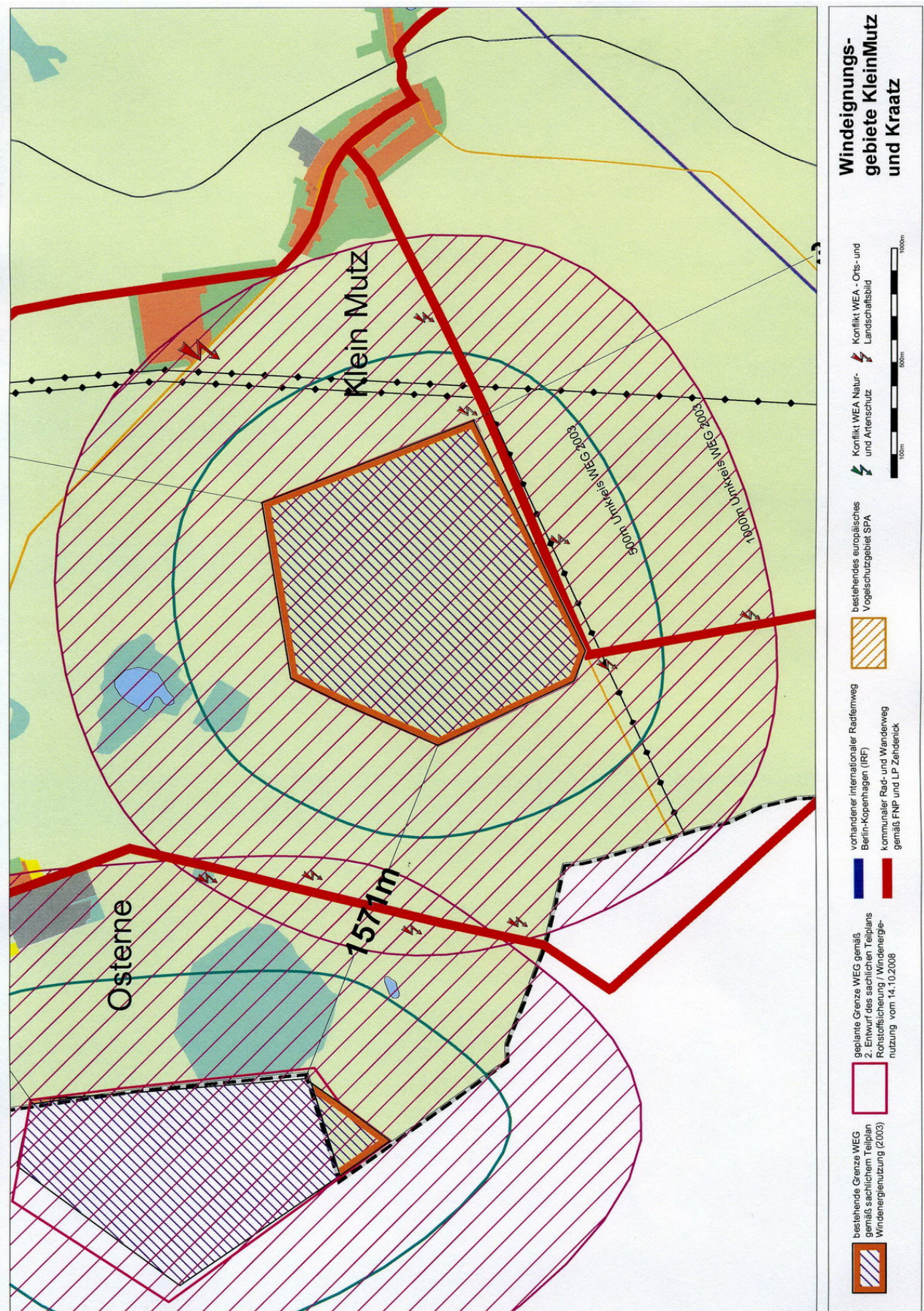
- bestehende Grenze WEG gemäß sachlichem Teilplan Windenergienutzung (2003)
- geplante Grenze WEG gemäß 2. Entwurf des sachlichen Teilplans Rohnstoffförderung / Windenergienutzung vom 14.10.2008
- vorhandener internationaler Radferweg Berlin-Kopenhagen (IRF)
- Konflikt WEA - Orts- und Landschaftsbild
- bestehendes europäisches Vogelschutzgebiet SPA
- Konflikt WEA Natur- und Artenschutz

100m 500m 1000m

U1.b)2.2.9.3 WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf



U1.b)2.2.9.4 WEG Zehdenick - Klein Mutz



### U1.b)2.2.10. Hinweise und Bedenken zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe

Im vorliegenden **2. Entwurf des Sachlichen Teilplans „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“** sind folgende Flächen für die Rohstoffsicherung dargestellt, die im Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen liegen. Die Hinweise und Bedenken zu den einzelnen Teilflächen sind ebenfalls in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Für alle Teilflächen wurden die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich durch den Transport des Abbaumaterials ergeben, im Rahmen der Umweltprüfung zum Regionalplan nicht mit untersucht. Diese Untersuchung ist nachzuholen.

VR / VB Nr. 2. Entwurf (1. Entwurf)	Name / bestehende Bergrechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regionalplanerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
VR 39 (VR43)	<p><b>Ziegelton Burgwall</b></p> <p>umfasst auf einer Teilfläche gem. §9 BBergG bestätigtes Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal (31-0091), Aufsuchung und Gewinnung von Quarz und Spezialsanden</p> <p>Für Teile des Bergwerksfeldes Burgwall-Marienthal ist ein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt</p> <p><b>(Übersichtsplan sh. unter 17.6)</b></p>	<p><b>164,5 ha gesamt</b></p> <p>Der Regionalplan geht davon aus, dass wegen des vorliegenden Rahmenbetriebsplanes sowie ein Hauptbetriebsplan und vorhandenem Abbaus keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellung des VR zu erwarten sind.</p> <p>Das Konfliktpotenzial wurde wie folgt ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind Siedlungsflächen betroffen. - Das Vorranggebiet liegt innerhalb des erholungsrelevanten Landschaftsraumes „Zehdenicker Tostichlandschaft“ und des</li> <li>- erholungsrelevanten Landschaftsraumes „Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Im Nahbereich wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Lage und Größe der Fläche begründen ein hohes Konfliktpotenzial.</li> <li>- Lage innerhalb des Naturparks „Uckermärkische Seen“ bzw. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Östlich der Vorhabenfläche erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Kleine Schorfheide“.</li> <li>- Weite Teile des Vorranggebietes sind waldbestanden. Durch die Rohstoffgewinnung würde der Wald mittelfristig verloren gehen. Die Waldflächen haben gemäß forstlicher Rahmenplanung keine hohe Wertigkeit. Im Zusammenhang mit der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ wird der Inanspruchnahme des Waldes hohes Konfliktpotenzial zuerkannt.</li> <li>- Im Vorranggebiet sind teilweise Dünenböden verbreitet. Dünenböden sind seltene und geowissenschaftlich bedeutende Böden. Durch die Rohstoffgewinnung würden sie zerstört werden. Inso-</li> </ul>	<p>- Das VR gemäß regionalplanerischen Entwurf geht östlich erheblich über das durch das Bergamt mitgeteilte Bewilligungsfeld hinaus.</p> <p>Der vorhandene Hauptbetriebsplan nimmt gemäß Mitteilung des Landesamtes für Bergbau wiederum nur eine geringe Teilfläche des Bewilligungsfeldes ein. (sh. folgenden Übersichtsplan Bergamt)</p> <p>Nach Kenntnis der Stadt Zehdenick liegt für den gesamten Bereich östlich der Hochspannungsleitung (ca. 92,5 ha) kein Planfeststellungsbeschluss vor. Unter Berücksichtigung des in der Umweltprüfung ermittelten Konfliktpotenzials ist nicht nachvollziehbar, warum der Regionalplan in diesem konflikträchtigen Bereich eine Erweiterung des bestehenden Gebietes plant.</p> <p>Gemäß der Erläuterungskarte II Rohstoffpotenzialflächen / Bergrechte sind im nördlichen Teil der geplanten Erweiterungsfläche weder Rohstofflagerstätten und Höffigkeitsgebiete nach KOR 50 noch Rohstoffpotenzialflächen nach KOR 300 der LGRB dargestellt.</p> <p>Eine Begründung, weshalb dennoch eine Erweiterung des VR mit erheblichen Eingriffen in alle Schutzgüter und Beeinträchtigung mehrere Schutzgebiet geplant ist, gibt der Regionalplanentwurf nicht.</p> <p>Deshalb soll die Erweiterung des VR über die planfestgestellten Flächen hinaus unterbleiben.</p>



VR / VB Nr. 2. Entwurf (1. Entwurf)	Name / bestehende Bergrechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regionalplanerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
		<p>fern besteht an dieser Stelle hohes Konfliktpotenzial gegenüber dem Bodenschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Vorranggebiet bewegt sich in einem Raum mit hochwertigem Landschaftsbild sowie innerhalb der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft „Zehdenicker Tonstiche“.</li> <li>- Südwestlich des Vorranggebietes befinden sich ein Hügelgrab und eine befestigte Siedlung im Wirkungsbereich, südöstlich ein weiteres Hügelgrab. Landschaftliche Veränderungen im Umkreis von 250 m um das Hügelgrab sind verboten.</li> <li>- Im Vorranggebiet sind Bodendenkmalverdachtsflächen verbreitet.</li> <li>- Innerhalb des Vorranggebietes Nr. 39 „Burgwall“ befindet sich ein Fischadler-Horststandort, weitere Belange des Artenschutzes sind berührt</li> </ul>	
VR 42 (VR47)	<p><b>Klein-Mutz /</b></p> <p>umfasst auf einer Teilfläche das gemäß §8 BBergG erteilte Bewilligungsfeld Klein-Mutz</p> <p><b>(Übersichtsplan sh. unter 17.6)</b></p>	<p><b>13,5 ha gesamt</b></p> <p>Der Regionalplan geht davon aus, dass wegen des vorliegenden Hauptbetriebsplan und vorhandenem Abbaus keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellung des VR zu erwarten sind.</p> <p>Das Konfliktpotenzial wurde wie folgt ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Nordosten des Vorranggebietes befinden sich Teile der Ortslage Klein Mutz im Wirkungsbereich. Die Rohstoffgewinnung ist geeignet, Beeinträchtigungen der Siedlungsfunktion zu verursachen.</li> <li>- Die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind gemäß Landschaftsprogramm als potenzielle Einstandsgebiete von Großtrappen und Nahrungsplätze für Zugvögel zu sichern.</li> <li>- Dem Vorranggebiet kommt eine hohe Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion zu.</li> <li>- Das Vorranggebiet befindet sich im Kaltlufteinzugsgebiet von Klein Mutz. Den Flächen kommt eine hohe klimatologische Bedeutung und Sicherungswürdigkeit zu.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- VR gemäß regionalplanerischen Entwurf liegt in dem durch das Bergamt mitgeteilten Bewilligungsfeld.</li> <li>Ein Hauptbetriebsplan ist gemäß Mitteilung des Landesamtes für Bergbau nur für eine kleine Teilfläche vorhanden. (sh. folgenden Übersichtsplan Bergamt)</li> <li>- Da die Fläche, für die ein Hauptbetriebsplan besteht und auf der gegenwärtig der Abbau erfolgt, bzw. zulässig ist, wesentlich kleiner ist als das im Regionalplan vorgesehene VR, kann nicht davon ausgegangen werden, dass mit dem Hauptbetriebsplan alle nachteiligen Auswirkungen durch das VR berücksichtigt sind. Die wesentliche Vergrößerung des Abbaugbietes in Richtung Ortslage Klein-Mutz würde mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden sein, die wesentlich über die durch das vorhandene Abbaugeschehens verursachten Auswirkungen hinausgehen werden. Diese wurden in der vorliegenden Umweltprüfung nicht ausreichend berücksichtigt.</li> </ul> <p><u>Aus Sicht der Stadt Zehdenick soll aus folgenden Gründen auf die weitere Vergrößerung des Abbaugbietes verzichtet werden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die geplante Erweiterung der Abbaufäche im Entwurf der Regionalplanung rückt diese näher an die bebaute Ortslage heran. Der genaue Abstand</li> </ul>

VR / VB Nr. 2. Entwurf (1. Entwurf)	Name / bestehende Bergrechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regionalplanerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
		<p>- Das Vorranggebiet befindet sich an den Osthängen der Timpberge als landschaftsprägende Geländeerhöhung. Auf Grund dessen ist die Vorhabenfläche in Richtung Osten weithin wahrnehmbar.</p> <p>Innerhalb des Vorranggebietes wird bereits in größeren Umfang aktive Rohstoffgewinnung betrieben. Unter Berücksichtigung der aktiven Rohstoffgewinnung, der geringen Dimensionierung der Fläche und des nicht besonders hochwertigen Landschaftsbildes wird nur von einem geringen Konfliktpotenzial gegenüber dem Landschaftsbild durch die regionalplanerischen Festsetzungen ausgegangen.</p>	<p>konnte den Unterlagen nicht entnommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass er unter 300m liegt. Der Regionalplan einschließlich Umweltbericht enthält keine Aussage darüber, wie diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch / menschliche Gesundheit berücksichtigt wurde.</p> <p>Ebenfalls fehlt eine Aussage zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Da sich die Erweiterungsfläche im Bereich einer Hangkante bzw. Bergkuppe befindet, ist die Auswirkung besonders erheblich.</p> <p>In der vorhandenen Grube ist eine Brutstätte einer geschützten Tierart (Uferschwalbe) vorhanden, die in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>- Es besteht kein geeigneter Anschluss des VR an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, der den Abtransport der Abbaustoffe ermöglicht. Für den Abtransport durch die Ortslage Klein-Mutz ist das kommunale Straßennetz nicht ausreichend aufnahmefähig.</p> <p>Warum im Regionalplan trotz der ermittelten Beeinträchtigung nahezu aller Schutzgüter diese Variante gewählt wurde und welche Alternativen geprüft wurden bleibt im Umweltbericht offen.</p>
VB 59 (VR44)	<p><b>Mildenberg /</b> gem. §9 BBergG bestätigtes Bergwerksfeld Mildenberg (31-0070), Aufsuchung und Gewinnung toniger Gesteine</p> <p><b>(Übersichtsplan sh. unter 17.6)</b></p>	<p><b>28 ha gesamt</b></p> <p>Das Konfliktpotenzial wurde wie folgt ermittelt:</p> <p>- Das Vorbehaltsgebiet befindet sich innerhalb des erholungsrelevanten Landschaftsraumes „Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet“.</p> <p>- Das Vorbehaltsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Stechlin-Ruppiner Land“ bzw. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“. Die Rohstoffgewinnung kann sich durch Flächenverbrauch und Störwirkung erheblich negativ auf die Flora und Fauna auswirken. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist u. a die Bewahrung eines charakteristischen Ausschnittes eines eiszeitlich geprägten Wald- und Seengebietes, die Erhaltung und Entwicklung wegen seiner besonderen</p>	<p>- VB gemäß regionalplanerischen Entwurf entspricht dem durch das Bergamt mitgeteilte Bewilligungsfeld. Ein Hauptbetriebsplan ist gemäß Mitteilung des Landesamtes für Bergbau nicht vorhanden. (sh. folgenden Übersichtsplan Bergamt)</p> <p>Aus Sicht der Stadt Zehdenick sind folgende Konflikte noch zu klären:</p> <p>- im VB sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind mehrere Wohnnutzungen vorhanden, die durch den Abbau beseitigt bzw. erheblich beeinträchtigt werden würden, aus dem Regionalplan ist nicht ersichtlich wie die Berücksichtigung der Wohnnutzungen erfolgen soll;</p> <p>- im Bergwerksfeld befindet sich ein Sondergebiet Reiterhof, diese vorhandene Nutzung ist aus Sicht der Kommune zu erhalten;</p>

VR / VB Nr. 2. Entwurf (1. Entwurf)	Name / bestehende Bergrechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regionalplanerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
		<p>Bedeutung für die naturnahe Erholung sowie die Erhaltung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der mineralischen und organischen Böden und der Lebensraumfunktion von Trockenrasen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Südöstlich des Vorbehaltsgebietes befindet sich ein Schreiadler-Horst.</li> <li>- Untergeordnet befinden sich Restwaldbestände im Vorbehaltsgebiet, denen gemäß forstlicher Rahmenplanung eine hohe Bedeutung bzw. vorrangige Sicherungswürdigkeit zukommt. Durch die Rohstoffgewinnung würden die Waldflächen verloren gehen.</li> <li>- Das Vorbehaltsgebiet gilt zum überwiegenden Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion. Die Produktionsfunktion des Bodens kann durch die Gewinnung der Rohstoffe irreversibel geschädigt werden.</li> <li>- Die Sandböden im Vorbehaltsgebiet gelten als sensible Böden. Die Sensibilität ergibt sich insbesondere im Hinblick auf ihr geringes Filter- und Pufferpotenzial gegenüber dem Grundwasser. Die Filter- und Pufferfunktion kann durch die Rohstoffgewinnung verringert werden oder verloren gehen.</li> <li>- Das Vorbehaltsgebiet befindet sich in einem Raum mit überdurchschnittlicher Grundwasserneubildung Einschränkungen bei der Umsetzung der Zielkonzeption des Landschaftsprogramms für das Schutzgut Wasser ergeben sich insbesondere bei Nassabbau und der Anlage von Wasserflächen im Zuge der Rekultivierung.</li> <li>- Das Vorbehaltsgebiet überlagert Bereiche mit besonderer klimatologischer Bedeutung und Sicherungswürdigkeit im Zusammenhang mit der Kalt- und Frischluftentstehung.</li> <li>- Das Vorbehaltsgebiet befindet sich im Bereich eines landschaftsprägenden Höhenzuges.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- südlich des Abbaugebietes befindet sich das Sondergebiet Ziegeleipark, das eine überregional bedeutsame Freizeitanlage ist. Beeinträchtigungen der Nutzungen des Ziegeleiparkes sind zu vermeiden;</li> <li>- in der unmittelbaren Nähe des VB befinden sich geschützte Biotope, (Gerle-Stich, Toetzke-Stich, Havel-Altarm), Beeinträchtigungen, insbesondere durch Eingriffe in das hydrologische System sind zu vermeiden;</li> <li>- die Grenzen der umgebenden LSG, FFH und SPA überschneiden sich mit den Grenzen des VB, so dass Teile des VB in diesen Schutzgebieten liegen</li> <li>- Es besteht kein geeigneter Anschluss des VB an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, der den Abtransport der Abbaustoffe ermöglicht. Beeinträchtigungen des kommunalen Wegenetzes hierdurch sind zu vermeiden. Ein Durchstich zur Havel, der einen Abtransport auf dem Wasserweg ermöglichen könnte, verbietet sich wegen der unabsehbaren ökologischen Folgen, die sich hieraus ergeben würden.</li> </ul> <p>Im Zusammenhang mit der geplanten touristischen Entwicklung in der Stadt Zehdenick ist eine Abstimmung zur weiteren Entwicklung der Fläche dringend erforderlich. Die fehlende Erschließung, die vorhandenen Nutzungen sowie die Lage in einem besonders wertvollen Landschafts- und Erholungsraum sowie die unmittelbare Lage an besiedelten Flächen sind hierbei zu berücksichtigen.</p>

**U1.b)3. Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Die Inhalte des Landschaftsprogramms sind von Behörden und öffentlichen Stellen bei deren Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, gleichzeitig sind sie Richtschnur für die Arbeit der Naturschutzbehörden im Land Brandenburg. Die raumbedeutsamen Erfordernisse und Maßnahmen des Landschaftsprogramms werden gemäß § 5 Brandenburgisches Naturschutzgesetzes unter Abwägung mit den anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als Ziele der Raumordnung und Landesplanung in das Landesentwicklungsprogramm und die Landesentwicklungspläne aufgenommen.

**U1.b)4. Landschaftsrahmenplan**

Der Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Gransee liegt in der Fassung eines überarbeiteten Entwurfs vom 15.03.1996 vor. Der LRP stellt die Naturraumausstattung im Gebiet des Altkreises Gransee in Wort und Karten dar. Er geht dabei detailliert auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsvielfalt, -eigenart, Erholungsfunktionen der Landschaft ein und formuliert Leitlinien und Entwicklungsziele für die Teilräume der Region Gransee. Der Landschaftsrahmenplan wurde im Landschaftsplan berücksichtigt und die betreffenden Aussagen mit Bezug auf das Plangebiet konkretisiert.

**U1.b)5. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht**

Im Plangebiet sind folgende Arten von Schutzgebieten- und Schutzobjekten nach dem Naturschutzrecht vorhanden:

- Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie der Europäischen Union (FFH-Gebiet)
- Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union (SPA-Gebiete)
- Biosphärenreservat
- Naturpark
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Naturdenkmale geschützte Landschaftsbestandteile
- Alleen
- Geschützte Biotope
- Geschützte Arten

Die einzelnen Schutzgebiete sind unter 17.1 aufgeführt. Die festgesetzten Schutzgebiete wurden gemäß §5(4) nachrichtlich übernommen. Die in Aussicht genommenen Schutzgebiete wurden im Flächennutzungsplan vermerkt. Schutzobjekte, die nicht durch Festsetzung geschützt sondern faktisch vorhanden sind (geschützte Biotope) wurden als hinweisliche Darstellung in den Plan aufgenommen. Auf Grund der beabsichtigten Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan machen sich die Ausgliederungs- und Befreiungsverfahren wegen der Betroffenheit von Flächen erforderlich, die nach dem Naturschutzrecht geschützt sind. Diese sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan jeweils zu den einzelnen Flächen vermerkt.

**U1.b 5.1. Schutzgebiet nach dem Recht der Europäischen Union (Natura 2000)  
(Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) und nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete)**

**U1.b 5.1.1 Übersicht FFH und SPA-Gebiete**

Im Rahmen des Aufbaues eines europäischen Schutzgebietssystems **Natura 2000** zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere sichert das Land Brandenburg die repräsentativen und nach der Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie) zu schützenden Lebensräume und Bestandteile des europäischen Schutzgebietssystems.

Im Geltungsbereich des FNP liegen folgende Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitat-Richtlinie, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

- **FFH 214 Schnelle Havel** (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE3146-301 von 03/2000)
  - **FFH 341 Döllnfließ** (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE3047-303 von 03/2000)
  - **FFH 338 Zehdenicker Mildenberger Tonstiche** Natura 2000-Gebiets-Nr. DE2945-301 von 03/2000)
  - **FFH 145 Kleine Schorfheide** (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE2846-301 von 06/2002)
- (sh hierzu auch unter 17.1.1 und 17.1.2 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan)

### U1.b 5.1.2 Wohnen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten

Wegen der Lage in **FFH- bzw. SPA-Gebieten** werden folgende **vorhandene** und für **Wohnzwecke genutzte Bauflächen nicht im FNP dargestellt**:

Ortsteil	Lage	Größe in ha	Darstellung im FNP	Gründe für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
				Splitter-siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Za	Anger Ostrand	0,29	Garten				FFH		
Bu	Gerlestich NO 6WE	0,89	Lw	x	LSG	tlw. SPA	tlw. FFH		
Mi	östl. Schulstich	0,66	Lw	x	LSG	tlw. SPA	tlw. FFH		
Mi	nordöstl. Gartenzwegstich	2,10	Lw	x	LSG	tlw. SPA			
Mi	südl. Toetzkestich an Havel	0,67	Lw	x	LSG	SPA			
We	südlich Angerzufahrt	0,58	Garten			SPA			
We	westlich W4 vorh. neue Wohnbebauung	0,50	Garten			SPA			
	<b>gesamt</b>	<b>5,69</b>							

Folgende im **FNP geplante Wohnbauflächen** berührten Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) bzw. nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete):

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der im Vorentwurf geplanten Bauflächen (ha)	betroffenes FFH bzw. SPA-Gebiet	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im Entwurf des FNP
Za6	Zehdenicker Chaussee Ostseite	Lw/Offl.	0,60	Nähe zu SPA/FFH	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Kr2	Lücke B109 Nähe südl. Ortsausgang Westseite	Lw/Offl.	0,18	Nähe zu SPA	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Kr4	Kreweliner Dorfstraße Ortsausgang Ost Südseite	Lw/Offl.	0,29	Nähe zu SPA	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Kr5	Neuer Weg, Abrundung im Nordosten des OT	Lw/Offl.	0,36	Nähe zu SPA	<b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 0,2ha und Puffer durch Grünfläche
We1	(Nordrand des Dorfs) Kielende Westseite und am Dorfende beid-seits	Lw/Offl. 0,6 ha Garten 0,17ha	0,77	Nähe zu SPA	<b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 0,5ha und Puffer durch Grünfläche
We3	Südrand des Dorfes östlich des Kreweliner Weges	Lw/Offl.	1,08	Nähe zu SPA	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
We4	Kapper Straße am Ortsausgang Südseite	Lw/Offl.	0,47	im SPA 7017 Obere Havelniederung	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>

Im Entwurf des FNP sind **keine** Wohnbauflächen mehr geplant, die **mögliche Beeinträchtigung** von **SPA oder FFH-Gebieten** verursachen.

### U1.b 5.1.3 Gemischte Bauflächen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten

Folgende in **geplanten gemischten Bauflächen** berührten Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) bzw. nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete):

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der im Vorentwurf geplanten Bauflächen (ha)	betroffenes FFH bzw. SPA-Gebiet	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im Entwurf des FNP
Mi1	NW-Ortsrand Ribbecker Str. Südseite, gesamt 1,41 ha	Lw/Offl.	1,41	Nähe zu SPA	<b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 0,56ha und Puffer durch Grünfläche Garten (0,85ha)

Im Entwurf des FNP sind **keine** gemischten Bauflächen mehr geplant, die **mögliche Beeinträchtigung** von **SPA oder FFH-Gebieten** verursachen.

### U1.b 5.1.4 Gewerbliche Flächen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten

Im Plangebiet sind **gewerbliche Bauflächen** vorhanden, bei denen die **Nutzung bereits weitgehend aufgegeben** wurde, die im **Außenbereich** liegen und oft **unzureichend erschlossen** sind (**Siedlungsrest-Flächen**). In der Regel gehen diese Flächen auf die frühere industrielle Nutzung, insbesondere die Ziegelei-Industrie zurück. Diese Flächen sind wegen ihrer Lage im Außenbereich und wegen ihrer mangelnden Erschließung und fehlenden Einbindung in die Siedlungsstruktur nicht für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung geeignet. Sie werden im Flächennutzungsplan **nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt**. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen, bei denen die Darstellung auch wegen ihrer Lage in FFH bzw. SPA-Gebieten unterbleibt:

Orts teil	Lage	Bestand 12/06	Größe in ha	Darstellung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Split-ter-siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi sonst.
Mi	westl. Faulhaberstich nord	R	0,62	Lw	x	LSG	SPA			
Ze	westl. Schmiedestich	R	0,50	Lw	x	LSG	SPA			
Ze	am Kinderstich nordwest	R	0,29	Lw	x	LSG	SPA	FFH		
Mi9	Siedlung 1 ehem. Ziegelwerk	R	9,53	Lw	x	LSG	SPA	FFH		Denkmalsch.
<b>gesamt Gewerbe-Restflächen</b>			<b>10,94</b>							

Folgende in **geplanten gewerbliche Bauflächen** berührten Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) bzw. nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete):

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der im Vorentwurf geplanten Bauflächen (ha)	betroffenes FFH bzw. SPA-Gebiet	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im Entwurf des FNP
Z23	nördl. Ziegeleisch am Prerauer Stich	Lw/Offl.	1,61	Nähe zu SPA	Reduzierung der dargestellten vorhandenen Baufläche wegen Uferschutz; Artenschutz Biber, Eisvogel, benachbarte LSG, SPA – Darstellung von Wald und Maßnahmefläche außerhalb der Änderungsfläche, sodass die bisher mögliche Beeinträchtigung erheblich reduziert wird Wegen Nähe SPA von Darstellung im FNP ausgenommen, sh. Begründung unter 1.7

Im Entwurf des FNP sind **keine** gewerblichen Bauflächen mehr geplant, die **mögliche Beeinträchtigung** von **SPA oder FFH-Gebieten** verursachen.

### U1.b 5.1.5 Sondergebiete im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten

Wegen der Lage in **FFH- bzw. SPA-Gebieten** werden folgende **vorhandene** und für **Wochenenderholung genutzte Bauflächen nicht** im FNP dargestellt:

Orts teil	Lage	Darstellung im FNP	Größe in ha	Gründe für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
				Split-ter-siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Bu	Mögelinstitich SÖ	SO(Woch)	0,56	x	x	LSG	SPA	FFH	
Bu	Burgwaller Stich SW	SO(Woch)	3,05	x	x	LSG		FFH	
Bu	Maaßstich NW	SO(Woch)	1,70	x	x	LSG	tlw. SPA	tlw. FFH	
Bu	Maaßstich O	SO(Woch)	4,02	x	x	LSG	tlw. SPA	tlw. FFH	
Mi	Gartenverein östl. Dobertstich	SO(Woch)	2,69	x	x	LSG		tlw. FFH	
Ze	am Eichlerstich Nordost	SO(Woch)	0,81	x	x	LSG	tlw. SPA		
Ze	Eichlerstich Halbinsel Südost	SO(Woch)	0,85	x	x	LSG	SPA		
	<b>gesamt</b>		<b>13,68</b>						

Folgende **geplante Sondergebiete** berühren Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) und nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete):

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	betroffenes FFH bzw. SPA-Gebiet	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z31	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P1</b> zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärfabrik	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	10,03	- tlw. SPA 7017 Obere Havelniederung (Südrand)	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert <b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 6,82ha, Darstellung Grünfläche (3,21ha) Die Fläche im SPA umfasst nur eine kleine Teilfläche am Südrand der Planungsfläche, die zugleich im LSG liegt; Eine Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP geschieht nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht. Die SPA-Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem ROV hatte ergeben, dass bei Einhaltung der Maßgaben des ROV eine Vereinbarkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA voraussichtlich gegeben sein wird. Der abschließende <b>Nachweis der Nichtbeeinträchtigung des SPA</b> erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Z35b	( <b>P7</b> Nord) nordwestlich Ziegeleipark	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	4,14 ha	- tlw. SPA „Obere Havelniederung“	Die Fläche im SPA liegt zugleich im LSG; <b>Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b> Die SPA-Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem ROV hatte ergeben, dass bei Einhaltung der Maßgaben des ROV eine Vereinbarkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA voraussichtlich gegeben sein wird (sh. nachfolgende Ausführungen). Der abschließende <b>Nachweis der Verträglichkeit mit dem SPA</b> erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Z36	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P7</b> Südteil – südl. Gartenzwergstich	SOs(3) (Ziegeleipark)	3,40	- angrenzendes SPA „Obere Havelniederung“ (Nordostrand)	<b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 2,41ha, Darstellung Grünfläche (0,99ha) als Badestelle gemäß Ergebnis ROV, (Badestelle bereits vorhanden) Wegen der bereits früher vorhandenen baulichen Nutzung als Ferienlager bereitet die Darstellung als SO(F) im FNP keine zusätzliche Beeinträchtigung des SPA vor. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf der SPA zu vermeiden.

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	betroffenes FFH bzw. SPA-Gebiet	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P8</b> südöstlich Ziegeleipark	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw/Offl.	1,2	- teilw. FFH 338 Zehdenicker Mildenerger Tonstiche - tlw. SPA „Obere Havelniederung“	Die FFH- und SPA-Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem ROV hatte ergeben, dass bei Einhaltung der Maßgaben des ROV eine Vereinbarkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH und SPA voraussichtlich gegeben sein wird (sh. nachfolgende Ausführungen). Der abschließende <b>Nachweis der Verträglichkeit mit dem SPA</b> erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Eine <b>Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP erfolgt nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b>
Z38	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche Westseite Eichlerstich, tlw. Wasser (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 3,20 ha Wasser 4,52 ha	7,72	- SPA „Obere Havelniederung“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z39	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche Südseite Eichlerstich (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 1,00 ha Wasser 1,55 ha	2,55	- SPA „Obere Havelniederung“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z40	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof	Lw/Offl. 16,31 ha	16,31	- SPA „Obere Havelniederung“	- <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 10,53ha, Darstellung Grünfläche (5,78ha), - Die Fläche im SPA liegt zugleich im LSG; <b>Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b> Die SPA-Verträglichkeitsprüfung im Zusammenhang mit dem ROV hatte ergeben, dass bei Einhaltung der Maßgaben des ROV eine Vereinbarkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des SPA voraussichtlich gegeben sein wird (sh. nachfolgende Ausführungen). Der abschließende <b>Nachweis der Verträglichkeit mit dem SPA</b> erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
Z41	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche westl. Raminstich	Lw/Offl. 7,89 ha	7,89	- FFH 338 Zehdenicker Mildenerger Tonstiche - SPA „Obere Havelniederung“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z42	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche östlich. Raminstich	Lw/Offl.	3,86	- FFH 338 Zehdenicker Mildenerger Tonstiche - SPA „Obere Havelniederung“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z43	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P10</b> Teilfläche westlich und nördlich Bröselstich	LN/Off 11,11 ha Siedl.-R. 0,65 ha Wald 2,48 ha Wasser 0,74ha (bleibt erhalten)	14,24	- SPA „Obere Havelniederung“ (teilw.),	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>



Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	betroffenes FFH bzw. SPA-Gebiet	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	Wald 0,9 ha Wasser 5,86 ha SO 1 (Marina u. Werft) 2,1 ha Lw/Offl. 1,26 ha W 0,62 ha M 0,7 ha G 16,66 ha Grün priv. 2,90 ha	31,0	- angrenzend FFH 338 Zehdenick-Mildenberger Tonstiche - angrenzend SPA „Obere Havelniederung“	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen Schaffung eines zusammenhängenden Grünraumes um die Biberinsel, in den die vorhandenen geschützten Biotope einbezogen sind. Darstellung von Grünflächen und Maßnahmeflächen im Uferbereich angrenzend an FFH und SPA, nur dort wo massive bauliche Nutzungen im Uferbereich vorhanden und auch zukünftig erforderlich sind, erfolgt eine Darstellung als SO (Marina /Werft, Hafen) angrenzend an das FFH und SPA; Da die betreffenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Uferbereiche hier als Bollwerk bzw. Hafenanlage ausgebaut sind, ergibt sich aus dieser Darstellung des FNP keine zusätzliche Beeinträchtigung der SPA und FFH-Gebiete (sh. hierzu auch folgende Ausführungen)

Zur **Berücksichtigung der Schutzanforderungen der SPA und FFH-Gebiete** wurde im Ergebnis des **Raumordnungsverfahrens für die Ferienhauslandschaft Zehdenick** auf einen großen Teil geplanter Sondergebietsflächen in den betreffenden Schutzgebieten verzichtet. (zu den Belangen des Artenschutzes sh. unter U1.b)5.7)

In der **Landesplanerischen Beurteilung zum ROV für die Ferienhauslandschaft Zehdenick vom 29. Februar 2008** kommt die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** bezüglich der Vereinbarkeit der geplanten Ferienhausgebiete mit den FFH bzw. SPA zu folgendem Ergebnis:

*Das Vorhaben ist in der geplanten Form (ROV-Unterlage vom 25.06.2007 und Ergänzung vom 03.12.2007) geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und maßgeblicher Bestandteile des **SPA-Gebietes „Obere Havelniederung“** zu verursachen.*

*Da sich der Vorhabensträger mit der Ergänzung der Verfahrensunterlage vom 03.12.2007 entschlossen hat, auf die Entwicklung der Ferienhausstandorte **P6** und **P11** vollständig zu **verzichten** und den Umfang der geplanten Entwicklung am Standort **P8** deutlich zu **reduzieren** (geringere Fläche und Verzicht auf Badestelle am Döbertstich), ist das Maß der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Populationen und Habitaten geschützter Vogelarten gegenüber der ursprünglichen Planung bereits wesentlich reduziert. Das gilt insbesondere für die Vogelarten **Baumfalke, Brachpieper** und **Rohrweihe** sowie für **Rohrdommel** und **Zwergdommel**, deren Bestände im Untersuchungsraum von überregionaler Bedeutung sind.*

*Dennoch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen, so dass Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich werden. Nur unter der Voraussetzung, dass die (...) Maßgaben, umgesetzt und gesichert werden, können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele, insbesondere des **günstigen Erhaltungszustandes der Populationen und Habitate von Eisvogel, Fischadler, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel** und **Rohrschwirl** vermieden werden.*

*Im Ergebnis kann nach derzeitigem Kenntnisstand festgestellt werden, dass insbesondere durch den **Verzicht** auf die Entwicklung der Ferienhausstandorte **P6, P10** und **P11** und die deutliche **Reduzierung** am Standort **P8**, aber auch durch den **Verzicht** auf den **Ausbau des Treidelweges** sowie die Nutzung der so genannten „**Betonstraße**“ als äußere Erschließung des Standortes **P5** im Zusammenwirken mit den übrigen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung eine erhebliche Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes vermieden werden kann. Die durch das Vorhaben verursachten Störungen werden in ihrem Umfang begrenzt und auf bestimmte Teilräume des SPA-Gebietes gelenkt. Andere Bereiche werden dagegen in ihrer bisherigen Störungsarmut weitgehend erhalten, so dass die Auswirkungen auf das Gesamtgebiet deutlich gemindert sind.*

*Zur **Vervollständigung der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“** und zur abschließenden Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens sind in den nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren **ergänzende Kartierungen zum Herbstzug***

**und Rastverhalten von Gänsen und Enten** und ggf. weitere Maßnahmen zur Schadensbegrenzung erforderlich, um erhebliche Beeinträchtigungen des SPA-Gebietes auszuschließen.

**FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ (Landesinterne Nr. 214, EU-Meldenummer DE 3146-301)**

...

Auf Grund der räumlichen Lagebeziehungen ergeben sich keine direkten Betroffenheiten infolge Überlagerungen, weder durch geplante Ferienhausstandorte noch Infrastrukturmaßnahmen.

Die Standorte **P1 und P2+3** einschließlich des Hafens liegen außerhalb des FFH-Gebietes östlich des Voßkanals, der als natürliche Barriere fungiert. Der Abstand zum FFH-Gebiet beträgt mindestens 50 m. Lediglich die geplante Fußgänger- und Radwegbrücke über den Voßkanal grenzt mit ihrem Südwestende unmittelbar daran.

Flächen des FFH-Gebietes „Schnelle Havel“ werden somit durch das Vorhaben weder erschlossen noch in ihrer Nutzung intensiviert. Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile wären demzufolge nur infolge funktionaler Beziehungen durch die Ferienhausstandorte **P1 und P2+3** sowie die geplante **Querung des Voßkanals** möglich.

Im dem Teil des FFH-Gebiets, der im Untersuchungsraum liegt, wurden die Lebensraumtypen LRT 3260 und LRT 91E0\* des Anhang I FFH-RL erfasst.

...

**Einschätzung der Eignung zur Beeinträchtigung**

Aufgrund seiner Art und Lage ist das Vorhaben nicht geeignet, das FFH-Gebiet in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen zu beeinträchtigen.

Eine Prüfung der Verträglichkeit (FFH-VU) mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen im Sinne des Art. 6 der FFH-RL ist damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis des ROV wurden folgende Maßgaben zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des FFH „Schnelle Havel“ erteilt:

**02 Verzicht auf den Ausbau eines Hafens am Standort P4.**

Räumlicher Bezug: P4

Inhaltlicher Bezug: Biber, LRT 3260

**04 Verzicht auf den Ausbau des Treidelweges und die Inanspruchnahme angrenzender Röhrichflächen.**

Räumlicher Bezug: Treidelweg und angrenzende Flächen

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, LRT 3150, LRT 3260, Biber, Fischotter, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel, Rohrschwirl

**09 Beschränkung auf die Neuanlage von insgesamt drei Badestellen / Badestegen (Gartenzwerg-, Eichler- und Neitzelstich); konkrete Verortung und Festsetzung der Badestellen / Badestege in den Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der an den Ferienhausstandorten maßgeblichen Schutzgüter; keine Neuanlage von sonstigen Gewässerzugängen, Badestellen, Steganlagen und uferbegleitenden Wegen**

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Tiere u. Pflanzen, LRT 3150, Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel,

**26 Auf den Tonstichen Beschränkung der Freizeitnutzung auf „ruhige“ Freizeitaktivitäten (Badenutzung, Benutzung nicht motorbetriebener Boote, Angelnutzung).**

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen, LRT 3150, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

**28 In den nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren ist im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung zum FFH-Gebiet „Zehdenicker – Mildenberger Tonstiche“**

- eine Kartierung und ggf. die Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zum Schutz des Kammmolchs,

- eine Kartierung und ggf. die Festsetzung weiterer Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zum Schutz der Rotbauchunke sowie

- eine Einbeziehung der Charakteristischen Arten der LRT 3150 und 3260 in die Betrachtungen zur FFH-Verträglichkeit

erforderlich, um ggf. erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auszuschließen.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: div. Arten, LRT 3150, LRT 3260

In der **Fläche Z45** grenzen die vorhandenen Sondergebiete (Hafen, Marina / Werft) an SPA und FFH-Flächen. Da die betreffenden Nutzungen bereits bestehen, sind und die Uferbereiche hier als Bollwerk

bzw. Hafenanlage ausgebaut sind, ergibt sich aus dieser Darstellung des FNP keine zusätzliche Beeinträchtigung der SPA und FFH-Gebiete. (sh. hierzu auch Eingriffsbewertung)

Im Ergebnis der Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 (umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen) wird ein zusammenhängender Grünraum um die Biberinsel geschaffen, in den die vorhandenen geschützten Biotope einbezogen werden. Auf die Nutzung der Hafenbecken östlich der Biberinsel wird verzichtet, da die Zufahrt zu diesen Hafenbecken und deren Nutzung die geschützten Biotope auf der Biberinsel und dem gegenüberliegenden Uferbereich sowie die hier lebenden geschützten Arten (Biber) beeinträchtigen könnte. Hierdurch hätten sich nachteilige Auswirkungen auf die angrenzenden SPA und FFH-Gebiete ergeben können, die durch die vorliegende Überplanung jedoch vermieden werden.

Durch die Darstellung geplanter Grünflächen und Maßnahmeflächen im Uferbereich angrenzend an FFH und SPA auf baulich vorgemerkten Uferflächen wird durch den FNP eine Minderung möglicher Beeinträchtigungen der angrenzenden SPA und FFH-Gebiete vorbereitet.

### Sondergebiete für Windenergienutzung mit Auswirkung auf SPA

Die im FNP dargestellten **Sondergebiete für Windenergienutzung** entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

Zu den Auswirkungen der WEG bzw. Sondergebiete für die Windenergienutzung auf die Belange des SPA sh. unter U1.b)18.2)

#### U1.b 5.1.6 Grünflächen im SPA

Gemäß dem **Ergebnis des Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“** sind im FNP folgende **geplante Grünflächen** dargestellt, die in **SPA** liegen. Sie dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe geplante Grünfläche ha)	betroffenes SPA	Berücksichtigung des FFH bzw. SPA im FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z31	Grünfläche im gepl. Ferienhausgebiet <b>P1</b> zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	3,21	- tlw. SPA 7017 Obere Havelniederung (Südrand)	Darstellung als Grünfläche dient der Vermeidung baulicher Eingriffe im SPA <b>Nachweis der Nichtbeeinträchtigung des SPA</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Z36	Grünfläche im gepl. Ferienhausgebiet <b>P7</b> Südteil – südl. Gartenzwergstich	SOs(3) (Ziegeleipark)	0,99	- SPA „Obere Havelniederung“ (Nordostrand)	als Badestelle gemäß Ergebnis ROV, (Badestelle bereits vorhanden)
Z40	Grünfläche im gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof	Lw/Offl. 16,31ha	16,31	- SPA „Obere Havelniederung“	- Darstellung als Grünfläche dient der Vermeidung baulicher Eingriffe im SPA - Nachweis der Nichtbeeinträchtigung des SPA auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung

#### U1.b 5.1.7 Aufforstungsflächen in SPA-Gebieten

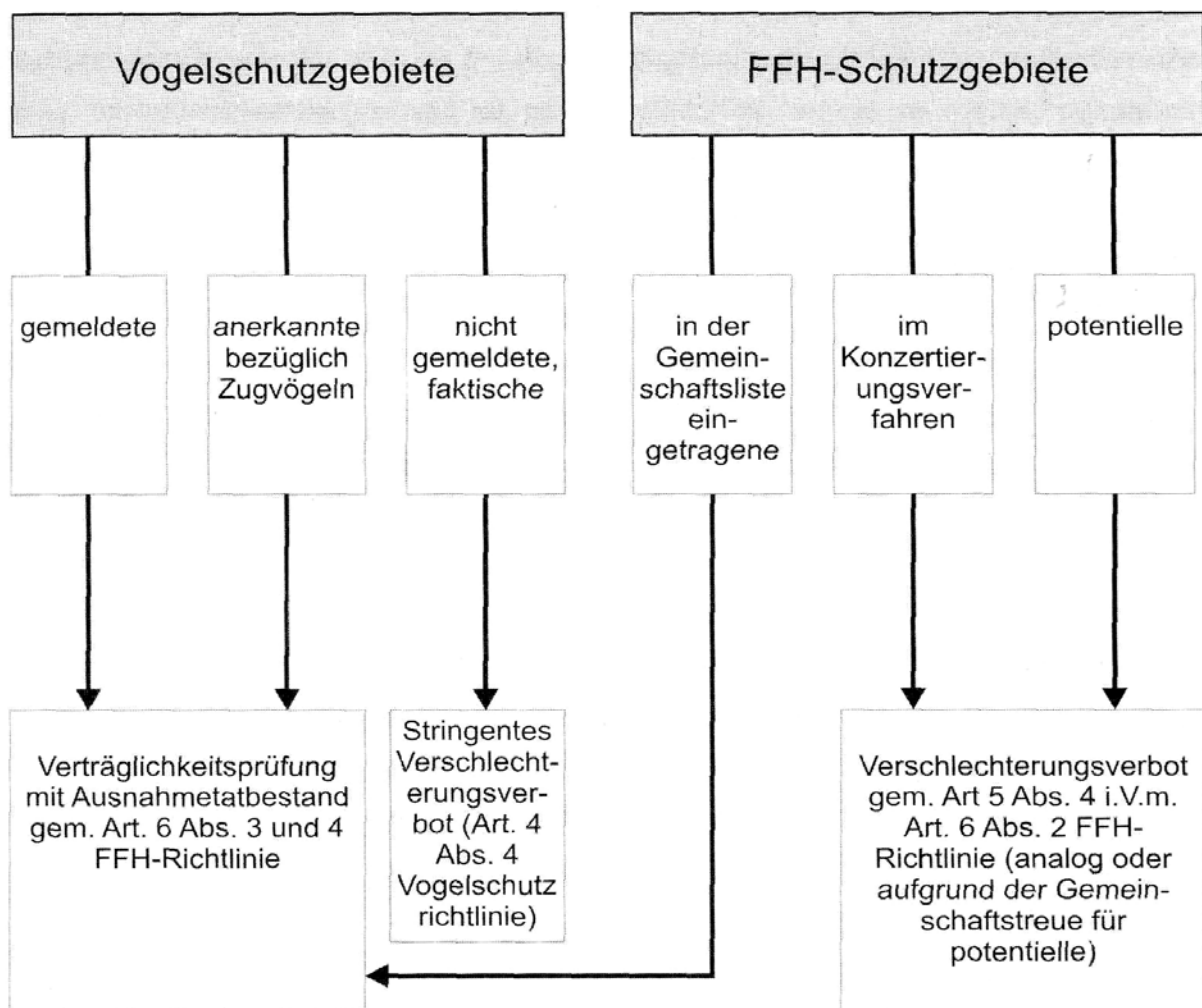
Nr.	Lage	Größe geplante Waldfläche ha)	bisherige Nutzung	betroffenes SPA	Berücksichtigung des SPA im FNP
-----	------	-------------------------------	-------------------	-----------------	---------------------------------

Nr.	Lage	Größe geplante Waldfläche (ha)	bisherige Nutzung	betroffenes SPA	Berücksichtigung des SPA im FNP
F3	westlich Burgwaller Straße (L214), westlich Hochspannungsleitung, östlich Maaßstich, nordöstlich Germaniastich	10,7	Lw/Offl.	- SPA 7005 Uckermärkische Seenlandschaft	<b>Die Aufforstungsfläche F3</b> ist im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 entfallen.
F6	nördlich OT Wesendorf zwischen Stallanlagen und Dorf	3,37	Lw/Off	kleine Teilfläche (ca. 10%) im LSG und SPA Obere Havelniederung	Die Fläche ist eine Waldarrondierung in direkter Ortsrandlage. Hinweis <b>Landkreis, UNB</b> , vom 20.04.2009: <i>Die Aufforstungsfläche in Wesendorf befindet sich teilweise im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ sowie im SPA „Obere Havelniederung“. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Offenlandbereich, der insbesondere aus Gründen des Artenschutzes offen zu halten ist. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand steht die geplante Aufforstung dem Schutzzweck des LSG entgegen. Die erforderliche LSG-Genehmigung bzw. Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.</i> Zur Berücksichtigung des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde wird die Aufforstungsflächen <b>F6</b> von der Darstellung des FNP ausgenommen. Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.
F8	östlich der L 21 Liebenwalder Straße, direkt südlich an die Dorflage Krewelin anschließend	2,02	Lw/Off	teilweise Lage im SPA Obere Havelniederung	Die Fläche ist eine Waldarrondierung in direkter Ortsrandlage. Offenland bewohnende Vogelarten sind hier nicht betroffen. Hinweis <b>Landkreis, UNB</b> , vom 20.04.2009: <i>Die Aufforstungsfläche in Krewelin befindet sich innerhalb des LSG „Obere Havelniederung“ und des SPA „Obere Havelniederung“. Die Planung steht nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand dem Schutzzweck des LSG entgegen. Die erforderliche LSG-Genehmigung bzw. Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.</i> Zur Berücksichtigung des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde wird die Aufforstungsfläche F8 von der Darstellung des FNP ausgenommen. Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F8 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.

**U1.b 5.1.8 Berücksichtigung der Ziele der FFH- und SPA-Gebiete bei der Bauleitplanung**

Der gegenwärtige Umweltzustand, die Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter sowie die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Punkt **U1.b)7.** zu den einzelnen Teilflächen aufgeführt.  
 Im Zusammenhang mit der **geplanten Ferienhauslandschaft Zehdenick** sind Gebiete nach der **FFH-Richtlinie** und der **Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union** betroffen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die unter Berücksichtigung des Ergebnisses des betreffenden **Raumordnungsverfahrens** parallel zum FNP aufgestellt wird, soll die Vereinbarkeit der Planung mit den jeweiligen Schutzziele nachgewiesen bzw. hergestellt werden, sodass die Planungen **nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen werden.**

Grundsätzlich ist hierfür folgendes **Verfahren** vorgesehen:  
 (Folgende Ausführungen aus: Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren nach BauGB 2004, Handlungshinweise für das Verfahren, die Methodik und die Entscheidungsfindung in der Bauleitplanung, Univ.-Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, Technische Universität Kaiserslautern 2005)



*Sobald die **FFH-Gebiete in die Gemeinschaftsliste aufgenommen** sind oder die **Vogelschutzgebiete zu besonderen Schutzgebieten erklärt bzw. als zum Schutz für Zugvögelarten bedeutsame Gebiete anerkannt** sind, kommt das Schutzregime des **Art. 6 Abs. 2, Abs. 3 und 4 FFH-Richtlinie** zum Ansatz. Gem. Art. 6 Abs. 2 FFH-RL haben die Mitgliedstaaten die geeigneten Maßnahmen zu treffen, um in festgelegten besonderen Schutzgebieten die Verschlechterung der natürlichen Lebensräume und der Habitate für Arten sowie Störungen von Arten, für die die Gebiete ausgewiesen worden sind, zu vermeiden, sofern solche Störungen sich im Hinblick auf die Ziele der Richtlinie erheblich auswirken können. Zu diesem Zweck bestimmt § 34 Abs.1 Satz 1 BNatSchG, dass Projekte im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 11 BNatSchG vor ihrer Zulassung und Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder*

eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen sind. Entsprechendes gilt gem. § 35 Satz 2 BNatSchG grundsätzlich auch für Pläne im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 12 BNatSchG, wobei jedoch für Bauleitpläne (ebenso wie für Raumordnungspläne nach § 3 Nr. 7 ROG) eine Ausnahme dahingehend besteht, dass diese Verträglichkeitsprüfung nicht gesondert, sondern - wie dies in § 1 a Abs. 4 BauGB bestimmt ist - nach Maßgabe der §§ 34 ff. BNatSchG unter Wahrung besonderer Umweltprüfanforderungen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführt wird.

**Prüfungsgegenstand** ist dabei gemäß § 34 Abs. 2 BNatSchG die Frage, ob die vorgesehene Planung nach ihrem Inhalt zu „**erheblichen Beeinträchtigungen**“ eines **FFH- oder Vogelschutzgebiets** führen wird. Die FFH-Vorprüfung findet im Rahmen der bauleitplanerischen Umweltprüfung statt. Dabei ist eine solche Prüfung nicht nur bei Planungen vorzunehmen, die das betreffende Schutzgebiet ganz oder teilweise in Anspruch nehmen, sondern sie ist auch auf solche Planungen zu erstrecken, die zwar räumlich außerhalb des eigentlichen Schutzgebiets liegen, von deren beabsichtigten Nutzungen (z. B. Wohnbebauung, gewerblicher oder industrieller Bebauung) aber eventuell Auswirkungen auf das Schutzgebiet ausgehen können. Allerdings wird man in diesem Zusammenhang davon auszugehen haben, dass Pläne, die das Schutzgebiet räumlich tangieren, im Regelfall auch Umweltauswirkungen in diesem Bereich haben werden, während dies bei Planungen außerhalb des Gebiets nur ausnahmsweise der Fall sein wird. Prüfungsmaßstab für die Beantwortung dieser Frage im Rahmen der Beeinträchtigungsvorprüfung ist bei förmlich ausgewiesenen Schutzgebieten gem. § 34 Abs. 1 S. 2 BNatSchG deren Schutzzweck auf der Grundlage der zu ihrem Schutz erlassenen Vorschriften, bei anderen Gebieten deren generelle Erhaltungsziele im Rahmen des Europäischen Ökologischen Netzes „NATURA 2000“.

Kann **nach dieser summarischen Vorprüfung eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks eines europäischen Schutzgebiets nicht ausgeschlossen werden**, so ist die **eigentliche Verträglichkeitsprüfung** durchzuführen, deren Ziel die Feststellung ist, ob der Bauleitplan trotz etwaiger erheblicher Beeinträchtigungen des betreffenden europäischen Schutzgebiets realisiert werden kann. Maßstäbe sind auch hier die Erhaltungsziele und Schutzzwecke des europäischen Schutzgebiets. Soweit für das Gebiet - wie im Regelfall - eine Schutzgebietsausweisung besteht, ergeben sich die Bewertungsmaßstäbe gem. § 34 Abs. 1 S. 2 BNatSchG vorrangig aus dem in der entsprechenden Schutzverordnung (vgl. §§ 22 bis 29 und § 33 Abs. 2 BNatSchG sowie §§ 19 bis 24 BbgNatSchG) angegebenen Schutzzweck sowie aus den in der Verordnung enthaltenen Ge- und Verboten (vgl. § 33 Abs. 3 BNatSchG). Verstößt die vorgesehene Planung gegen solche in einer entsprechenden Schutzverordnung enthaltenen Verbote und kann von diesen auch keine Befreiung erteilt werden, so ist die Planung solange - ohne dass es insoweit noch auf eine weitere Prüfung nach § 34 BNatSchG ankommt - unzulässig, wie von der zuständigen Naturschutzbehörde durch eine Änderung der betreffenden Bestimmung dieses Hindernis nicht beseitigt wird, da bis dahin die strengeren Regelungen der förmlichen Schutzgebietsausweisung vorrangig zu beachten sind (vgl. § 37 Abs. 2 S. 1 BNatSchG; zu den formellen Anforderungen in diesen Fällen vgl. § 37 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

Gibt es für den betreffenden Bereich dagegen **keine entsprechende förmliche Schutzgebietsausweisung**, wie z. B. in den in § 33 Abs. 4 BNatSchG genannten Fällen, so ist das **Vorliegen einer Beeinträchtigung mit Hilfe der zuständigen Naturschutzbehörde sowie ggf. unter Beteiligung externer Sachverständiger** auf der Grundlage der **vorhandenen Erkenntnisse** oder entsprechenden **Untersuchungen** im Hinblick auf die **Erhaltungsziele** des betreffenden Gebiets im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 9 BNatSchG zu beantworten. Dabei sind „erheblich“ nur solche Beeinträchtigungen, die sich nicht nur unwesentlich auf die Funktion des betroffenen europäischen Schutzgebiets zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der betroffenen Lebensraumtypen und -arten nach der FFH- oder Vogelschutzrichtlinie auswirken<sup>109</sup>. Maßstäbe hierfür können beispielsweise das Verhältnis der Größe des betroffenen Schutzgebiets zum räumlichen Umfang der betreffenden Eingriffsmaßnahme, der Erhaltungszustand des betreffenden Gebiets im Vergleich zum Schutzziel oder die Schutzwürdigkeit des betreffenden Habitats sein; ohne dass jedoch insoweit irgendwelche konkreten quantitativen Aussagen oder Verhältniszahlen genannt werden können. Dabei sind Vermeidungsmaßnahmen, die den Eingriff in seiner Qualität insgesamt abmildern, in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, während Maßnahmen, die lediglich geeignet sind, vorhandene Beeinträchtigungen in ihren Auswirkungen in anderer Weise und/oder an anderer Stelle auszugleichen, nicht für die Verneinung einer erheblichen Beeinträchtigung herangezogen werden können<sup>110</sup>.

Kommt diese Schutzgebietsverträglichkeitsprüfung zu dem Ergebnis, dass auf Grund der Planung eine **erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks** des betreffenden Schutzgebietes zu erwarten ist, so führt dies grundsätzlich zur **Unzulässigkeit** der entsprechenden städtebaulichen Planung (§ 34 Abs. 2 BNatSchG). Über dieses Ergebnis kann sich die Gemeinde auch nicht im Rahmen der allgemeinen bauleitplanerischen Abwägung hinwegsetzen, da gem. § 1 a Abs. 4 BauGB insoweit die naturschutzrechtlichen Vorschriften vorrangig sind; vielmehr muss sie nunmehr eine Prüfung nach § 34 Abs. 3 ff. BNatSchG über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes für die Planung eines solchen Eingriffs vornehmen.

Kommt die von der Gemeinde durchgeführte Verträglichkeitsprüfung im Hinblick auf ein vorhandenes FFH- oder Vogel-Schutzgebiet dagegen zu dem Ergebnis, dass eine Realisierung der Planung **nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgebietes führen wird**, so ist die **Prüfung nach § 34 BNatSchG beendet**; das **Bauleitplanverfahren nimmt sowohl verfahrensmäßig wie auch inhaltlich seinen normalen weiteren Verlauf**. Allerdings entbindet diese Feststellung die Gemeinde nicht von ihrer Verpflichtung, im Rahmen ihrer planerischen Abwägung die **Erhaltungsziele und den Schutzzweck des betreffenden Schutzgebietes in der Abwägung zu berücksichtigen** und auf dieser Grundlage ggf. entsprechende **Darstellungen oder Festsetzungen in dem entsprechenden Bebauungsplan zu treffen**<sup>111</sup>.

<sup>109</sup> Vgl. dazu Louis, BNatSchG-Kommentar, 2. Aufl., Braunschweig 2000, § 19 b Rdnr. 37 m. w. N. und Beispielen.

<sup>110</sup> Louis a.a.O. § 19 b Rdnr. 38; Schink, Die Verträglichkeitsprüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EG,

DÖV 2002

<sup>111</sup> Battis/Krautzberger/Löhr, Die Neuregelungen des Baugesetzbuchs zum 01. Januar 1998, NVwZ 1997, S. 1148; Schink, Die Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, UPR 1999, S. 424.

### U1.b 5.2 Naturpark

Im Plangebiet befinden sich Teile des Naturparks „**Uckermärkische Seen**“, der § 26 BbgNatSchG unterliegt. Die Abgrenzung des Naturparkes in der Gemarkung Zehdenick entspricht der des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Auf Grund des Wasser- und Waldreichtums sowie der dünnen Besiedelung eignen sich dieses Gebiet besonders für eine naturverträgliche Erholung. Ein Pflege- und Entwicklungsplan wird erarbeitet.

(sh hierzu auch unter 17.1.3 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan)

### U1.b 5.3 Biosphärenreservat

Teile des Plangebietes liegen im Biosphärenreservat **Schorfheide-Chorin**. Das Biosphärenreservat wurde mit Bekanntmachung der Verordnung über die Festsetzung von Naturschutzgebieten in einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin vom 12. September 1990 in Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 1472 vom 01.10.1990 wirksam. In dieser Verordnung wird geregelt, dass die betreffenden Landschaften nördlich des Eberswalder Urstromtals als Naturschutzgebiete und als ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung festgesetzt werden.

Die Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet wurden nachrichtlich in den FNP übernommen. (sh. hierzu auch unter 17.1.5 und 17.1.6 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan; zur Berücksichtigung der Landschafts- und Naturschutzgebiete in der Umweltprüfung sh. folgender Gliederungspunkt).

### U1.b)5.4 Landschaftsschutzgebiet (LSG) und Naturschutzgebiete (NSG)

#### U1.b 5.4.1 Übersicht LSG und NSG-Gebiete

Im Plangebiet befinden sich folgende **Landschaftsschutzgebiete** gemäß § 22 BbgNatSchG, die nachrichtlich in den FNP übernommen wurden:

- **LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“** (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 28; Teil II-Verordnungen vom 10.11.1999)

- **LSG „Obere Havelniederung“** Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 15; Teil II-Verordnungen vom 28.05.1998

(sh. hierzu auch unter 17.1.5 und 17.1.6 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan)

Im Plangebiet befinden sich folgende **Naturschutzgebiete** gemäß § 21 BbgNatSchG, die nachrichtlich in den FNP übernommen wurden:

- **NSG „Schnelle Havel“** (In Aufstellung) z.Z. im Änderungsverfahren; Die UNB verwies in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2008 darauf, dass das Unterschutzstellungsverfahren des NSG „Schnelle Havel“ noch nicht abgeschlossen sei.
  - **NSG „Klienitz“** (Inkrafttreten: 05/2003 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr.12 Teil II-Verordnungen vom 23.05.2003)
  - **NSG „Biotopverbund Welsengraben“** (Inkrafttreten:06/2004 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr.13 Teil II-Verordnungen vom 15.06.2004)
  - **NSG „Kleine Schorfheide“** (Inkrafttreten: 09/2000 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr.18 Teil II-Verordnungen vom 29.09.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003, (GVBl. II/03, (Nr. 15) S. 329))
- (sh. hierzu auch unter 17.1.5 und 17.1.6 der Begründung FNP sowie im Landschaftsplan)

#### U1.b 5.4.2 Wohnen im LSG / NSG

Im Plangebiet sind mehrere Splittersiedlungen im Außenraum, vorhanden, die dem **Wohnen** dienen u. a. wegen ihrer **Lage in Landschaftsschutzgebieten als Wohnbauflächen nicht im FNP dargestellt** werden:

Ort steil	Lage	Größe in ha	Darstellung im FNP	Gründe für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006						
				Splittersiedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi	
Za	Ausbau am Wentowkanal	0,42	Garten	x	LSG					
Ma	südl. Trottheide 3WE	0,72	Lw	x	LSG					
Ma	nördl. Wentowkan.8WE	0,67	Lw	x	LSG					
Ma	südl. Trottheide Schleuse	0,30	Lw	x	LSG					
Ma	direkt am Wentowsee mitte	0,96	Lw	x	LSG					
Bu	nördl.Biernathstich	0,77	Lw	x	LSG					
Bu	Ortslage SW im Uferber.	0,14	Lw		LSG					
Bu	Gerlestich NO 6WE	0,89	Lw	x	LSG	tlw. SPA	tlw. FFH			
Bu	Gerlestich O	0,95	Lw	x	LSG					
Mi	südl. am Ziegeleipark	1,10	Lw	x	LSG					
Mi	südl. Ziegeleip. 5WE	0,44	Lw	x	LSG					
Mi	nordw. Radtkestich	0,48	Lw	x	LSG					
Mi	südl. Gartenverein Doberst.	0,27	Lw	x	LSG					
Mi	nördlich Werk V	1,13	Lw	x	LSG					
Mi	südl. Werk V	0,27	Lw	x	LSG					
Mi	südl. Radtkestich 13WE	1,75	Lw	x	LSG					
Mi	östl. Schulstich	0,66	Lw	x	LSG	tlw. SPA	tlw. FFH			
Mi	östl. Raminstich an Havel	0,51	Lw	x	LSG					
Mi	nordöstl. Gartenzwergstich	2,10	Lw	x	LSG	tlw. SPA				
Mi	südl. Toetzkestich an Havel	0,67	Lw	x	LSG	SPA				
Mi	südl. davon	0,66	Lw	x	LSG					
Mi	nordöstlich Herzbergstich	0,43	Lw	x	LSG					
Mi	östlich Herzbergstich	0,47	Lw	x	LSG					
Ze	südl. Böselstich an Bahn	0,95	Lw	x	LSG					
Ze	gegenüber Havelschloss	0,45	Garten.	x	LSG					
	<b>gesamt Wohnen</b>	<b>18,16</b>								

Der **Vorentwurf des FNP** stellte folgende **Wohnbauflächen** zur **Lückenschließung** und **Abrundung der Ortskerne an vorhandenen Erschließungsstraßen** dar, die in **Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten** liegen. Da für diese Flächen die Ausgliederung als dem jeweiligen LSG bzw. NSG im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP nicht in Aussicht stand, wurde auf die betreffende Darstellung als geplante Baufläche im FNP verzichtet.



Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der im Vorentwurf geplanten Bauflächen (ha)	betroffenes LSG	Berücksichtigung des LSG im Entwurf des FNP
Mi5	Lücke Südzipfel Mühlenweg Nordostseite	Lw/Offl.	0,61	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	keine Darstellung der Baufläche im FNP
Mi6	Ende Südzipfel Mühlenweg Südseite	Garten	0,28	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	keine Darstellung der Baufläche im FNP
Mi12	Mühlenweg, am östlichen Ortsrand	Garten 0,5 ha, Lw/Off 0,2 ha	0,70	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	keine Darstellung der Baufläche im FNP
Z29	Wochenendhäuser am Neuholländer Weg (Nord)	SO (Woch)	1,59	- LSG „Obere Havelniederung“	keine Darstellung der Baufläche im FNP
Z30	Wochenendhäuser am Neuholländer Weg (Süd)	SO (Woch)	2,69	- LSG „Obere Havelniederung“	keine Darstellung der Baufläche im FNP

Im Entwurf des FNP sind keine Wohnbauflächen geplant, die mögliche Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten verursachen.

Gemischte Bauflächen, die mögliche Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten verursachen können, waren bereits im Vorentwurf des FNP nicht dargestellt. Auch der Entwurf des FNP sah solche Bauflächen in den genannten Schutzgebieten nicht vor.

#### U1.b 5.4.3 Gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) im LSG

Wegen der Lage im LSG werden folgende gewerblich genutzten Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) nicht im FNP dargestellt:

Ort steil	Lage	Bestand 12/06	Größe in ha	Darstellung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Splitter-siedlg	LS G	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Za	Wasser- u. Bodenverband	G	1,62	Lw	x	LSG				
Ze	Kamelbrücke gegenüber Schleuse	GEe	0,49	Garten	x	LSG				
Za	ehm. Schweineställe östlich Wentowsee	Ge(L) (SO(T))	0,96	Lw	x	LSG				Emi
<b>gesamt</b>			<b>3,07</b>							

Darüber hinaus sind im Plangebiet gewerbliche Bauflächen vorhanden, bei denen die Nutzung bereits weitgehend aufgegeben wurde, die im Außenbereich liegen und oft unzureichend erschlossen sind (Siedlungsrest-Flächen). In der Regel gehen diese Flächen auf die frühere industrielle Nutzung, insbesondere die Ziegelei-Industrie zurück. Diese Flächen sind wegen ihrer Lage im Außenbereich und wegen ihrer mangelnden Erschließung und fehlenden Einbindung in die Siedlungsstruktur nicht für eine zukünftige gewerbliche Entwicklung geeignet. Sie werden im Flächennutzungsplan nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen, die u. a. auch wegen ihrer Lage im LSG nicht als Bauflächen dargestellt werden:

Ort steil	Lage	Bestand 12/06	Größe in ha	Darstellung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Splitter-siedlg	LS G	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi / sonst.
Mi	Voigt-Kaserne	R	0,71	Lw	x	LSG				
Mi	Werk V	R	3,57	Lw	x	LSG				
Mi	westl. Faulhaberstich nord	R	0,62	Lw	x	LSG	SPA			
Mi	westl. Faulhaberstich mitte	R	0,24	Lw	x	LSG				
Mi	am Welsengraben südl. Radtkest.	R	0,29	Lw	x	LSG				
Ze	Neuhof nördl. Schmiedestich	R	0,72	Lw	x	LSG				

Ze	westl. Schmiedestich	R	0,50	Lw	x	LSG	SPA			
Ze	nordwestlich Bröselstich an Havel	R	2,15	Lw	x	LSG				
Ze	nördl. Prerauer Stich Industrieruinen	R	0,89	Lw	x	LSG				
Ze	am Kinderstich nordwest	R	0,29	Lw	x	LSG	SPA	FFH		
Ze	westl. Kinderstich an Bahn	R	0,91	Lw	x	LSG				
Mi9	Siedlung 1 ehem. Ziegelwerk	R	9,53	Lw	x	LSG	SPA	FFH		Denkmal-schutz
	<b>gesamt Gewerbe-Restflächen</b>		<b>20,42</b>							

Bei den **geplanten gewerblichen Bauflächen** wurden die Anforderungen der LSG / NSG wie folgt berücksichtigt:

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der im Vorentwurf geplanten Bauflächen (ha)	betroffenes LSG	Berücksichtigung des LSG im Entwurf des FNP
Z23	nördl. Ziegeleisch am Prerauer Stich	Lw/Offl.	1,61	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	Reduzierung der dargestellten vorhandenen Baufläche wegen Uferschutz; Artenschutz Biber, Eisvogel, benachbarte LSG, SPA – Darstellung von Wald und Maßnahmefläche außerhalb der Änderungsfläche, sodass die bisher mögliche Beeinträchtigung erheblich reduziert wird <b>Wegen Nähe SPA von Darstellung im FNP ausgenommen, sh. Begründung unter 1.7</b>
Mi9	Siedlung 1 ehem. Ziegelwerk	gewerbliche Baufläche (Baustoff-Deponie)	9,53	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>

Im Entwurf des FNP sind **keine gewerblichen Bauflächen** mehr geplant, die mögliche Beeinträchtigung von Landschaftsschutzgebieten oder Naturschutzgebieten verursachen.

#### U1.b 5.4.4 Sondergebiete im LSG

Wegen der Lage im LSG werden folgende **vorhandene** und für **Wochenenderholung genutzte Bauflächen nicht** im FNP dargestellt:

Ortsteil	Lage	Bestand 12/06	Größe in ha	Darstellung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Splittersiedlg.	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Za	zwischen den Stichen	SO(Woch)	0,54	Garten		LSG				
Za	östl. kl. Zabelsdorfer Stich	SO(Woch)	0,35	Garten		LSG				
Ma	Kesselstich W	SO(Woch)	0,98	Lw	x	LSG				
Ma	südl. Tornowfließ	SO(Woch)	0,50	Lw	x	LSG				
Ma	direkt am Wentowsee nord	SO(Woch)	0,53	Lw	x	LSG				
Ma	direkt am Wentowsee süd	SO(Woch)	0,70	Lw	x	LSG				
Bu	Gartenverein östl. Bier-nathstich	SO(Woch)	1,11	Lw	x	LSG				
Bu	zwischen Havel u. Burg-wall	SO(Woch)	0,57	Lw		LSG				
Bu	Ortslage Süd an Havel	SO(Woch)	0,13	Lw		LSG				
Bu	Mögelnstich SÖ	SO(Woch)	0,56	Lw	x	LSG	SPA	FFH		
Bu	hinterm Erlengrund	SO(Woch)	2,51	Lw	x	LSG				
Bu	Burgwaller Stich SW	SO(Woch)	3,05	Lw	x	LSG		FFH		
Bu	Maaßstich NW	SO(Woch)	1,70	Lw	x	LSG	tlw.	tlw.		
Bu	Maaßstich O	SO(Woch)	4,02	Lw	x	LSG	tlw.	tlw.		
Bu	westl. Toetzkstich	SO(Woch)	1,21	Lw	x	LSG				
Mi	Gartenverein östl. Do-berstich	SO(Woch)	2,69	Lw	x	LSG		tlw.		
We	westlicher Siedlungsrand	SO(Woch)	0,37	Wald	x	LSG				
Ze	am Eichlerstich Nordost	SO(Woch)	0,81	Lw	x	LSG	tlw.			
Ze	Eichlerstich Halbinsel Südost	SO(Woch)	0,85	Lw	x	LSG	SPA			
Ze	nördlich Waldstich	SO(Woch)	3,00	Lw	x	LSG				
Ze	südlich Waldstich	SO(Woch)	0,94	Lw		LSG			tlw.	

Ort steil	Lage	Bestand 12/06	Größe in ha	Darstellung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Spliter-siedlg.	LS G	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Ze	nördl. Prerower Stich	SO(Woch)	2,43	Lw	x	LSG				
Ze	gegenüber Havelschloss	SO(Woch)	0,18	Lw	x	LSG				
	<b>gesamt Wochenendhausgebiete (nicht darstellbar)</b>		<b>29,73</b>							

Folgende **geplante Sondergebiete** berühren **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** bzw. **Naturschutzgebiete (NSG)**:

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	betroffene LSG bzw. NSG	Berücksichtigung des LSG bzw. NSG im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z31	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P1</b> zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	10,03	- tlw. LSG „Obere Havelniederung“ (50%)	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert <b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 6,82ha, Darstellung Grünfläche (3,21ha) <b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht
Z32	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P2/3</b> ehem. Kohlenhafen	gewerbl. Baufl. 2,78 ha Mischgeb. 0,37 ha Wald 3,98 ha Grünfl. 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha (bleibt erhalten)	14,60	tlw. LSG „Obere Havelniederung“ (südl. Uferbereich)	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche nochmals reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 8,43 ha, Darstellung Grünfläche (5,55 ha), Wasser (0,62ha), <b>keine Bauflächen mehr im LSG</b>
Z34	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P5</b> ehem. Werk IV westl. Eichlerstich	4,14 ha SiRest 0,73 ha Wald 0,18 ha Wasser 9,95 ha Lw/Offl.	15,00	- LSG „Obere Havelniederung“	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferwaldfläche reduziert <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 14,82ha, Erhalt Uferwald <b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht
Z35a	(P12) nördl. Ziegeleipark	Wohnen 1,54 ha Lw/Offl. 9,30ha	10,84	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht
Z35b	(P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	4,14	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht.

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	betroffene LSG bzw. NSG	Berücksichtigung des LSG bzw. NSG im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P8</b> sdöstl. Ziegeleipark an Havel	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw/Offl.	1,2	- tlw. LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht
Z38	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche Westseite Eichlerstich tlw. Wasser (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 3,20 ha Wasser 4,52 ha	7,72	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z39	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche Südseite Eichlerstich (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 1,00 ha Wasser 1,55 ha	2,55	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z40	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich NeuhoF	Lw/Offl. 16,31 ha	16,31	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	- <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 10,53 ha, Darstellung Grünfläche (5,78 ha), - <b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht
Z41	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche westl. Raminstich	Lw/Offl. 7,89 ha	7,89	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z42	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche östlich. Raminstich	Lw/Offl.	3,86	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z 43	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P10</b> Teilfläche westlich und nördlich Bröselstich	LN/Off 11,11 ha Siedl.-R. 0,65 ha Wald 2,48 ha Wasser 0,74 ha (bleibt erhalten)	14,24	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>

Weiterhin befindet sich das vorhandene **SO6 (Pferdehof)** innerhalb eines LSG und zugleich innerhalb einer Fläche mit Bergrecht. Die Fläche wird in der abschließenden Planfassung des FNP nicht dargestellt, solange die betreffenden Belange entgegenstehen.


### U1.b 5.4.5 Grünflächen im LSG

Gemäß dem **Ergebnis des Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“** sind im FNP folgende **geplante Grünflächen** dargestellt, die in **LSG bzw. NSG** liegen. Sie dienen auch dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft:

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Grünfläche (ha)	betroffene LSG bzw. NSG	Berücksichtigung des LSG / NSG im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z31	Grünfläche im gepl. Ferienhausgebiet <b>P1</b> zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau - ehem. Stärkefabrik	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	3,21	- tlw. LSG „Obere Havelniederung“ (50%)	Darstellung als Grünfläche dient der Vermeidung baulicher Eingriffe im LSG, - <b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
Z32	Grünfläche im gepl. Ferienhausgebiet <b>P2/3</b> ehem. Kohlenhafen	gewerbl. Baufl. 2,78 ha Mischgeb. 0,37 ha Wald 3,98 ha Grünfl. 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha (bleibt erhalten)	5,55	tlw. LSG „Obere Havelniederung“ (südl. Uferbereich)	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche nochmals reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 8,43 ha, Darstellung Grünfläche (5,55 ha), Wasser (0,62ha), <b>keine Bauflächen mehr im LSG</b> Darstellung als Grünfläche dient der Vermeidung baulicher Eingriffe im LSG
Z40	Grünfläche im gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof	Lw/Offl. 16,31ha	16,31	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	Darstellung als Grünfläche dient der Vermeidung baulicher Eingriffe im LSG, - <b>Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Nichtdarstellung der Bau- und Grünflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht

### Weitere geplante Grünflächen in LSG (unabhängig vom ROV Ferienhauslandschaft Zehdenick)

Nr.	Lage	Größe geplante Grünfläche (ha)	bisherige Nutzung	geplante Nutzung	betroffenes LSG	Berücksichtigung des LSG / NSG im Entwurf des FNP
Z29	Wochenendhäuser am Neuholänder Weg (Nord)	1,59	SO (Woch)	Garten	LSG „Obere Havelniederung“	vorhandenes Wochenendhausgebiet (Bestandsschutz), Darstellung als Grünfläche erfolgt, um der vorhandenen Nutzung Rechnung zu tragen, da Darstellung als Baufläche im LSG nicht möglich ist und Ausgliederung nicht in Aussicht steht
Z30	Wochenendhäuser am Neuholänder Weg (Süd)	2,47	SO (Woch)	Garten	LSG „Obere Havelniederung“	vorhandenes Wochenendhausgebiet (Bestandsschutz), Darstellung als Grünfläche erfolgt, um der vorhandenen Nutzung Rechnung zu tragen, da Darstellung als Baufläche im LSG nicht möglich ist und Ausgliederung nicht in Aussicht steht

Nr.	Lage	Größe geplante Grünfläche (ha)	bisherige Nutzung	geplante Nutzung	betroffenes LSG	Berücksichtigung des LSG / NSG im Entwurf des FNP
Bu3	Grünfläche Vogel-park Bergwerksfeld Burgwall- Marienthal am Südrand und angrenze Fläche	1,28	0,25 ha Lw/Offl. 0,65 ha G 0,38 ha Wald teilw. Berg- werksfeld	Vogel- park	LSG „Fürsten- berger Wald- und Seengebiet“	<p>Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Fläche präzisiert, - Grünfläche Parkanlage steht den Schutzziele des LSG nicht grundsätzlich entgegen, - Nutzung vorh. Baulichkeiten, - Einbeziehung von vorhandenem Baumbestand, - Ausgleich für Waldinanspruchnahme nach dem Waldgesetz <b>- Flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG erforderlich</b></p> <p>Beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz ist kurzfristig eine Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens einzuholen. Hierfür ist ein Nutzungskonzept des Flächeneigentümers vorzulegen. Bis zur Klärung des Sachverhalts wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.</p>
						

**U1.b 5.4.6 Aufforstungsflächen im LSG**

Folgende **geplante Waldflächen**, die der Ersatzaufforstung für Eingriffe nach dem Waldgesetz dienen sollen, liegen in einem Landschaftsschutzgebiet

Nr.	Lage	Größe der geplanten Waldfläche (ha)	bisherige Nutzung	betroffenes LSG	Berücksichtigung des LSG im Entwurf des FNP
F3	westlich Burgwaller Straße (L214), westlich Hochspannungsleitung, östlich Maaßstich, nordöstlich Germaniastich	10,7	Lw/Offl.	LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<b>Die Aufforstungsfläche F3</b> war im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 entfallen.
F4	ehemaliger Lagerplatz der Holzindustrie bei Vogelsang	1,46	Lw/Offl.	LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	zugleich Ausgleichsfläche nach dem Naturschutzrecht durch Rückbaumaßnahme der vorhandenen Versiegelung (Beton) <b>- Für Aufforstung flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG erforderlich</b>
F6	nördlich OT Wesendorf zwischen Stallanlagen und Dorf	3,37	Lw/Off	kleine Teilfläche (ca. 10%) im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	teilweise im LSG und SPA, wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, bis vereinbarkeit mit den Schutzziele bzw. keine Beeinträchtigung nachgewiesen ist.
F8	östlich der L 21 Liebenwalder Straße, direkt südlich an die Dorflage Krewelin anschließend	2,02	Lw/Off	teilweise LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	Die Fläche ist eine Waldarondierung.in direkter Ortsrandlage und eine Aufforstung würde dem Schutzzweck des LSG förderlich sein. Offenland bewohnende Vogelarten sind hier nicht betroffen teilweise im LSG und SPA, wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, bis vereinbarkeit mit den Schutzziele bzw. keine Beeinträchtigung nachgewiesen ist.

#### **U1.b 5.4.7 Berücksichtigung der Ziele der LSG und NSG bei der Aufstellung des FNP**

Der gegenwärtige Umweltzustand, die Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter sowie die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Punkt **U1.b)7.** zu den einzelnen Teilflächen aufgeführt. Die **Darstellung von Bauflächen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten stellt einen Normwiderspruch** dar, der **nur durch die Ausgliederung bzw. in Aussichtstellung der Ausgliederung** der betreffenden Flächen aus dem jeweiligen Schutzgebiet gelöst werden kann. Für Grün- und Aufforstungsflächen ist ggf. eine Befreiung von den Schutzbestimmungen erforderlich.

Zur **Berücksichtigung der Schutzanforderungen der LSG und NSG** wurde im Ergebnis des **Raumordnungsverfahrens für die Ferienhauslandschaft Zehdenick** auf einen großen Teil geplanter **Sondergebietsflächen** in den betreffenden Schutzgebieten verzichtet. Bei den verbliebenen geplanten Sondergebietsflächen, die nachteilige Auswirkungen auf LSG bzw. NSG haben können, erfolgt der Antrag auf flächenschutzrechtliche Entscheidung an die zuständige Behörde auf der Ebene der parallel zum FNP in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanung. Die Darstellung der betreffenden Bauflächen im abschließenden FNP wird nur erfolgen, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht. Sollte die verbindliche Bauleitplanung auf den betreffenden Flächen zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens des FNP noch nicht den entsprechenden Planungsstand erbracht haben, werden die betreffenden Bauflächen von der Darstellung des FNP ausgenommen.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP (Mai 2008) wies ein Anwohner in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Jagd im **NSG Klinitz** sowie die Windräder an der Straße nach Mildeberg nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten im NSG Klinitz hätten. Der beobachtete Bestand an Rohrdommel, Fischotter und Wildgänsen sei erheblich zurückgegangen.

Der Flächennutzungsplan stellt die **Sondergebiete für Windenergienutzung mit einer Begrenzung der Nabenhöhe** dar, um zukünftig zusätzliche Beeinträchtigungen durch noch höhere Windkraftanlagen zu vermeiden. Zugleich dient die Begrenzung der Nabenhöhe auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Denkmalschutz und des Luftverkehr (sh. hierzu auch unter U1.b)18.)

#### **U1.b)5.5 Naturdenkmale geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen**

Im Plangebiet befinden sich Naturdenkmale (§23 BbgNatSchG), geschützten Landschaftsbestandteile (§ 24 BbgNatSchG) und Alleen (§31 BbgNatSchG). (sh. hierzu auch unter 17.1.7 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan)

Die Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile sind im FNP nur dargestellt, wenn sie im Zusammenhang mit flächenhaften geschützten Biotopen nach §32 BbgNatSchG den Darstellungsmaßstab des FNP erreichen (Darstellung mit Symbol Eule). Im Plangebiet sind folgende Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden:

- Streuobstwiese Lohse
- Heldbockeichen
- Erlenbruch im Revier Burgwall
- Ursprungsbestockung Wolfsgarten
- Franzosenloch
- Ursprünglicher Waldtyp im Revier Burgwall

Darüber hinaus sind im Plangebiet geschützte Alleen, FND und wertvolle Einzelbäume vorhanden. (sh. hierzu auch unter 17.1.7 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan)

Die vorliegende Planung steht dem Schutz der Naturdenkmale, geschützter Landschaftsbestandteile und Alleen nicht entgegen.

#### **U1.b)5.6 Geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG, Anbauverbot an Gewässer im Außenbereich gemäß § 48 BbgNatSchG**

##### **U1.b 5.6.1 Vorbemerkungen**

Im Plangebiet sind gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope vorhanden. (sh. hierzu auch unter 17.1.8 dieser Begründung sowie im Landschaftsplan)

Für das Biotopverbundsystem stellen geschützte Biotope eine wesentliche Grundlage dar.

Die meisten geschützten Biotope sind allerdings Sukzessionszwischenstadien, die nach Aufgabe der menschlichen Nutzung entstanden sind, wie z.B. Feuchtwiesen und Streuwiesen, die aus vom Men-

schen entwässerten Niedermooren entstanden und nach Nutzungsauffassung verbuschen und bestenfalls, (wenn die Entwässerungsmaßnahmen rückgängig gemacht wurden) zu Erlenbruchwäldern weitersukzessieren.

Ähnlich steht es um die Trockenrasen und Heideflächen, die nur Sukzessionschritte auf dem Wege zur Verwaldung darstellen, wenn nicht entsprechende Pflegemaßnahmen die weitere Sukzession aufhalten.

Das Gemeindegebiet Zehdenick ist reich an geschützten Biotopen in Bereichen die wegen ihrer bisherigen Unzugänglichkeit (Randbereiche von Sperrgebieten) kaum verändert wurden aber auch in Bereichen, in denen die Landschaft stark verändert wurde (z.B. durch Tonabbau oder Truppenübungsplätze).

Im Westen des Gemeindegebietes im Bereich der Granseer Platte sind um die landwirtschaftlich wertvolleren Flächen besser nutzen zu können, die dort einst vorhanden gewesenen schützenswerten Biotope im Rahmen der „Melioration“ und „Flurbereinigung“ vielfach beseitigt worden. Die noch erhaltenen Niedermoorkerne und Feldsölle bedürfen umso dringlicher gezielter Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

Hervorzuheben sind beispielhaft folgende geschützte **Feuchtbiotope**:

- Bäche und kleine Flüsse mit natürlichem oder naturnahem Verlauf, wie die Schnelle Havel, das Döllnfließ im Mittel- und Oberlauf, sowie die Havel oberhalb von Burgwall, das Tornowfließ, das Templiner Wasser und das Schulzenfließ jeweils mit ihren moorigen Uferbereichen.
- Altarme der Havel mit den angrenzenden Mooren und Nasswiesen (insbesondere im Bereich der Klienitz),
- die naturnahen Röhrichtgürtel und wachsenden Verlandungssäume der Tonstichlandschaft
- die Feldsölle der Granseer Platte,
- die wenigen erhaltenen Flachmoore und Kleingewässer in den Entwässerungsrinnen der Granseer Platte
- die Bruchwälder und Niedermoorwiesen des oberen Döllnfließes zwischen Kurtschlag und Kappe
- die Bruchwälder am oberen Eisergraben, am Hauptgraben sowie um Vogelsang im Bereich der postglazialen Schmelwasserabflussbahnen

Als geschützte **Trockenbiotope** wurden Trockenrasen und Zwergstrauchheiden sowie die wenigen erhaltenen Streuobstbestände zusammengefasst. Es handelt sich hierbei i.d.R. um zeitlich begrenzte Sukzessionszwischenstadien nach der Nutzungsauffassung. Großflächige Heidebiotope finden sich vor allem im Bereich des früheren Truppenübungsplatzes der Garnison Vogelsang.

Auf einer Düne am Rande der Havelniederung bei Neu Hof befindet sich ein größerer aber wegen Gehölzaufwuchs und starker Verfäuerung gefährdeter Trockenrasenstandort.

Der Landschaftsplan stellt die geschützten Biotope auf der Grundlage der Biotopkartierung des Landkreises sowie eigener Recherchen auf Grund von Luftbildern und Überfliegungen dar.

Der Flächennutzungsplan übernimmt als hinweisliche Darstellung die geschützten Biotope überlagernd zu den sonstigen Freiraumnutzungen. Sie sind mit dem Symbol „Eule“ gekennzeichnet.

Gemäß BbgNatSchG besteht ein **Anbauverbot an Gewässerufern im Außenbereich**.

**§ 48 BbgNatSchG** regelt hierzu folgendes:

*(1) Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dürfen an Bundeswasserstraßen, Gewässern I. Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als einem Hektar in einem Abstand bis 50 Metern von der Uferlinie bauliche Anlagen nicht errichtet oder wesentlich verändert werden. Der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Fachminister wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung im Benehmen mit dem für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Ausschuss des Landtages das Bauverbot auf sonstige Gewässer auszudehnen.*

*(2) Absatz 1 gilt nicht*

1. für bauliche Anlagen, die in Ausübung wasserrechtlicher Erlaubnisse oder Bewilligungen sowie zum Zwecke der Überwachung, der Bewirtschaftung, der Unterhaltung oder des Ausbaus eines oberirdischen Gewässers errichtet oder geändert werden,
2. für Vorhaben, die bei In-Kraft-Treten dieses Gesetzes nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften genehmigt oder sonst zugelassen waren,
3. für Anlagen des öffentlichen Verkehrs.

Die **vorhandenen Siedlungsflächen**, die der FNP darstellt, liegen im **Innenbereich** so dass ihrer Darstellung im FNP die o. g. Regelung nicht entgegensteht.



Mehrere der **neu geplanten Bauflächen berühren die nach §48 BbgNatSchG geschützten Bereiche.**

Im Folgenden sind die geplanten Bauflächen, die gemäß §32 BbgNatSchG geschützte Biotop bzw. gemäß §48 BbgNatSchG geschützten Uferbereich berühren, aufgeführt.

#### U1.b 5.6.2 Geplante Sondergebiete in Bereichen des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG und des Schutzes der Uferbereiche gemäß §48 BbgNatSchG

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe ges. (ha)	betroffen	Berücksichtigung des Biotopschutzes sowie §48BbgNatSchG im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z31	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P1</b> zw.Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	10,03	- §48 BbgNatSchG	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert sodass keine Beeinträchtigung des Uferbereiches mehr geplant ist <b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 6,82ha, Darstellung Grünfläche (3,21 ha) im Uferbereich
Z34	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P5</b> ehem. Werk IV westl. Eichlerstich	4,14 ha SiRest 0,73 ha Wald 0,18 ha Wasser 9,95 ha Lw/Offl.	15,00	- §48 BbgNatSchG	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferwaldfläche reduziert, sodass keine Beeinträchtigung des Uferbereiches mehr geplant ist
Z35b	(P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	4,14	- §48 BbgNatSchG	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferfläche reduziert, sodass keine Beeinträchtigung des Uferbereiches mehr geplant ist
Z36	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P7</b> Südteil – südl. Gartenzenzwegstich	SO(3) (Ziegeleipark)	3,40	- geschützte Biotop angrenzend - §48 BbgNatSchG	<b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 2,41ha, sodass keine Beeinträchtigung des Uferbereiches durch SO geplant ist Darstellung Grünfläche (0,99ha) als Badestelle gemäß Ergebnis ROV, (Badestelle bereits vorhanden) In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Schutz der benachbarten geschützten Biotopes zu beachten.
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P8</b> südöstl. Ziegeleipark an Havel	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw/Offl.	1,2	angrenzend geschützte Biotop	<b>Beschränkung</b> der Baufläche SO auf 1,2ha, sodass keine Bauflächen im Bereich geschützter Biotop mehr geplant sind  In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Schutz der benachbarten geschützten Biotopes zu beachten.
Z38	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche Westseite Eichlerstich tlw. Wasser (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 3,20 ha Wasser 4,52 ha	7,72	- §48 BbgNatSchG	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z39	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche Südseite Eichlerstich (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 1,00 ha Wasser 1,55 ha	2,55	- §48 BbgNatSchG	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z40	Gepl.Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche östlich Eichlerstich , nördlich Neuhof	Lw/Offl. 16,31ha	16,31	- gesch. Biotop (Trockenrasen)	- <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 10,53ha, Darstellung Grünfläche (5,78ha), Die Beeinträchtigung der Trockenrasen ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung so weit als möglich zu vermeiden, für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen <b>ggf. Genehmigungen / Befreiungen</b> auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich Nichtdarstellung der Bauflächen in der abschließenden Fassung des FNP, solange naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen.
Z41	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche westl. Raminstich	Lw/Offl. 7,88 ha Wald 0,55 ha	8,43	-§48 BbgNatSchG	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z42	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche östlich. Raminstich	Lw/Offl.	3,86	- geschützte Biotop angrenzend, - §48 BbgNatSchG	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe ges. (ha)	betroffen	Berücksichtigung des Biotopschutzes sowie §48BbgNatSchG im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z43	Gepl. Ferienhausgebiet P10 Teilfläche westlich und nördlich Bröselstich	LN/Off 11,11 ha Siedl.-R. 0,65 ha Wald 2,48 ha Wasser 0,74 ha (bleibt erhalten)	14,24	- geschützte Biotope	keine Darstellung der Baufläche im FNP
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	0,9 ha Wald 5,86 ha Wasser 2,1 ha SO 1 (Marina u. Werft) 1,26 ha Lw/Offl. 0,62 ha W 0,7 ha M 16,66 ha G 2,90 ha Grün priv.	31,0	- geschützte Biotope, - §48 BbgNatSchG	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen Schaffung eines zusammenhängenden Grünraumes um die Biberinsel, in den die vorhandenen geschützten Biotope einbezogen sind, <b>so dass Beeinträchtigungen geschützter Biotope vermieden werden.</b> Darstellung von ergänzenden Grünflächen und Maßnahmeflächen im Uferbereich. Nur dort wo massive bauliche Nutzungen im Uferbereich vorhanden und auch zukünftig erforderlich sind, erfolgt eine Darstellung als SO (Marina /Werft, Hafen) im Uferbereich. Da die betreffenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Uferbereiche hier als Bollwerk bzw. Hafenanlage ausgebaut sind, ergibt sich aus dieser Darstellung des FNP <b>keine zusätzliche Beeinträchtigung des Uferbereiches</b>

#### U1.b 5.6.3 Geplante Grünflächen in Bereichen des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG

Auf die im **Vorentwurf** des FNP noch geplante Festwiese in Zehdenick, südlich des Gewerbegebietes Karlshof, südlich L22 (**Z2**) wurde im Entwurf **verzichtet**, unter anderem da sich hier ein betroffenes geschütztes Biotop (Kleingewässer) in einer Feuchtniederung befindet.

Weitere Grünflächen die im Zusammenhang mit geplanten Sondergebieten im **Entwurf des FNP** dargestellt werden, dienen dem Erhalt geschützter Biotope bzw. der Vermeidung baulicher Eingriffe in geschützte Uferbereiche. (sh. auch unter U1.b 5.6.3)

#### U1.b 5.6.4 Berücksichtigung der Ziele des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG und des Schutzes der Uferbereiche gemäß §48 BbgNatSchG bei der Aufstellung des FNP

Von den Bestimmungen des **§ 32 BbgNatSchG (geschützte Biotope)** kann gemäß §72 BbgNatSchG unter bestimmten Voraussetzungen durch die Untere Naturschutzbehörde eine Ausnahme zugelassen werden. §72 regelt hierzu:

- (1) *Auf Antrag kann von den Verboten der §§ 32 bis 35 eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes ausgeglichen werden können oder*
- a. *während der Laufzeit vertraglicher Vereinbarungen oder der Teilnahme an öffentlichen Programmen zur Bewirtschaftungsbeschränkung ein Biotop im Sinne des § 32 entstanden ist. § 26d ist zu beachten.*

*Für den Fall der Aufstellung eines Bebauungsplanes trifft §32 BbgNatSchG folgende Regelung:*

- (4) *Soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 vorsieht, wird über die Erteilung der erforderlichen Ausnahme oder Befreiung von den Verboten des Absatzes 1 auf Antrag der Gemeinde vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden. Die gegenüber der Gemeinde erteilte Ausnahme oder Befreiung wirkt gegenüber den Grundstückseigentümern und Nutzungsberechtigten, soweit sie ein Vorhaben im Sinne von § 29 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchführen, das den Festsetzungen des Bebauungsplans und den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Von der Ausnahme oder Befreiung darf nur Gebrauch gemacht werden, wenn innerhalb von vier Jahren nach der Zulassung des Vorhabens mit seiner Verwirklichung begonnen wird.*

Gemäß **§48(3)BbgNatSchG** kann die untere Naturschutzbehörde von dem **Bauverbot an Gewässern** eine Ausnahmegenehmigung erteilen, wenn

- a. *die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes geringfügig sind oder*
- b. *die Ausnahmen aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig sind; es können Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder eine Ersatzzahlung angeordnet werden.*

## **U1.b)5.7 Artenschutz**

### **U1.b)5.7.1 Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes**

#### **U1.b)5.7.1.1 Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten**

Gemäß §7(2)13. BNatSchG (n.F.) sind **besonders geschützte Arten**

a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 3.3.1997, S. 1, L 100 vom 17.4.1997, S. 72, L 298 vom 1.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.4.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 318/2008 (ABl. L 95 vom 8.4.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind

b) nicht unter Buchstabe a fallende

aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) aufgeführt sind,

bb) "europäische Vogelarten",

c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 aufgeführt sind,

Die **Bundesartenschutzverordnung** regelt unter § 1 **Besonders geschützte und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten**, welche Tier- und Pflanzenarten unter besonderen bzw. strengen Schutz gestellt werden.

#### **U1.b) 5.7.1.2 Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten**

Gemäß §7(2)14. BNatSchG (n.F.) sind **streng geschützte Arten**

besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,
- c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 2 aufgeführt sind

#### **U1.b) 5.7.1.3 Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung**

Das **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG n.F.)** enthält in **§ 44 Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**.

Mit Bezug auf die Bauleitplanung heißt es in **§44(5) BNatSchG (n.F.)**

*(5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Ar-*

ten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.

**Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (n.F.) sind:**

*Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Plan-aufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs (, auf die die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden (sind).*

**Für die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben regelt das BauGB:**

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(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 nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

(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 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 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 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.***

***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 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 Kommission anzuwenden.*

**U1.b) 5.7.2 Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes**

Die vielfältigen Lebensräume im Plangebiet bieten einer Vielzahl von geschützten Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum. In der **folgenden Tabelle** werden geschützte Tier- und Pflanzenarten, die im Plangebiet anzutreffen sind bzw. hier einen geeigneten Lebensraum finden, mit ihrem Schutzstatus aufgeführt. Die vollständige Auflistung aller geschützten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet, das ca. 1/4 der Fläche des Landes Berlin umfasst, übersteigt den Rahmen des Landschaftsplanes. Der Schwerpunkt der folgenden Auflistung wurde deshalb auf jene Arten gelegt, die nach den **Roten Listen des Landes Brandenburg** als bedroht, gefährdet bzw. selten gelten. Ebenfalls vollständig aufgeführt sind die gemäß Mitteilung **des LUA vom 21.09.2009** in Brandenburg vorkommenden **Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie**.

Die Angaben zu den **Brandenburger Roten Listen (RL)** bedeuten:

- (1) Kategorie 1 (Vom Aussterben bedroht)
- (2) Kategorie 2 (Stark gefährdet)
- (3) Kategorie 3 (Gefährdet)
- (R) Kategorie R (Extrem selten bzw. selten)
- (V) Kategorie V (Zurückgehend, Vorwarnung)
- (\*) Kategorie\* ungefährdet

Die Angaben zum **Erhaltungszustand (EH)** der Anhang IV-Arten in der kontinentalen Region in Dtl. (2007) bedeuten:

- FV günstig
- U1 unzureichend
- U2 schlecht
- xx unbekannt

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg EH Erhaltungszust.	WA Washingtoner Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders geschützt; s- streng geschützt)
<b>Vögel</b>									
	Calidris alpina	Alpenstrandläufer					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Turdus merula	Amsel					Art. 1		b
	Motacilla alba	Bachstelze					Art. 1		b
	Panurus biarmicus	Bartmeise	(3)				Art. 1		b
	Falco subbuteo	Baumfalke		II	A		Art. 1		s
	Gallinago gallinago	Bekassine	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Remiz pendulinus	Beutelmeise	(3)				Art. 1		b
	Luscinia svecica	Blaukehlchen	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Parus caeruleus	Blaumeise					Art. 1		b
	Anthus campestris	Brachpieper	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Numenius arquata	Brachvogel	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	(3)				Art. 1		b
	Tringa glareola	Bruchwasserläufer					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Dendrocopos major	Buntspecht					Art. 1		b
	Buteo spp.	Bussard		II	B		Art. 1		b
	Corvus monedula	Dohle	(2)				Art. 1		b
	Acrocephalus arundinaceus	Drosselrohrsänger	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Garrulus glandarius	Eichelhäher					Art. 1		b
	Alcedo atthis	Eisvogel	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Pica pica	Elster					Art. 1		b
	Falco peregrinus	Wanderfalke	(1)	II	B		Art. 1		b
	Phasianus colchicus	Fasan					Art. 1		b
	Alauda arvensis	Feldlerche					Art. 1		b
	Locustella naevia	Feldschwirl					Art. 1		b
	Pandion haliaetus	Fischadler	(3)	II	A		Art. 1	1	s
	Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Sterna hirundo	Flusseeschwalbe	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Certhia brachydactyla	Gartenbaumläufer					Art. 1		b
	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz					Art. 1		b
	Pyrrhula pyrrhula	Gimpel					Art. 1		b
	Emberiza citrinella	Goldammer					Art. 1		b
	Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Miliaria calandra	Grauhammer	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Anser anser	Graugans Blässgans					Art. 1		b
	Ardea cinerea	Graureiher					Art. 1		b
	Carduelis chloris	Grünfink					Art. 1		b
	Accipiter gentilis	Habicht		II	A		Art. 1		s
	Galerida cristata	Haubenlerche	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Podiceps cristatus	Haubentaucher					Art. 1		b
	Phoenicurus ochruros	Hausrotschwanz					Art. 1		b
	Passer domesticus	Haussperling					Art. 1		b
	Lullula arborea	Heidelerche	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	Cygnus olor	Höckerschwan					Art. 1		b
	Philomachus pugnax	Kampfläufer	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungszust.	WA Washingtoner Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders geschützt; s- streng geschützt)
	<i>Branta canadensis</i>	Kanadagans Weißwangengans					Art. 1		b
	<i>Vanellus vanellus</i>	Kibitz	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Sylvia nisoria</i>	Klappergrasmücke					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					Art. 1		b
	<i>Sitta europaea</i>	Kleiber					Art. 1		b
	<i>Porzana parva</i>	Kleinralle	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Anas querquedula</i>	Knäkente	(2)			A	Art. 1		s
	<i>Parus major</i>	Kohlmeise					Art. 1		b
	<i>Corvus corax</i>	Kolkrabe					Art. 1		b
	<i>Grus grus</i>	Kranich	(3)	II	B		Art. 1	1	s
	<i>Anas crecca</i>	Krickente	(2)			C	Art. 1		b
	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck					Art. 1		b
	<i>Larus ridibundus</i>	Lachmöwe					Art. 1		b
	<i>Anas clypeata</i>	Löffelente	(2)			C	Art. 1		b
	<i>Apus apus</i>	Mauersegler					Art. 1		b
	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					Art. 1		b
	<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Corvus corone</i>	Nebelkrähe					Art. 1		b
	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter					Art. 1		b
	<i>Emberiza hortulana</i>	Ortolan	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Anas penelope</i>	Pfeifente					Art. 1		b
	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					Art. 1		b
	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	(2)				Art. 1		b
	<i>Aythya fuligula</i>	Reiherente					Art. 1		b
	<i>Emberiza schoeniclus</i>	Rohrhammer					Art. 1		b
	<i>Botaurus stellaris</i>	Rohrdommel	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe		II	A		Art. 1		s
	<i>Podiceps grisegena</i>	Rothalstaucher	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	(3)	II	A		Art. 1		s
	<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Anser fabalis</i>	Saatgans					Art. 1		b
	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	(3)				Art. 1		b
	<i>Bucephala clangula</i>	Schellente	(3)				Art. 1		b
	<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohrsänger	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl					Art. 1		b
	<i>Tyto spp.</i>	Schleiereule	(2)	II	A		Art. 1		s
	<i>Anas strepera</i>	Schnatterente	(R)				Art. 1		b
	<i>Aquila pomarina</i>	Schreiadler	(1)	II	A		Art. 1		s
	<i>Aegithalos caudatus</i>	Schwanzmeise					Art. 1		b
	<i>Saxicola torquata</i>	Schwarzkehlchen	(R)				Art. 1		b
	<i>Milvus migrans</i>	Schwarzmilan	(3)	II	A		Art. 1		s
	<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Ciconia nigra</i>	Schwarzstorch	(1)	II	A		Art. 1		s
	<i>Haliaeetus spp.</i>	Seeadler		I	A		Art. 1		s
	<i>Ardea alba (Casmerodius albus)</i>	Silberreiher			A		Art. 1		s
	<i>Cygnus cygnus</i>	Singschwan	(R)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	(2)	II	A		Art. 1		s
	<i>Anas acuta</i>	Spießente	(1)				Art. 1		b
	<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser					Art. 1		b
	<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	(1)	II	A		Art. 1		s
	<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente					Art. 1 <sup>V35</sup> Art. 1 <sup>V01</sup>		b
	<i>Aythya ferina</i>	Tafelente					Art. 1		b
	<i>Gallinula chloropus</i>	Teichhuhn					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelralle	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Porzana porzana</i>	Tüpfelsumpfhuhn					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungszust.	WA Washingtoner Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie-rung Anhang:	BG streng bzw. besonders ge-schützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders geschützt; s- streng geschützt)
	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	(3)		A		Art. 1		s
	<i>Limosa limosa</i>	Uferschnepfe					Art. 1	1	s
	<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	(3)				Art. 1		b
	<i>Crex crex</i>	Wachtelkönig	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	(3)				Art. 1		b
	<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	(R)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	(3)				Art. 1		b
	<i>Poecile montana</i>	Weidenmeise					Art. 1		b
	<i>Branta leucopsis</i>	Weißwangengans (Nonnengans)					Art. 1		b
	<i>Ciconia ciconia</i>	Weißstorch	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard		II	A		Art. 1		s
	<i>Upupa epops</i>	Wiedehopf					Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	(3)				Art. 1		b
	<i>Circus pygargus</i>	Wiesenweihe		II	A		Art. 1		s
	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Ziegenmelker	(2)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Ixobrychus minutus</i>	Zwergdommel	(1)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Cygnus columbianus</i>	Zwergschwan					Art. 1		b
	<i>Ficedula parva</i>	Zwergschnepfe	(3)				Art. 1	1 <sup>5)</sup>	s
	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher	(3)				Art. 1		b
<b>Amphibien</b>	<i>Bufo bufo</i>	Erdkröte	(*)					1	b
	<i>Rana temporaria</i>	Grasfrosch	(3)					1	b
	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	(3) U1			IV			s
	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	(3) xx			IV			s
	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	(*) U1			IV II			s
	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	(3) U2			IV			s
	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	(2) U1			IV			s
	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	(*) U1			IV			s
	<i>Bombina orientalis</i>	Rotbauchunke	(2) U2			IV II			s
	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	FV			IV			s
	<i>Rana ridibunda</i>	Seefrosch	(3)					1	b
	<i>Rana esculenta</i>	Teichfrosch (Wasserfrosch)	(*)					1	b
	<i>Triturus vulgaris</i>	Teichmolch	(*)					1	b
	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	(3) U2			IV			s
<b>Reptilien</b>	<i>Anguis fragilis</i>	Blindschleiche	(*)					1	b
	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	(1) U2			IV II			s
	<i>Vipera berus</i>	Kreuzotter	(1)					1	b
	<i>Natrix natrix</i>	Ringelnatter	(3)					1*	b
	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter (Glattnatter)	(2) U1			IV			s
	<i>Lacerta viridis</i>	Smaragdeidechse	(1) U2			IV			s
	<i>Lacerta vivipara</i>	Waldeidechse	(3)					1 <sup>3)</sup> 1 <sup>B35</sup>	b
	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	(3) U1			IV			s
<b>Säugetiere</b>	<i>Myotis bechsteini</i>	Bechsteinfledermaus	U1			IV II			s
	<i>Castor fiber</i>	Biber	U1			IV, II			s
	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	FV			IV			s

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungszust.	WA Washingtoner Artenschutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogelschutzrichtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders geschützt; s- streng geschützt)
	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel- fleder- maus	FV			IV			s
	<i>Sciurus vulgaris</i>	Eichhörnchen						1	b
	<i>Crocidura leucodon</i>	Feldspitzmaus						1	b
	<i>Lutra spp.</i>	Fischotter	U1	I	A	IV, II			b
	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfleder- maus	FV			IV			s
	<i>Crocidura suaveolens</i>	Gartenspitzmaus						1	b
	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	U1			IV			s
	<i>Myotis brandti</i>	Große Bartfle- dermaus	U1			IV			s
	<i>Rhinolophus ferrume- quinum</i>	große Hufeisen- nase				IV II			s
	<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abend- segler	U1			IV			s
	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	FV			IV II			s
	<i>Muscardinus avella- narius</i>	Haselmaus		IV					s
	<i>Crocidura russula</i>	Hausspitzmaus						1	b
	<i>Erinaceus europaeus</i>	Igel						1	b
	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfleder- maus	U1			IV			s
	<i>Rhinolophus hipposi- deros</i>	Kleine Hufeisen- nase				IV II			s
	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendseg- ler	U1			IV			s
	<i>Talpa europaea</i>	Maulwurf						1	b
	<i>Barbastella barbastel- lus</i>	Mopsfledermaus	U1			IV II			s
	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfleder- maus	xx			IV			s
	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	U1			IV			s
	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfleder- maus	FV			IV			s
	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	U1			IV...II			s
	<i>Myotis daubentoni</i>	Wasserfleder- maus	FV			IV			s
	<i>Canis lupus</i>	Wolf	U2	I II	B A	IV II			s
	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarb- fleder- maus	xx			IV			s
	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	FV			IV			s
<b>Insek- ten</b>	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keil- jungfer	U1			IV			s
	<i>Oedipoda caerule- cens</i>	Blaüflügelige Ödlandschrecke						1	b
	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	U2			IV...II			s
	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit	U2			IV II <sup>[33]</sup>			s
	<i>Leucorrhinia pectora- lis</i>	Große Moosjung- fer (Segellibelle)	(3) U1			IV II			s
	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfal- ter (Flußampfer- Dukatenfalter)	U1			IV II			s
	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Grüne Keiljungfer	FV			IV... II			s
	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaik- jungfer	U2			IV			s
	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfal- ter	U1			IV...II			s
	<i>Maculinea nausithous</i>	Schwarzblauer Moorbläuling (Dunkler Wiesen- knopf Amei- senbläuling)	U1			IV II			s
	<i>Maculinea teleius</i>	Großer Moorbläu- ling (Heller Wie-	U1			IV...II			s



Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungs- zust.	WA Washing- toner Arten- schutz- überein- kommen COP13, Anhang:	EG EG Verord- nung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel- schutz- richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellie- rung An- hang:	BG streng bzw. besonders ge- schützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders geschützt; s- streng geschützt)
		senkknopf Amei- senbläuling)							
	Proserpinus proserpi- na	Nachtkerzen- schwärmer	xx			IV			s
	Cerambyx cerdo	Heldbock (Großer Eichenbock)	U2			IV II			s
	Coenagrion mercuria- le	Helm-Azurjungfer				II			s
	Lucanus cervus	Hirschkäfer				II		1	b
	Vespa crabro	Hornisse						1	b
	Gryllotalpa gryllotalpa	Maulwurfsgrille	(V)						
	Oryctes nasicornis	Nashornkäfer						1	b
	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moos- jungfer	U2			IV			s
	Formica rufa	Rote Waldameise						1	b
	Sympecma paedisca	Sibirische Winter- libelle	U1			IV			s
	Chorthippus montanus	Sumpfgrashüpfer	(3)						
	Stethophyma gros- sum, syn. Me- costethus grossus	Sumpf- heuschrecke	(V)						
	Graphoderus bilinea- tus	Schmalbindiger Breitflügler - Tauchkäfer	U2			IV II			s
	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moos- jungfer	U2			IV			s
		verschiedene Laufkäfer	(1) (2) (3) (R)						
		(wetere Schmet- terlingsarten				(IV II)		(1)	b / s
		verschiedene Spinnen	(1) (2) (3) (R)						
	Plecoptera	verschiedene Steinfliegen	(1) (2) (3) (R)						
		verschiedene Gold-, Falten- und Wegwespen	(1) (2) (3) (R)						
		verschiedene Wasserkäfer	(1) (2) (3) (R)						
		verschiedene Bienenarten	(1) (2) (3) (R)						
<b>Fische</b>	Rhodeus amarus; Syn.: Rhodeus seri- ceus amarus	Bitterling	(2)			II			
	Lota lota	Quappe	(2)						
	Aspius aspius	Rapfen (Schied)				II <sup>[40]</sup>			
	Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	(3)			II			
	Cobitis taenia	Steinbeißer (Steinpicker oder Dorngrundel)	(2)			II <sup>[44]</sup>			
<b>Weich- tiere</b>	Vertigo angustior	Schmale Windel- schnecke				II			
	Vertigo moulinsiana	Bauchige Windel- schnecke				II			

Gruppe	gültiger Name	deutscher Name	RL Rote Liste Bbg <b>EH</b> Erhaltungszust.	WA Washingtoner Arten-schutz-übereinkommen COP13, Anhang:	EG EG Verordnung 1332/05, Anhang:	FFH FFH Richtlinie EG 2006/105 Anhang:	VSR Vogel-schutz-richtlinie, Anhang:	BV BArtSchV Novellierung Anhang:	BG streng bzw. besonders geschützt nach BNatSchG, Anhang (b- besonders geschützt; s- streng geschützt)
	Unio crassus	Kleine Flussschnecke	U2			IV II			s
	Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke	U2			IV II			s
<b>Höhere Pflanzen</b>									
	Cypripedium calceolus	Echter Frauenschuh	U1	II	A	IV II			s
	Chenopodium bonus-henricus	Guter Heinrich (Wilder Spinat)	(1)						
	Dactylorhiza majalis	Knabenkraut, Breitblättriges (Orchideenart)	(1) (2)	II	B				b
	Apium repens	Kriechender Sellerie	U2			IV II			s
	Armeria maritima subsp. elongata	Sand-Grasnelke	(V)					1 <sup>(8)</sup>	b
	Jurinea cyanooides	Sand-Silberscharte	U2			IV			
	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	U2			IV II			s
	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	U2			IV II			s
	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	(1) U1	II	A <sup>[62]</sup>	IV II			s
	Ledum palustre	Sumpf-Porst	(2)					1	b
	Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie						1	s
	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt (Vorblattloses Vermenkraut)	U2			IV II			s
	Aldrovanda vesiculosa	Wasserfalle	U2			IV II			s
	Hottonia palustris	Wasserfeder Wasserprimel	(3)					1 <sup>(8)</sup>	b
<b>Moose</b>	Hamatocaulis vernicosus	Firnsglänzendes Sichelmoos	(1)			II			

\* Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

\*\* Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote 5) [BArtSchV Novellierung] Besonders geschützte Art auf Grund § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe bb des Bundesnaturschutzgesetzes.

Fußnote V35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote V01 nur wild lebende Arten, die im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten natürlich vorkommen, mit Ausnahme von Grönland

Fußnote 3) Ausgenommen die nach § 10 Abs. 2 Nr.10 Buchstabe b Doppelbuchstabe aa des Bundesnaturschutzgesetzes geschützten Arten und Unterarten.

Fußnote B35 Eine oder mehrere Unterarten dieser Art sind streng geschützt.

Fußnote [40] ausgenommen die finnischen Populationen

Fußnote [44] außer den finnischen Populationen

Fußnote [33] prioritäre Art

Fußnote [62] Für folgende Arten des Anhangs A gilt diese Verordnung nicht: Sämlinge oder Gewebekulturen, welche in vitro erworben werden, in festem oder flüssigem Medium, die in sterilen Behältern befördert werden.

Fußnote [8] Nur wild lebende Populationen.

**U1.b) 5.7.3 Mögliche Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes durch den vorliegenden Flächennutzungsplan**

**Rechtsanwalt Dr. Felix Pauli, Köln, Artenschutz in der Bauleitplanung, BauR 5/2008, S.760:**

*„Da die artenschutzrechtlichen Verbote bestimmte Tathandlungen untersagen, werden sie bei der Überplanung von Flächen, durch die eine spätere bauliche Nutzung der Grundstücke erst vorbereitet wird, nicht verletzt. Nicht der Bauleitplan selbst bzw. einzelne seiner Darstellungen oder Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung kann mit den Zugriffsverboten kollidieren [2]. Adressat der artenschutzrechtlichen Verbote ist somit nicht der Plangeber, sondern derjenige, der den Plan in die Tat umsetzen will. Die Zugriffsverbote greifen somit erst bei der die Baufreigabe enthaltenden Vorhabenzulassung ein.“*

*Das bedeutet jedoch nicht, dass die artenschutzrechtlichen Verbote in §42 Abs.1 BNatSchG bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden könnten. Die Rechtsprechung bedient sich vielmehr eines Vehikels, über welches sie mittelbar in das Recht der Bauleitplanung einfließen. Dies ist die materiell-rechtliche Vorschrift des §1 Abs. 3 Satz1 BauGB, wonach die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nicht erforderlich ist ein Bauleitplan, der aus Rechtsgründen nicht vollzogen werden kann und daher die mit seinem Erlass gesetzte Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. Eine mangelnde Vollzugsfähigkeit in diesem Sinne ist gegeben, wenn der Verwirklichung des Bauleitplans im Zeitpunkt seines Erlasses dauerhafte Hindernisse rechtlicher Art entgegenstehen. Ein solches rechtliches Hindernis kann sich auch aus Zugriffsverboten des §42 Abs.1 BNatSchG ergeben. Dadurch sichert das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung [3].*

*Zu betonen ist im vorliegenden Zusammenhang, dass es sich um ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans handeln muss. Wirken sich Zugriffsverbote im Einzelfall nur vorübergehend aus, ist dies am Maßstab des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unproblematisch, weil dann kein unüberwindbares Hindernis für die Realisierung der Planung besteht. Als maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit kommt es auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan an [4].*

[2] BVerwG, Beschluss v. 25.8.1997 - 4 NB 12/97 -, Juris. r... [3] Vgl. BVerwG, Beschluss v. 25.8.1997, a. a. O. [4] BVerwG, Beschluss v. 24.10.1990 - 4 NB 29/90 -, Juris; VGH München, Urteil v. 23.12.1998 - 26 N 98.1675 -, Juris.“

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan. Er schafft selbst i.d.R. nicht die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben, jedoch ist er gemäß §8 BauGB Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln). Für die Vollzugsfähigkeit des FNP bedeutet dies, dass er in der verbindlichen Bauleitplanung umsetzbar sein muss.

Dem vorliegenden FNP liegt eine detaillierte Bestandserfassung der vorhandenen Flächennutzungen (Stand 2006, Revision 2008) zu Grunde. Auf dieser Grundlage wurden die Flächen, auf denen der FNP Änderungen gegenüber den vorhandenen Nutzungen vorbereitet, herausgearbeitet. Sie sind im Planentwurf gekennzeichnet und in der vorliegenden Begründung im Einzelnen benannt.

Auf den Flächen, auf denen der vorhandene Bestand und die sich hieraus ergebenden zulässigen Nutzungen Grundlage der Plandarstellung des FNP sind, bereitet der FNP keine Eingriffe in geschützte Arten vor. **Geplante Änderungen** gegenüber der vorhandenen Art der Bodennutzung können hingegen die Belange des Artenschutzes berühren.

Im Landschaftsplan sind die bisher bekannten Verbreitungsgebiete geschützter Arten im Plangebiet dargestellt. **Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des FNP und LP Mai 2008 wurde für die Flächen, für die eine Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand auf der Ebene des FNP dargestellt wird, auch bezüglich möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten eine Potenzialanalyse erstellt. (sh. unter U1.b)7.)**

Auf dieser Grundlage erfolgt im Folgenden die Nennung und Bewertung jener **Planungsflächen, für die sich Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten ergeben haben.**

Das **Landesumweltamt Brandenburg Naturschutz – RW 7-** verwies mit Schreiben vom 21.04.2009 in der Stellungnahme zum Entwurf des FNP und LP (Dezember 2008) darauf, dass die Potenzialanalyse, die im Rahmen des Landschaftsplanes und FNP's erstellt wurde, nicht die konkrete floristische bzw. faunistische Bestandserfassungen in den sich anschließenden Bauleitplanverfahren ersetzt.

*Ergeben sich im Zusammenhang mit dem Abriss von baulichen Anlagen Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 42 Abs. 1 BNatSchG ist die für die entsprechende Art zuständige Naturschutzbehörde (LUA, RW 7 oder die UNB) zu informieren.*

Bei den **geplanten gewerblichen Bauflächen** wurden die Anforderungen des **Artenschutzes** wie folgt berücksichtigt:

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Bauflächen (ha)	betroffene Art	Berücksichtigung des Artenschutzes im Entwurf des FNP
Z20	ehem. Kohlelager an der Hastbrücke	Gewerbe 1,41ha Lw/Offl. 1,38ha	1,02	Fledermäuse Nischen- oder Höhlenbrüter (in und an Gebäuden)	Mit dem Auftreten von Fledermäusen sowie von Nischen- oder Höhlenbrütern im und am Gebäudebestand ist zu rechnen. Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Es liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der FNP auf der Fläche Z20 wegen Beeinträchtigung geschützter Arten nicht vollziehbar sein könnte.
Z23	nördl. Ziegeleisch am Prerauer Stich	Lw/Offl.	1,0	Biber, Eisvogel	Reduzierung der dargestellten vorhandenen Baufläche wegen Uferschutz; Artenschutz Biber, Eisvogel, benachbarte LSG, SPA– Darstellung von Wald und Maßnahmefläche außerhalb der Änderungsfläche, sodass die bisher mögliche Beeinträchtigung geschützter Arten erheblich reduziert wird Wegen Nähe SPA von Darstellung im FNP ausgenommen, sh. Begründung unter 1.7
Mi9	Siedlung 1 ehem. Ziegelwerk	gewerbliche Baufläche (Baustoff-Deponie)	9,53	Fischotter, Biber,	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>

Bei den **geplanten Sondergebieten** wurden die Anforderungen des **Artenschutzes** wie folgt berücksichtigt:

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	mögliche betroffene Art	Berücksichtigung des Artenschutzes im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z31	Gepf. Ferienhausgebiet <b>P1</b> zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	10,03	semiaquatische Fauna im Uferbereich des Voßkanales  Fledermäuse Nischen- oder Höhlenbrüter (in und an Gebäuden)	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert sodass keine Beeinträchtigung des Uferbereiches mehr geplant ist <b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 6,82ha, Darstellung Grünfläche (3,21 ha) im Uferbereich zur Vermeidung von Eingriffen in semiaquatische Fauna Mit dem Auftreten von Fledermäusen sowie von Nischen- oder Höhlenbrütern im und am Gebäudebestand ist zu rechnen. Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren. Die Fläche liegt teilw. im LSG und SPA; Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	mögliche betroffene Art	Berücksichtigung des Artenschutzes im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z32	GepL. Ferienhausgebiet <b>P2/3</b> ehem. Kohlenhafen	G 2,78 ha M 0,37 ha Wald 3,98 ha Grünfl. 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha (bleibt erhalten)	14,60	semiaquatische Fauna im Uferbereich des Voßkanales	<b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 8,43 ha, Darstellung Grünfläche (5,55 ha), Darstellung Grünfläche (3,21 ha) im Uferbereich zur Vermeidung von Eingriffen in semiaquatische Fauna Wasser (0,62ha bleibt erhalten), In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren
Z34	GepL. Ferienhausgebiet <b>P5</b> ehem. Werk IV westl. Eichlerstich	4,14 ha SiRest 0,73 ha Wald 0,18 ha Wasser 9,95 ha Lw/Offl.	15,00	Rohrdommel - Ried Biber - Ufer Rohrweihe - Ufer Zwergdommel - am Faulhaberstich  Rotbauchunke  Nischen- oder Höhlenbrüter, Fledermaus (in und an Gebäuden)	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferwaldfläche reduziert. Wegen des so entstandenen Abstandes der geplanten SO-Fläche zu den Ufern ist eine Beeinträchtigung der dort lebenden geschützten Arten durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.  <b>Maßgabe 03 des ROV:</b> Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel  <b>Maßgabe 14 des ROV:</b> Konkrete Maßnahmen zum Schutz des nördlich an den Ferienhausstandort P5 angrenzenden Bereiches vor Störungen (z.B. durch Abpflanzung der Ufer) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Zwergdommel  <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke  Mit dem Auftreten von Fledermäusen sowie von Nischen- oder Höhlenbrütern im und am Gebäudebestand ist zu rechnen. Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.  In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.  <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht.</b>
Z35a	(P12) nördl. Ziegeleipark	Wohnen 1,54 ha Lw/Offl. 9,30ha	10,84 ha	Rotbauchunke	<b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Rotbauchunke  <b>Die Fläche liegt im LSG und SPA; Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht.</b> In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	mögliche betroffene Art	Berücksichtigung des Artenschutzes im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z35b	(P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	4,14 ha	Rotbauchunke	<b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke <b>Die Fläche liegt im LSG und SPA;</b> <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht.</b> In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren
Z36	Gepl. Ferienhausgebiet P7 Südteil – südl. Gartenzwergstich	SO(3) (Ziegeleipark)	3,40	Rotbauchunke  Nischen- oder Höhlenbrüter, Fledermaus (in und an Gebäuden)	<b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 2,41ha, Darstellung Grünfläche (0,99ha) als Badestelle gemäß Ergebnis ROV, (Badestelle bereits vorhanden) Wegen der bereits früher vorhandenen baulichen Nutzung als Ferienlager bereitet die Darstellung als SO(F) im FNP keine zusätzliche Beeinträchtigung vor. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke Mit dem Auftreten von Fledermäusen sowie von Nischen- oder Höhlenbrütern im und an Gebäudebestand ist zu rechnen. Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw/Offl.	1,2	Rotbauchunke	<b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke <b>Die Fläche liegt teilweise im SPA, FFH und LSG;</b> <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht.</b>  In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.
Z38	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche Westseite Eichlerstich tlw. Wasser (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 3,20 ha Wasser 4,52 ha	7,72	Biber	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z39	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche Südseite Eichlerstich (teilw. Ferienhäuser auf Wasser)	Lw/Offl. 1,00 ha Wasser 1,55 ha	2,55	Biber	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe gesamt (ha)	mögliche betroffene Art	Berücksichtigung des Artenschutzes im Entwurf des FNP gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren
Z40	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P9</b> Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof	Lw/Offl. 16,31ha	16,31	Rotbauchunke, Trockenrasen	- <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 10,53ha, Darstellung Lw (3,74ha), Grünfläche (5,78ha) <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke <b>Die Fläche liegt im SPA und LSG;</b>  <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht.</b>  In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.
Z41	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche westl. Raminstich	Lw/Offl. 7,88 ha Wald 0,55 ha	8,43	Graugänse Baumfalke	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z42	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P6</b> Teilfläche östlich Raminstich	Lw/Offl.	3,86	Graugänse Baumfalke	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z43	Gepl. Ferienhausgebiet <b>P10</b> Teilfläche westlich und nördlich Bröselstich	LN/Off 11,1ha Siedl.-R0,65 ha Wald 2,48 ha Wasser0,74ha (bleibt erhalten)	14,24	Rohrdommel Biber! Rohrweihe	<b>keine Darstellung der Baufläche im FNP</b>
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	0,9 ha Wald 5,86 ha Wasser 2,1 ha SO 1 (Marina u. Werft) 1,26 ha Lw/Offl. 0,62 ha W 0,7 ha M 16,66 ha G 2,90 ha Grün priv.	31,0	Biber  Rotbauchunke  Eisvogel Fledermaus	<b>Maßgabe 02 des ROV:</b> Verzicht auf den Ausbau des Hafens gegenüber der Biberinsel zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Biber <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke  Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen Schaffung eines zusammenhängenden Grünraumes um die Biberinsel, in den die vorhandenen geschützten Biotope einbezogen sind, sodass Beeinträchtigungen des Lebensraumes geschützter Arten hier vermieden werden. Darstellung von ergänzenden Grünflächen und Maßnahmeflächen im Uferbereich nur dort wo massive bauliche Nutzungen im Uferbereich vorhanden und auch zukünftig erforderlich sind, erfolgt eine Darstellung als SO (Marina /Werft, Hafen). Da die betreffenden Nutzungen bereits vorhanden sind und die Uferbereiche hier als Bollwerk bzw. Hafenanlage ausgebaut sind, ergibt sich aus dieser Darstellung des FNP keine zusätzliche Beeinträchtigung geschützter Arten im Uferbereich. Mit dem Auftreten von Fledermäusen im Gebäudebestand ist zu rechnen. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

Die im FNP dargestellten **Sondergebiete für Windenergienutzung** entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten. Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel -

Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

Zu den Auswirkungen der WEG bzw. Sondergebiete für die Windenergienutzung auf die Belange des Artenschutzes sh. unter U1.b)18.2)

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 27.08.2008 zum Entwurf des FNP und LP (Mai 2008) mit:

**Windenergienutzung**

*Die im Regionalplan Prignitz-Oberhavel (Stand 2003) ausgewiesenen **Windeignungsgebiete***

**39 Zabelsdorf / Altlüdersdorf; 40 Mildenberg / Badingen; 43 Klein Mutz**

*werden unter Vorgabe einer Höhenbegrenzung (Nabenhöhe 105 m) in den FNP übernommen.*

*Aufgrund der Ausstattung der WEG mit Hecken, Baumreihen und Waldrändern ist auf ein erhöhtes Konfliktpotential mit dem Fledermausschutz hinzuweisen.*

Bei den **Darstellungen des FNP im Außenraum ohne geplante Nutzungsänderungen** wurden die Anforderungen des **Artenschutzes** wie folgt berücksichtigt:

Auf den Flächen, auf denen der FNP die bisher vorhandenen Nutzungen im Außenraum darstellt (Landwirtschaft, Wald, Wasser), bereitet er keinen neuen Eingriff in die Belange des Artenschutzes vor.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 27.08.2008 zum Entwurf des FNP und LP (Mai 2008) mit:

*Ich weise darauf hin, dass am Döllnfließ ein Wachtelkönig-Nachweis vorliegt, der entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen ist.*

Die betreffende Fläche liegt im SPA und FFH-Gebiet. Im FNP sind hier keine baulichen oder anderweitigen Nutzungen geplant. Das hier vorhandene geschützte Biotop wurde nachrichtlich in den FNP übernommen. Der FNP stellt in diesem Bereich die Maßnahme zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 3.9 (sh. unter 18.3 der Begründung FNP) dar.

#### **U1.b) 5.7.4 Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Tierarten**

§44(1) BNatSchG (n.F.) regelt das Zugriffsverbot, das Tötungsverbot sowie den Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders bzw. streng geschützter Arten.

Unter U1.b)5.7.2 sind für das Plangebiet vorrangig in Betracht kommenden Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes aufgeführt. Im Landschaftsplan sind die bekannten Verbreitungsgebiete wesentlicher geschützter Leitarten dargestellt.

Unter U1.b) 5.7.3 sind die mögliche Beeinträchtigung geschützter Arten durch den vorliegenden Flächennutzungsplan aufgeführt. Die Belange des Artenschutzes werden im vorliegenden Flächennutzungsplan insbesondere durch die geplanten Sondergebiete für Ferienhäuser in der Tonstichlandschaft berührt. Im Ergebnis des ROV wurden zum Artenschutz folgende Maßgaben erteilt, die in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Realisierung von Vorhaben bzw. bei der Beseitigung baulicher Anlagen zu berücksichtigen sind:

**01** Verzicht auf die Entwicklung des Ferienhausgebietes P10.

Räumlicher Bezug: P10

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum, Freiraum, Tiere und Pflanzen, **Biber, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**

**02** Verzicht auf den Ausbau eines Hafens am Standort P4.

Räumlicher Bezug: P4

Inhaltlicher Bezug: **Biber**, LRT 3260

**03** Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5

Räumlicher Bezug: P5 und „Betonstraße“

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, **Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**

**04** Verzicht auf den Ausbau des Treidelweges und die Inanspruchnahme angrenzender Röhrichflächen.

Räumlicher Bezug: Treidelweg und angrenzende Flächen

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, LRT 3150, LRT 3260, **Biber, Fischotter, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel, Rohrschwirl**

**06** In den Aufstellungsverfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen sind zur Schaffung einer ausreichenden Datengrundlage für die Bestimmung des Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Kartierungen der Fledermaus- und Amphibienfauna entsprechend des jeweiligen Fachstandards durchzuführen.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen

**08** Freihaltung der Gewässerufer von Bebauung in einer Breite von 50 m und Erhalt prägender Ufervegetation und Gehölzstrukturen. Sicherung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.



Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Tiere u. Pflanzen, Wasser, Landschaft, **Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**

**09** Beschränkung auf die Neuanlage von insgesamt drei Badestellen / Badestegen (Gartenzwerg-, Eichler- und Neitzelstich); konkrete Verortung und Festsetzung der Badestellen / Badestege in den Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der an den Ferienhausstandorten maßgeblichen Schutzgüter; keine Neuanlage von sonstigen Gewässerzugängen, Badestellen, Steganlagen und uferbegleitenden Wegen

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Tiere u. Pflanzen, LRT 3150, **Biber, Fischotter, Rotbauchunke, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**,

**10** Verzicht auf eine wesentliche Erhöhung des Ausbaugrades vorhandener Wege.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, **Fischotter, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**

**11** Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können.

Räumlicher Bezug: P4, P5, P7, P8, P9, P12

Inhaltlicher Bezug: **Rotbauchunke**

**14** Konkrete Maßnahmen zum Schutz des nördlich an den Ferienhausstandort P5 angrenzenden Bereiches vor Störungen (z.B. durch Abpflanzung der Ufer).

Räumlicher Bezug: P5 und nördl. angrenzend

Inhaltlicher Bezug: **Zwergdommel**

**22** Beachtung des geltenden Leinenzwangs für Hunde.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: **Biber, Fischotter, Eisvogel, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**

**23** Führung des geplanten Radweges an der Ostseite der L 214, zur Erreichung einer weitgehenden Sichtverschattung zu den Horststandorten durch die vorhandene Allee. Ausschluss von Bauarbeiten am Radweg zwischen April und August.

Räumlicher Bezug: L 214

Inhaltlicher Bezug: **Fischadler**

**24** Errichtung der Brückenbauwerke über die Havel in biber- und fischottergerechter Ausführung, das den Tieren eine Unterquerung mittels trockener Passage ermöglicht.

Räumlicher Bezug: Brücke über die Havel

Inhaltlicher Bezug: **Biber, Fischotter**

**25** Durchführung geeigneter Maßnahmen zum Amphibienschutz (stationäre Amphibienschutzeinrichtungen und -durchlässe) an Gefahrenstellen der als äußere Erschließung der Ferienhausgebiete genutzten Straßen, soweit diese Bereiche als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: **Rotbauchunke**

**26** Auf den Tonstichen Beschränkung der Freizeitnutzung auf „ruhige“ Freizeitaktivitäten (Badenutzung, Benutzung nicht motorbetriebener Boote, Angelnutzung).

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen, LRT 3150, **Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel**

Darüber hinaus können im gesamten Plangebiet weitere geschützte Arten auftreten, die im Plangebiet häufig vorkommen. Falls sich im Zusammenhang mit der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich des FNP Anhaltspunkte für das Vorhandensein geschützter Arten ergeben, sind die entsprechenden rechtlichen Anforderungen zu beachten. Dies gilt auch für den Abriss und die Sanierung baulicher Anlagen sowie bei gärtnerischen, landschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Maßnahmen.

Im Folgenden sind die am häufigsten anzutreffenden geschützten Arten mit den betreffenden Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.

## Vögel

Geschützte Vogelarten sind sowohl in den Siedlungsgebieten als auch in den Wald und Offenlandflächen anzutreffen. Zum Schutz der Vögel im Plangebiet sind insbesondere die Anforderungen des §34 BbgNatSchG zu beachten. Hier ist folgendes geregelt:

§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten

Es ist unzulässig,

1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch,
2. die Bodendecke auf Feldrainen, Böschungen, nicht bewirtschafteten Flächen und an Wegrändern abzubrennen oder mit chemischen Mitteln zu vernichten,
3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ...

**Herpeten**

In den feuchten Niederungsgebieten, in der Nahe von Gewässern sowie in feuchten Gartenbereichen und Wäldern ist grundsätzlich mit dem Auftreten von Herpeten zu rechnen. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das betreffende Gelände nach Herpeten abzusuchen. Werden bei Erdarbeiten Herpeten gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen. Ggf. ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen.

**Fledermäuse**

Der Gebäudebestand im Plangebiet, insbesondere nicht ausgebaute Dachböden, Nebengebäude und die zahlreichen ungenutzten Siedlungsreste bieten einen geeigneten Lebensraum für mehrere **Fledermausarten**, die nach dem Bundesartenschutzgesetz besonders geschützte Arten sind. Sofern sich Anhaltspunkte auf Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten besonders geschützter Arten ergeben, ist vor Beginn etwaiger Umbau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten durch einen Sachverständigen eine entsprechende Erfassung erforderlich. Die untere Naturschutzbehörde sowie des Landesumweltamtes, Abt Naturschutz sind zu informieren, damit diese evtl. erforderliche Maßnahmen festlegen können.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

*§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten*

*Es ist unzulässig, ....*

*3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen,*

*4. Höhlen, Stollen, Erdkeller oder ähnliche Räumlichkeiten, die als Winterquartier von Fledermäusen dienen, in der Zeit vom 1. Oktober bis 31. März unbefugt aufzusuchen, ....*

**Maulwurf**

Die Garten und Wiesenbereich im Plangebiet jedoch einen geeigneten Lebensraum für Maulwürfe. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Maulwurfshäufen abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Erdarbeiten Maulwürfe gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

**Igel**

Garten- und Waldflächen im Plangebiet bietet einen geeigneten Lebensraum für Igel. Vor dem Beginn von Erdarbeiten ist das Gelände nach Igel abzusuchen. Erforderlichenfalls ist die untere Naturschutzbehörde hinzuzuziehen. Werden bei Bauarbeiten Igel gefunden, sind diese behutsam in einen sicheren und geeigneten Lebensraum umzusetzen.

**Eichhörnchen**

Wald- und Gartenflächen bietet einen geeigneten Lebensraum für diese Tiere.

Insbesondere sind folgende Regelungen des §34 BbgNatSchG zu beachten:

*§ 34 Nist-, Brut- und Lebensstätten*

*Es ist unzulässig,*

*1. Bäume, Gebüsch oder Ufervegetation außerhalb des Waldes in der Zeit vom 15. März bis 15. September abzuschneiden, zu fällen, zu roden oder auf andere Weise zu beseitigen; dies gilt nicht für Formschnitte an Bäumen und Gebüsch, ...*

*3. Bäume oder Felsen mit Horsten oder Bruthöhlen zu besteigen oder Bäume mit Horsten zu fällen, ... (Was für Horste gilt, gilt analog auch für Kobel).*

**Insekten**

In den vielfältigen Biotopstrukturen des Plangebietes ist eine Vielzahl von Insektenarten beheimatet, die dem Artenschutz unterliegen.

Insbesondere das Auffinden genutzter Hornissennester bei Abrissarbeiten oder das Auffinden von Nashornkäfern oder derer Larven in Kompostablagerungen oder Rindenmulch in Gartenbereichen ist möglich. Werden diese oder andere geschützte Insektenarten gefunden, ist die zuständige Naturschutzbehörde zu verständigen, die die notwendigen Maßnahmen festlegt.

**U1.b) 5.7.5 Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten**

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

Mit Schreiben vom 27.08.2008 teilte das **Landesumweltamt Brandenburg** mit, dass insbesondere folgende geschützte Arten für das Plangebiet von besonderer Bedeutung sind:

- *Armeria maritima ssp. elongata* - Sand-Grasnelke

- *Chenopodium bonus-henricus* - Guter Heinrich
- *Dactylorhiza majalis* - Breitblättriges Knabenkraut
- für die wegen ihrer in Brandenburg noch zu verzeichnenden Häufigkeit nur auf lokaler Ebene sinnvolle Handlungskonzepte erarbeitet werden können
- für die Brandenburg eine internationale Erhaltungsverantwortung trägt
- deren Sicherung den kommunalen Beitrag zu internationalen Zielen des Artenschutzes darstellt.

**Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des FNP und LP Mai 2008 wurde für die Flächen, für die eine Nutzungsänderung gegenüber dem Bestand auf der Ebene des FNP dargestellt wird, auch bezüglich des möglichen Eingriffes in geschützte Arten eine Potenzialanalyse erstellt. (sh. unter U1.b)7.)**

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass geschützte Pflanzenarten auf den Planungsflächen, die nicht Gegenstand des ROV waren, nicht vorhanden sind.

Das **Landesumweltamt Brandenburg Naturschutz – RW 7-** verwies mit Schreiben vom 21.04.2009 in der Stellungnahme zum Entwurf des FNP und LP (Dezember 2008) darauf, dass die Potenzialanalyse, die im Rahmen des Landschaftsplanes und FNP's erstellt wurde, nicht die konkrete floristische bzw. faunistische Bestandserfassungen in den sich anschließenden Bauleitplanverfahren ersetzt.

Für die Berücksichtigung geschützter Pflanzenarten auf den Flächen, die im Ergebnis des ROV für die bauliche Nutzung als Sondergebiete bestätigt wurden, werden in der **Landesplanerische Beurteilung zum ROV für die Ferienhauslandschaft Zehdenick vom 29. Februar 2008** durch die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg** folgende Aussagen getroffen:

Das Vorhaben kann bau-, anlage- und betriebsbedingt zu teilweise erheblichen Beeinträchtigungen von Tieren und Pflanzen insbesondere in den Uferbereichen der Gewässer sowie an den Standorten P5 und P9 führen. Die Inanspruchnahme wertvoller Biotope und die Gefährdung bedrohter Arten widerspricht den o.g. Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und unterliegt teilweise auch fachrechtlichen Restriktionen (gesetzlicher Arten- und Biotopschutz).

Der Umfang verbleibender Konflikte mit dem gesetzlichen Arten- und Biotopschutz ist von der konkreten Planung abhängig und lässt sich deshalb letztlich erst auf der Ebene der nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren erkennen und lösen. Mögliche Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Arten lassen sich nicht abschließend beurteilen, da im Rahmen des ROV nur vorhandene Daten ausgewertet wurden. Verbliebene Datenlücken sind deshalb durch Erfassungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplan- bzw. Zulassungsverfahren zu schließen.

### **Feststellung**

Das Vorhaben ist hinsichtlich des **Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** mit den o.g. Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und mit Ziel 3.2.1 Abs. 1 LEP GR nicht vereinbar. Das ökologisch wirksame Freiraumverbundsystem des LEP GR kann gemäß Ziel 3.2.1 Abs. 2 LEP GR nur ausnahmsweise und unter Beachtung folgender Maßgaben in Anspruch genommen werden:

Nr. 01: Verzicht auf die Entwicklung des Ferienhausgebietes P10.

Nr. 08: Freihaltung der Gewässerufer von Bebauung in einer Breite von 50 m und Erhalt prägender Ufervegetation und Gehölzstrukturen. Sicherung durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan.

Nr. 09: Beschränkung auf die Neuanlage von insgesamt **drei Badestellen / Badestegen** (Gartenzwerg-, Eichler- und Neitzelstich); konkrete Verortung und Festsetzung der Badestellen / Badestege in den Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der an den Ferienhausstandorten maßgeblichen Schutzgüter; keine Neuanlage von sonstigen Gewässerzugängen, Badestellen, Steganlagen und uferbegleitenden Wegen.

Nr. 26: Auf den Tonstichen Beschränkung der Freizeitnutzung auf „ruhige“ Freizeitaktivitäten (Badenutzung, Benutzung nicht motorbetriebener Boote, Angelnutzung).

Nr. 29: Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Im Rahmen der nachfolgenden Planungs- bzw. Zulassungsverfahren ist eine schutzgutbezogene Kompensation für die verbleibenden, nicht vermeidbaren Eingriffe durchzuführen. Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen sollten im räumlich funktionalen Zusammenhang zu den Eingriffen stehen, möglichst innerhalb des Vogelschutzgebietes „Obere Havelniederung“, und sowohl aufwertungsbedürftig als auch aufwertungsfähig sein.

Die bestehenden Konflikte mit den fachrechtlichen Restriktionen des Naturschutzes, vor allem des gesetzlichen Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsschutzes, sind auf der Grundlage aktueller Erfassungen mit der jeweils zuständigen Naturschutzbehörde zu lösen.

**U1.b)6. Landschaftsplan**

Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein **Landschaftsplan** aufgestellt.

Gemäß § 3 des **Gesetzes über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** hat der Landschaftsplan die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit sie sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen. Folgende Inhalte des Landschaftsplanes wurden in den vorliegenden Flächennutzungsplan übernommen, bzw. aus folgenden Gründen nicht oder teilweise übernommen:

<b>Landschaftsplan</b>	<b>Übernahme in den Flächennutzungsplan</b>
<b>Bauflächendarstellung Bestand</b> , sofern die Flächen keine Splittersiedlungen im Außenraum sind, nicht in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht oder in der TWSZ II liegen	übernommen in FNP
<b>Bauflächendarstellung Planung</b> , (zum Eingriff in die Schutzgüter sowie zur Kompensation des Eingriffes sh. folgender Gliederungspunkt)	Übernahme in Darstellung FNP; zu einzelnen Teilflächen mit Abweichungen oder Einschränkungen sh. folgende Punkte.
Reduzierung der geplanten Wohnbaufläche <b>Be3</b> (OT Bergsdorf): Freihalten der Grabenbereiche und der Kaltluftabflussbahn	Der FNP folgt der Empfehlung des Landschaftsplans und reduziert die geplante Wohnbaufläche am Nordrand Freihalten des Grabenbereiches und der Kaltluftabflussbahn ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu sichern.
Darstellung der geplanten Wohnbauflächen <b>Ba2</b> (OT Badingen) als Fläche mit erheblichem Konflikt: Aus Sicht der Landschaftsplanung handelt es sich nicht um eine Abrundung des Ortsteils. Empfohlen wird die Vermeidung der Planung, da der Eingriff am Standort nicht erforderlich ist. bestehende Wohnbauflächen im Norden von Krewelin,	Der FNP folgt der Empfehlung des Landschaftsplans aus dem Vorentwurf und verwirft die Planung
<b>Z15</b> (Zehdenick): Voraussetzung: Ausgrenzung aus der TWSZ II	Nichtdarstellung der Wohnbauflächen im Norden von Krewelin in der abschließenden Fassung des FNP solange Konflikt zur TWSZ II besteht Verzicht auf Darstellung von Z15, da hier nicht mit einer Veränderung der TWSZ zu rechnen ist
geplante Wohnbauflächen <b>We4</b> (OT Wesendorf): Voraussetzung: Nachweis der Nichtbeeinträchtigung SPA	Nichtdarstellung von We4 als Baufläche wegen Normenwiderspruchs
Darstellung vorhandener Wochenendhausgebiete <b>Z28</b> , (Zehdenick) als Flächen mit Konflikt, da es sich um sich verfestigende Splittersiedlungen im Außenraum handelt  <b>Für Z29 und Z30</b> wäre Voraussetzung für Bauflächendarstellung (Wochenendhausgebiet oder Wohnbaufläche): Ausgliederung aus LSG (Z29, Z30), Ausgrenzung aus der TWSZ II (betrifft nur Teile von Z29), Befreiung gemäß §48 BbgNatSchG (Z29, Z30) Vermeidungsgebot	Darstellung von <b>Z28</b> als Wohnbaufläche, da die Bebauung weitgehend vorhanden ist, eine weitere Verfestigung einer Splittersiedlung nicht zu befürchten ist und keine Lage innerhalb eines LSG, NSG, FFH oder SPA vorliegt. Freihaltung der Uferbereiche bei Z28 Nichtdarstellung von <b>Z29</b> und <b>Z30</b> als Baufläche wegen Normenwiderspruchs
Keine Darstellung der geplanten Wohnbauflächen <b>Mi 5, Mi 6, Mi 12</b> (Mildenberg) wegen Lage im LSG	FNP folgt Vermeidungsgebot
Darstellung des ehemaligen Ziegelwerkes am Welsengraben <b>Mi 9</b> als Landwirtschaftsfläche bzw. Fläche zum Eingriffsausgleich Die Fläche befindet sich im LSG, an ihrem Rand liegt das Biotopverbundsystem Welsengraben (FFH-Hineinwirkungsverbot) Die im VE des FNP geplante Darstellung als gewerbliche Baufläche (Ziel: Recyclingdeponie) führt zu am Standort nicht ausgleichbaren Eingriffen.	FNP folgt dem Vermeidungsgebot
Geplante Bauflächen für <b>Sondergebiete gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Zehdenick</b> <b>Z31, Z32, Z34, Z35, Z36, Z37, Z38, Z39, Z40, Z41, Z42, Z 43, Z45</b> Voraussetzung: - Nachweis Nichtbeeinträchtigungen FFH, SPA - Ausgliederungen bzw. Befreiungen aus LSG, NSG - Befreiungen §48 BbgNatSchG - Klärung Bergrecht, Denkmalschutz - Vermeidung: Schutz von Uferbereichen und geschützten Biotopen,	Darstellung der geplanten Sondergebiete gemäß Ergebnis ROV Nichtdarstellung der geplanten Bauflächen mit Normenwidersprüchen in der abschließenden Planfassung FNP
geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG	hinweisliche Darstellung im FNP

<b>Landschaftsplan</b>	<b>Übernahme in den Flächennutzungsplan</b>
Erhalt geschützte Alleen gemäß §31 BbgNatSchG und Anpflanzung von Baumreihen	Darstellung im FNP
Ortsrandbegrünungen zum Eingriffsausgleich und zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	Darstellung im FNP
Anlage von Heckenstrukturen und Windschutzpflanzungen zum Biotopschutz im Biotopverbundsystem, zum Schutz und zur Entwicklung des Landschaftsbildes, des Lokalklimas, des Wasserhaushalts und des Bodens	Darstellung im FNP
Flächen für geplante komplexe Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht	Darstellung im FNP
Fläche für die Landwirtschaft / Offenlandfläche	übernommen in FNP als Fläche für die Landwirtschaft, jedoch ohne weitere Nutzungsgliederung, da für FNP nicht relevant
Fläche für Wald	übernommen in FNP, jedoch ohne weitere Nutzungsgliederung, da für FNP nicht relevant
Wasserfläche	übernommen in FNP

## U1.b)7. Eingriff nach dem Naturschutzrecht / Potenzialanalyse Artenschutz

### U1.b)7.1 Vorbemerkungen

Gemäß §1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden:

*(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 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 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 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.*

Gemäß **BauGB mit den Änderungen durch das Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte** wird der **Ausgleich nach dem Naturschutzrecht** für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß **§13a BauGB** wie folgt geregelt:

*(1) <sup>1</sup>Ein Bebauungsplan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient (Bebauungsplan der Innenentwicklung), kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. <sup>2</sup>Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind,...*

*2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

*<sup>3</sup>Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.*

*<sup>4</sup>Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.*

*(2) Im beschleunigten Verfahren*

*1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 entsprechend;*

*2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;*

*3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;*

*4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.*

Im Folgenden wird der Eingriff, den der Flächennutzungsplan durch die Neuplanung von Nutzungen vorbereitet, bewertet. Die Bewertung der Eingriffe erfolgt schutzgut- und flächenbezogen. Der Grad des Eingriffs wird zusammenfassend dargestellt und Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen werden vorgeschlagen. Zugleich erfolgt eine Potenzialanalyse zur Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten.

Die Begriffe „**Lückenschluss**“ und „**Arrondierung der Ortslage**“ beziehen sich nachfolgend auf den siedlungsräumlichen Bezug der Planungsflächen. Die genannten Begriffe beschreiben im hier verwendeten Zusammenhang keine Flächen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Innenbereich gemäß §34 BauGB lagen.

- |   |
|---|
| (1) gering, vor Ort ausgleichbar  |
| (2) mittel, Ausgleich / Ersatz möglich  |
| (3) Eingriff erheblich, Ausgleich i.d.R. zusätzlich außerhalb des Eingriffsgebiets möglich und erforderlich |
| (4) Eingriff nachhaltig, Vermeidungsgebot entspr. §13 BNatSchG (n.F.)                                       |




1) Größe der Eingriffsfläche im Bestandsplan (ha)




2) Wasser einschließlich Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag

**Eingriff in die Schutzgüter:** Abkürzungen bedeuten: (B) - Boden; (W) - Wasser; (K/L) - Klima/Luft, (F/F/B) - Flora / Fauna / Biotopschutz; (O/Lb) - Orts- und Landschaftsbild




**Vermeidung / Kompensation:** Abkürzungen bedeuten:(V) - Vermeidung (A) - Ausgleich (E) - Ersatzmaßnahmen




**U1.b) 7.2 Eingriff durch geplante Erweiterung von Wohnbauflächen**




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Za2	Zabelsdorf Lücke neue Dorfstraße Höhe Waldfrieden Südseite	0,54ha Lw/Offl.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Freilandklima Acker	09130 Intensivacker 09140 Ackerbrauche	mittel/gering – unzureichend strukturierte Agrarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord  Blick nach Südost			<b>Artenschutz:</b> genutzte Ackerfläche mit ruderalem Ackerrand, relativ trockener Sandstandort, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,54 ha Wohnbaufläche im FNP
			 Luftbild							




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Za3	Zabelsdorf Lücke neue Dorfstraße Südseite	0,26 ha Lw/Offl.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	mittlere Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	05150 Intensivgras- land09140 A- ckerbrache	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Südost  Schrägluftbild aus NW 09.05.2006			<b>Artenschutz:</b> genutzte Weidefläche, abgezaunt mit ruderalem, gemähtem Randstreifen relativ trockener Sandstandort, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,26 ha Wohnbaufläche im FNP
										








Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Za7	Zabelsdorf Marianthaler Chaussee	0,3 ha Lw/Offl. 0,3 ha Grün priv.	Talsande evtl. Nieder- moor- auflage Hortisol	hohe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag benachbarte Niederungs- lage	Freiland- klima Acker, Lage in Luftaus- tausch- bahn	05111 Grünland 50% Garten	mittel – freier Ortsrand	Eingriff mittel (2) B/W: mittel durch Versiege- lung Biotope: mittel wegen Lage in Nähe FFH /SPA	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche Abschirmung zu den Schutzgebieten (V) Freihalten des Graben- bereichs und der Kaltluftab- flussbahn	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Süd (links das Plangebiet)			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesen- und Weidefläche, abgezaunt und zur Dorfstraße mit Mauer eingefriedet, reiche Futterwiese, artenarm, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Der dörfliche Zusammenhang ist wirksamer als die Nähe zum SPA					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 2 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,6 ha Wohnbaufläche im FNP
 Blick über die Mauer nach NO										



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Be3	Bergsdorf Zehdenicker Weg ortsau- wärts links	0,28 ha Lw/Offl.	Sandbraunerde auf Tieflehm	benachbar- te Vorflut	Freiland- klima Acker Kaltluf- tab-fluss	05111 Frisch- weide Grünland / Garten.	mittel/gering – unzureichend strukturierte Agrarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B/W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Feldflur (V) Freihalten des Gra- benbereichs und der Kalt- luftabflussbahn (V) Erhaltung der Kopf- weiden und Eschen	
<p><b>Fotodokumentation:</b></p>  <p>Blick nach Süd</p>  <p>Am Nordrand 3 Kopfweiden und E- schen sowie Abwasserpumpwerk</p>			<p><b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesen- und Weidefläche, abgezaunt, reiche Futterwiese, artenarm, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.</p> 					<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstel- lung des Dorfzusam- menhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 3 EH</p>		<p><b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lücken- schluss Darstellung als 0,28 ha Wohnbaufläche im FNP südlich des Baumbestan- des</p> <p>Freihalten der Flächen nördlich des Abwasser- pumpwerkes Erhaltung des dort befind- lichen Baumbestandes</p>



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Be4	Bergsdorf Bergsdorfer Bahnhofstraße Nordseite	0,24ha Lw/Offl.	Sand- Braunerdeböden auf Tieflehm	benachbar- te Vorflut	Freiland- klima Acker Kaltluft- abfluss	05111 Frisch- weide Grünland / Garten.	mittel/gering – unzureichend strukturierte Agrarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B/W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Feldflur (V) Freihalten des Grabenbe- reichs und der Kaltluftab- flussbahn	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord (Richtung Bahnhof) Fläche hinter dem Strommast  Blick nach Süd (Richtung Anger) Fläche vor dem Strommast			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenfläche, kleinteilig, reiche Futterwiese, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für 1 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,24 ha Wohnbaufläche im FNP
										

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Be5	Bergsdorf Bergsdorfer Bahnhofstraße Südseite	0,28ha Lw/Offl.	Sand- Brauner- deauf Tieflehm	benachbarte Vorflut	Freiland- klima Acker Kaltluftab- fluss	05111 Frischwei- de Grünland / Garten.	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B/W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflege Feldflur (V) Freihalten des Graben- bereichs und der Kaltluftab- flussbahn	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nordwest  Blick nach Süd			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenfläche, kleinteilig, reiche Futterwiese, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Baumreihe entlang der Bergsdorfer Bahnhofstraße 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca.3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,28 ha Wohnbaufläche im FNP




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Be8	Bergsdorf Löwenberger Weg Südseite	0,52ha Lw/Offl. 0,12 ha Grün priv.	Sandböden auf Tief- lehm	benachbarte Vorflut - Graben	Freiland- klima Acker	05111 Frischwei- de Grünland / 10111 Gärten	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) B/W: durch Versiegelung	(A) ökologische Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflege Feldflur (V) Freihalten des Graben- bereichs am Ostrand
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick von Ost nach SW  Blick nach Ost			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesen- und Weidefläche, abgezaunt, reiche Futterwiese, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. einzelne Bäume entlang des Löwenberger Weges 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca.3 EH	<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,64 ha Wohnbaufläche im FNP


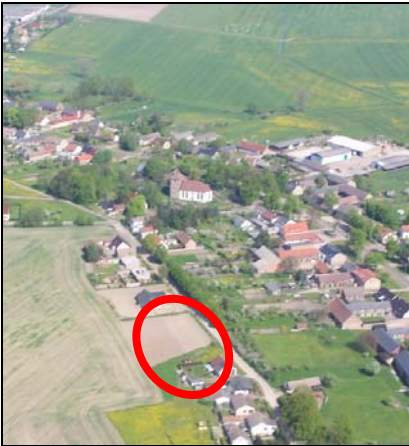

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Km1	Klein Mutz Mutzer Weg kurz vor Ortsausgang rechts	0,22 ha Lw/Of fl.	- Sand- Braunerde geringes Leistungs- potential	-	Freiland- klima Acker	10123 rudera- le Pionierveg. au- ßerorts	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB Eingriff gering (1) - Abrundung B/W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Feldflur	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Süd rechts im Bild das neue EH			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesen- und Gartenfläche, teilweise Aufschüttungen, abgezaunt, reiche Futterwiese, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), Lage an relativ stark befahrener Straße; augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. vorhandener Baumbestand im Ostteil					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für 1 EH		<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001
			 rotes Quadrat: neues EH (noch nicht im Luftbild)							




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Km2	Klein Mutz Mutzer Weg kurz vor Ortsausgang rechts	0,11 ha Lw/Of fl.	gestörte Hortisole	-	Freiland- klima Acker	10123 rudera- le Pionierveg. au- ßerorts	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB Eingriff gering (1) - Abrundung B/W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Feldflur	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Ost			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesen- und Weidefläche, abgezaunt, reiche Futterwiese, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), Lage an relativ stark befahrener Straße; augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 2 EH		<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001
			 rotes Quadrat: neues EH (noch nicht im Luftbild)							




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Km3	KleinMutz Mutzer Weg Südseite am Mutzer Stich	0,34 ha Lw/Of fl.	Sand- Braunerde auf Tief- lehm	benachbarte Vorflut	Freiland- klima Acker Kaltluftab- fluss	10123 ruderele Pionierveg. au- ßerorts	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB B/W: durch Versiegelung Biotope: mittel wegen Lage am Rande der Niederung	Ausgleich gemäß Satzung	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Ost			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesen- und Weidefläche, abgezaunt, reiche Futterwiese, Lage im Dorfbzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Lage an relativ stark befahrener Straße; augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001
										









Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Km4	Klein Mutz Lindenweg Nordseite	1,68 ha Grün priv.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	geschützter Grundwasserleiter	Abrundungslage	10111 Garten 05111 Frischweide 10120 Ruderalflur	mittel/gering – unzureichend strukturierte Garten- und Ruderalflächen Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB B/W: durch Versiegelung	Ausgleich gemäß Satzung	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach NO über den Süd-Teil  Blick nach Ost über den Nordteil			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenflächen, Gärten, Grabeland, dörfliche Ruderalflur, abgezaunt, nitrophil, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), Allseitig von dörf. Bebauung umgeben. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 8 EH		<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001
										



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Km5	KleinMutz Lücke Lindenweg Südseite	0,27 ha Lw/Of fl.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	mittlere Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	09140 Ackerbra- che	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach NW  Schrägluftbild aus Süd 09.05.2006			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenflächen, Grabeland, Maisacker, dörfliche Ruderalflur, nährstoffreich, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Allseitig von dörf. Bebauung umgeben. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 4 EH		<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001




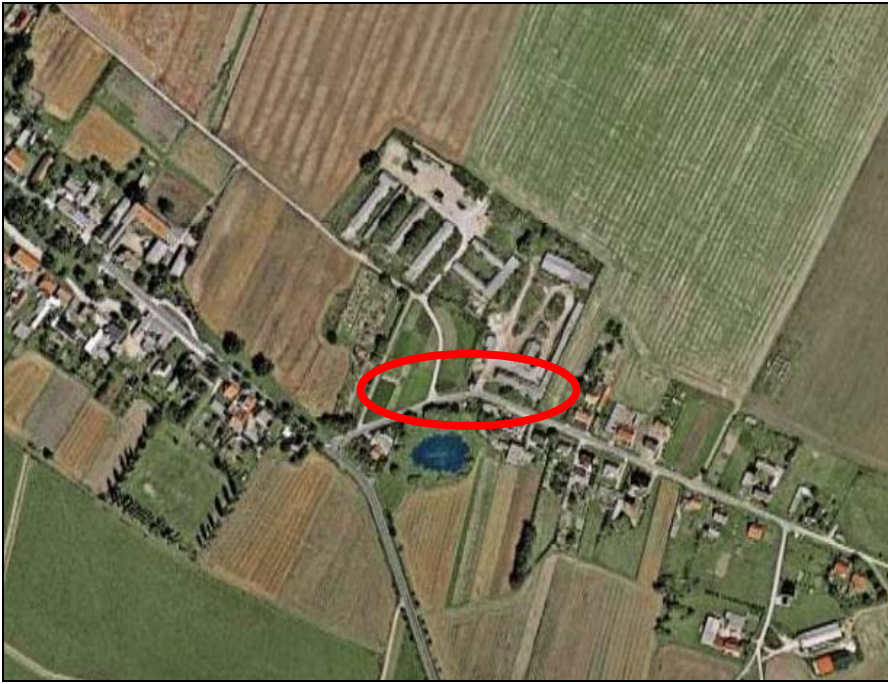
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Km7	KleinMutz Lücke Lindenweg Ecke Häsener Straße	0,17ha Lw/Of fl.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	mittlere Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	09140 Ackerbra- che 09130 Acker	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	rechtskr.äftige Satzung §34 BauGB Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b>					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>	<b>Abwägung:</b>
 <p>Blick vom Häsener Weg nach Süd</p>  <p>Schrägluftbild aus West 09.05.2006</p>			<p>genutzte Ackerfläche, Grabeland, Ackerrain, dörfliche Ruderalflur, nährstoffreich, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Allseitig von dörfli. Bebauung umgeben. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.</p> 					<p>Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für 1 EH</p>	<p>Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001</p>

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Km8	KleinMutz Lücke Häsener Straße Nordseite	0,25 ha Grün priv.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Freilandklima Acker	10120 Ruderalflur 10111 Garten	mittel/gering – unzureichend strukturierte Agrarlandschaft Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB B; W durch Versiegelung	Ausgleich gemäß Satzung	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick vom Häsener Weg Richtung West  Schrägluftbild aus West 09.05.2006			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenfläche, dörfliche Ruderalflur, eingezäunt, Lage im Dorfsammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Allseitig von dörfli. Bebauung umgeben. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfsammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für 1 EH		<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001
										



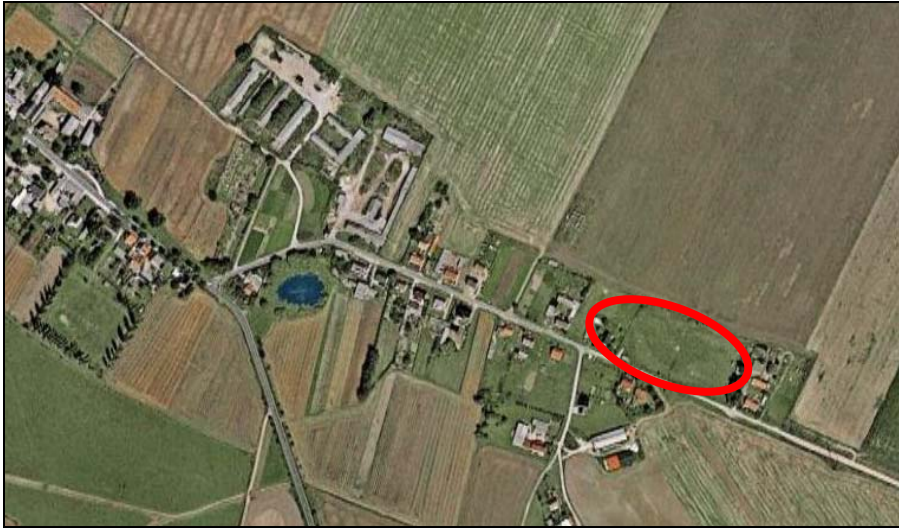
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Km9	KleinMutz Osterner Straße Westende Anger links	0,14 ha Lw/Of fl.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	09140 Ackerbra- che	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	rechtskräftige Satzung §34 BauGB Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche
<b>Fotodokumentation:</b>  <p>Blick nach Ost in Richtung Anger</p>			<b>Artenschutz:</b> genutzte Ackerfläche, Ackerrain, nährstoffreich, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Große Linde am Nordwestrand 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundung, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für 1 EH	<b>Abwägung:</b> Bestandteil der rechtskräftigen Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung 07/2001




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Os1	OT Badingen Osterne Badinger Weg Westseite	0,56ha Lw/Offl. 0,05 ha Grün priv.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	09140 Ackerbra- che	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord  Blick nach Nord  Blick nach Südwest			<b>Artenschutz:</b> dörfliche Ruderalflur, nährstoffreich (Brennnessel, Rainfarn, Schafgarbe), auf- kommende Gehölze (Holunder, Hundsrose) Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundung, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca.3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Er- schließungsökonomie erfor- derliche Abrundung Darstellung als 0,61 ha Wohnbaufläche im FNP



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Mi2	Mildenberg östl. Teil der Mildenerger Dorfstraße Nordseite	1,08 ha Lw/Of fl.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	09130 Acker 09140 Ackerbrache 10120 Ruderalflur	mittel/gering – unzureichend strukturierte Ag- rarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b>					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>	<b>Abwägung:</b>
			<p>genutzte Mähwiese, dörfliche Ruderalflur, im Nordteil Ackerrain und genutzte Ackerfläche, teilweise Baumbestand; Am Westrand ehem. Waage; mittig Bushaltestelle Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. erhaltenswerter Baumbestand</p> 					<p>Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 6 EH</p>	<p>für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 1,08 ha Wohnbaufläche im FNP</p>





Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Mi3	Mildenberg Zufahrt Mühlenweg Nordseite	0,38 ha Lw/Offl. 2,83 ha SO(T)	Tieflehm- Fahlerde, sand- überlagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	10112 Grabe- land	geringer Eingriff keine Außenwir- kung	(1)(0) Rückbau Stallanla- ge im (EKIS-Katster: punktuelle Entsiegelung) ansonsten geringer Ein- griff	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorf- bebauung – Ackerflächen	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick von Einmündung Mühlenweg nach NW  Blick vom Mühlenweg nach NO  Blick vom Mühlenweg nach Nord			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenflächen, Grabeland, dörfliche Ruderalflur, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. erhaltenswerter Baumbestand 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 4 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,76 ha Wohnbaufläche im FNP und 2,45 ha Lw/Offl. (Maßnahmefläche)










Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Mi4	Mildenberg Lücke Mühlenweg Nordseite	0,62ha Grün priv.	Tieflehm- Fahlerde, san- düber-lagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	05150 Intensiv- grasland	mittel/gering – unzureichend strukturierte Agrarlandschaft Abrundungslage	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Ost  Blick nach West			<b>Artenschutz:</b> genutzte Weidefläche, eingezäunt, Lage im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,62 ha Wohnbaufläche im FNP




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Mi11	Mildenberg südwestlich Angerbereich in der Kurve	0,38 ha Lw/Of fl.		geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Freilandklima Acker	09130 Acker 09140 Ackerbrache	mittel unzureichend strukturierte Dorflage	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Süd   Schrägluftbild aus Nord 09.05.2006			<b>Artenschutz:</b> offener Acker, Ackerbrache, Ackerrain; Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. erhaltenswerter Baumbestand  					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>  Abrundungslage, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 2 EH	<b>Abwägung:</b>  für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,36 ha Wohnbaufläche im FNP




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Bu2	Burgwall Lücke Dorfstraße Südwestseite	0,30 ha Grün priv.	Sand- Braunerde Hortisol	mittlere Em- pfindlichkeit	durch- grün-te Orts-lage	10111 Garten	gering unzurei- chend strukturier- te Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung der Randbereiche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Süd			<b>Artenschutz:</b> genutzte Privatgärten im Dorfbereich (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfbereichs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,3 ha Wohnbaufläche im FNP
										

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Ku1	Lücke Döllner Chaussee Nordseite	0,55 ha Lw/Offl. 0,12 ha Grün priv.	Sand- Braunerde geringes Leistungs- potential	mittlere Em- pfindlichkeit	Freiland- klima Acker	09140 Ackerbra- che	gering unzurei- chend strukturier- te Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Ost  Blick nach Ost  Blick nach West			<b>Artenschutz:</b> offene Ackerbrache, Ackerraun, Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Lage an einer relativ stark befahrenen Straße; großflächig Chenopodium album; Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Entlang der Straße große Linden					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>  Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 4 EH		<b>Abwägung:</b>  für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,67 ha Wohnbaufläche im FNP
										




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Ku2	Kurtschlager Dorfstraße südwestlich Angerausgang in Kurve	0,19 ha Lw/Offl. 0,14 ha Grün priv.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	Freilandklima Acker	10111 Garten 0,16 ha 09140 Ackerbrache 0,17 ha	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord-West  Detail			<b>Artenschutz:</b> offene Ackerbrache, Ackerrain, (Sandacker) Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Lage an einer relativ stark befahrenen Straße; großflächig Chenopodium album; Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Entlang der Straße einige große Linden					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,33 ha Wohnbaufläche im FNP
										




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Kr3	Lücke an B 109 Westseite gegenüber Gewerbeflächen	0,31 ha Lw/Of fl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	Freilandklima Acker	09140 Ackerbrache 10120 Ruderalflur	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach West  Blick nach Nord  Detail			<b>Artenschutz:</b> offene Ackerbrache, dörfliche Ruderalflur; Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Lage an einer relativ stark befahrenen Straße; großflächig <i>Chepodium album</i> ; <i>Cirsium arvense</i> , <i>Galinsoga ciliata</i> , <i>Oenothera spec.</i> , <i>Trifolium pratense</i> , <i>Solidago canadensis</i> Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 2 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,31 ha Wohnbaufläche im FNP
										



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Kr5	Neuer Weg, Abrundung im Nordosten des OT	0,2 ha Lw/Of fl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	Freilandklima Acker	09140 Ackerbrache	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff mittel (2) B/W: durch Versiegelung OB: mittel wegen Lage am Siedlungsrand	(V) Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Nähe zu SPA (A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach NO  Blick nach Ost			<b>Artenschutz:</b> längere Zeit offene Ackerbrache, dörfliche Ruderalflur; Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), großflächig Grasflur mit Calamagrostis epigejos, Rumex acetosella, Beginnender Aufwuchs Robinia pseudoacacia Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 2 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,21 ha Wohnbaufläche im FNP
										



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
We1	Kielende Westseite	0,38 ha Lw/Offl. 0,12 ha Grün priv.	Talsande	hohe Empfindlichkeit	Freiland-klima Acker	09140 Ackerbrache	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(V) Reduzierung der Baufläche Rinderanlage (A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung - Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nordwest  Blick nach Südost			<b>Artenschutz:</b> Genutzte und eingezäunte Weidefläche, nährstoffreich, keine Seggen/Binsen Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Größere Eiche am Nordende des Plangebietes					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundung, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 4 EH		<b>Abwägung:</b> Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Ablehnung UNB - benachbartem SPA und Immissionsschutz Rinderanlage Erhaltung der Eiche für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,5 ha Wohnbaufläche im FNP
										









Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
We2	Zehdenicker Str. westlich Anger – Nordseite	0,57ha Lw/Offl.	Talsande	hohe Empfindlichkeit	Freilandklima Acker	09140 Ackerbrache	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(V) Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Ablehnung Regionalplanung (A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung – Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick von SO nach Nord  Blick von west nach Ost			<b>Artenschutz:</b> Dörfliche Ruderalfläche, nährstoffreich, Müll- und Düngerablage, teils Übernutzung für Pferdeauslauf. Lage im Dorfzusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 5 größere Eiche am straßenzugewandten Südrand des Plangebietes 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundung, Herstellung des Dorfzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Ablehnung Regionalplanung Schutz der 5 Alt-Eichen für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als 0,57 ha Wohnbaufläche im FNP


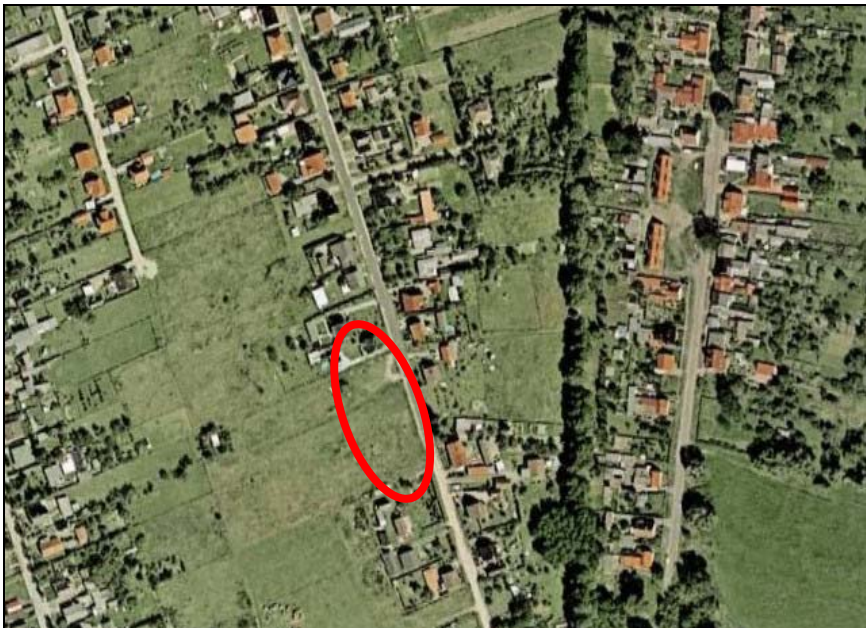
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z4	Gärten nördlich Darrgang	0,58ha Grün priv.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	durchgrünte Ortslage	10111 Garten	geringer Eingriff keine Außenwirkung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung – Blockinnenbereich
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord-West 			<b>Artenschutz:</b> genutzte Privatgärten in Stadtlage, Nähe Bahnhof, Lage im Siedlungszusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung Platz für ca. 2 EH	<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als Wohnbaufläche im FNP 0,58 ha


Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z10	Lücke Ostseite Robinienweg Nordrand	0,24ha Grün priv.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	durchgrünte Ortslage	05150 Intensivgrasland	geringer Eingriff keine Außenwirkung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung – Blockinnenbereich	
<b>Fotodokumentation:</b> 			<b>Artenschutz:</b> intensiv genutzte, eingezäunte Pferdekoppel – Weideland Lage im Siedlungszusammenhang. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung gemäß Rahmenplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 2 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als Wohnbaufläche im FNP 0,24 ha
										

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z12	Kernstadt Lücke Grüner Weg Ostseite (nördlich Heideweg)	0,13ha Lw/Offl. 0,14ha Grün priv.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	durch- grünte Ortslage	10111 Garten 0,14 ha 09140 Ackerbra- che 0,13ha	geringer Eingriff keine Außenwir- kung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebau- ung – Blockinnenbereich	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nordost			<b>Artenschutz:</b> Ackerbrache, Gartenbrache, Lücke zwischen Siedlungshausbebauung an aus- gebauter Erschließungsstraße; Lage im Siedlungszusammenhang. Augenschein- lich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhe- stätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung vorh.  Erschließung gemäß Rah- menplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Er- schließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung als Wohnbaufläche im FNP 0,27 ha
										



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z13	Lücke südl. Heide- weg	0,32ha Lw/Offl. 0,12ha Grün priv.	Tieflehm- Fahlerde, sandüber- lagert	geringe Em- pfindlichkeit gegenüber Schadstoff- eintrag	Freiland- klima Acker	10111 Garten 0,12 ha 09140 Ackerbra- che 0,32 ha	gering unzurei- chend strukturier- te Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebau- ung – Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Südwest  Blick nach Ost			<b>Artenschutz:</b> Aufgelassenes Grasland, Gartenbrache, Lücke zwischen Siedlungshausbebau- ung an neu ausgebauter Erschließungsstraße; Lage im Siedlungszusammen- hang. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs,  Ausnutzung vorh. Erschließung gemäß Rah- menplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Er- schließungsökonomie erfor- derliche Abrundung Darstellung als Wohnbauflä- che im FNP 0,44 ha


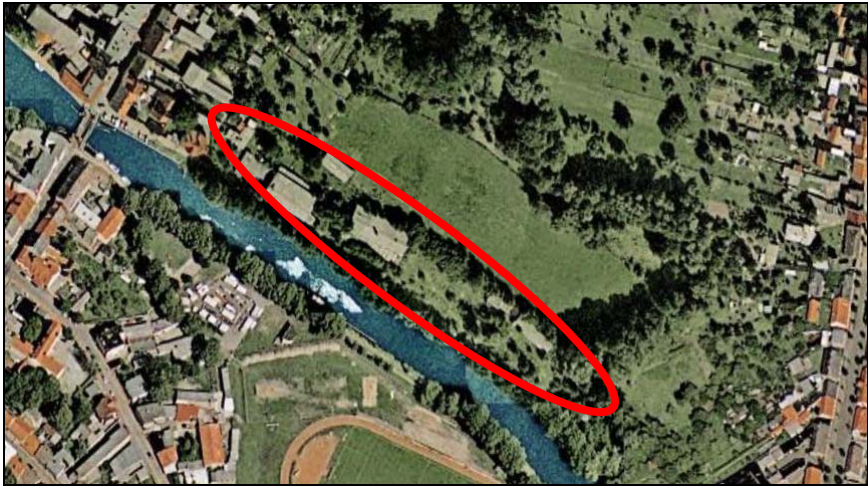

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z14	südliche Siedlungsabrundung Grüner Weg West-seite	0,44 ha Lw/Offl.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberagert	geringe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Freiland-klima Acker	09130 Intensiv-acker	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung – Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord-West  Blick nach West (Regenwasserrückhaltebecken)			<b>Artenschutz:</b> intensiv genutzte Ackerfläche (2008 Mais)- nördliche Teilfläche als Regenwasserrückhaltebecken ausgebaut. Lage am Siedlungsrand. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Entlang der Erschießungsstraße Robinienallee 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundungslage, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung gemäß Rahmenplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 4 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung des südlichen Teilbereichs als Wohnbaufläche im FNP 0,44 ha



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z17	Lücke Exinstraße Westseite	0,28ha Lw/Offl.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	geringe Empfindlichkeit	Freilandklima Acker	09140 Ackerbrache	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung - Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord			<b>Artenschutz:</b> Wiese, Ackerbrache, Gartenbrache, Lücke zwischen Siedlungshausbebauung an ausgebauter Erschließungsstraße; Lage im Siedlungszusammenhang. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs,  Ausnutzung vorh. Erschließung gemäß Rahmenplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 3 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung des südlichen Teilbereichs als Wohnbaufläche im FNP 0,28 ha
										



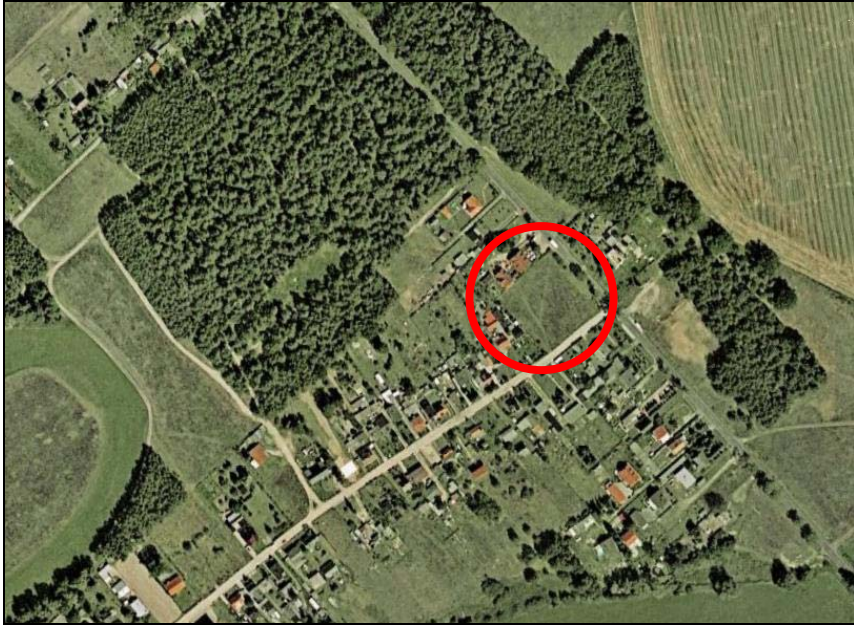
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z18a	Fläche zw. Tannenweg und Exinstraße Nord	1,4ha Grün priv.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	geringe Empfindlichkeit	durchgrünte Ortslage	10111 Garten	geringer Eingriff keine Außenwirkung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung - Blockinnenbereich
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b>  Garten, Gartenbrache, Grabeland, Binnenlage zwischen Siedlungshausbebauung; Erschließungserfordernis (B-Plan) Lage im Siedlungszusammenhang. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>  Abrundungslage, Herstellung des Stadtzusammenhangs,  Ausnutzung vorh. Erschließung gemäß Rahmenplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 8 EH + Erschließung	<b>Abwägung:</b>  für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung gemäß Rahmenplan Süd als Wohnbaufläche im FNP 1,4 ha
									

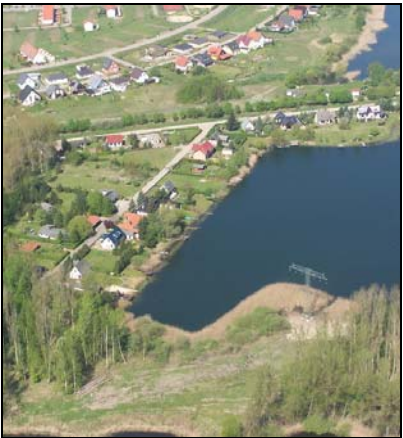



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z18b	südlich Kir-schenallee, östlich Exinstraße	0,48ha Lw/Offl. 0,78ha Grün priv.	Tieflehm-Fahlerde, sandüberlagert	geringe Empfindlichkeit	durchgrünte Ortslage	09130 Intensivacker	geringer Eingriff keine Außenwirkung	Eingriff mittel (2) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung - Blockinnenbereich	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nordost			<b>Artenschutz:</b> genutzte Ackerfläche, Binnenlage zwischen Siedlungshausbebauung; Erschließungserfordernis (B-Plan) Lage im Siedlungszusammenhang. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundungslage, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung vorh. Erschließung gemäß Rahmenplan „Siedlung Süd“ Platz für ca. 8 EH + Erschließung		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung Darstellung gemäß Rahmenplan Süd als Wohnbaufläche im FNP 1,26 ha
										




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z20	ehem. Kohlelager an der Hastbrücke	1,41 ha Gewerbe  1,38 ha Lw/Offl.	gestörte Böden Altlasten	direkte Benachbarung von Umflutgraben und Havel	Flussniederung im Stadtgebiet, Kaltluftabflussbahn	Gewerbe hochversiegelt 1,41 ha Wiese 1,38 ha	den Ufergrünzug störende Baulichkeiten im Stadtgebiet	(1) Eingriff gering da Boden versiegelt und Ortsbild, Flora, Fauna gegenwärtig erheblich beeinträchtigt	(A) Beseitigung der vorhandenen Versiegelung (A) Renaturierung des Uferbereiches (V) Schutz des Biotops Schmelzgraben	
<b>Fotodokumentation:</b> 			<b>Artenschutz:</b> <p>Es handelt sich um eine innerstädtische Lage direkt neben der historischen Zugbrücke.                      Wegen der Lage direkt zwischen Havel-Wasserstraße und Schmelzfließ und den über viele Jahre leerstehenden Ruinen alter Industrie- und Gewerbeanlagen kann es möglich sein, dass die baulichen Hohlräume Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sein können. Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden.                      Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.                      Es liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte dafür vor, dass der FNP auf der Fläche Z 20 wegen Beeinträchtigung geschützter Arten nicht vollziehbar sein könnte.</p> 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> bebaute Fläche in exponierter Innenstadtlage, wesentliche geplante Erholungswegebeziehung entlang der Havel, Erfordernis städtebaulicher Ordnungsmaßnahmen 		<b>Abwägung:</b> Planungsabsicht zur städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums. Darstellung der bebauten Flächen als Wohnbaufläche, 1,02 ha Darstellung des Havelufers als öffentliche Grünfläche 0,77 ha Darstellung der vorh. Gartenflächen zum Schmelzfließ als private Grünfläche 1,0 ha


Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z21	Blockinnenbereich zwischen Schleusen- u. Dammhaststr.	1,87ha Grün priv.	Talsande	hohe Empfindlichkeit	verdichtete Blockrandbebauung Stadtlage	10111 Garten Brache	geringer Eingriff keine Außenwirkung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung – Blockinnenbereich	
<b>Fotodokumentation:</b>  <p>Blick von der Schleusenstraße nach Süd-Ost</p>			<b>Artenschutz:</b> genutzte Wiesenfläche und Gartenbrachen, Binnenlage zwischen Blockrandbebauung der Kernstadt, Erschließungserfordernis (B-Plan), Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.  					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Innenstadtlage Platz für ca. 8 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als Wohnbaufläche im FNP 1,87 ha



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z27	Lücke Siedlung II an Liebenwalder Chaussee (B 109)	0,45 ha Lw/Of fl.	Talsande	mittlere Empf.	durchgrünte Ortslage	09140 Ackerbrache	gering unzureichend strukturierte Dorfrandlage Abrundung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Bebauung - Ackerfläche	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Nord  Blick nach West			<b>Artenschutz:</b> Wiesenbrache mit Calamagrostis epigejos und Rumex acetosa, Lage 3seitig von Siedlungshausbebauung umgeben an einer stark befahrenen Straße, Grundstück eingezäunt. Lage im Siedlungszusammenhang (Auslauf Hunde und Katzen) Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Siedlungszusammenhangs Ausnutzung vorhandener Erschließung Platz für ca. 4 EH		<b>Abwägung:</b> für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderlicher Lückenschluss Darstellung als 0,45 ha Wohnbaufläche im FNP

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z28	Wochenendhäuser an Mieten- und Schmidtstich	6,41 ha SO(Woch) 0,24 ha Grün priv.	sandüberlagerter Tieflehm Versieglg. vorhanden	direkte Wasserlage	Freilandklima Acker,	12124 Siedlung	Eingriff hoch – Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenraum	(1) Eingriff gering, weil nur geringfügige Ab-rundung möglich aber verfestigte vorh. Splittersiedlung B; W durch Mehrversiegelung	(V) Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP (Variante W) zum Freihalten des Uferbereiches als Grünfläche (A) Pflanzgebote im B-Plan
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b>					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>	<b>Abwägung:</b>
 <p>Schrägluftbild aus Ost Schmidtstich Südwestrand 09.05.2006</p>			<p>Eingriff besteht in der möglichen Intensivierung der vorhandenen baulichen Nutzungen. Vielfach wird Wohnnutzung schon heute ausgeübt. Zusätzliche Verdrängung von Arten ist nicht zu erwarten. Lage im Siedlungszusammenhang (Auslauf Hunde und Katzen) - Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten durch den Eingriff.</p> 					<p>Legalisierung vorhandener Nutzungen</p>	<p>Akzeptanz durch Regionalplanung Darstellung als Wohnbaufläche im FNP 6,41 ha Uferbereiche werden als private Grünflächen dargestellt 0,24 ha</p>


**U1.b) 7.3 Eingriff durch geplante Erweiterung gemischter Bauflächen**


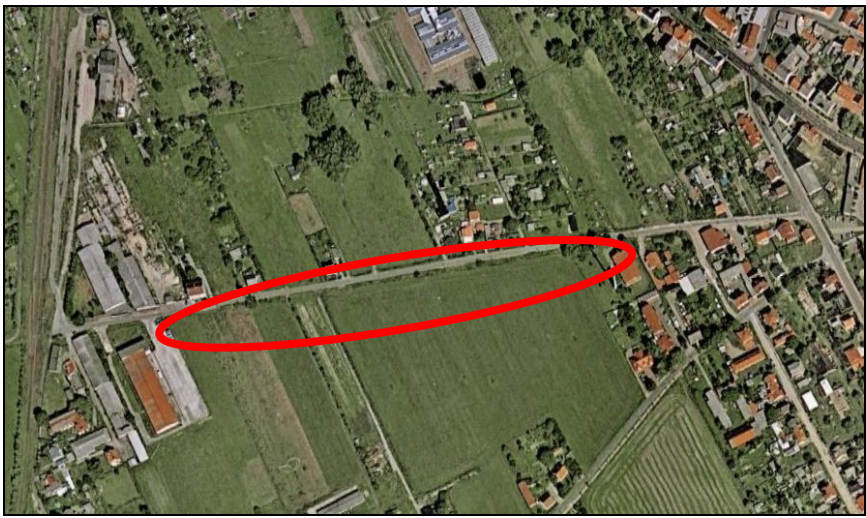
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Mi1	westl. Ortsausgang Ribbecker Str. Südseite, gesamt 1,41 ha	1,41 ha Lw/Offl.	Tieflehm-Fahlerde sandüberlagert	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Freilandklima Acker,	09140 Ackerbrache	Eingriff hoch – Ortseingangslage gut einsehbar	Eingriff mittel (2) B/W: durch Versiegelung OB: mittel wegen Lage am Siedlungsrand	(V) Reduzierung der Baufläche und Puffer durch Grünfläche (0,85ha Garten) wegen Bedenken LUA und UNB wegen möglicherweise erwarteter Beeinträchtigung SPA (A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Dorflage Ackerfläche
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach Südost  Blick nach Süd			<b>Artenschutz:</b> Siedlungsrandlage neben stark befahrenen Straße, Ackerbrache, Ackerrain, Lage im Siedlungszusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen) – Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. 					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundungslage, Herstellung des Dorfzusammenhangs Erschließung vorhanden	<b>Abwägung:</b> 0,56 ha M 0,85 ha Grün priv. für Kompaktierung und Erschließungsökonomie erforderliche Abrundung des Dorfzentrums Darstellung im FNP als 0,56 ha M und 0,85 ha Grün privat


Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z3	Lagerflächen nördlich Granseer Straße L22	1,44	Talsande	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	durchgrünte Ortslage	10126 sonstige Ruderalfluren	geringer Eingriff Fläche nicht einsehbar	(1) Eingriff gering weil nur geringfügige Abrundung möglich B; W durch Mehrversiegelung	(A) ökolog. Aufwertung der nördlichen Grundst.grenze	
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> 40% betonierte Lagerfläche im Hinterland eines an die Landesstraße L22 grenzenden Gewerbegrundstücks (Westteil), 50 % sonstige Ruderalflur, ehemaliges Grabeland am Rande der Altstadt (Ostteil), im hinteren Grundstücksteil (Nord) ältere Obstbäume(10%). Nördlich angrenzend die Gärten der Altstadt und in sie eingebettet Gräben, die mit der Havel verbunden sind. Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Die Fläche ist größtenteils baulich überformt. Für die Fläche liegt eine Baugenehmigung für ein Eigenheim und Gewächshäuser vor. Der Bau hat begonnen. Abrundungslage, Herstellung des Ortszusammenhangs Erschließung vorhanden.		<b>Abwägung:</b> Darstellung als : 1,44 ha M trotz Bedenken der UNB wegen Nähe zu Schutzgebieten. Die Fläche liegt zwischen Naturnähe (im Norden) und intensiver städtischer Nutzung (im Süden) Ein ökologischer oder erholungslandschaftlicher Verbund ist hier weder wünschenswert noch herstellbar.
										

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z6	Lücke nördlich Stein-dammer Weg	0,28	Sand-Braunerde geringes Leistungs-potential	mittlere Em-pfindlichkeit	durch-grüne Ortslage	05150 Intensiv-grasland	geringer Eingriff keine Außenwir-kung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Be-bauung - Blockinnenbe-reich	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick nach NordOst			<b>Artenschutz:</b> genutzte Heuwiese in lockerem Siedlungsumfeld in Bahnhofsnähe und Nachbar-schaft von gewerblich genutzten Flächen, Lage im Siedlungszusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen) – Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vor-handensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng ge-schützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung der Erschlie-ßung, Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des ÖPNV Platz für ca. 2 Nutzungs-einheiten		<b>Abwägung:</b> Darstellung als : 0,28 ha gemischte Bauflä-che Ansiedlung nicht störender Gewerbe und Wohnen Aufwertung der Verbindung Bahnhof-Zentrum
										

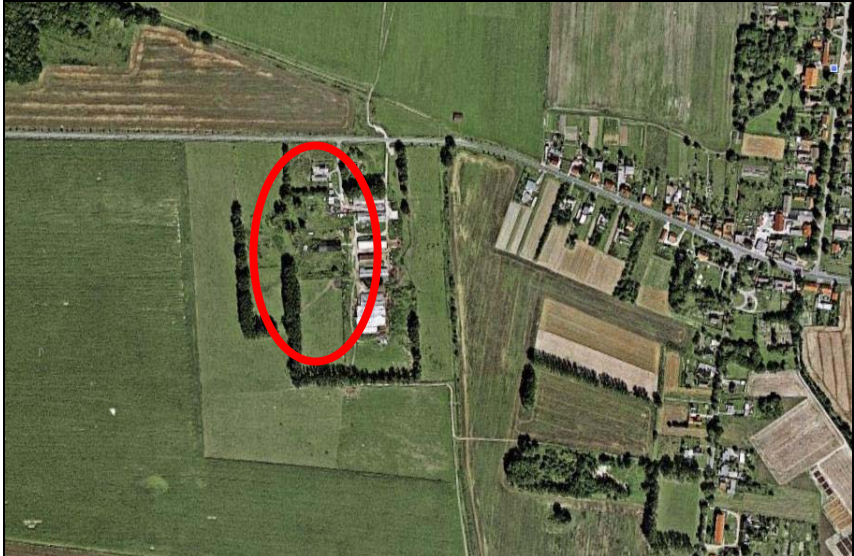



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z7	Lücke nördlich Stein-dammer weg	0,77	Sand-Braunerde geringes Leistungs-potential	mittlere Em-pfindlichkeit	durch-grünte Ortslage	10111 Garten	geringer Eingriff keine Außenwir-kung	Eingriff gering (1) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Be-bauung - Blockinnenbe-reich	
<b>Fotodokumentation:</b>  			<b>Artenschutz:</b> genutzte Heuwiese und Grabeland in lockerem Siedlungsumfeld in Bahnhofsnä-he und Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen, Lage im Siedlungszu-sammenhang (Auslauf Hunde, Katzen) – Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Lückenschluss, Herstellung des Stadtzusammenhangs, Ausnutzung der Erschlie-ßung, Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des ÖPNV Platz für ca. 2 Nutzungs-einheiten		<b>Abwägung:</b> Darstellung als : 0,77 ha gemischte Bauflä- che  Ansiedlung nicht störender Gewerbe und Wohnen Aufwertung der Verbindung Bahnhof-Zentrum


Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z8	Lücke südlich Stein-dammer Weg	1,46	Sand-Braunerde geringes Leistungs-potential	mittlere Em-pfindlichkeit	durch-grünte Ortslage	09140 Ackerbra-che 05130 aufgelas-senes Grasland	geringer Eingriff keine Außenwir-kung	Eingriff mittel (2) - Abrundung B; W durch Versiegelung	(A) ökolog. Aufwertung des Übergangsbereichs Be-bauung – Ackerfläche
<b>Fotodokumentation:</b>  <p>Blick nach Ost</p> <p>Blick nach Ost</p> <p>Blick nach Ost</p>			<b>Artenschutz:</b> genutzte Heuwiese, Ackerbrache, Ackerfläche, kleinflächige Blaufichtenkultur in lockerem Siedlungsumfeld in Bahnhofsnähe und Nachbarschaft von gewerblich genutzten Flächen, Lage im Siedlungszusammenhang (Auslauf Hunde, Katzen) – Augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflan-zungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.  					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Abrundungslage, Herstel-lung des Stadtzusammen-hangs, Ausnutzung der Erschließung, Aufwertung des Bahnhofsumfeldes und des ÖPNV Platz für ca. 15 Nutzungseinheiten	<b>Abwägung:</b> Darstellung als : 1,46 ha gemischte Bauflä- che Ansiedlung nicht störender Gewerbe und Wohnen Aufwertung der Verbindung Bahnhof-Zentrum



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z 44	ehem. Wasser- und Schiffsamthafen oberhalb Freiarche	1,55 ha G 0,18 ha Wasser	Talsande	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	durchgrünte Ortslage	12126 Gewerbeflächen 12124 Siedlung	geringer Eingriff Fläche nicht einsehbar Verbesserung, da vordem Gewerbliche Nutzung war	(1) Eingriff gering weil Bebauung bereits vorhanden	-
<b>Fotodokumentation:</b>			<p><b>Artenschutz:</b> vorhandene bisher gewerblich genutzte Bebauung soll für Wohnzwecke und nichtstörende gewerbliche Nutzungen entwickelt werden. Weitere Eingriffe - vor allem im Uferbereich – werden durch Darstellung einer öffentlichen Grünfläche vermieden. Es sind augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten festzustellen.</p>					<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Vorhandene Bebauung und aufgegebene gewerbliche Nutzung mit Hafen machen Nachnutzungskonzept erforderlich. Wegen der vorhandenen Bebauung der innerörtlich gelegenen Fläche sowie wegen des angrenzenden internationalen Radfernweges ist eine Vergrößerung des Hineinwirkens baulicher Nutzungen in das FFH, SPA, NSG und LSG auf Grund der Darstellung des FNP nicht zu befürchten. Da die Fläche bereits vollständig bebaut ist und die Bebauung sich in sehr gutem saniertem Zustand befindet, ist mit erheblichen Baumaßnahmen auf Grund der Darstellung des FNP nicht zu rechnen. Die dargestellte Grünfläche im Uferbereich stellt aus naturschutzfachlicher Sicht eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation dar.</p>	
			<p>Im vorhandenen Gebäudebestand können die baulichen Hohlräume Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sein. Im Falle der Durchführung von Arbeiten im Bestand muss vor dem Abriss von Baulichkeiten untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.“</p>					<p><b>Abwägung:</b> keine Erhöhung der Nutzungsdichte oder –intensität Einbeziehung in das System öffentlich zugänglicher Ufergrünzüge  Darstellung von 0,95 ha M 0,18 ha Wasser 0,60 ha Grünfl. öff. best. Hafen</p>	


**U1.b) 7.4 Eingriff durch geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen**

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
<b>Ba 3</b>	350 Rinder und Autoverwertung westlich der Ortslage, gesamt 5,66 ha, davon bisher 1,53 ha Lw/Offl.	1,53	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	Freilandklima	Lw/Offl. 10126 sonstige Ruderalfluren	mittel: offene wenig eingegrünte Lage	(2)Eingriff mittelweg. Lage im Außenraum und Neuversiegelung Ausgleich aber vor Ort herstellbar	(A) durch intensive Eingrünung möglich
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> Dörfliche Ruderalflur, Pappelgehölz und aufgelassenes Grasland. Die vorhandenen Biotopstrukturen geben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Die Feldgehölz- und Heckenstrukturen entlang der Einzäunung können Niststandorte geschützter Vogelarten sein. Sie sind zu erhalten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Gewerbestandort an der L22 zwischen Gransee und Zehdenick in Nähe der Ortslage Badingen – entspricht der Gewerbe-strategie des geteilten Mittelzent-rums	<b>Abwägung:</b> Darstellung als 1,53 ha G
									

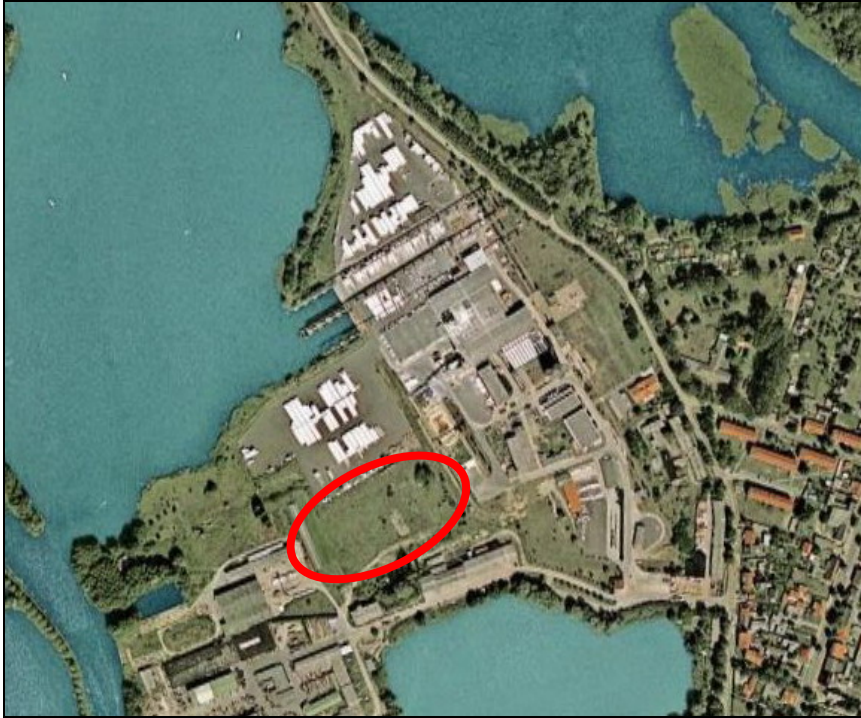
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Mi10	Nordrand Gewerbegebiet Karlshof	7,69 ha Lw/Offl.	Tieflehm-Fahlerde sandüberlagert	Grundwasser relativ geschützt. Regenwassermanagement nötig. (Abfluss in die oberen Wiesen)	Offenland	09130 Intensivacker	hoch, weil Offenland	Eingriff mittel (2) B/W: durch Versiegelung  B-Plan Entwurf vorliegend	Ausgleich nach B-Plan
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> genutzte Ackerfläche am Rande des bereits intensiv genutzten Gewerbegebietes, Erschließungserfordernis. (B-Plan) Es sind augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten festzustellen.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Vorhaltung erforderlicher Gewerbeflächen außerhalb sensibler Naturräume und in Zusammenwirkung mit dem anderen Teil-Mittelzentrum Gransee	<b>Abwägung:</b> Darstellung als Gewerbliche Baufläche 7,69 ha
									


Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z1	Karlshof westliche Erweiterung Gewerbegebiet	8,10	Tieflehm-Fahlerde sandüberlagert	Grundwasser relativ geschützt. Regenwassermanagement nötig. (Abfluss in die Niederung)	Offenland	09130 Intensivacker	hoch, weil Offenland	Eingriff mittel (2) B/W: durch Versiegelung OB: mittel wegen Lage am Siedlungsrand	(A) ökolog. Aufwertung und Eingrünung des Übergangsbereichs Gewerbe – Ackerfläche evtl. Aufforstung
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> genutzte Ackerfläche am Rande des bereits intensiv genutzten Gewerbegebietes, Erschließungserfordernis. (B-Plan) Es sind augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten festzustellen.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Vorhaltung erforderlicher Gewerbeflächen außerhalb sensibler Naturräume und in Zusammenwirkung mit dem anderen Teil-Mittelzentrum Gransee	<b>Abwägung:</b> Darstellung als Gewerbliche Baufläche 8,1 ha
									

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation	
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild			
Z5	Südlich Darrgang westlich der geschützten Werkstätten	Garten 0,69 Lw/Offl. 0,66	Talsande	mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag	durchgrünte Ortslage	Garten 0,69 Lw/Offl. 0,66 10126 sonstige Ruderalfluren	geringer Eingriff Fläche nicht einsehbar	(1) Eingriff gering, weil nur geringfügige Abrundung möglich B; W durch Mehrversiegelung	Bebauung größtenteils bereits rechtmäßig erfolgt	
<b>Fotodokumentation:</b>  Blick aus West (Mai2006)			<b>Artenschutz:</b> Es handelte sich im Bestand um genutzte Ackerflächen, Grabeland und Gartenflächenfläche am Rande des bereits intensiv genutzten Gewerbestandortes, Es sind augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten festzustellen.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Die Fläche befindet sich im Zusammenhang der städtischen Bebauung zwischen Altstadt und Bahnhof Zehdenick. Die Erweiterungsbauung der geschützten Werkstätten ist bereits weitgehend erfolgt .		<b>Abwägung:</b> Die geplante Nutzung ist von überwiegendem gesellschaftlichem Interesse  Darstellung als eingeschränkte gewerbliche Baufläche 1,35 ha
										

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation		
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild				
Z23	im Gewerbegebiet Waldstraße nördl. Ziegeleisch am Prerauer Stich gesamt 1,0ha	1,0 ha Ruderalfläche	Talsande	Lage im Grundwasserbereich der Havel	inmitten von Gewerbeflächen	10126 sonstige Ruderalfluren	geringer Eingriff Fläche nicht einsehbar	(2) Eingriff mittel B; W durch Mehrversiegelung	(V) Reduzierung der geplanten Baufläche wegen Uferschutz; Artenschutz Biber, Eisvogel, benachbarte LSG, SPA– Darstellung von Wald und Maßnahmenfläche 1,04ha (A) Neuaufforstung (A) ökolog. Aufwertung an Havelrändern		
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> Die Fläche ist größtenteils von Gewerbe- und Industrieflächen umgeben Die vorh. Biotopstrukturen geben augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Lediglich in direkter Ufernähe ist von der Nutzung durch semiaquatische Fauna auszugehen. Daher ist ein Uferschutzstreifen von mindestens 50m einzuhalten. Unter diesem Vorbehalt ist davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten nicht betroffen sind.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Nutzung der vorh. Infrastruktur für Gewerbeansiedlungen  <b>SPA-Umgebungsschutz</b> Im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes einschließlich der hierzu durchgeführten Umweltprüfung hatten sich keine Hinweise darauf ergeben, dass der FNP aus Gründen des Umgebungsschutzes des SPA im Bereich der Fläche <b>Z23</b> nicht vollziehbar sein könnte. Ein Erfordernis für eine Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf das SPA hatte sich nicht ergeben, da mit dem festgesetzten Uferschutzwald eher mit einer Verbesserung der Situation des SPA zu rechnen ist als mit einer Verschlechterung.		<b>Abwägung:</b> Darstellung von Maßnahmenflächen im Uferbereich 1,04 ha  Darstellung als G 1,0 ha  <b>Wegen Nähe SPA von Darstellung im FNP ausgenommen, sh. Begründung unter 1.7</b>	
											



Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z24	nördl. Ziegeleistich	3,05	Talsande	Lage im Grundwasserbereich der Havel	inmitten von Gewerbeflächen	10126 sonstige Ruderalfluren	geringer Eingriff Fläche nicht einsehbar	(2) Eingriff mittel B; W durch Mehrversiegelung	(A) ökolog. Aufwertung an Havelrändern und zur Waldstr. hin
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> Die Fläche ist vollständig von Gewerbe- und Industrieflächen umgeben Die vorh. Biotopstrukturen geben augenscheinlich keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Nutzung der vorh. Infrastruktur für Gewerbeansiedlungen	<b>Abwägung:</b> Darstellung als G 3,05 ha
									

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z25	Gewerbegebiet nördl. Ziegeleistich Ostseite am Ziegeleiweg / Waldstraße	1,25 ha Lw/Of fl. Ruderalflur	Talsande	Lage im Grundwasserbereich der Havel	inmitten von Gewerbeflächen	10126 sonstige Ruderalfluren	geringer Eingriff Fläche nicht einsehbar	(2) Eingriff mittel B; W durch Mehrversiegelung	(A) ökolog. Aufwertung an Havelrändern und zur Waldstr. hin
<b>Fotodokumentation:</b>			<b>Artenschutz:</b> Die Fläche ist vollständig eingezäunt bzw. von Gewerbe- und Industrieflächen umgeben. Die vorhandenen Biotopstrukturen geben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten. Die Heckenstrukturen entlang der Waldstraße können Niststandorte geschützter Vogelarten sein. Sie sind zu erhalten.					<b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Nutzung der vorh. Infrastruktur für Gewerbeansiedlungen	<b>Abwägung:</b> Darstellung als G 1,25 ha  Erhaltung bzw. Anpflanzung von abschirmenden Gehölzpflanzungen am Rand der Waldstraße
									

**U1.b) 7.5 Eingriff durch geplante Entwicklung von Sondergebieten (Ferienhausgebiete und sonstige Sondergeb. für touristische Nutzungen)**

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Za1	Neue Dorfstraße westl. Ortsausgang Südseite	2,37	sandüber- lagerte Lehm- böden	gesch. Grundwas- serleiter	durchgrünte Ortslage	12126 Gewer- befl. Lagerfläche	exponierte Lage am Ortsausgang direkt im Rad- wanderweg	(1) Eingriff gering, wegen Vornutzungen SO(S) Biwakplatz Wasser- und Radwander- stützpunkt	(A) intensive Eingrünung, Pflanzmaßnahmen, (v) geringe Versiegelung



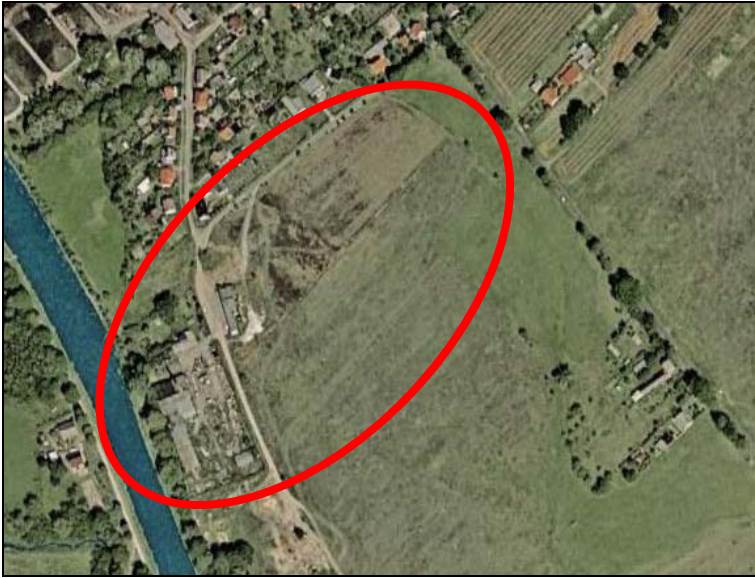
Schrägluftbild aus S 09.05.2006

<p><b>Fotodokumentation:</b></p>  <p>Blick von der Straße nach SW</p>  <p>Blick nach West</p>	<p><b>Artenschutz:</b> Die Fläche besteht zu 1/3 aus vollversiegelter Betonfläche und Lagerhalle, zu 2/3 aus unversiegelter Wiesen- bzw. Weidebrache. Die vorhandenen Bau- und Biotopstrukturen geben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.</p> 	<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b> Bedarf an Biwakplätzen am Rande des Internationalen Radfernweges Berlin-Kopenhagen</p>	<p><b>Abwägung:</b> Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Biwakplatz) 2,37 ha  Erhaltung bzw. Anpflanzung von abschirmenden Gehölzpflanzungen am Rand der Fläche</p>
---	---	---	---

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z31	Gepfl. Ferienhausgebiet P1 zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik (gesamt 10,03)	8,58 ha Lw/Offl. 1,45 ha G	Talsande	ungesch. Grundwasser	Ortsrandlage Flussniederung	09140 Ackerbrache 8,58 ha 12126 Gewebereste 1,45 ha	stillgelegte denkmalgesch. Fabrik am Ortsrand Ortsbildwirksam von Straße und Kanal aus	(2) mittel, tlw. LSG (50%) tlw. SPA (Südrand) §48 BbgNatSchG	Einhaltung Denkmalschutz (V) Vermeidung von Beeinträchtigungen SPA, (A) intensive ökologische Aufwertung direkt benachbarter Offenlandflächen, z.B. flächige Gehölzpflanzungen, vorgelagerte Grünfl. und Grünfläche im Uferbereich (3,21ha)



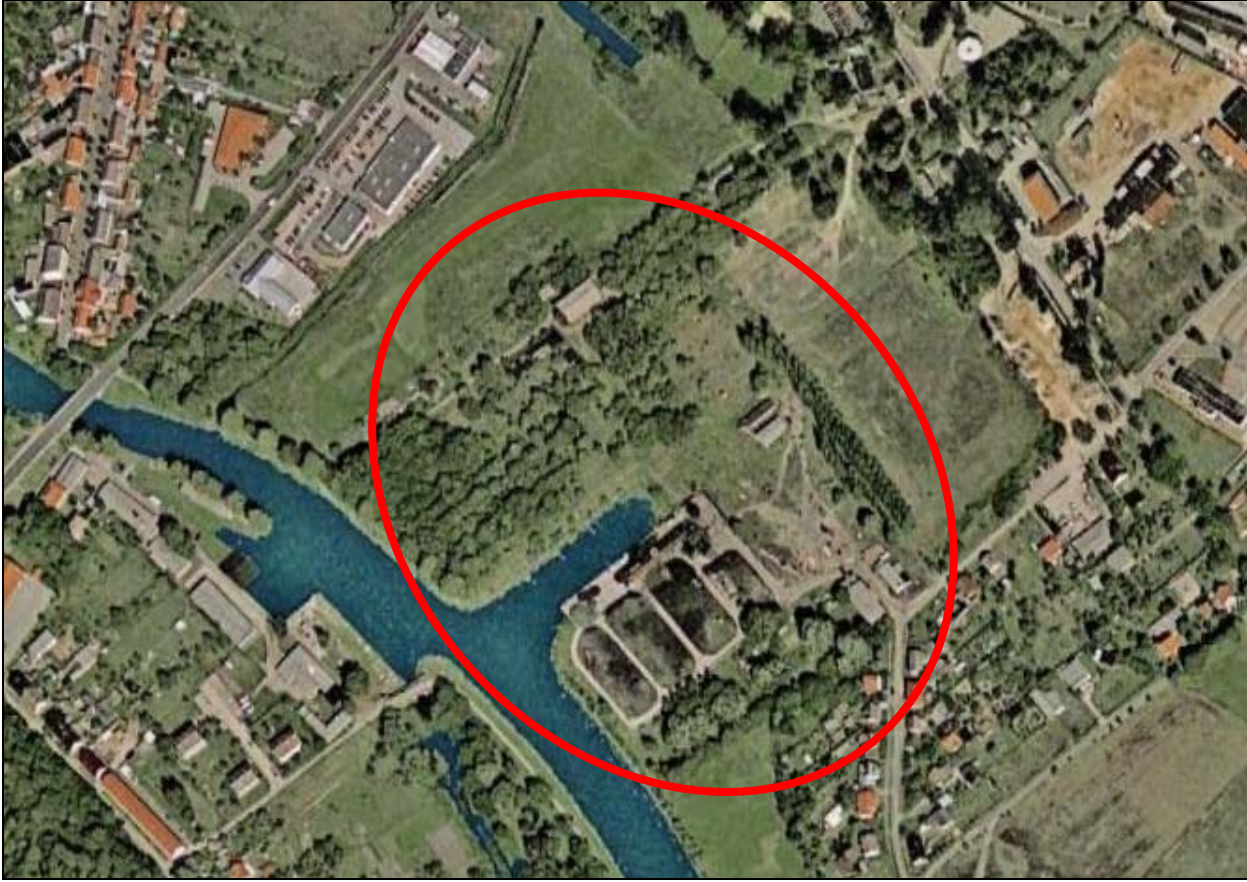
Schrägluftbild aus SO 09.05.2006

<p>noch Z31</p>	<p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Die Fläche ist im Ostteil eine landwirtschaftliche Brache (aufgelassene Wiese). Die vorhandenen Biotopstrukturen geben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.</p> <p>Im Uferbereich des Voßkanals ist von der Nutzung durch semiaquatische Fauna auszugehen. Daher ist ein Uferschutzstreifen von neuen baulichen Eingriffen freizuhalten. Unter diesem Vorbehalt ist davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten nicht betroffen sind.</p> <p>Die vorhandene gewerbliche Bebauung beherbergt möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten (Eulen, Fledermäuse...; Nischenbrüter). Vor Umbaumaßnahmen sind die Baulichkeiten auf das Vorhandensein solcher Arten abzusuchen; ggf. ist die UNB hinzuzuziehen.</p> 	<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b></p> <p>Bestandteil des ROV Ferienhauslandschaft</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p><b>Flächen im LSG: Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht (3,86ha des SO(F));</b></p> <p>Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Ferien) sofern das Gebiet außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht liegt. 6,82 ha</p> <p>Erhaltung bzw. Anpflanzung von abschirmenden Grünflächen und Gehölzpflanzungen am Rand der Fläche 2,55 ha</p> <p>öffentliche Grünfläche am Ufer des Voßkanals 0,66 ha</p>
---------------------	--	--	--

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z32	Gepfl. Ferienhausgebiet P2/3 ehem. Kohlenhafen (gesamt 14,60)	Gewerbe 2,78ha Mischgebiet 0,37 ha Wald 3,98 ha Grün (priv) 0,49ha Grün öff. 1,09ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha	Talsande	ungesch. Grundwasser	Ortsrandlage Flussniederung	12126 Gewerbeflächen 3,15ha 08350 Wald Pappelpflanzung 3,98 ha 10122 städt. Ruderalfl. 0,49ha 10171 Sportplatz 1,09ha 05132 Wiese aufgelassen 5,27 ha 12136 Wasser Hafenbecken 0,62 ha	Innenbereich gestörtes Ortsbild durch Restnutzungen Gewerbereste untergenutzter Industriehafen	(1) Eingriff gering wegen Vornutzungen  tlw. Lage im LSG, die jedoch Grünfläche bleibt (südl. Uferbereich)	(V) Verzicht auf Bauflächen im LSG und Uferbereich des Voßkanals, (V) Wasser 0,62 ha bleibt erhalten (A) intensive ökologische Aufwertung der Randbereiche (Eingrünung) z.B. flächige Gehölzpflanzungen Grünfl. 4,39 ha im Gebiet ausgleichbar (V) Schutz des Uferbereichs Voßkanal



Schrägluftbild aus SO 09.05.2006


noch Z32	<p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Die Fläche ist als ehemaliger Gewerbehafen größtenteils bebaut bzw. versiegelt. Im nordwestlichen Teil sind Pappelpkulturen aufgewachsen und als Wald mit Waldausgleichsbedarf zu bewerten. Die vorhandenen Biotopstrukturen geben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.</p> <p>Obwohl das Ufer mit einem Bollwerk befestigt ist, ist von der Nutzung des Uferbereichs durch semiaquatische Fauna auszugehen. Daher ist ein Uferschutzstreifen von neuen baulichen Eingriffen freizuhalten. Unter diesem Vorbehalt ist davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten nicht betroffen sind.</p> 	<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b></p> <p>Bestandteil des ROV Ferienhauslandschaft</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p>Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Ferien). 8,432 ha</p> <p>Erhaltung bzw. Anpflanzung von abschirmenden Grünflä- chen und Gehölzpflanzun- gen am Rand der Fläche Grün priv. 4,09 ha</p> <p>öffentliche Grünfläche am Ufer des Voßkanals 1,46 ha</p>
-------------	--	--	---



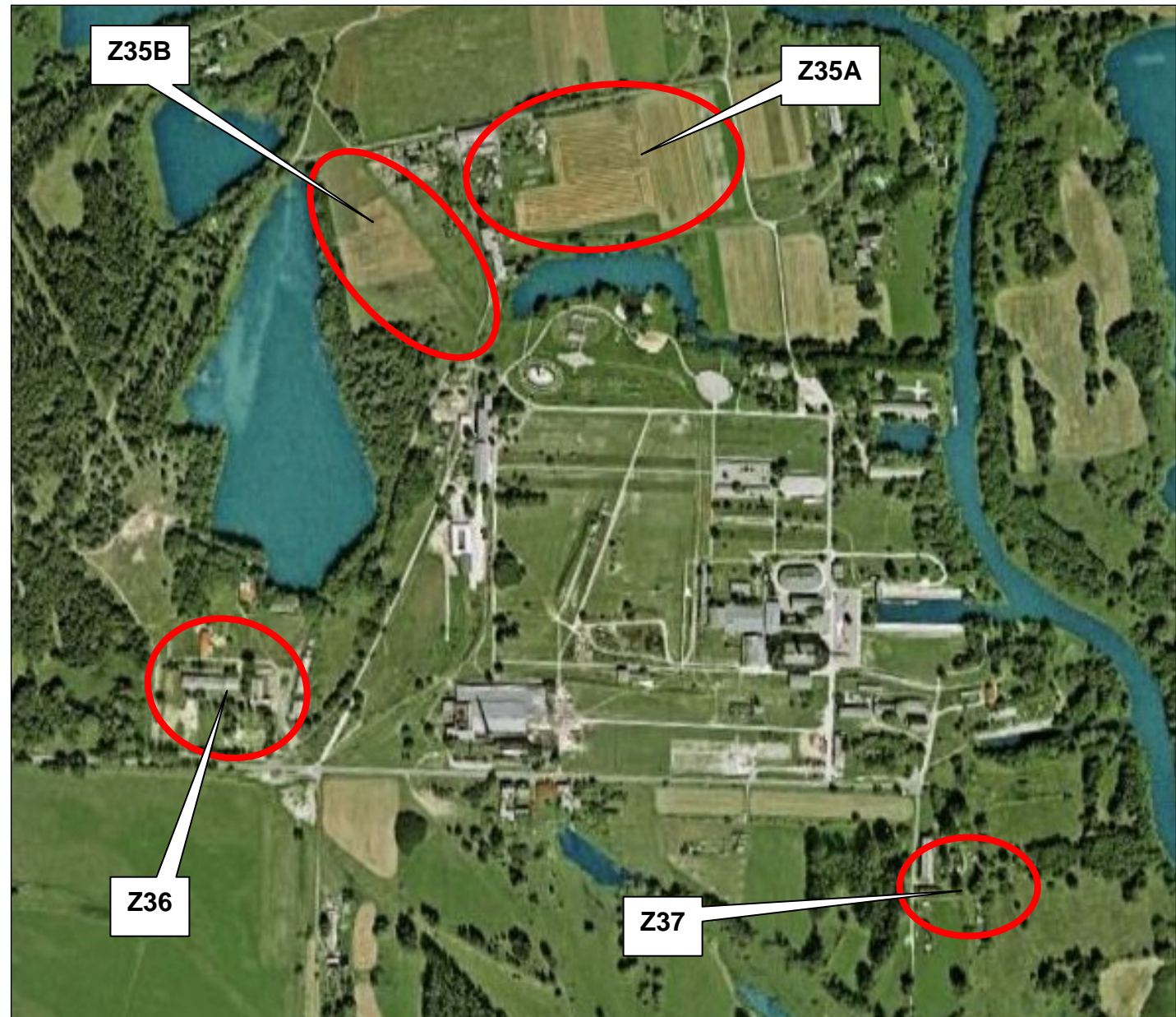
Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z34	Gepf. Ferienhausgebiet P5 ehem. Werk IV westl. Eichlerstich (gesamt 15,98)	15,0	gestörte Böden ehem. Bergbau	ungesch. Grundwasser direkter Oberfl. wasserkontakt	Offenfläche Außenraum	Gewerbl. Siedl. Rest (Abriß weitgehend ist bereits erfolgt) 4,14 ha  Ruderalflur /Offenland 9,95 ha  0.73ha Wald Pappelforst – kleinflächig im NW Uferwald	gestörtes Landschaftsbild Sekundärnutzungen, Industriereste, Lagerflächen	<b>(3)</b> Eingriff erheblich, weil im Außenraum, und nur tlw. vor Ort ausgleichbar wegen Vornutzungen benachbarte gesch. Biotope (Uferbereich Havel, Altarm) und Arten (Biber) im Westen und NW. Rohrdommel, Zwergdommel (benachbart am Faulhaberstich NO) Uferbereiche Fluss und Tonstiche, LSG	(V) Reduzierung im Ergebnis ROV – Uferschutz, Artenschutz <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht</b> (V,A) Schutz und Aufwertung der Gewässerränder im NO, NW und Süden (Grünfl. 0,65 ha) (A) Entsiegelungen a.a.O (z.B. M 3.7 ehemaliges Werk V) (A) Maßnahmen Uferschutz (M3.8) im NO



Schrägluftbild aus NO 09.05.2006

<p><b>Artenschutz:</b>  <b>betroffene Arten:</b> Rohrdommel - Ried; Biber - Ufer; Rohrweihe - Ufer; Zwergdommel - am Faulhaberstich; Rotbauchunke; Nischen- oder Höhlenbrüter, Fledermaus (in und an Gebäuden)  <b>Maßnahmen zum Artenschutz:</b> Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferwaldfläche reduziert. Wegen des so entstandenen Abstandes der geplanten SO-Fläche zu den Ufern ist eine Beeinträchtigung der dort lebenden geschützten Arten durch die vorliegende Planung dann nicht mehr zu erwarten.  <b>Maßgabe 03 des ROV:</b> Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5 zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel  <b>Maßgabe 14 des ROV:</b> Konkrete Maßnahmen zum Schutz des nördlich an den Ferienhausstandort P5 angrenzenden Bereiches vor Störungen (z.B. durch Abpflanzung der Ufer) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Zwergdommel  <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke                  Mit dem Auftreten von Fledermäusen sowie von Nischen- oder Höhlenbrütern im und an Gebäudebestand ist zu rechnen. Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.</p> 	<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b>                  Bestandteil des ROV                  Ferienhauslandschaft</p>	<p><b>Abwägung:</b>  <b>Flächen im LSG:</b>  <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht 14,82 ha SO(F);</b>                  Wasser                  0,18ha                  Maßnahmefläche zum Schutz der Uferbereiche des Faulhaberstichs nordöstlich des Plangebietes                  Uferschutzstreifen (Wald) im Westen (Havel und Altarm)                  Uferschutzstreifen im Süden                  (Neitzelstich)</p>
---	---	---

**gepl. Ferienhausgebiete  
im Umfeld des Ziegeleiparks  
Mildenberg Z25A, Z35B, Z36, Z37**  
(Eingriffsbewertung auf den  
folgenden Seiten)




Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z35A	Gepl. Ferienhaus-gebiet 12 nördlich Ziegeleipark 10,84 ha	9,3ha Lw/Offl. 1,54ha Wohnbaufl.	Sand auf Tieflerh Bergrechts-gebiet	benachbarte Gewässer mittlere Empfindlichkeit geg. Schadstoffeintrag	Offenland	(09130) 9,3ha Intensivacker (12124) 1,54ha Siedlung	vorh. Splittersiedlung im Außenraum Außenwirkung Ziegeleipark	(2) Eingriff mittel, weil im Außenraum, aber vor Ort ausgleichbar benachbarte Uferbereiche Lage im LSG und Bergrecht	(V) Uferschutz an den Stichen (V) Vermeidung von Beeinträchtigungen SPA (A) intensive Eingrünung vor allem nach Nord und Ost (M2.17)
<p><b>Artenschutz:</b>  <b>betroffene Arten:</b> Rotbauchunke, Biber  <b>Maßnahmen zum Artenschutz:</b>  <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke</p> <p><b>Die Fläche liegt im LSG und SPA; Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b>  In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren</p>							<p><b>Eingriffserfordernis / Begründung:</b></p> <p>Bestandteil des ROV  Ferienhauslandschaft  Nutzungsintensivierung zur Unterstützung Ziegeleipark</p>	<p><b>Abwägung:</b>  <b>wegen Lage im LSG und Bergrechtsgbiet Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht und Belange des Bergrechtes entgegenstehen.</b>  Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Ferien).  10,84 ha</p>	

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z35B	Gepl. Ferienhausgebiet 7 Nordteil  nordwestl. Ziegeleipark 4,14 ha	2,48ha Lw/Offl. 0,72ha Wohnbaufl. 0,94 ha Wald	Sand auf Tieflerh	benachbarte Gewässer mittlere Empfindlichkeit geg. Schadstoffeintrag	Offenland	(09130) 2,48ha Intensivacker (12124) 0,72ha Siedlung (08500) 0,94 ha Mischwald	vorh. Splittersiedlung im Außenraum Außenwirkung Ziegeleipark Uferrand Garten-zwergstich	(3) Eingriff erheblich, weil im Außenraum und Schutzgebieten. Lage im LSG und SPA ;benachbarte geschützte Biotope	(V) Uferschutz an den Stichen (V) Vermeidung von Beeinträchtigungen SPA (A) intensive Eingrünung (A) Schutz, Pflege und Entwicklung der benachbarten Biotope

<p><b>Artenschutz:</b>  <b>beroffene Arten:</b> Rotbauchunke, Biber  <b>Maßnahmen zum Artenschutz:</b>  <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke  <b>Die Fläche liegt im LSG und SPA; Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b>                  In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren</p>	<p><b>Eingriffserfordernis Begründung:</b>                  Bestandteil des ROV Ferienhauslandschaft Nutzungsintensivierung zur Unterstützung Ziegeleipark</p>	<p><b>Abwägung:</b>                  wegen Lage im LSG und SPA <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht</b> Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Ferien). 4,14 ha</p>
---	--	---

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z36	Gepl. Ferienhausge-biet P7 Südteil – südlich Gartenzwegstich (gesamt 3,4ha)	3,4 ha SO(3) bisher Ziegelei-park	gestörte Böden ehem. Bergbau	direkter Oberflächen wasser-kontakt benachbarte Trinkwasser-fassung	mit Lagerba-racken be-baut wenig durchgrünt	(10230) Ferien-lager Fläche bebaut, benachbart ge-schützte Biotope	vorgenutzter Standort	(1) gering tlw. SPA am Nordostrand Uferbereich §48 BbgNatSchG benachbart: Erlenbruch, Röhrichtufer, Trockenrasen	(V) Vermeidung von Beeinträchtigungen SPA (A) intensive Eingrünung (A) M2.16 (V) Begrenzung der vorhandenen Badestelle
	<p><b>Artenschutz:</b>  <b>betroffene Arten:</b> Rotbauchunke, Nischen- oder Höhlenbrüter, Fledermaus (in und an Gebäuden)  <b>Maßnahmen zum Artenschutz:</b>  <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke                  Mit dem Auftreten von Fledermäusen sowie von Nischen- oder Höhlenbrütern im und an Gebäudebestand ist zu rechnen.                  Vor dem Abriss von Baulichkeiten muss untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden.                  Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.  <b>Beschränkung</b> der Baufläche auf 2,41ha, Darstellung Grünfläche (0,99ha) als Badestelle gemäß Ergebnis ROV, (Badestelle bereits vorhanden)                  Wegen der bereits früher vorhandenen baulichen Nutzung als Ferienlager bereitet die Darstellung als SO(F) im FNP keine zusätzliche Beeinträchtigung vor. In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden</p>						<p><b>Eingriffserfordernis Begründung:</b>                  Bestandteil des ROV Ferienhauslandschaft vorhandene Bebauung Nutzungsintensivierung zur Unterstützung Ziegeleipark</p>	<p><b>Abwägung:</b>                  Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Ferien). 2,41 ha                  Grünfl. Badestelle 0,99 ha                  Uferfreihaltung 50m am Gartenzwegstich                  keine Bauflächen in der TWSZ II</p>	

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel 1,2 ha Gesamt	0,51 ha SO(3) Ziegeleipark 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw/Offl.	Talsande Havelniederung Torfböden	direkter Oberflächenwasser- und Grundwasserkontakt	Offenlage Flussniederung	am Nordrand im Ziegeleipark an Hafenerweiterung, vorh. Restbebauung 0,51 ha  Frischwiesen, 0,55 ha Erlenwald 0,14 ha	Hafengebiet Siedlungsrest  Außenraum naturnah	(1) gering für den Nordteil, weil im bestehenden Ziegeleipark bereits zulässig.  (3) im Südteil Eingriff erheblich wegen direkter Nachbarschaft zu gesch. Biotopen.  FFH tlw. LSG tlw. SPA Niederung gesch. Biotope	(V) Reduzierung der Bauflächen im Ergebnis ROV wegen Naturschutz, gesch. Biotope u. <b>wegen Lage im LSG, FFH, SPA Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht</b> Voraussetzung für Nachholung der Darstellung:: Nachweis Nichtbeeinträchtigung FFH, SPA und Ausgliederung aus LSG, Befreiung §48 BbgNatSchG (E) Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich, vorzugsweise Entsiegelung, Rückbau von Siedlungs- bzw. Gewerberesten in der Tonstichlandschaft
<p><b>Artenschutz:</b></p> <p>Die Fläche ist nur im Nordteil bebaut und war dort schon Bestandteil des Sondergebiets Ziegeleipark. Die Fläche ist im Zusammenhang mit dem Bau des Südhafens überformt und im Übrigen überbaut. Die vorhandenen Biotopstrukturen geben keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.</p> <p>Nach Süden hin grenzen Frisch und Feuchtwiesen mit torfigem Untergrund an. Da es sich um artenreiche Niedermoorwiesen handelt ist davon auszugehen, dass hier Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten betroffen sind.</p> <p><b>betroffene Arten:</b> Rotbauchunke</p> <p><b>Maßnahmen zum Artenschutz:</b></p> <p><b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke</p> <p><b>Die Fläche liegt teilweise im SPA, FFH und LSG; Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b></p> <p>In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.</p>								<p><b>Eingriffserfordernis Begründung:</b></p> <p>Bestandteil des ROV Ferienhauslandschaft</p>	<p><b>Abwägung:</b></p> <p><b>wegen Lage im LSG, FFH und SPA Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht 0,69 ha</b></p> <p>Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO (Ferien). 0,51 ha (Nordteil)</p>

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z40	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof (gesamt: 16,31)	16,31 ha Lw/Offl.ff.	Talsande tlw. überlagert mit Binnendüne	ungesch. Grundwasser	Offenfläche Außenraum	Ackerbrache ungenutztes Offenland  Trockenrasen mit Kiefernaufwuchs	Außenraum Lage am Siedlungsrand landschaftlich reizvoll, gestört durch Hochspannungsleitungen am Ostrand	(3) Eingriff erheblich Ferienhäuser Lage im LSG, SPA tlw. gesch. Biotop (Trockenrasen)	(V) Reduzierung der geplanten Bauflächen im Ergebnis ROV wegen Lage im LSG, SPA, tlw. gesch. Biotop (Trockenrasen), (A) Eingrünung der Anlage. auf einem Anteil von 5,78 ha <b>Lage im LSG, SPA Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht 10,53 ha</b>  (V,A) wegen starker Vorbelastung des Trockenrasens bieten sich Schutz und Pflege des Biotops als Ausgleich parallel zum Eingriff „ <u>extensive</u> exklusive Ferienhäuser“ an (A) Flächige Gehölzpflanzung am Ostrand
 <p>Blick über den Südteil (Düne) aus Nordost      Schrägluftbild 09.05.2006</p>			<p><b>Artenschutz:</b></p> <p><b>betroffene Arten:</b> Rotbauchunke, Trockenrasen</p> <p><b>Maßnahmen zum Artenschutz:</b> - <b>Reduzierung</b> der Baufläche auf 10,53ha, Darstellung Lw (3,74ha), Grünfläche (5,78ha) <b>Maßgabe 11 des ROV:</b> Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können. zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Rotbauchunke <b>Die Fläche liegt im SPA und LSG; Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht.</b> In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.</p>						

Fläche Nr.	Lage	Größe 1)	Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
			Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope	Orts- / Landschaftsbild		
Z 45	Kernstadt westlich Schleusen- straße nördlich Marina Zehd. südlich Ge- werbegebiet Waldstraße  einschließend gepl. Ferien- hausgebiet P4  (gesamt: 31ha)	0,88 ha Wald 5,84 ha Wasser 2,07 ha SO (1) (Marina u. Werft) 1,24 ha Lw/Offl. 0,62 ha Wohnen 0,70 ha Misch 16,64 ha Gewerbe 2,90 ha Grün priv.	Talsande gestörte Böden	ungesch. Grund- wasser	Ortslage Rand der Flussnie- de-rung	(12125) überwie- gend unterge- nutzte Gewerbe- brachen und - flächen.  (08103) im Um- feld der Biberin- sel und ehem. Hafenbecken Erlenbruchwald	Flächen südlich Ziegeleistich wenig einsehbar, weil privat und abgeschlossen gestörtes Orts- bild viele Sekun- därnutzungen, Garagen, Lager- flächen Wasserseitiger Anblick desolat.	(1) Eingriff gering, wegen der Vornutzungen,  aber: angrenzende SPA, LSG, FFH und NSG sowie angrenzende geschützte Biotope und Arten erfor- dern die Einhaltung von Schutzmaßnahmen und - abständen	(V) großflächige Schutz- maßnahmen im Umfeld der Biberinsel und der ehemali- gen Häfen östlich der Biber- insel (A) Rückbau der Uferver- bauung im Bereich der Bi- berinsel (A) Entsiegelung im Bereich der bisherigen gewerblichen Nutzungen (A) Anlage eines durchgän- gigen öffentlich begehbaren Ufergrünzuges

**Fotodokumentation zu Z45:**



Betonwerk nordwestlich Ziegeleistich Blick Richtung Havel



ehem. Heizwerk westlich Ziegeleistich



Bollwerk südwestlich des Betonwerks



Hafenbecken westlich des Ziegeleistichs Blick nach Süd

**Artenschutz:**

Über die Hälfte der Fläche Z45 ist gewerblich genutzt bzw. mit Gewerberesten bebaut.

Die vorhandenen Biotopstrukturen geben hier keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.

Im Nordteil befindet sich ein aktives Betonwerk, dessen Flächen nahezu zu 100% mit Gebäuden, Lager- und Transportflächen gewerblich belegt sind.

Die Flächen des Betonwerkes westlich des Ziegeleistiches werden gegenwärtig umgestaltet. Das bisherige Heizwerk und ein weiteres Gebäude sollen zu einer Bootswerkstatt umgebaut werden. Die bisherige Gewerbefläche wird im FNP als SO(1) Marina und Werft dargestellt. Entlang des befestigten Ufers soll durch Darstellung einer Grünfläche weitere Bebauung im direkten Uferbereich vermieden werden. Das vorhandene befestigte Hafenbecken soll nach Nordost erweitert werden können.



Z  
45

**Fotodokumentation zu Z45:**



ehem. Betonwerk-Lagerfläche westlich Ziegeleistich  
gepl. Sondergebiet Gastronomie und Beherbergung



Die bisherigen Lagerflächen um den Ziegeleistich werden zu einer privaten Parkanlage entwickelt. Am Nordufer sind schwimmende Ferienhäuser für Angeltouristen vorgesehen.



Offenlandfläche östlich der aufgegebenen Hafenbecken



Gewerbebrache südöstlich des ehem. Hafens



Gewerbebrache südöstlich des ehem. Hafens

Die dort befindlichen Flächen einer ehemaligen Beton-Misch-Station sind naturräumlich geringwertig. Die hier vorhandenen Biotopstrukturen geben ebenfalls keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.

Direkt nordwestlich des Ziegeleistichs befinden sich einstige Gebäude der Ziegelei, die zu einem Hotel umgebaut wurden. Die bisherigen Lagerflächen um den Ziegeleistich werden zu einer privaten Parkanlage entwickelt. (Fotos links). Am Nordufer sind schwimmende Ferienhäuser für Angeltouristen vorgesehen. Sie sind als SO(8) Ferienhäuser auf Wasser – im FNP dargestellt.

Durch die Beendigung des Abpumpens des Wassers aus dem Ziegeleistich ist in den vergangenen Jahren der Wasserstand erheblich gestiegen und in Folge dessen nahezu der gesamte Gehölzbestand am Rande der alten Tongrube abgestorben. Auch existiert an den steilen Uferändern der Grube kein nennenswerter Röhrichtbestand. Es gibt daher keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten.

Südlich des Ziegeleistichs östlich und südöstlich des ehemaligen Hafens / der Biberinsel befinden sich größtenteils aufgegebene Gewerbestrukturen, Lagerfläche und Garagen. (Fotos rechts)

Im vorhandenen Gebäudebestand können die baulichen Hohlräume Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sein.

Im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung ist eine entsprechende artenschutzfachliche Erfassung durchzuführen und Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzusetzen. Hierfür kommen insbesondere Bauzeitbeschränkungen in Betracht.

Auch im Falle der Durchführung von Arbeiten im Bestand muss vor dem Abriss von Baulichkeiten untersucht werden, ob Nischen- oder Höhlenbrüter die Gebäude nutzen bzw. ob Hohlräume als Überwinterungsplätze oder Aufenthaltsplätze für Fledermäuse genutzt werden. Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.“

**Fotodokumentation zu Z45:**



ehem. Uferwald nordöstlich der Biberinsel (7/2007)



ehem. Hafenbecken östlich der Biberinsel (7/2007)



Sekundärnutzungen am Havelaltarm (7/2007)



Die Zufahrt zum Hafenbecken des Wassersportvereins Zehdenick (7/2007)

Nordöstlich der Biberinsel ist der Erlenbruch durch Bodenaufschüttung und Rasenansaat zu einer baumbestandenen Wiese verändert worden (Foto oben links: Juli 2007)

**Östlich der Biberinsel befinden sich die Strukturen eines ehemaligen zweistichigen Hafens, der wasserseitig vom Havelarm östlich der Biberinsel erschlossen war. Hier befindet sich heute der Lebensraum einer Biberpopulation.** Die Hafenbecken sind verschlammte und ihre Ränder mit Erlen- und Pappelaufwuchs bewachsen. (Foto oben rechts)

Der mittlerweile entstandene **Uferwald** in diesem Bereich ist zu erhalten und zu entwickeln. Nur unter dieser Voraussetzung ist davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten nicht berührt bzw. betroffen werden.

Der Gehölzbestand im östlichen Uferbereich des Havel-Altarms südlich der ehemaligen Häfen wurde in jüngerer Zeit weitgehend beseitigt. Die Flächen im direkten Uferbereich wurden als Stellfläche für Wohnmobile genutzt. Teilweise wurden Erholungsbauten errichtet. (Foto unten links)

Die Einfahrt zu den Bootshäusern des Wassersportvereins Zehdenick erfolgt gegenwärtig vom Havelaltarm aus. (Foto unten rechts) Die gegenwärtig durch eine Vielzahl von Eigentümern genutzten Hafenflächen südöstlich der Biberinsel sollen so geordnet werden, dass die schutzwürdigen Biotope am Altarm um die Biberinsel besser als bisher geschützt werden. Hierzu soll das vorhandene Hafenbecken von Südwest her über das vorhandene Hafenbecken nördlich der Marina Zehdenick neu erschlossen werden. (Diese Wasserverbindung muss augenscheinlich früher schon existiert haben)

Die Uferbereiche der Havel im Bereich des



Ausfahrt des Hafenbeckens des Motorsportvereins in Richtung Biberinsel



Zufahrt zu o.g. Hafenbecken



Flächen des Motorsportvereins



Boothäuser am Havelarm südlich der Biberinsel

Altarme um die Biberinsel sollen renaturiert werden. Ein entsprechender Uferschutzstreifen ist im FNP dargestellt.

Die mögliche Störung geschützter Arten – hier insbesondere Biber im Uferbereich der Havel und des Altarms wird durch diese ordnende Planung reduziert.

Landschaftsplan und FNP sehen die Wiederherstellung eines Uferschutzstreifens im Bereich des Havelaltarms sowie die Verlagerung der Hafenbeckenzufahrt nach Süd vor.

Nur unter dieser Voraussetzung ist davon auszugehen, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten nicht berührt werden bzw. betroffen sind.

**betroffene Arten:** Biber, Eisvogel, Fledermaus

**Maßnahmen zum Artenschutz:**

**Maßgabe 02 des ROV:** Verzicht auf den Ausbau des Hafens gegenüber der Biberinsel zur Vermeidung von Beeinträchtigungen Biber

**Maßgabe 11 des ROV:** Gewährleistung einer barrierefreien Durchgängigkeit aller Standorte, d.h. Verzicht auf Mauersockel, Gruben, Zäune etc. auf den Ferienhausgrundstücken, soweit sie als Lebensraum der Rotbauchunke sowie anderer Herpeten bzw. für ihre Wanderungsbewegungen von Bedeutung sein können.

Mit dem Auftreten von Fledermäusen im Gebäudebestand ist zu rechnen.

Beim Antreffen derartiger Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Arten sind sofort die Abrissarbeiten einzustellen und ist die UNB bzw. die artbetreuende Naturschutzstation des LUA zu informieren.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten zu vermeiden bzw. zu kompensieren.

**Z45  
Bestand**

- 0,88 ha Wald
- 5,84 ha Wasser
- 2,07 ha SO (1)  
(Marina u. Werft)
- 1,24 ha Lw/Offl.
- 0,62 ha Wohnen
- 0,70 ha Misch
- 16,64 ha Gewerbe
- 2,90 ha Grün priv.



**Z45  
FNP 12-2008**

- 1,25 ha Wald
- 6,21 ha Wasser
- 6,00 ha SO(1)  
(Marina und Werft)
- 9,19 ha SO(F)  
(Ferienhaus)
- 0,99 ha SO(7)  
(Gastronomie und  
Beherbergung)
- 2,63 ha M
- 3,37 ha Grün öff.  
wasserüberlagernd SO(8)

**U1.b) 7.6 Eingriff durch geplante Aufforstungsflächen**

Fläche			Umweltzustand der Schutzgüter					Eingriff in die Schutzgüter	Vermeidung / Kompensation
Nr.	Lage	Größe 1)	Boden	Wasser 2)	Klima/Luft	Flora / Fauna / Biotope / Arten	Orts- / Landschaftsbild		
F2	Stadt Zehdenick südlich Mutzer Weg	4,6ha Lw/ Offl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	weitflächig ausgeräumtes Offenland	(09125) Extensivacker / (05153) Grasland	Verbesserung durch Strukturierung bisher ausgeräumter Agrarlandschaft	Eingriff in Schutzgut Mensch durch Entzug landwirtschaftlicher Fläche	Freihaltung und Schutz benachbarter Biotope erforderlich – dort keine Aufforstung
F4	Vogelsang westlich der Ortslage	1,46 ha G	versiegelt teilversiegelt	mittlere Empfindlichkeit	Waldrand	(12126) ehem. Holzlager	Verbesserung durch Rückbau einer Gewerbebrache	Eingriff in Schutzgut Mensch durch Entzug einer Lagerfläche	-
F5	Krewelin südlich der Ortslage – Ostseite der L21	2,02 ha Lw/ Offl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	Waldrand	(09125) Extensivacker / (05153) Grasland	Verbesserung durch Abschirmung von Gewerbeflächen und Stallanlagen	Eingriff in Schutzgut Mensch durch Entzug landwirtschaftlicher Fläche	-
F6	Wesendorf nördlich Dorfkern vor Rinderanlage	3,37 ha Lw/ Offl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	Waldrand	(09125) Extensivacker / (05153) Grasland	Verbesserung durch Abschirmung von Gewerbeflächen und Stallanlagen	Eingriff in Schutzgut Mensch durch Entzug landwirtschaftlicher Fläche, teilweise (10%) im LSG und SPA	- wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, bis Vereinbarkeit mit den Schutzzieleen bzw. keine Beeinträchtigung nachgewiesen ist.
F7	Stadt Zehdenick südl. Mutzer Weg	2,99 ha Lw/ Offl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	ausgeräumtes Offenland	(09125) Extensivacker / (05153) Grasland	Verbesserung durch Strukturierung bisher ausgeräumter Agrarlandschaft	Eingriff in Schutzgut Mensch durch Entzug landwirtschaftlicher Fläche	Freihaltung und Schutz benachbarter Biotope erforderlich – dort keine Aufforstung
F8	südlich der Ortslage Krewelin – Ostseite der L21	2,02 ha Lw/ Offl.	Sand-Braunerde geringes Leistungspotential	mittlere Empfindlichkeit	Waldrand	(09125) Extensivacker / (05153) Grasland	Verbesserung durch Abschirmung von Gewerbeflächen und Stallanlagen	Eingriff in Schutzgut Mensch durch Entzug landwirtschaftlicher Fläche (teilweise 80%) im LSG und SPA	wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, bis Vereinbarkeit mit den Schutzzieleen bzw. keine Beeinträchtigung nachgewiesen ist.

### U1.b) 7.7 Eingriff durch geplante Erweiterung von Grünflächen

Im FNP-Entwurf sind insgesamt **60,41**ha neue Grünflächen dargestellt.

Teilweise dienen die geplanten Grünflächen dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht. Der Ausgleich soll hier vorzugsweise durch flächige Gehölzpflanzungen zur Eingrünung von Siedlungsrändern erfolgen, im Einzelfall kommen auch Baumpflanzungen in Betracht. Je nach Art der Flächen sind auch weitere Maßnahmen, insbesondere zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung geschützter Biotope möglich.

Ein weiterer Teil der dargestellten Grünflächen befindet sich auf baulich genutzten Flächen, die wegen ihrer Lage in Schutzgebieten bzw. im Außenraum nicht als Bauflächen dargestellt werden können. Auch diese Grünflächendarstellungen bereiten keine Eingriffe nach dem Naturschutzrecht vor. Die hier rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen sowie die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandschutz.

Auf die im **Vorentwurf** geplanten Grünfläche **Festwiese (Z2)** wurde im Entwurf des FNP **verzichtet**, da der Standort wegen einer betroffenen Feuchtniederung, einem benachbarten geschützten Biotop und wegen ungünstiger städtebaulicher Lage durch die UNB / Landkreis Oberhavel abgelehnt worden war. Somit wird der in diesem Zusammenhang geplante **Eingriff** in Natur und Landschaft **vermieden**.

Eine weitere im FNP **geplante Grünfläche** mit einer Nutzung, die geeignet ist, einen **Eingriff in Natur und Landschaft** vorzubereiten, ist der geplante **Papageienpark bei Burgwall (Planungsfläche Bu3)**. Hier ist im nordöstlichen Teil (Bergbaufläche) eine junge Aufforstungsfläche betroffen. Im südwestlichen Teil sollen vorhandene bauliche Anlagen in einem Kiefernforst genutzt werden. Der Baumbestand soll teilweise erhalten werden. Der **Ausgleich hat hier nach dem Waldgesetz** zu erfolgen.



**Bu 3:** Diese Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Die Darstellung der geplanten Grünfläche Parkanlage (Vogelpark) steht den Schutzzielen des LSG nicht grundsätzlich entgegen. Bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens ist die Vereinbarkeit mit den Schutzzielen des LSG zu gewährleisten bzw. sind die entsprechenden Befreiungen ggf. zu beantragen.

Beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz ist kurzfristig eine Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens einzuholen.

Hierfür ist ein Nutzungskonzept des Flächeneigentümers vorzulegen. Bis zur Klärung des Sachverhalts wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.

### U1.b)8. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB

Gemäß §1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne 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 Wohn-*

*zwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.*

Im vorliegenden Entwurf des FNP nehmen die dargestellten Bauflächen bzw. Baugebiete einschließlich der Verkehrsflächen sowie der Flächen für die Ver- und Entsorgung in der Summe 99,6% der im Bestand hierfür erfassten Flächen ein.

Ein Zuwachs ergibt sich im Bereich der Sondergebiete im Wesentlichen durch die geplante Umgestaltung der Tonstichlandschaft von einer Bergbaufolgelandschaft zu einem touristischen Zielgebiet, das Schwerpunkt der touristischen Entwicklung im Plangebiet werden soll. Die damit verbundene Inanspruchnahme von Boden für bauliche Nutzungen ist erforderlich, um die Umgestaltung der Tonstichfolgelandschaft umsetzbar zu machen und hierdurch die Voraussetzung für die Sanierung der Tonstichlandschaft und zugleich für die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen zu schaffen.

Dieser Zuwachs an darzustellenden Sondergebieten für touristische Nutzungen wird durch aufgegebenen gewerblichen Nutzungen sowie durch die Nichtdarstellung von Bauflächen im Außenraum auf der Ebene des FNP mehr als ausgeglichen. So weit als möglich werden für die geplanten Sondergebiete die Flächen der aufgegebenen gewerblichen Nutzungen neu beplant.

Die Tatsache, dass trotz der Neuausweisung der Ferienhausgebiete und sonstigen Sondergebiete im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens für die Tonstichlandschaft insgesamt die Darstellung von Bau- und Erschließungsflächen im FNP hinter dem baulich vorhandenen Bestand zurückbleibt, trägt der rückläufigen Einwohnerentwicklung im Plangebiet angemessen Rechnung.

## U1.b)9. Anforderungen gemäß Waldgesetz

### U1.b)9.1 Vorbemerkungen

Gemäß §6 **LWaldG** (Waldgesetz des Landes Brandenburg) haben Träger von öffentlichen Vorhaben bei Planungen und Maßnahmen, die eine **Inanspruchnahme von Wald vorsehen** oder in ihren Auswirkungen Waldflächen betreffen können, die Bedeutung des Waldes im Sinne des Waldgesetzes und anderer landesrechtlicher Bestimmungen angemessen zu berücksichtigen und die **zuständige Forstbehörde** zu beteiligen.

Gemäß §1 LWaldG ist der **Wald** wegen seiner Bedeutung für die Umwelt sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens zu **erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern**. Waldbesitzer sollen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben gemäß LWaldG unterstützt und ein Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzer herbeigeführt werden.

*Die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart bedarf gemäß §8 LWaldG Genehmigung der unteren Forstbehörde. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.*

### U1.b) 9.2 Ausgleichsbedarf durch Änderung von Flächen für Wald in andere Nutzung

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche Wald (ha)	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z32	Gepl. Ferienhausgebiet P2/3 Kohlenhaufen	14,60	gewerbl. Baufl. 2,78 ha Mischgebiet 0,37 ha Wald 3,98 ha Grünfl. 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha	<b>3,98</b>	SO(F) 8,43ha  Grünfl. 5,55ha  Wasser 0,62ha (bleibt erhalten)	tlw. LSG (südl. Uferbereich), hier keine Bauflächen geplant (gemäß Ergebnis ROV)

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche Wald (ha)	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z35 b	(P7Nord) nordwestlich Ziegeleipark	4,14 ha	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	<b>0,94</b>		Uferschutz, Lage im LSG und SPA Nichtdarstellung der gepl. Bauflächen bis zum Nachweis der Vereinbarkeit mit LSG
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel, nördlich Döbertstich	1,2	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw/Offl.	<b>0,14</b>	SO(F) 1,2 ha	Reduzierung im ROV wegen Naturschutz, gesch. Biotope wegen Lage im LSG, FFH, SPA <b>Nichtdarstellung der Bauflächen im abschließenden FNP, solange Naturschutzrecht entgegensteht</b> (gemäß Ergebnis ROV)
Bu3	Grünfläche Vogelpark Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal am Südrand und angrenze Fläche	1,28	0,25 ha Lw/Offl. 0,65 ha G 0,38 ha Wald teilw. Bergwerksfeld	<b>0,38</b>	Vogelpark	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf FNP Mai 2008 wurde die Fläche präzisiert, nachrichtliche Übernahme Bewilligungsfeld Bergbau, Darstellung der beabsichtigten Folgenutzung als Vogelpark, Nutzung vorh. Baulichkeiten Lage im LSG Beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz ist kurzfristig eine Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens einzuholen. Hierfür ist ein Nutzungskonzept des Flächeneigentümers vorzulegen. Bis zur Klärung des Sachverhalts wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.
	<b>Verlust von Waldflächen durch geplante Nutzungsänderung</b>			<b>5,44</b>		

Durch diese geplanten Nutzungen verringert sich der Waldbestand im Plangebiet von gegenwärtig ca. **8.011,51 ha** um **5,44 ha**. Das entspricht bezogen auf die vorhandene Gesamtwaldfläche einer Verringerung um 0,07%

Der Waldverlust ist innerhalb des Flächennutzungsplanes auszugleichen. Der Entwurf des FNP stellt folgende **Flächen für Aufforstungen** dar, auf denen der **Ausgleich nach dem Waldgesetz** erfolgen kann:



## Geplante Waldflächen zum Ausgleich nach dem Waldgesetz

Nr.	Lage	Größe Aufforstungsfläche in ha	bisherige Nutzung	Bemerkungen
F2	Zehdenick Süd, am Asbau	4,6	Lw/Offl.	genehmigte Aufforstungsfläche, Gesamtfläche 5,49 ha, geschützte Biotope (Moore, Sölle) sollen jedoch nicht mit Bäumen bepflanzt werden (Hinweis <b>Landesbetrieb Forst Brandenburg</b> vom 08.04.2009: Fläche F2 wird im Rahmen des Radwegebaus Zehdenick- Vogelsang als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bereits realisiert und steht somit für zukünftige Vorhaben dieses Planes als Kompensationsfläche nach dem LWaldG nicht mehr zur Verfügung.)
F4	ehemaliger Lagerplatz der Holzindustrie bei Vogelsang	1,46	Lw/Offl.	zugleich Ausgleichsfläche nach dem Naturschutzrecht durch Rückbaumaßnahme der vorhandenen Versiegelung (Beton), Lage im LSG
F5	Zehdenick, Uferschutzwald östliches Havelufer, ca. 30m Breite (gesamt 2,16ha Wald geplant, teilweise vorh.)	1,69	G 0,84 ha Lw/Offl. 0,85 ha 0,47 Wald	Schutz des Hafelufers durch Anpflanzung Uferschutzwald, zugleich Maßnahmefläche nach dem Naturschutzrecht, wegen angrenzendem LSG, FFH, NSG, SPA und Uferschutz
F6	nördlich der Ortslage Wesendorf – vor Gewerbe und Ställen	3,37	Lw/Offl.	zusätzliche Aufforstungsfläche im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008, eine kleine Teilfläche (ca. 10%) liegt im LSG und SPA  Hinweis <b>Landkreis, UNB</b> , vom 20.04.2009: <i>Die Aufforstungsfläche in Wesendorf befindet sich teilweise im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ sowie im SPA „Obere Havelniederung“. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Offenlandbereich, der insbesondere aus Gründen des Artenschutzes offen zu halten ist. Nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand steht die geplante Aufforstung dem Schutzzweck des LSG entgegen. Die erforderliche LSG-Genehmigung bzw. Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.</i>  Zur Berücksichtigung des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde wird die Aufforstungsflächen <b>F6</b> von der Darstellung des FNP ausgenommen. Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.  Da der FNP mehr Aufforstungsflächen darstellt, als er Eingriffe in den Waldbestand plant, ist innerhalb des FNP auch ohne Darstellung der Aufforstungsflächen F6 eine ausgeglichene Waldbilanz gegeben.
F7	Stadt Zehdenick südl. Mutzer Weg Flächen nördlich an F2 angrenzend	2,99	Lw/Offl.	zusätzliche Aufforstungsfläche im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 / Lage außerhalb von Schutzgebieten / schafft zusammen mit F2 einen Klimaschutzriegel in der ansonsten ausgeräumten Landschaft

Nr.	Lage	Größe Aufforstungsfläche in ha	bisherige Nutzung	Bemerkungen
<b>F8</b>	südlich der Ortslage Krewelin – Ostseite der L21	2,02	Lw/Offl.	<p>zusätzliche Aufforstungsfläche im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008, liegt teilweise im LSG und SPA</p> <p>Hinweis <b>Landkreis, UNB</b>, vom 20.04.2009:  <i>Die Aufforstungsfläche in Krewelin befindet sich innerhalb des LSG „Obere Havelniederung“ und des SPA „Obere Havelniederung“. Die Planung steht nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand dem Schutzzweck des LSG entgegen. Die erforderliche LSG-Genehmigung bzw. Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.</i></p> <p>Zur Berücksichtigung des Hinweises der unteren Naturschutzbehörde wird die Aufforstungsflächen F8 von der Darstellung des FNP ausgenommen. Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F8 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.</p> <p>Da der FNP mehr Aufforstungsflächen darstellt, als er Eingriffe in den Waldbestand plant, ist innerhalb des FNP auch ohne Darstellung der Aufforstungsflächen F8 eine ausgeglichene Waldbilanz gegeben.</p>
<b>Z45</b>	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen (gesamt 31ha, davon geplant 1,4ha Wald, teilweise vorhanden)	0,50	G	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen
<b>gesamt</b>		<b>16,63</b>		

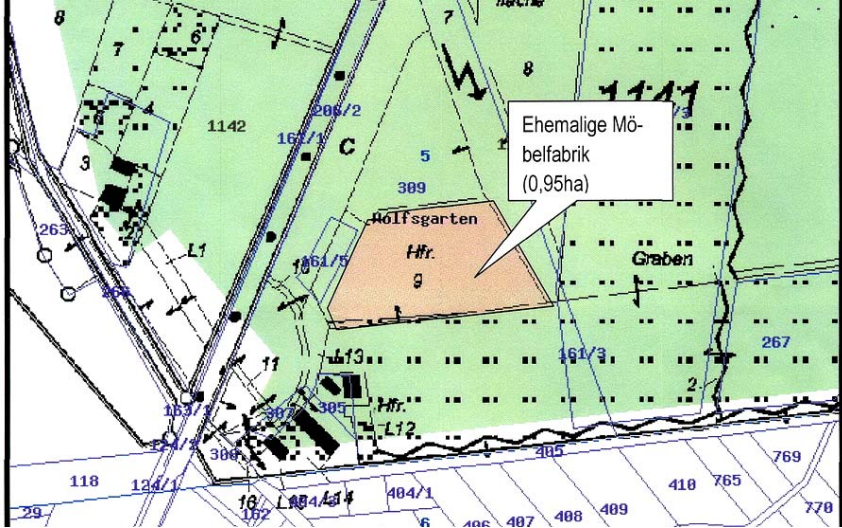
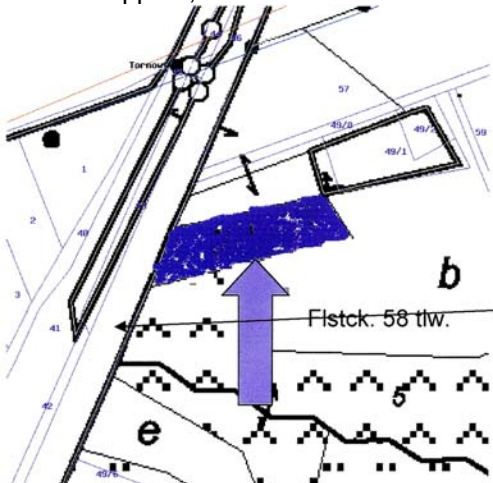
Die geplanten Aufforstungsflächen **F1** und **F3** waren im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 entfallen.

Im vorliegenden **Entwurf des Flächennutzungsplanes 12-2008** ist insgesamt die **Inanspruchnahme von 5,44ha** Wald geplant. Zugleich werden **neu geplante Waldflächen** mit einer Gesamtgröße von **16,63ha** dargestellt. Auf diesen Flächen kann der **Ausgleich nach dem Waldgesetz** durch Ersatzaufforstung erfolgen. Auch bei Wegfall einer oder mehrerer geplanter Waldeingriffs- oder Aufforstungsflächen (s.o.) ergibt sich damit eine ausgeglichene Waldbilanz.

Darüber hinaus kann ein Teil des Ausgleiches auch durch die Aufwertung vorhandener Waldflächen erfolgen. Den erforderlichen Ausgleich nach dem Waldgesetz legt im konkreten Einzelfall auf entsprechenden Antrag die zuständige **Forstbehörde** fest.

Durch die im FNP dargestellten Aufforstungsflächen und unter Berücksichtigung der geplanten Umwandlungsflächen für andere Nutzungen erhöht sich im Geltungsbereich des FNP die Größe der Waldfläche insgesamt auf **100,1%** im Vergleich zum Bestand 2008.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** gab mit Schreiben vom 08.04.2009 folgende Hinweise zu weiteren möglichen Projekte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

vorgeschlagene Projekt des Landesbetriebes Forst Brandenburg	Berücksichtigung im FNP
<p><b>1. Renaturierung einer Lagerfläche der ehemaligen Möbelfabrik</b>, die sich im Außenbereich am nordöstlichen Rand von Zehdenick befindet.</p>  <p>Nach dem Abtragen der alten Baracken und Sanierung des Geländes auf 0,95 ha soll Laubwald bzw. kann eine Streuobstwiese entstehen.                  Projekt Abriss und Renaturierung ehemalige „Möbelfabrik Zehdenick“                  Ort: 16792 Zehdenick, am Alten Forsthaus 1, Gemarkung Zehdenick, Flur 5, Flurstück 309 tlw.                  Größe der unmittelbaren zu bearbeitenden Fläche (0,95ha).                  Pos. 1 Holzschuppen (ehe. Hühnerfarm), Abmaße 6m/50m/2,3m                  Material: 560m<sup>2</sup> Holzbretter behandelt, 300m<sup>2</sup> Dachpappe, 300m<sup>2</sup> Wellasbest                  Pos. 2 Schuppen „Möbelbude“, Abmaße 12,8m/40m/3,0 und 9,8m/11m/3,0m                  Material: Holz ca. 15m<sup>3</sup>, 384m<sup>2</sup> Ebenasbest, 620m<sup>2</sup> Wellasbest, 40m<sup>3</sup> Fundament Beton und Klinker, 80m<sup>3</sup> Estrichfußboden, 22 Fester                  Pos. 3 Abmaße: 7,5m/20,3m/2,5m, Material: 145 m<sup>2</sup> Holzbretter behandelt, 152m<sup>2</sup> Wellasbest, 10m<sup>3</sup> Betonfundament, 15m<sup>3</sup> Estrichfußboden, 6 Fenster                  Pos. 4 Materiallager, Abmaße 5,3m/20m/3,5m                  Material: Holz ca. 5m<sup>3</sup>, 150m<sup>2</sup> Wellasbest, 7m<sup>3</sup> Betonfundament                  Pos. 5 Sonstige Materialien, 9 Laternen, Betonrohre, Schlackesteine, Betonplatten, Bahnschwellen Summe ca. 15m<sup>3</sup>, Holzschuppen 4m/4m/2,5m, Alter Dachbinder ca. 3m<sup>3</sup></p>	<p>Die Fläche der ehemaligen Möbelfabrik liegt im LSG. Der FNP stellt sie entsprechend der gegenwärtigen Situation nicht als Wald sondern als Fläche für die Landwirtschaft dar. Für die Aufforstung der Fläche müsste die Vereinbarkeit dieser Maßnahme mit den Schutzziele des LSG und mit den Belangen des Artenschutzes geprüft werden. Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des FNP und LP kann diese Prüfung nicht erfolgen, da die Planungen kurz vor dem Abschluss stehen und für die Gewährleistung einer ausgeglichenen Waldbilanz auf der Ebene des FNP und LP keine zusätzlichen Aufforstungsflächen erforderlich sind.</p> <p>Grundsätzlich entspricht die Sanierung und Aufforstung der genannten Fläche der Planintention des FNP und LP, sofern keine Belange des Landschaftsschutzes und Artenschutzes entgegenstehen.</p>
<p><b>2. Abriss von 2 Gebäuden im Aussenbereich am Rande Vogelsangs</b> in der Flur 2, Flstck. 58 tlw. mit 0,24 ha sowie Sanierung des Grundstücks Stall-Schuppen , Wohnbaracke</p>  <p>Nach dem Abriss und der Sanierung des Grundstückes wird die Fläche gezaunt und mit standortgerechten Laubbaumarten aufgeforstet.</p>	<p>Die betreffende Fläche ist im FNP und LP entsprechend dem Bestand bereits als Wald dargestellt. Bei Abrissarbeiten sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere können Fledermausquartiere betroffen sein.</p>

### **U1.b)10. Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht**

Gemäß §5(3) BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Dies können insbesondere sein:

- Altablagerungen, wie künstliche Halden und Verfüllungen mit verschiedenen Stoffen
- Altstandorte, wie ehemalige Betriebsgelände (z.B. Industrie, Tankstellen u.s.w.)
- großflächige Bodenbelastungen

Den Umgang mit schadstoffbelasteten Böden regelt das Bundesbodenschutzgesetz.

Die im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes bekannten Altlastenflächen sind in einem Altlasten Auszug aus dem Altlasten-Atlas Altkreis Gransee (Begründung Punkt 17.3 Altlasten) aufgeführt.

Vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf Altlastenverdachtsflächen ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt erforderlich. Die Kennzeichnung im FNP soll Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung geben, damit festgestellt werden kann, ob geplante Nutzungen mit der vorhandenen bzw. vermuteten „Altlast“ vereinbar sind. (Warnfunktion)

In die Darstellung des FNP wurden symbolhaft die wesentlichen bekannten im Plangebiet vorhandenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind (Altlastenflächen) entsprechend den Aussagen des Altlastenkatasters der unteren Umweltbehörde nachrichtlich übernommen, sofern die Aussagen des Altlastenkatasters nicht schon durch realisierte Bauvorhaben und damit erfolgte Sanierung der Fläche überholt sind.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die Stadt davon ausgegangen, dass eine Sanierung von Altlasten auf Bauflächen zur geplanten Nutzung grundsätzlich möglich sein wird. Insbesondere für Flächen mit vorhandenen oder geplanten sensiblen Nutzungen waren in der Vergangenheit Altlastengutachten erstellt worden, von denen die Stadt Kenntnis hatte. Die Gutachten liegen beim Umweltamt des Landkreises Oberhavel vor. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Umweltamt des Landkreises haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass der Flächennutzungsplan auf Grund von Altlasten nicht vollziehbar sein könnte. Die beim Umweltamt vorliegenden Gutachten für Flächen, auf denen sensible Nutzungen geplant sind, wurden in der Begründung ergänzend benannt.

### **U1b)11. Kampfmittelbelastung**

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber hinaus entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer von der Zentraldienststelle der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

### **U1.b)12. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege**

#### **U1.b)12.1 Denkmalschutz**

Den Denkmalschutz im Land Brandenburg regelt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg Vom 24. Mai 2004. Gemäß §3 BbgDSchG sind Denkmale nachrichtlich in ein öffentliches Verzeichnis (Denkmalliste) einzutragen. Der Schutz nach diesem Gesetz ist jedoch nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig.

In die Begründung zum FNP wurden die geschützten Denkmale, die in die Denkmalliste eingetragen sind, nachrichtlich übernommen. (Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stadt Zehdenick, Stand: Januar 2007 unter Punkt 17.2.1)

Wegen der Vielzahl der Denkmale, insbesondere in der Kernstadt Zehdenick, können diese nicht in der Planzeichnung des FNP dargestellt werden.

Mit Schreiben vom 27.04.2009 teilte das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 mit:

*„Bei dem Vorhaben sind Belange der Baudenkmalpflege berührt, aber es bestehen keine Bedenken.“*

Die im FNP dargestellten **Sondergebiete für Windenergienutzung** entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

Zu den Auswirkungen der WEG bzw. Sondergebiete für die Windenergienutzung auf die Belange des Artenschutzes sh. unter U1.b)18.3.2)

#### **U1.b)12.2 Bodendenkmalpflege**

Rechtsgrundlage des Schutzes der Bodendenkmale ist das BbgDSchG. (sh. hierzu 17.2.2) Die bisher bekannten Bodendenkmale wurden durch das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Beteiligungen zum FNP mitgeteilt und nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen.

Darüber hinaus ist ein Auszug aus der Denkmalliste (Bodendenkmale) des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stadt Zehdenick in den Begründung zum FNP unter Punkt 17.2.2 enthalten.

#### **U1.b) 13. Immissionsschutz, Schutz vor schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen**

##### **U1.b) 13.1 Vorbemerkungen**

Gemäß **§50 BImSchG** sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen *die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen **Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.***

Die **Seveso-II-Richtlinie** (Richtlinie 96/82/EG vom 9.12.1996 (ABl. EG Nr. L 10, S13.), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2003/105/EG v. 16. Dezember 2003, ABl. EU Nr. L 345, S. 97) bestimmt in Artikel 12, dass zur **Vermeidung von schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen mit entsprechenden Betrieben von Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebieten** und unter dem Gesichtspunkt des **Naturschutzes besonders wertvollen und besonders empfindlichen Gebieten** ein angemessener Abstand gewahrt bleiben muss.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf mit:

*„Planungen und sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gebiete bedeutsam sein können, werden derzeit durch unser Amt, dem Landesumweltamt, Regionalabteilung West, Teilregion 2 nicht durchgeführt.“*

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 21.04.2009 zum Entwurf des FNP und LP (Dezember 2008) mit:

**„Zu o.g. Entwurf bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.“**

##### **U1.b)13.2 Gewerbe**

Insbesondere in der Kernstadt Zehdenick sind mehrere gewerbliche Bauflächen vorhanden, die unmittelbar an Wohngebiete bzw. die Naturräume der Havel und der Tonstichlandschaft mit den dort vorhandenen Schutzgebieten nach europäischem und deutschem Recht grenzen.

Soweit diese gewerblichen Bauflächen genutzt sind, wurden sie in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Dort, wo vorhandene Wohnnutzungen an die gewerblichen Nutzungen angrenzen, wurden zum

Schutz der Wohnnutzung im FNP eingeschränkte Gewerbegebiete dargestellt. Die dort zulässigen Nutzungen sollen insoweit eingeschränkt werden, als es zum Schutz der Wohnnutzungen vor Lärm, Staub, Gerüchen und Erschütterungen durch gewerbliche Nutzungen erforderlich ist.

Das vorhandene Industriegebiet um das Porenbetonwerk wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung als Industriegebiet (GI) dargestellt, um auf die hiervon ausgehenden Emissionen für die umgebenden Nutzungen hinzuweisen.

Die geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erfolgt an der L22 westlich von Zehdenick, von wo aus die Zufahrt zur Bundesstraße B96 möglich ist, ohne das Siedlungsgebiet zu durchqueren (geplante gewerbliche Bauflächen Z1 und MI 10). Die geplanten Ergänzungsflächen für gewerbliche Nutzungen wurden auch unter Beachtung ausreichender Abstände zu störepfindlichen Nutzungen ausgewählt.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf mit:

*„Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.*

*In Bereichen, in denen Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aneinandergrenzen z.B. **gewerbliche Bauflächen (G) - Wohnbauflächen (W) (Zehdenick, Vogelsang, Klein-Mutz)** ist davon auszugehen, dass in den Gewerbegebieten nur eine **eingeschränkte Gewerbetätigkeit (GEe)** möglich ist. Das heißt, dass in diesen Gebieten bei Ansiedlung neuer Betriebe nur Betriebe, die in einem MI-Gebiet der BauNVO allgemein zulässig sind (nicht wesentlich störende) entstehen können. Bei bereits bestehenden Betrieben (Betriebserweiterungen) ist darauf zu achten, dass sich die Immissionssituation nicht verschlechtert. Näheres regeln die verbindlichen Bauleitpläne.“*

Die Darstellung von Gewerblichen Bauflächen, die an Wohnbauflächen grenzen, wurde im Entwurf in GEe geändert.

Bei den dargestellten gewerblichen Bauflächen nordöstlich der Ortslage von Klein Mutz, in Zehdenick nördlich P 2/3 und in Vogelsang handelt es sich jeweils um vorhandene Nutzungen. Im Bestand gelten die anlagenbezogenen Anforderungen des Immissionsschutzes sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Falle der Aufstellung verbindlicher Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend den rechtlichen Anforderungen zu beachten. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung soll dem Schutz umgebender Nutzungen durch Zonierung der gewerblichen Bauflächen sowie durch Festsetzungen zum Immissionsschutz angemessen Rechnung getragen werden.“

Für die Flächen um den Ziegeleischtich (Z45) ist gemäß Abwägung zum FNP die Aufstellung eines Rahmenplanes geplant, der die weitere Nutzungsdifferenzierung auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbereiten soll. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Die erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

### **U1.b)13.3 Immissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung**

Die **landwirtschaftliche Tätigkeit in baulichen Anlagen**, insbesondere die **Intensiv-Tierhaltung**, findet auf Grund der Konzentration zur Gewährleistung einer besseren Wirtschaftlichkeit i. d. R. an Standorten im Außenbereich oder in Anlagerung an die Ortslagen statt, die wegen ihrer Art und ihres Umfangs einer Genehmigungspflicht nach dem Immissionsschutzrecht unterliegen und aus planungsrechtlicher Sicht **gewerblichen Anlagen** gleichstehen.

Diese Nutzungen grenzen teilweise an vorhandene Wohnnutzungen an ohne dass ein funktioneller oder eigentumsrechtlicher direkter Zusammenhang zwischen den Wohnnutzungen und der betreffenden Betriebsflächen besteht. Durch diese Nachbarschaft entsteht kein Dorfgebiet im planungsrechtlichen Sinne. Deshalb wurden die betreffenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen Sondergebiete für Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe (SO(T)) dargestellt. (sh. unter gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete für Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die Belange des **Bereiches Landwirtschaft** mit Schreiben vom 28.06.2007 zum Immissionsschutz dieser Anlagen wie folgt mit:

„Zu Abständen von Stallanlagen

*Bei den Flächen für die Wohnbebauung **Kr 1, Kr 4, Os 3 und We 1** sollte die Zulässigkeit unter Beachtung der **Immissionen durch die nahegelegenen Stallanlagen** überprüft werden.*

*Die Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte der landwirtschaftlichen Tierhaltung dürfen durch die Entwicklungsplanung des FNP nicht eingeschränkt werden.“*

**Wegen der bestehenden Immissionsschutzkonflikte** werden folgende **vorhandene** und für **Wohnzwecke genutzte Bauflächen nicht im FNP dargestellt:**

Orts teil	Lage	Grö-ße in ha	Darstel-lung im FNP	Gründe für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
				Split-ter-siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Ri	südl. Rinderanlage	0,98	M						Immi
Ri	nordöstl. Rinderanlage	0,57	M						Immi
KM	Nähe Mutzer Rinderanlage	5,10	Garten						Immi
Be	Südausgang Liebenberger Str.	0,09	Lw	x					Immi
Be	Südausgang Liebenberger Str.	0,12	Lw	x					Immi
Be	Südausgang Liebenberger Str.	0,16	Lw	x					Immi
Be	Südausgang Liebenberger Str.	0,21	Lw	x					Immi
Be	Südausgang Liebenberger Str.	0,25	Lw	x					Immi
	<b>gesamt</b>	<b>7,48</b>							

Innerhalb der dörflichen Strukturen gibt es neben der **dominierenden Wohnnutzung** einige **Wiedereinrichter sowie eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Gartenbau und Kleintierhaltung**. Diese Bereiche haben deshalb heute den Charakter von **Kleinsiedlungsgebieten** gemäß BauNVO. Sie werden deshalb im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Belange des Immissionsschutzes sind, wie bisher, bei den konkreten Vorhaben gemäß den technischen Regelwerken und Richtlinien (z. B. VDI-Richtlinien zur Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine und Hühner (3471 und 3472)) insbesondere durch entsprechende Beschränkung der Tierzahlen jeweils zu beachten. Hierfür erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung der betreffenden Flächen gemäß §5(2)6. BauGB als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. ie landwirtschaftlich genutzten **Ackerflächen** reichen teilweise bis unmittelbar an die Baugrundstücke, an anderen Stellen ist die früher typische **Eingrünung der Ortslagen** durch Gartenzonen noch vorhanden.

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für geplante Lückenschließungen und Abrundungen der Ortslagen sind deshalb Gartenflächen geplant, die die Ortskerne eingrünen und zugleich einen Puffer schaffen, der die landwirtschaftstypischen Geräusche, Gerüche und Stäube abschirmt.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf mit:

*„In der Begründung wird im Punkt U1.b)13.3 - Immissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung darauf hingewiesen, dass wegen bestehender Immissionskonflikte vorhandene Wohnbauflächen im FNP nicht dargestellt werden sollen. Hierzu ist folgendes anzumerken:*

*Wohnbauflächen, die in Nachbarschaft zu Tierhaltungsanlagen bereits existieren, sollen nicht aus Gründen des Immissionsschutzes nicht dargestellt werden, sondern der empfohlene Schutzabstand der Tierhaltungsanlage sollte auf dem Plan kenntlich gemacht werden. Dies dient der Unterrichtung der Betroffenen über die bestehenden Immissionsverhältnisse dort. Ein Heranrücken neuer Wohnbauflächen ist zu vermeiden. Lückenschließungen sind durchaus denkbar.“*

Dem Vorschlag kann aus folgendem Grund nicht gefolgt werden:

Gemäß §1(6)1. BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Der Schutzbereich der Tierhaltungsanlagen wird in der Planzeichnung berücksichtigt, soweit er bekannt ist. In diesem Schutzbereich werden keine Bauflächen dargestellt.

Sollte im Einzelfall eine Bebauung gemäß §34 BauGB als Lückenschließung zulässig sein, steht die fehlende Darstellung im FNP dem nicht entgegen.

Eine bauliche Entwicklung im Außenbereich oder durch Bebauungsplan, der die fehlende Bauflächendarstellung entgegenstehen würde, wird hingegen nicht angestrebt, da gesunde Wohnverhältnisse hierbei nicht gewahrt wären.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf weiterhin mit:

*„Weiterhin wird zur Problematik der landwirtschaftlichen Betriebe folgende Anregung gegeben: Während in MD-Gebieten auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist (' 5 Abs. 1 Satz 2 BauN VO), kann durch die Darstellung der Umgebung dieser Betriebe als Wohnbauflächen bzw. durch Heranrücken von Wohnbauflächen an diese Betriebe im FNP deren Bestand und/oder Entwicklung gefährdet werden. Andererseits kann dem hohen Schutzanspruch, der einem Wohngebiet zusteht, oftmals durch die im Dorfgebiet typischen Geräusche und Gerüche nicht entsprochen werden. Aus diesem Grund regen wir an, die Teile des Gemeindegebietes, in denen land- und forstwirtschaftliche Betriebe ansässig sind, gemäß' 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als MD darzustellen, soweit sie nicht dem Außenbereich zuzurechnen sind.“*

In den Ortsteilen Ribbeck, Bergsdorf und Mildeberg, wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet zumindest im Ansatz vorhanden sind, werden die entsprechenden Teile der Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung des FNP könnte in einem verbindlichen Bauleitplan bei entsprechender städtebaulicher Rechtfertigung ein Dorfgebiet als Festsetzung entwickelt werden. Bei der Beurteilung von Vorhaben nach §34BauGB ist die Darstellung des FNP nicht von Belang, sodass sie der Entwicklung von Dorfgebieten aus dem Bestand schon deshalb nicht entgegenstehen kann. Im Übrigen kann dem Hinweis jedoch nicht gefolgt werden, da die Überplanung eines Gebietes, das vorrangig dem Wohnen dient und das kein Dorfgebiet im Sinne der BauNVO ist, als Dorfgebiet dazu führen würde, dass der FNP bzw. der daraus entwickelte Bebauungsplan nicht vollziehbar wäre und somit an einem erheblichen Mangel leiden würde. (Weitere Ausführungen sh. hierzu unter 6.4 der Begründung)

#### **U1.b)13.4 Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftige Anlagen**

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf mit:

*„Im Gemeindegebiet von Zehdenick befinden sich die in **Anlage 1 dieses Schreibens aufgeführten, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Diese im Katalog der 4. Bundes-Immissionsschutzverordnung (4. BlmSchV) aufgeführten Anlagen erzeugen im Verhältnis zu ihrer Umgebung einen vermuteten (latenten) bodenrechtlich relevanten Widerspruch. So ist bei diesen im Grundsatz davon auszugehen, dass die betrieblichen Anlagen auf Grund ihrer Beschaffenheit und/oder ihrer Betriebsweise im besonderen Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen, d.h. Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen, hervorzurufen. Deshalb sollten sie auch aus rein immissionsbezogener Betrachtung unter den Gesichtspunkten des Immissionsschutzes grundsätzlich (bis auf wenige Ausnahmen) nur in Industriegebieten oder Sondergebieten oder auch im Außenbereich als zulässig angesehen werden.***

*In welchem Bereich um die o.g. Anlagen als auch nach BlmSchG nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen entstehen können, wenn diese ordnungsgemäß betrieben werden und dem Stand der Technik entsprechen, kann der Abstandsliste der Abstandsleitlinie des MUNR, Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 vom 6. Juli 1995 entnommen werden. Ein Unterschreiten bzw. ein weiteres Unterschreiten der entsprechenden Schutzabstände, etwa durch neue heranrückende Bauflächen/-gebiete ist zu vermeiden.*

*Bitte beachten Sie auch die notwendigen Schutzabstände zu Hochspannungsfreileitungen und Oberleitungen der Deutschen Bahn AG zu Wohnbebauungen und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem längerandauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen (Anlage 4 Abstandsleitlinie). Die Darstellung dieser sich ergebenden Bereiche erfolgt gemäß' 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB i.V.m. Nr. 15.6 der Anlage Planz. V.“*

Die in der Anlage 1 zu diesem Schreiben aufgeführten, nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen können bei der Stadtverwaltung Zehdenick eingesehen werden.



### U1.b)13.5 Sport- und Freizeitlärm

Im Plangebiet sind mehrere Sport- und Bolzplätze vorhanden (sh. 11.1), die teilweise dicht an vorhandenen Wohnbauflächen liegen. Der Immissionsschutz umliegender Wohnnutzungen ist hier insbesondere in Zehdenick zu beachten. Wegen der geringen Nutzungshäufigkeit in den Ortsteilen sind die vorhandenen Sportplätze dort aus Sicht des Immissionsschutzes i.d.R. kaum problematisch.

Der Bolzplatz in Mildenberg liegt nahe der geplanten Fläche Mi 11 (Erweiterung Wohnbaufläche), die Anforderungen des Immissionsschutzes sind hier zu beachten.

Der Sportplatz in Krewelin liegt im LSG und Vogelschutzgebiet, es liegt hierfür jedoch bereits eine Genehmigung vor, die den Belangen des Immissionsschutzes bereits Rechnung getragen hat.

Gemäß Begründung, 11.1, stellt der FNP die vorhandenen **Reitplätze** in Ribbeck, Wesendorf, und Zehdenick dar, da diese auch zukünftig erhalten bleiben sollen. Somit ist die Nutzung durch den Bestand bestimmt. Entsprechend des ländlichen Charakters des Plangebietes dienen die Reitplätze dem Reiten als Freizeitbeschäftigung. Immissionskonflikte auf Grund der Nutzung dieser Reitplätze sind bisher nicht bekannt geworden. Die Nutzung der Reitplätze unterliegt den einschlägigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen bezüglich des Lärmes sowie bezüglich der Vermeidung erheblicher Geruchsbelästigungen durch Pferde.

Die geplanten **Festplätze** befinden sich an vorhandenen Standorten (sh. Begründung 11.1). Sie haben einen dominierenden Grünflächencharakter und werden jeweils zu besonderen Anlässen genutzt. In der Arbeitshilfe Bauleitplanung des Landes Brandenburg heißt es hierzu unter B 15 Grünflächen:

„Festplätze können als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden, wenn sie nur vorübergehend für diesen Zweck genutzt werden und ansonsten der Grüncharakter dominiert.“ Dies trifft auf die Festplätze im FNP Zehdenick zu.

Zur Berücksichtigung der Immissionsauswirkungen von Festplätzen wurde u. a. auf die Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche Mi8 sowie auf die Darstellung der Flächen Z2 /Z20 als Festplatz verzichtet. (sh. Begründung FNP, jeweils in den Tabellen.)

Bei der Nutzung der Festplätze sind die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere die Freizeitlärmrichtlinie, zu beachten.

Der Flächennutzungsplan stellt vorhandene und geplante Sondergebiete für touristische Nutzungen, insbesondere für Marina / Werft dar. Diese Nutzungen können mit Immissionen verbunden sein. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dem Immissionsschutz von Wohn- und Erholungsnutzungen angemessen Rechnung zu tragen.

### U1.b)13.6 Verkehrslärm

Im Plangebiet sind die Trassen mehrerer Kreis- und Landesstraßen sowie eine Linie der Regionalbahn und eine Bundeswasserstraße vorhanden (sh. unter 12.1.). Der Verkehr auf diesen Trassen verursacht Immissionen, die bei der Planung im Nahbereich der Anlagen zu beachten sind, um die Beeinträchtigung von störepfindlichen Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen zu verhindern.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW4 (Immissionsschutz)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf weiterhin mit:

*„In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die wünschenswert einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Überschreitungen der Orientierungswerte und entsprechende Maßnahmen zum Erreichen ausreichenden Schallschutzes [siehe hierzu z.B. VDI 2718 (z. Z. Entwurf)] sollen im Erläuterungsbericht zum FNP beschrieben und gegebenenfalls im Plan gekennzeichnet werden. Näheres regeln die verbindlichen Pläne. Anderenfalls erfolgt eine Berücksichtigung im Baugenehmigungsverfahren.“*

### U1.b)13.7      **Elektrosmog**

Im Plangebiet sind mehrerer **überörtliche Energieversorgungsleitungen** vorhanden (sh. 13.2), die Elektroemissionen verursachen. Die technischen Vorschriften der Energieversorgung sowie die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg sind bei Planungen im Nahbereich der Leitungen zu beachten und die erforderlichen Abstände im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuhalten.

Auf die ursprünglich geplante Wohnbaufläche Mi5 wurde u. a. wegen deren Lage unter einer 110 kV-Leitung verzichtet. Wegen der geringen Größe der Fläche wäre hier eine Bebauung nur im unmittelbaren Nahbereich der Leitungstrasse möglich gewesen.

Die Darstellung vorhandener Wohnbauflächen im Nahbereich von Hochspannungsleitungen erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese Leitungen technisch so ausgeführt sein müssen, dass sie der bestehenden Wohnbebauung bereits Rechnung tragen. Im Rahmen der Entwicklung verbindlicher Bauleitpläne aus dem FNP sind die Anforderungen des Immissionsschutzes in jedem Fall durch entsprechende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche beachtbar.

Gemäß der "Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)" des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 49 v. 6. Juli 1995), Anlage 4 wird hierzu für die Aufstellung von Bauleitplänen folgende Empfehlung gegeben:

Zwischen Hochspannungsfreileitungen und Wohnbebauungen sowie anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem längerdauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, sind bei einer installierten Spannung ab 110 kV ein Abstand 30 m und ab einer installierten Spannung von 380 kV ein Abstand von 50 m zu den äußeren Trassengrenzen einzuhalten.

Nach heutigem Kenntnisstand kann man davon ausgehen, dass der in der Abstandsleitlinie aus dem Jahre 1995 empfohlene Schutzabstand sehr großzügig bemessen wurde und nicht zwangsläufig aus-geschöpft werden muss.

Nach der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Niederfrequenzanlagen unter Beachtung der in § 3 genannten Anforderungen so zu errichten und zu betreiben, dass In Ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken (die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind) die in Anhang 2 dieser Verordnung bestimmten Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Flussdichte nicht überschritten werden.

Da der Betrieb der Anlage nur unter Beachtung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgen darf und die vorhandenen Energieversorgungsleitungen bereits durch bestehende Baugebiete verlaufen, ist davon auszugehen, dass sich aus den betreffenden Darstellungen des FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ergeben.

Das **vorhandene Umspannwerk in Neuhof**, das der FNP darstellt, hat einen Abstand von ca. 70m zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Da der Betrieb der Anlage nur unter Beachtung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) erfolgen darf, ist davon auszugehen, dass die Darstellung der bestehenden Anlage im FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

### U1.b)14      **Trinkwasserschutz, Gewässerschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Trinkwasserschutzzonen vorhanden. Die sind im Einzelnen unter 17.5 aufgeführt und wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan gemäß §5(4) BauGB übernommen.

Teile des Plangebietes unterliegen wasserrechtlichen Restriktionen. Der FNP hat die Grenze der Schutzzonen (TWSZ II und III) von Wasserschutzgebieten nach dem gegenwärtigen Bestand nachrichtlich übernommen.

Aufgrund des §16(5) Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl. I/05, [Nr. 05], S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 05], S. 62) ist das Errichten von Hoch- und Tiefbauten in der engeren Schutzzone (TWSZ II) von Wasserschutzgebieten verboten.

Die untere Wasserbehörde kann aufgrund des §8(3) der 3.DVO zum Wassergesetz vom 2.07.1982 auf Antrag Ausnahmen von Verboten durch Verwaltungsakt zulassen, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Befreiung vom Verbot erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer offenbar unbeabsichtigten Härte führen würde und das Gemeinwohl sowie Belange des Gewässerschutzes der Zulassung der Ausnahme nicht entgegenstehen.

Im Gemeindegebiet gibt es folgende Wasserfassungen mit festgesetzten Trinkwasserschutzzonen:

<u>Zehdenick I</u> (Süd) mit 10 Brunnenfassungen	<u>Zabelsdorf</u> neue Dorfstraße am Westrand des OT
<u>Zehdenick II</u> (Nord) südlich des Waldstiches	<u>Marienthal</u> hinter der Schule
<u>Mildenberg</u> nördlich der Dorflage	<u>Burgwall</u> nördlich der Ortslage
<u>Mildenberg</u> am Westufer des Gartenzwegstichs	<u>Kurtschlag</u> am Döllnfließ oberhalb des Ortsteils
<u>Amt Mildenberg</u>	<u>Kappe</u> nördlich des Ortsteils
<u>Osterne</u> zwischen dem alten Gut und dem ehem. Kasernengelände	<u>Krewelin</u> nördlich des Ortsteils.

Die Trinkwasserschutzzonen II und III wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Wegen der **Lage in der Trinkwasserschutzzone II** werden folgende **vorhandene Wohnbauflächen nicht im FNP dargestellt bzw. von der Darstellung des FNP ausgenommen**:

Ortsteil	Lage	Größe in ha	Darstellung im FNP
Bu	am Ostrand der Ortslage	0,33	Garten
Mi	Amt Mildenberg Nord	0,78	Garten
Ma	am Südostrand der Ortslage (Wohnen 0,2 ha, Gemeinbedarf 0,3 ha)	0,5	Garten
Kr	Wohnbebauung nördlich Ortslage	1,75	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nicht mehr entgegenstehen.
Z	Heideweg / Ecke Straße des Aufbaus	1,1	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nicht mehr entgegenstehen.
Z	Neuholländer Weg	0,47	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nicht mehr entgegenstehen.
K	Kappe, nördlicher Teil der Ortslage	1,2	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, da sich im Rahmen der Prüfung des FNP herausgestellt hatte, dass eine Darstellung als Wohnbaufläche wegen der Lage in der TWSZ II nicht möglich ist. Die Darstellung in einer Nutzungsart, welche der TWSZ nicht entgegen steht, wird zeitnah nachgeholt.
<b>gesamt</b>		<b>6,13</b>	

Bauflächen, denen die Lage in TWSZ II entgegensteht, werden in der abschließenden Planfassung des FNP von der Darstellung ausgenommen, wenn erkennbar ist, dass die Bauflächendarstellung nach absehbarer Aufhebung der TWSZ nachgeholt werden kann.

Folgende früher geplante Wohnbauflächen liegen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen II und werden deshalb nicht als geplante Bauflächen im FNP dargestellt:

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche in ha	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Flächen in ha (Wohnen)	Restriktion Bemerkungen
Z15	Heideweg im Bereich Exinstraße	0,61	Lw/Offl.	0,61	Darstellung als Lw-wegen der Lage in der TWSZ II

In seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum Entwurf Mai 2008 gab der **Trink- & Abwasserverband Lindow-Gransee** Hinweise zu den Brunnen, Wasserfassungen und geplanten Grenzen von Trinkwasserschutzzonen. Die Hinweise wurden unter 17.5.1 in die vorliegende Begründung aufgenommen. Die geplanten Grenzen der Trinkwasserschutzzonen II wurden als hinweisliche Darstellungen im FNP dokumentiert. In Osterne, Marienthal und Burgwall sowie am Ziegeleipark sollen hiernach die TWSZ II vergrößert werden. Innerhalb der TWSZ II stehen die Ziele des Trinkwasserschutzes der Darstellung von Bauflächen im FNP entgegen. Sobald die in Aussicht genommenen Grenzen der TWSZ II rechtsverbindlich werden, sind sie in den FNP nachrichtlich zu übernehmen und die Bauflächendarstellungen innerhalb dieser Flächen müssen im FNP entfallen. Da eine Rechtsverbindlichkeit der in Aussicht genommenen Grenzen der geplanten TWSZ II jedoch noch nicht besteht, stellt der FNP die betreffenden Bauflächen entsprechend der vorhandenen Nutzungen noch dar.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW5 (Wasserbewirtschaftung und Hydrologie)** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 zum Vorentwurf mit:

*„Im Geltungsbereich befinden sich Grundwassermessstellen des Landesmessnetzes (§ 23 (3) BbgWG). Die Zugänglichkeit der Messstelle muss ständig gewährleistet sein. Wenn die Messstelle beseitigt werden muss, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem Landesumweltamt, Referat RW 5, eine Ersatzmessstelle einzurichten. Sollten weitere Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) im Plangebiet vorhanden sein, wäre diesbezüglich ebenfalls eine Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt zu richten.*

*Da das Gebiet der Stadt Zehdenick Gewässerrandstreifen einschließt, sind die aus § 84 BbgWG erwachsenden Anliegerpflichten, Bewirtschaftungsfestlegungen und Verhaltensregelungen zu beachten. Auf die Druckschrift "Richtlinie für die naturnahe Unterhaltung und Entwicklung von Fließgewässern im Land Brandenburg" vom Oktober 1997 wird ausdrücklich hingewiesen (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg).“*

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW5 (Wasserbewirtschaftung und Hydrologie)** teilte mit Schreiben vom 21.04.2009 zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:

*Im Plangebiet befinden sich mehrere Grund- und Oberflächenwassermessstellen des Landesmessnetzes (siehe Anlagen). Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Referat RW 5, abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem Landesumweltamt Brandenburg, Referat RW 5, Ersatzmessstellen einzurichten.*

*Sollten weitere Pegel (z.B. Grundwasserbeobachtungsrohre) in dem Gebiet vorhanden sein, wäre diesbezüglich ebenfalls eine Anfrage zur Verfahrensweise an das Landesumweltamt, Referat RW 5, zu richten.*

Die Grund- und Oberflächenmessstellen, die in den der Stellungnahme beiliegenden Übersichtskarten dargestellt waren, wurden in die Detailkarte Wasser des LP eingetragen.

#### **U1.b)15 Hochwasserschutz**

Gemäß dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 wurde das Wasserhaushaltsgesetz um § 31b ergänzt. Hier ist geregelt, dass durch Landesrecht die Gewässer oder Gewässerabschnitte bestimmt werden, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind. Spätestens bis zum 10.05.2012 sind als Überschwemmungsgebiete mindestens die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Bemessungshochwasser). Die Festsetzungsfrist endet am 10.Mai 2010 für die Überschwemmungsgebiete, in denen ein hohes Schadenspotenzial bei Überschwemmungen besteht, insbesondere Siedlungsgebiete.

Im Land Brandenburg wurden die betreffenden Bereiche für die Havel bisher nicht festgesetzt. Unter [www.brandenburg.de](http://www.brandenburg.de), mluv, Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, ist zum Hochwasserschutz der Havel folgendes ausgeführt:

*Im Flussgebiet der **Havel** ist vor allem die Untere Havel von Berlin bis zur Einmündung in die Elbe für den Hochwasserschutz von Bedeutung. Die zahlreichen Nebenwasserläufe unterhalb Rathenows, die durch Rückstau beeinflusst werden, sind im Mündungsbereich eingedeicht. In diesem Gebiet sind Polderflächen vorhanden, die bei extremen Hochwasserabflüssen in der Elbe zu deren Entlastung (Scheiteltappung) in Abstimmung mit Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt geflutet werden können. An der Havel als typischem Flachlandfluss sind Hochwasserereignisse von langanhaltenden, aber wenig ausgeprägten Hochwasserwellen vorherrschend. Erst unterhalb von Rathenow ist die Hochwassersituation auch vom Wasserstand der Elbe abhängig.*

Demnach wäre das Plangebiet Zehdenick, das sich außerhalb des hier genannten Bereiches befindet, für den Hochwasserschutz an der Havel nicht von besonderer Bedeutung.

Für die Havel bei Zehdenick wurden bisher keine Überschwemmungsgebiete rechtlich festgesetzt. Eine Aussage zu Auswirkungen eines 50- oder 100jährigen Hochwassers kann für den Bereich des Gemeindegebietes Zehdenick seitens des Landesumweltamtes Regionalabteilung West Referat RW6 (Wasserbau und Hochwasserschutz) nicht getroffen werden. (Schreiben vom 12.06.2006)

Für die Einschätzung der Überschwemmungsgefährdung können derzeit nur die Hauptwerte bzw. die bisher beobachteten höchsten Wasserstände in Bezug zu den Höhenlagen betroffener Gebiete herangezogen werden. (sh. Tabelle Hauptwerte der Hochwasserstände, Begründung Punkt 17.5.2)

**U1.b)16. Schutz von Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung und des ÖPNV**

Die Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserentsorgungsleitungen wurden in die Planzeichnung des FNP nachrichtlich übernommen.

Die übrigen Darstellungen des FNP stehen dem nicht entgegen, auch wenn z. B. die Trassen durch Bauflächen verlaufen. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen nicht nur überbaubare Grundstücksflächen, sondern auch die erforderlichen Verkehrsflächen, Grünflächen usw. zu entwickeln. Dabei sind die Anforderungen, die sich für die dann konkretisierte Nutzung (z. B. aus der Lage einer Leitungstrasse) ergeben, zu berücksichtigen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Leitungstrassen und heranrückender Bebauung wird auf die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, die einschlägigen technischen und behördlichen Bestimmungen sowie die konkreten Anforderungen der jeweiligen Versorgungsträger verwiesen.

Es wurden ausschließlich vorhandene **Abwasserbehandlungsanlagen** dargestellt.

Da der Betrieb der Abwasserbehandlungsanlagen nur unter Beachtung der geltenden rechtlichen Bestimmungen erfolgen darf, ist davon auszugehen, dass die Darstellung der bestehenden Anlage im FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Hinweis: gemäß Abstandserlass des Landes Brandenburg (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 49 vom 6. Juli 1995) werden Abwasserbehandlungsanlagen mit über 300 kg pro Tag biochemischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen im Rohabwasser der Abstandsklasse V zugeordnet und sollen einen Abstand von 300m zu Wohnbereichen einhalten. Die einzige Kläranlage im Plangebiet, die diese Größenordnung erreicht, befindet sich in Zehdenick und hält diese Abstände ein. Da der Abstandserlass jedoch lediglich eine Orientierung für die Neuplanung geben würde, die bestehende Anlage jedoch vorhanden ist, sind hier die konkreten rechtlichen Anforderungen maßgebend.

**U1.b)17. Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen**

Die Darlegung der Berücksichtigung des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan erfolgt unter 3.3.2 der Begründung zum FNP.

Im Plangebiet sind folgende Flächen mit Bergbauberechtigungen bzw. bergbaulicher Nutzung oder Eignung vorhanden. Sie wurden im FNP wie folgt berücksichtigt:

Bezeichnung und Lage der Fläche	Konflikte	Planungsziel	Darstellung im FNP
<b>Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal,</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- im Bewilligungsfeld Burgwall-E sind geschützte Biotope vorhanden (Heidebiotope unter Hochspannungsleitung, Feuchtwiesen und Moore in der Havelaue)</li> <li>- Konflikt durch Eingriff in Wald, Ausgleich wird auf der Ebene der bergbaulichen Genehmigungsverfahren festgelegt, eventuell notwendige zusätzliche Aufforstungsflächen konnten bisher nicht in den FNP eingearbeitet werden, da sie nicht bekannt waren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abbau gemäß Rahmenbetriebsplan und Hauptbetriebsplänen</li> <li>- Erhalt oder Ersatz der geschützten Biotope</li> <li>- teilweise Einbeziehung der vorbelasteten Fläche in die geplante touristische Entwicklung, Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen, Planung Grünfläche Vogelpark</li> </ul>	nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes in den FNP mit Darstellung der angestrebten Folgenutzung als Wald, Wasserfläche und Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche Vogelpark
<b>Bergwerksfeld Mildenberg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bergwerksfeld befinden sich mehrere vorhandene Nutzungen, die aus Sicht der Kommune zu erhalten sind sowie geplante Nutzungen, die mit dem geplanten Kies- und Tonabbau schwer vereinbar sind:</li> </ul> <p>zu erhaltende vorhandene Nutzun-</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhalt des Reiterhofes und der benachbarten geschützten Biotope,</li> <li>- Realisierung des geplanten Ferienhausgebietes als Bestandteil des Ferienhauskonzeptes</li> <li>Tonstichlandschaft,</li> </ul>	nachrichtliche Übernahme in den FNP als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, überlagernde Darstellung mit den durch die Kommune geplanten Flächennutzungen

Bezeichnung und Lage der Fläche	Konflikte	Planungsziel	Darstellung im FNP
	<u>gen:</u> - Sondergebiet Reiterhof - benachbarte geschützte Biotope, die bei Eingriff in das hydrologische System (Gerle-Stich, Toetzke-Stich, Havel-Altarm) beeinträchtigt werden würden <u>geplante Nutzungen:</u> - Sondergebiet Ferienhausgebiet Z35 (P7 gemäßROV)	- Prüfung, in wie weit der Abbau von Ton und Kies mit den geplanten Nutzungen vereinbar ist	
<b>Bergwerksfeld Badingen / Bösenhagen</b>	- Niedermoorböden, vorrangig erhalten bzw. entwickelt werden müssen, - geschützten Biotope, die durch Abbau beeinträchtigt werden würden	kein Abbau, Erhalt des Landschaftsraumes	nachrichtliche Übernahme in den FNP* als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, überlagernde Darstellung mit den durch die Kommune geplanten Flächennutzungen (Landwirtschaft bzw. Wasser gemäß Bestand, Eintragung geschützter Biotope (*zu den Bedenken der Kommune zu einer möglichen Abbautätigkeit sh. unter 17.6.2 der Begründung)
<b>Kiesgrube Klein-Mutz</b>	Konflikt durch Eingriff in Natur und Landschaft, Störung der Wohnruhe in der Ortslage Kleinmutz durch Abbau und Transport (Lkw-Verkehr) sowie unzureichende Erschließung für eine Erweiterung des Abbaus - Konflikte durch absehbare nachteilige Auswirkungen der Erweiterung des Kiesabbaus auf den Wasserhaushalt wegen verringertem Zufluss von oberflächennahem Schichtenwasser in hangabwärtiger Richtung, hierdurch vermindertes Wasserdargebot für die Gärten und Felder im Bereich der Ortslage	Wiederherstellung des Landschaftsraumes nach Abschluss des Abbaus	nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes in den FNP* mit Darstellung der angestrebten Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (*sh. unter 17.6 der Begründung)
<b>ehemaliger Tonabbau Marienthal-Trottheide</b>	Beeinträchtigung des Wassers und des Bodens durch Schadstoffe aus eingebrachten Restmassen	keine weitere Verfüllung, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe, Sanierung soweit aus bergbaulicher Sicht erforderlich, und Renaturierung durch Sukzession	keine Darstellung der Abbaufäche im FNP, Darstellung der Flächen entsprechend der vorhandenen Geländestruktur als Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche bzw. Wald
<b>ehemalige Tonstiche in der Havelniederung und bei Ribbeck (Restloch-kette Zehdenick)</b>	teilweise Nutzung der Tonstiche für Erholungsnutzung trotz ungesicherter Uferbereiche	touristische Entwicklung der Tonstichlandschaft, Einbeziehung in das Ferienhauskonzept	keine Darstellung von Abbaufäche im FNP, Darstellung der geplanten Nutzungen Die <b>Restloch-kette Zehdenick</b> wurde als hinweisliche Darstellung in den FNP übernommen. Die Hinweise des <b>Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</b> sind in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

**U1.b)18. Sondergebiete für Windenergienutzung mit einer Begrenzung der Nabenhöhe****U1.b)18.1 Konflikte, die durch die bestehenden WEG verursacht werden, die als Sondergebiete für die Nutzung der Windenergie im FNP dargestellt wurden**

Die im FNP dargestellten Sondergebiete für Windenergienutzung entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** teilte mit Schreiben vom 27.08.2008 zum Entwurf des FNP und LP (Mai 2008) mit:

**Windenergienutzung**

*Die im Regionalplan Prignitz-Oberhavel (Stand 2003) ausgewiesenen Windeignungsgebiete*

**39 Zabelsdorf / Altlüdersdorf**

**40 Mildenberg / Badingen**

**43 Klein Mutz**

*werden unter Vorgabe einer Höhenbegrenzung (Nabenhöhe 105 m) in den FNP übernommen.*

*Aufgrund der Ausstattung der WEG mit Hecken, Baumreihen und Waldrändern ist auf ein erhöhtes Konfliktpotential mit dem Fledermausschutz hinzuweisen.*

Im Zusammenhang mit den **bestehenden festgesetzten WEG (2003)**, die in den **2. Entwurf des Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)** übernommen wurden, bestehen folgende Konflikte:

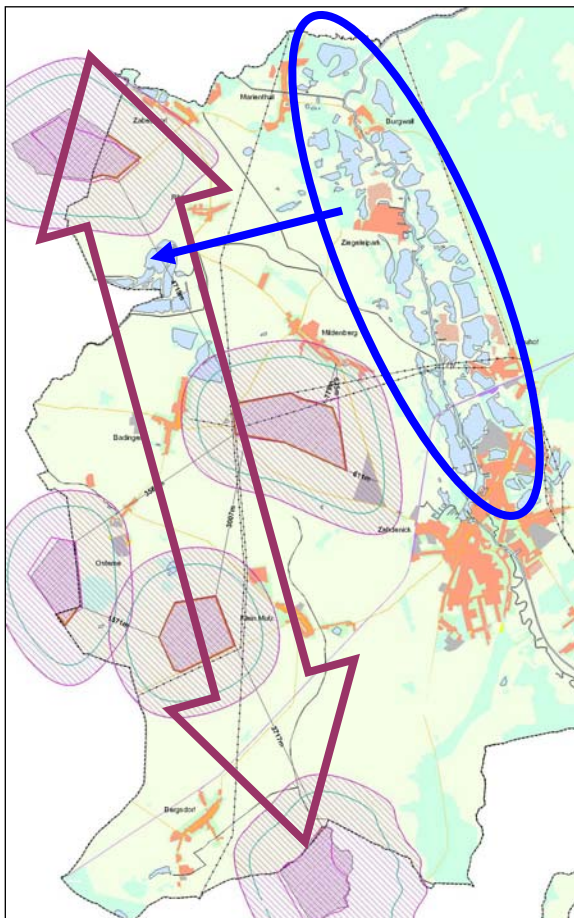
WEG Nr. (2. Entwurf)	Name (neu)	Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit den OT	Konflikte / Hinweise
40	Granseer - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	liegt teilweise innerhalb	<p>Inanspruchnahme von Bereichen in der näheren Umgebung von Räumen mit besonders hochwertigem Landschaftsbild (Zehdenicker Tonstichlandschaft)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von den Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> <li>- Inanspruchnahme von Rastgebiet störungssensibler Zugvögel (Goldregenpfeifer, Kiebitz)</li> <li>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festsetzt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</li> <li>- Die Reduzierung des WEG im Entwurf des Regionalplanes zur Einhaltung eines Abstandes von als 1000 m zu den Ortslagen Wentow und Zabelsdorf wird durch die Stadt Zehdenick begrüßt. Ein entsprechender Abstand ist jedoch auch zu den übrigen Ortslagen einzuhalten.</li> </ul>

WEG Nr. (2. Entwurf)	Name (neu)	Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit den OT	Konflikte / Hinweise
41	Zehdenick - Badingen, Mildenberg	liegt innerhalb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Bereichen in der näheren Umgebung von Räumen mit besonders hochwertigem Landschaftsbild (Zehdenicker Tonstichlandschaft)</li> <li>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> <li>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</li> <li>- Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Badingen, Mildenberg)</li> </ul>
42	Gransee-Kraatz	unmittelbar angrenzend	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Bereich landschaftsprägender Bergkuppen und Hangkanten.</li> <li>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> <li>- Inanspruchnahme von Entwicklungsräumen der Großtrappe als potenzielle Einstandsgebiete</li> <li>- Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Osterne, Hellberge)</li> <li>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu.</li> </ul>
43	Zehdenick - Klein Mutz	liegt innerhalb	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Bereich landschaftsprägender Bergkuppen und Hangkanten.</li> <li>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> <li>- Inanspruchnahme von Entwicklungsräumen der Großtrappe als potenzielle Einstandsgebiete</li> <li>- Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Klein Mutz)</li> <li>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann.</li> </ul>



WEG Nr. (2. Entwurf)	Name (neu)	Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit den OT	Konflikte / Hinweise
			Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.
44	Löwenberger Land - Falkenthal	unmittelbar angrenzend	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Störung des Orts- und Landschaftsbildes</li> <li>- Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche)</li> <li>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu.</li> </ul>

**U1.b)18.2 Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes**



Die beiliegende Übersicht veranschaulicht die komplexe Problematik und die besondere Situation der Windeignungsgebiete im Gemeindegebiet Zehdenick und im Besonderen im Raum Mildenberg:

Am Ostrand der Granseer Platte, die im Zuge intensiver landwirtschaftlicher Nutzung durch die Beseitigung von Flurgehölzen ausgeräumt wurde und damit geeignet für Windnutzung ist, befinden sich 4 nahe aneinander gelegene Windeignungsgebiete, deren Abstände voneinander teilweise erheblich unterhalb des in der Richtlinie zum sachlichen Teilplan Windenergienutzung des Regionalplan-Entwurfs 2009 empfohlenen Abstandes von 5km liegen:

Abstand	
WEG Zabelsdorf – WEG Mildenberg	4,7km
WEG Mildenberg – WEG KleinMutz	3,0km
WEG KleinMutz – WEG Kraatz	1,6km
WEG Kraatz – WEG Mildenberg	3,6km

Wegen dieser geringen Abstände entfalten die WEG eine gemeinsame Wirkung. Ein Spielraum für eine differenzierte Betrachtung der Auswirkungen der einzelnen WEG besteht insofern nicht.

Zwischen der Nordgrenze des WEG Zabelsdorf und der Südgrenze des WEG Falkenthal befindet sich damit eine 15,7 km lange nord-süd ausgerichtete **Barriere aus Windkraftanlagen**, die durch die zwischen ihnen verlaufenden Hochspannungsleitungen und die

Geländemorphologie verstärkt wird.

Östlich dieser Barriere befindet sich die ca. 10m tiefer gelegene Havelniederung mit der Tonstichlandschaft, einer einzigartigen Wasserlandschaft, die im Ergebnis von Europas größtem Tonabbauvorhaben entstanden ist.

Nach Beendigung des Tonabbaus hat sich hier ein hochwertiger Lebensraum für Großvögel entwickelt. Diesem Umstand Rechnung tragend sind die Tonstichlandschaft und große Teile der östlich angrenzenden wenig besiedelten Waldgebiete als Europäische Vogelschutzgebiete SPA ausgewiesen worden.

Auch für die Attraktivität in Bezug auf den Tourismus als ein Hauptentwicklungsziel der Stadt Zehdenick ist der besondere Reichtum an geschützten und bedrohte Arten (u. a. vom Aussterben bedrohte Arten wie Große Rohrdommel, Zwergdommel, Kranich, Steinkauz, Wiesenbrüter (Uferschnepfe, Rotschenkel, Brachvogel, Kampfläufer, Bekassine, Kiebitz), aber auch Rotbauchunke, Mopsfledermaus, Großes Mausohr, Bechsteinfledermaus, sowie Schwerpunktorkommen der vom Aussterben bedrohten Arten Biber und Fischotter, (sh. Landschaftsplan unter 15.) von besonderer Beutung.

Die Festsetzung der WEG in minimal 600m Abstand vom Westrand der Vogelschutzgebiete steht der Absicht, die hier lebenden Großvögel zu schützen, entgegen.

Mit dem Bau der Windkraftanlagen insbesondere der WKA im WEG Mildenberg wurden die Vogelschutzgebiete östlich davon bereits zwangsläufig geschädigt. Gänse, Limikolen, Enten und Kraniche meiden das Umfeld der Windkraftanlagen bzw. werden nach Osten verdrängt. Der Biotopverbund zu Schlaf-, Sammel- und Äsungsplätzen ist bereits weitgehend unterbrochen. Lediglich zwischen WEG Zabelsdorf und WEG Mildenberg ist eine unzureichende und durch querende Hochspannungsleitungen gestörte Ersatzroute entstanden, die insbesondere von Kranichen genutzt wird, vorhanden.

In der „Zugvogelkartierung 2008 / 2009 im Windpark Mildenberg Zwischenbericht Herbst 2008“ (K&S - Büro für Freilandbiologie und Umweltgutachten, 30.12.2008) wird hierzu unter 4. ausgeführt:

*„Es kann festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet regelmäßig von Zug- und Rastvögeln genutzt wird. Dies gilt auch für planungsrelevante Arten. Saat-, Bläß- und Graugans halten sich regelmäßig und z.T. in beachtlicher Zahl im Untersuchungsgebiet auf. Für den Kranich hat zumindest die Region bzw. das Umfeld eine nennenswerte Bedeutung als Rastgebiet.“*

#### *Vogelverlust (Vogelschlag)*

*Die meisten planungsrelevanten Arten zeigen gegenüber von WEA ein deutliches Meideverhalten. Dies zeigt sich auch darin, dass die Totfundkartei bisher vergleichsweise wenige Schwäne, Gänse, Limikolen und Kraniche aufführt (DÜRR2008). Im Gebiet war mehrfach zu beobachten, dass vor allem die Gänse das Durchfliegen des Windparks weitestgehend vermeiden. Entweder die Gänse fliegen deutlich höher als die Anlagen sind oder sie umfliegen den Windpark. Auch die Kraniche haben den Windpark verstärkt umflogen bzw. sind sehr hoch darüber hinweg geflogen.*

...

*Für Greifvögel besteht ein deutlich höheres Vogelschlagrisiko als für andere Artengruppen, da sie i.d.R. kaum Meideverhalten gegenüber WEA zeigen. Durch größere Anlagen wird das Vogelschlagrisiko potentiell erhöht. ...*

...

#### *Lebensraumverlust - Rastflächenverlust*

*... Die meisten Untersuchungen stimmen darin überein, dass die sensiblen Zugvogelarten im Durchschnitt Abstände von mehreren hundert Metern zu den WEA einhalten (BUND 1999, 2004, HÖTKER et al. 2004, HÖTKER 2006). Dies zeigt sich auch an den Ergebnissen im Untersuchungsgebiet....*

#### *Barrierewirkung*

*Windenergieanlagen veranlassen Zugvögel zu verschiedenen Reaktionen. Die störungsempfindlichen Arten (s.o.) umfliegen Windparks meist relativ großräumig. Dies war auch während der Untersuchungen regelmäßig zu beobachten. ...*

*Ein echter Barriereeffekt ergibt sich dort, wo durch die WEA z.B. der Anflug an Schlafgewässer massiv gestört wird oder Engstellen des Vogelzuges blockiert werden....“*

Der Konflikt zwischen WKA und Naturschutz bestand schon bei Ausweisung der Windeignungsgebiete, also zu einer Zeit da die WKA noch durchschnittliche Nabenhöhen von unter 70m hatten. Zwischenzeitlich wurden im WEG Mildenberg bereits unterschiedlich hohe WKA, darunter mehrere mit 100m Nabenhöhe und 138,5m bzw. 140m Gesamthöhe gebaut, deren Barrierewirkung für Großvögel bis in den Bereich der Langstreckenflughöhen der Großvögel reicht. Auch der sachliche Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (S. 16) geht davon aus dass „Eine geplante Gesamtbauhöhe von 100 m und mehr

... zu einer regionalplanerisch nicht gewollten wesentlichen Beeinträchtigung der Funktion der Zugvogelkorridore mit internationaler Bedeutung für den Vogelschutz führen“ kann.

Bei einer weiteren Erhöhung der WKA durch den Ersatz kleinerer Anlagen durch größere (Repowering) bestünde aus o. g. Gründen die Gefahr einer irreversiblen und nachhaltigen Schädigung der Vogelschutzgebiete. Ein Repowering mit größeren Anlagenhöhen wirkt sich desto nachhaltiger auf die Avifauna aus, je näher die betreffenden WKA an den Vogelschutzgebieten liegen.

Das geplante Repowering der WKA am Ostrand des WEG Mildenberg stellt dabei den worst case dar, verstärkt durch den Umstand, dass die Geländemorphologie hier zusätzlich einen Sprung von 10m aufweist.

Zwischen den WEG Zabelsdorf und Mildenberg, die einen Abstand von nur 4.719 m untereinander haben, liegen ein SPA und ein FFH - Gebiet. In das SPA-Gebiet „Obere Havelniederung“ wirkt das WEG Zabelsdorf von Nord und West mit einem Abstand von ca. 850m und das WEG Mildenberg von Süd mit einem Abstand von ca. 400 m hinein. (sh. sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 146, die Entfernungsangaben für das WEG Zabelsdorf zum SPA sind hier mit 1,1 km nicht korrekt). Wegen der erheblichen Dichte von Windeignungsgebieten auf der Granseer Platte kommt dem SPA-Korridor zwischen dem WEG Zabelsdorf und dem WEG Mildenberg eine herausragende Bedeutung zu. Die kulminierende Wirkung der Windeignungsgebiete auf der Granseer Platte wurde im regionalplanerischen Entwurf nicht betrachtet.

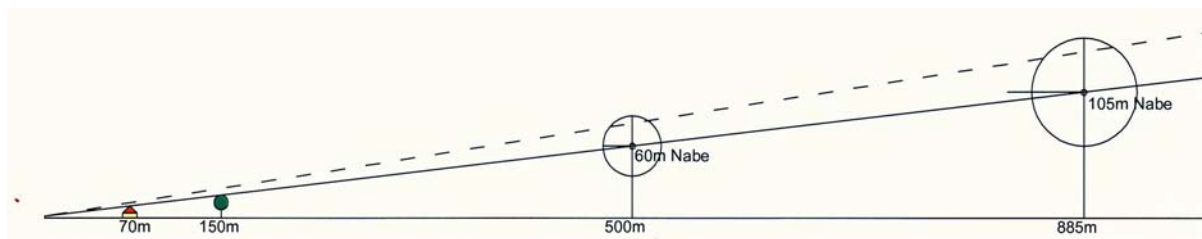
### U1.b)18.3 Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr

#### U1.b)18.3.1 Orts- und Landschaftsbild

Im dörflichen Umfeld der Ortskerne im Plangebiet haben städtebauliche Räume Weiten bzw. Gebäudeabstände i.d.R. bei 50-70m bei Gebäudehöhen von ca.10m. Die Dorflagen einschließlich Gärten, Straßenbäumen und sonstigen Eingrünungen umfassen i.d.R. bis zu 150m Breite (bei Baumhöhen zwischen 15 und 20m).

Befinden sich die Windkraftanlagen in einer Entfernung von mindestens 500m und ist ihre Nabenhöhe dabei auf ca. 60m begrenzt, kann wegen der Verdeckung durch Gebäude und Bäume (zumindest im Sommer) von einer Verträglichkeit der WKA bezüglich der Wirkung auf die Wahrnehmung des Ortsbildes im dörflichen Zusammenhang ausgegangen werden. (Plandarstellung sh. unter 3.3.2.9.)

Windkraftanlagen mit Nabenhöhen über 105m sind daher schon unverträglich unterhalb von 885m Nähe zur Dorflage. (siehe nachfolgende Skizze)



In den Richtlinien zum Regionalplan 2009 wird daher von einem Regelabstand von mindestens 1km von Windeignungsgebieten zu Dorflagen ausgegangen. Da dieser Grundsatz nicht ohne Beachtung der WKA-Höhe betrachtet werden kann, ist die planende Kommune in die Pflicht genommen, diesbezüglich begrenzende Festlegungen zu treffen.

Gemäß [www.europa-lehrmittel.de/html/technikredaktion/81-WIND1.pdf](http://www.europa-lehrmittel.de/html/technikredaktion/81-WIND1.pdf) (12.12.2009) ist der Begriff der Nabenhöhe für Windenergieanlagen (WEA) mit horizontaler Achse wie folgt bestimmt: „Nabenhöhe: Höhe der Mitte des Rotors einer WEA über der Geländeoberfläche.“

Eine Höhe von ca. 60m haben auch die Masten der Hochspannungsleitungen, die sich im Bereich der Windeignungsgebiete befinden. Deshalb würden Windkraftanlagen mit gleicher Höhe auch bei hinzukommen der Rotorblattkörper keine wesentlich größere Störwirkung entfalten, als diese bereits vorhanden ist. (vergl. 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 14).

Auch der 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung geht davon aus dass Windkraftanlagen ab einer Turmhöhe von 60m und einer Gesamthöhe von 85m erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild entwickeln. (vergl. 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 17, B. Allgemeine Anforderungen an eine konfliktarme Nutzung der Windenergie).

Die am Rande der Granseer Platte (ca.55müNN) auf ausgeräumter Feldflur gelegenen WKA befinden sich zudem noch 10m über dem Geländeniveau der Havelniederung.(ca.45müNN) Bezüglich dieses Höhenunterschiedes beeinträchtigen auch hier wieder die WKA am deutlichsten das Orts- und Landschaftsbild, die am nächsten an der Havelniederung liegen.

Neben der Begrenzung der Nabenhöhe des WKA soll auch die Anlage von abschirmenden Hecken und Baumpflanzungen zwischen Dorf und Ackerrain bzw. entlang von Wegen erfolgen. Entsprechende Darstellungen von geplanten Maßnahmen wurden aus dem Landschaftsplan in den FNP übernommen.

Im Fall der Windeignungsgebiete am Rande der Tonstichlandschaft ist neben der Priorität des Naturschutzes auch von einer hohen Bedeutung der Landschaft für touristische Zwecke auszugehen. Die touristische Entwicklung stellt ein Hauptentwicklungsziel der Stadt Zehdenick einschließlich ihrer Ortsteile dar und ist ein unverzichtbarer Bestandteil ihrer wirtschaftlichen Basis. In der Begründung des FNP wird hierzu unter 2.1 Ziel und Zweck der Planung ausgeführt:

*„Der Flächennutzungsplan ist ein wesentliches Steuerungselement zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und der Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer ländlichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität.“*

(sh. hierzu auch Begründung zum FNP 2.2.1 Planungsgrundsätze, 3.5 Wassersportentwicklungsplan (WEP),Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN), 9. Sondergebiete, hier insbesondere 9.2 Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung im FNP, 9.2.1 Sondergebiete für Erholung, 9.3. Bedarf Sondergebiete, 9.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen der Sondergebiete, 9.5 Planinhalte, 12.5.3 Erholungswegeplanung)

Zur Umsetzung dieses Entwicklungszieles war u. a. das Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ durchgeführt worden. Im Ergebnisbericht zum Raumordnungsverfahren heißt es u. a.:

*„Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird die Umsetzung eines touristischen Gesamtkonzeptes in der Zehdenicker Tonstichlandschaft ermöglicht, das für die Entwicklung der Region von großer Bedeutung ist.“*

(Sh. hierzu auch Begründung zum FNP 3.2.2 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft)

### **U1.b)18.3.2 Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt**

Auch die Belange der städtebaulichen Eigenart und Gestalt sowie des **Denkmalschutzes** sind betroffen, wenn die WKA wegen ihrer Höhe in die historischen bebauten Bereiche hineinwirken. Betroffen sind hiervon insbesondere die Dorfkirche und das „Feste Haus“ (Schloss) in Badingen, die Dorfkirche, die Dorfschmiede, das Pfarrhaus und die Bismarksäule (Timplurm) in Klein Mutz sowie die Dorfkirchen in Mildenberg und Zabelsdorf, die bereits als Denkmale erfasst sind. Ebenfalls betroffen sind die historischen bäuerlichen Hofbebauungen in den Ortskernen Badingen, Klein Mutz, Mildenberg und Zabelsdorf, die teilweise vor erheblichem bauhistorischem Wert sind. Auch wenn deren denkmalfachliche Erfassung noch nicht erfolgt ist, kann es sich hierbei um Denkmale gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz handeln. (sh. hierzu auch in der Begründung zum FNP unter 17.2.1 Denkmalschutz und 5.3 Städtebaulicher Charakter und Siedlungsgeschichte)

Im Zusammenhang mit der geplanten weiteren touristischen Entwicklung stellen die vorhandenen Baudenkmale wesentliche Zielpunkte dar und tragen zur Attraktivität erheblich bei. Deshalb hätte die Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der historischen Bausubstanz erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die geplante touristische Entwicklung und somit auf das Schutzgut Mensch.

### U1.b)18.3.3 Luftverkehr

In der Begründung zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung S. 16 werden unter A.1 die Belange des Luftverkehrs dargelegt. Hiernach befinden sich u. a. die Eignungsgebiete für die geplante Windenergienutzung **Nr. 40** (Gransee - Altlüdersdorf/ Zehdenick - Zabelsdorf) und **41** (Zehdenick - Badingen, Mildenberg) in räumlicher Nähe zum **Sonderlandeplatz Gransee**. Dieser regional bedeutsame Landeplatz soll gemäß 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung durch eine mögliche Errichtung von Windenergieanlagen in seiner Funktion nicht beeinträchtigt werden. Weiter heißt es hier:

*Die Eignungsgebiete grenzen teilweise unmittelbar an die Hindernisbegrenzungsflächen der Landeplätze (regionale Ausschlussfläche), bei deren Ermittlung eine **Bauhöhe von 100 m** zu Grunde gelegt wurde. Eine deutlich größere Bauhöhe geplanter Windenergieanlagen in diesen Bereichen würde zu einer regionalplanerisch nicht gewollten Vergrößerung des Konfliktpotenzials gegenüber den Belangen der zivilen Luftfahrt führen. Regionales Anliegen ist es jedoch, dies regelmäßig zu vermeiden.*

## U.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden

---

### U2a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

---

#### U2a)1. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft

---

Die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes werden im Landschaftsplan beschrieben und hier nur stark verknüpft zusammenfassend wiedergegeben:

Die Landschaft um Zehdenick lässt sich in 3 Grundcharaktere gliedern: Die **Granseer Platte** mit ihren fruchtbaren hügeligen Feldfluren, die **Havelniederung** mit der Flussaue und der Kulturlandschaft der ehemaligen Tonstiche und die **Schorfheide** mit ihren weitgehend bewaldeten Talsandflächen, Sandern und Dünen.

Zur Stadt Zehdenick gehören neben der **Kernstadt Zehdenick 13 Ortsteile**, die **dörfliche Baustrukturen** in Form von Angerdörfern, Straßendörfern oder Rundlingen aufweisen.

Die früheren bäuerlichen Haupterwerbs-Betriebe sind heute i. d. R. zu großen Betriebseinheiten zusammengefasst und werden kaum noch in den bäuerlichen Hofstrukturen ausgeübt. Die großen Tierhaltungsanlagen unterliegend i. d. R. dem Bundesimmissionsschutzgesetz und sind planungsrechtlich **Sondergebiete für Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe**. Innerhalb der dörflichen Strukturen gibt es neben der **dominierenden Wohnnutzung** einige **Wiedereinrichter sowie eine Vielzahl von landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Gartenbau und Kleintierhaltung**. Diese Bereiche haben deshalb heute den Charakter von **Kleinsiedlungsgebieten** gemäß BauNVO.

Die landwirtschaftlich genutzten **Ackerflächen** reichen teilweise bis unmittelbar an die Baugrundstücke, an anderen Stellen ist die früher typische **Eingrünung der Ortslagen** durch Gartenzonen noch vorhanden.

Auf der Granseer Platte befindet sich eine Vielzahl von **Feldsöllen**. Eine Reihe davon sowie früher vorhanden gewesene Feldgehölze wurden in der Vergangenheit zur vermeintlichen Erleichterung des industriellen Ackerbaues weitgehend beseitigt.

Die **Kernstadt Zehdenick** hat eine **historische Altstadt** mit Anbindung an die Havel und den Voßkanal. Mehrere Gewerbegebiete sind in und um die Altstadt vorhanden. Teilweise liegen sie unmittelbar an der Havel bzw. den Tonstichen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Havel ist an vielen Stellen im Stadtgebiet nicht gegeben.

Im Norden und Süden befinden sich jeweils Baugebiete mit jüngerem Geschosswohnungsbau. Im Übrigen wird das Weichbild der Stadt durch Siedlungshausgebiete bestimmt.

Das Plangebiet wird durch **Landesstraßen**, eine **Regional-Bahnlinie** und die **Bundeswasserstraßen (Havel und Voßkanal)** erschlossen. Überregionale Verkehrswege, die erhebliche Landschaftszerschneidungen und Verkehrsbelastungen mit sich bringen könnten, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist neben der **land- und forstwirtschaftlichen Nutzung** im 19. und 20. Jh. durch die **industrielle Nutzung** der **Raseneisen- und Tonvorkommen** sowie durch **verschiedene Industriezweige**, insbesondere die **Ziegelei-Industrie**, geprägt worden. Bis 1990 wurde die Nutzung der Tongruben weitgehend aufgegeben und die Ziegelproduktion in Zehdenick eingestellt. Heute ist das Haveltal durch zahlreiche **wassergefüllte ehemalige Tonstiche** und eine Vielzahl von **Siedlungssplütern** im Außenraum geprägt, die auf die früheren Ziegeleien und Wohnunterkünfte der Ziegeleiarbeiter (Zieglerkasernen) zurückgehen.

In der aufgelassenen Bergbau-Folgelandschaft hat sich eine weitgehend private Erholungsnutzung durch **Wochenendhausbebauung** entwickelt. Teile der Tonstiche weisen jedoch eine unzureichende Böschungssicherung auf.

In den vergangenen Jahren hat der **Umbau früher industriell genutzter Bereiche für touristische Nutzungen** begonnen. Im Norden der Kernstadt ist der Ziegeleipark Mildenberg entstanden. In Zehdenick befindet sich an der Havel eine Marina.

Zugleich ist ein **vielgestaltiger Naturraum** entstanden. Es wurde eine **Vielzahl von Schutzgebieten nach dem nationalen und europäischen Naturschutzrecht** festgesetzt. Im Laufe der Sukzession sind mehrere **geschützte Biotope** entstanden, die jedoch teilweise nur temporären Charakter haben.

### **Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt vorhandene und teilweise geplante Nutzungen in folgenden schutzwürdigen Gebieten bzw. angrenzend an diese Gebiete dar:**

(sh. hierzu auch unter U1.b)5.)

#### **Natur- und Landschaftsschutz**

##### **FFH 338 Zehdenicker Mildenberger Tonstiche** Natura 2000-Gebiets-Nr. DE2945-301 von 03/2000)

- Havelaue nördlich Zehdenick – südlich Burgwall – Welsengrabengebiet Biotopverbund zu den Ribbecker Tonstichen und westlich über das Plangebiet hinaus
- Meso- bis eutrophe von der Havel beeinflusste Tonstiche mit Characeenrasen und Laichkrautfluren, reicher Fischfauna sowie bedeutender Lebensraum für Otter und Biber. Hoher Anteil an Lebensraumtypen und Vorkommen von Arten der Anh.I u.II der FFH RL, repräsentativer Teil der Zehdenicker-Mildenberger Tonstichlandschaft, wichtiger Teil des Havelverbundes
- Arten nach Anhang II der FFH-RL: Säuger: Castor fiber, Lutra lutra, Lurche: Bombina bombina, Triturus cristatus; Fische: Asplius asplius, Cobitis taenia, Misgurnus fossilis, Rhodeus sericeus amarus

##### **SPA 7017 Obere Havelniederung**

- Ehemaliges Tonabbaugebiet mit zahlreichen wassergefüllten Tongruben, Niederungslandschaft mit eingestreuten Waldgebieten sowie wertvolle Laubwälder in flachwelliger Landschaft
- Bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere europaweite Bedeutung als Brutgebiet des Schreiadlers, EU-weite Bedeutung als Brutgebiet des Schwarzstorches, hohe Bedeutung als Brutgebiet der Großen Rohrdommel Zehdenicker und Ribbecker Tonstiche
- Ziel: Erhaltung und Wiederherstellung der Vogelarten des Anhangs 1 der Richtlinie 79/409/EWG, der Zug- und Wasservogelarten und ihrer Lebensräume

##### **SPA 7005 Uckermärkische Seenlandschaft**

- Vielfältig strukturiertes Gebiet mit ausgedehnten Wäldern, zahlreichen Seen und Mooren sowie bedeutenden naturnahen Fließgewässern. Bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere EU-weit bedeutende Brutvorkommen des Schreiadlers und Zwergschnäppers

##### **LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“**

Das Landschaftsschutzgebiet „Neuruppin-Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ wurde 1966 als Erholungslandschaft unter Schutz gestellt. Heute hat das Gebiet eine große Bedeutung als Erholungsraum für den nördlichen Ballungsraum Berlins.

Das Gutachten zum Landschaftsschutzgebiet sieht die Schutzwürdigkeit in der besonderen landschaftlichen Schönheit des strukturreichen und damit vielfältigen Wald- und Seengebietes und in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Hier leben in Brandenburg und im gesamten Bundesgebiet selten gewordene Tiere wie Fischotter, Biber, Schwarzstorch, Fischadler und Eisvogel.

Wasser- und Waldreichtum bedingen die besondere Bedeutung im Naturhaushalt, insbesondere hinsichtlich Wasserqualität und seiner Funktion als Wassereinzugsgebiet der Oberen Havel und als Frischluftentstehungsgebiet für angrenzende Gebiete.

Die Schutzbedürftigkeit beruht auf dem Erhalt der Weitläufigkeit, der geringen Besiedlungsdichte, der Ungestörtheit sowie der landschaftlichen Vielfalt. Das Schutzgebiet stellt einen repräsentativen und charakteristischen Teil der Mecklenburgischen Seenplatte und des Nordbrandenburgischen Platten- und Hügellandes dar. Teile der Landschaftseinheiten Neustrelitzer Kleinseenland, Granseer Platte, Templiner Platte, Schorfheide und der Zehdenick-Spandauer Havelniederung, liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Die Tonschichtlandschaft nordöstlich der Verbindungsstraße Zehdenick – Mildenberg – Ribbeck - Zabelsdorf, das Naturschutzgebiet „Klienitz“, der Forst Zehdenick, die Umgebung der Siedlung Neuhoof, die Waldgebiete um Vogelsang und die Fluren um Wesendorf gehören zu diesem Schutzgebiet. Im Osten grenzt es an das Biosphärenreservat Schorfheide.

Das Landschaftsschutzgebiet bildet auch eine Pufferzone um Naturschutzgebiete, die aus hydrologischer und aus Sicht des Artenschutzes sensible Landschaftselemente (Naturschutzgebiet „Klienitz“ (siehe dort) enthalten. Großräumige Unterschutzstellungen haben das Ziel, Großvögel- und anderen Tierarten, deren Heimat weite ungestörte Areale sind, eine ausreichende Schutzzone zu gewähren.

Das Vorkommen bestimmter Tierarten und deren Dichteänderungen lässt Rückschlüsse auf den in einem Raum vorhandenen Aktivitätsdruck und auf die ökologisch relevanten Raumstrukturen zu. Im Gemeindegebiet Zehdenick bietet sich das Fischotter- und Bibervorkommen sowie die Avifauna (Vogelwelt) an. Fischotter und Biber stellen an ihrem Lebensraum, neben chemischen und physikalischen Bedingungen, auch Ansprüche an ein räumliches Wirkungsgefüge. Beide Arten kommen an der Oberen Havel, in den Tonschichten, am Voßkanal und an der Schnellen Havel vor.

#### **LSG „Obere Havelniederung“** Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr. 15; Teil II-Verordnungen vom 28.05.1998

Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich teilweise im Naturpark „Barnim“. Das betrifft jedoch nicht das Gebiet der Gemeinde Zehdenick. Es schließt das Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“ (In Aufstellung) ein. Dieses Landschaftsschutzgebiet entstand nach 1990 im Gegensatz zum Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ neu. Es umfasst große Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung und Teile des Eberswalder Urstromtals, der Granseer Platte und der Britzer Platte. In der Gemarkung Zehdenick stehen außer dem Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“ (In Aufstellung), das Lange Gehege, der nördliche Teil des Exins, die Zehdenicker Bürgerheide sowie Acker- und Grünlandbereiche westlich der Schnellen Havel unter Landschaftsschutz.

Mit dem Gutachten von PLANLAND (1993) liegen Erkenntnisse zu Flora und Fauna im Gebiet vor. Die im Gutachten für die Schnelle Havel ausgewiesenen Arten beziehen sich auf das Gebiet von Zehdenick bis Friedrichsthal. Die Schnelle Havel mit ihren Uferzonen und benachbarten, meist als Grünland genutzten Flächen, hat in weiten Teilen einen naturnahen Charakter. Sie mäandriert und besitzt viele natürlich entstandene Steilhänge, Gleithänge und Flachufer. Das Ufer ist nicht befestigt und zahlreiche Altarme existieren noch. Der Anteil an Ufern, die mit standortgerechten Gehölzen bestanden sind, beträgt nach PLANLAND (1993) 20-30 %. Die Gehölze bieten dem Biber Nahrung und Schutz. Der Fischotter findet am Ufer Deckung und kann im Wurzelbereich seine Bauten errichten.

#### **NSG „Klienitz“**

- liegt direkt nördlich des Stadtgebietes Zehdenick

Den Kern des Naturschutzgebietes bilden die Klienitz, der Erlenbruchwald, die angrenzenden Grünlandbereiche sowie der Kinderstich. Das Naturschutzgebiet liegt vollständig im Gemeindegebiet Zehdenick (Gemarkungen Zehdenick und Mildenberg) und hat eine Größe von 229 ha.

1994 wurde ein Kurzgutachten der Pflege- und Entwicklungsplanungs-Gruppe (PER) Feldberg-Lychen zum Naturschutzgebiet vorgelegt.

Das Naturschutzgebiet ist durch die Nähe zur Havel, durch Feuchtwiesen sowie Gewässer geprägt. Erlenbruchwälder, Eschen-Erlenwälder und grundwassernahe Eschen-Eichenwälder stellen die potentielle natürliche Vegetation dar. Für diesen Teil der Havelniederung ist eine mosaikartige Landschaft aus Erlenbruchwald, Weidengebüschen, naturnahen Flussabschnitten, einem Abgrabungsgewässer mit flächigem Röhrichtbestand (Gewöhnliches Schilfröhricht), Kleingewässer, Feucht-, Nass- und Frischwiesen und unterschiedlichen Feldgehölzen typisch.

Aus Sicht des Artenschutzes bedeutsame Arten wie die Große Rohrdommel, der Kranich, Biber und Fischotter sind hier anzutreffen. Die hohe Schutzwürdigkeit besteht vor allem in der Anzahl der schützenswerten Biotope sowie in der hohen Empfindlichkeit von Feuchtgebieten gegenüber technischen Eingriffen. Besonderer Wert kommt der Klienitz in ihrer unmittelbaren Verbindung zur Havel als Wander- und Refugialräume für Biber und Fischotter zu.

Der Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung der nassen Wiesenlandschaft, die durch die Nähe zur Havel, zum Kinderstich und zur Klienitz einen besonders seltenen Landschaftstyp darstellt. Die schützenswerten Biotoptypen sind meist an hohe Grundwasserstände gebunden. Das Gebiet dient als

Rast- oder Überwinterungsplatz für Zugvögel, vor allem für Grau- und Bleißgänse, die hier Schlaf- und Futterplätze dicht beieinander vorfinden.

Als Pflege und Entwicklungsmaßnahmen werden die Erhaltung der vorhandenen Strukturen (Grubengewässer, Kleingewässer, Weidengebüsche, Schwarzerlenbruchwälder, Ruinen der Ziegelei) und die teilflächige Mahd der Röhrichte im mehrjährigen Abstand, die extensive Bewirtschaftung der Feuchtwiesen mit spätem Mähtermin, das Bade- und Angelverbot am Kinderstich sowie die Umwandlung der Ackerflächen in Grünland empfohlen.

### **Biotopschutz**

Darüber hinaus berühren die im vorliegenden FNP geplanten Bauflächen geschützte Biotope gemäß §32 BgBNatSchG (Trockenrasen, naturnahe Gewässerufer, Kleingewässer, Moorbiotope, Feuchtwiesen, Erlenbruchwald, Röhricht, Verlandungsgesellschaften) sowie nach §48 BgBNatSchG geschützte Uferbereiche bzw. grenzen an diese an.

### **Artenschutz** sh. hierzu unter U1.b)5.7

Die Zehdenicker Tonstichlandschaft ist für den Erhalt der Arten **Biber, Fischotter, Rohr- und Zwergdommel und Rotbauchunke** ein Gebiet von überregionaler Bedeutung.

Im vorliegenden Entwurf des FNP sind mit Ausnahme der Sondergebiete, die Ergebnis des ROV waren, keine Bauflächen neu geplant, durch die geschützte Arten erheblich beeinträchtigt werden könnten. Die geplanten Sondergebiete, auf denen eine Beeinträchtigung geschützter Arten durch die Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung möglich ist, liegen zugleich in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht. Für diese geplanten Bauflächen der Ferienhauslandschaft Zehdenick, sind die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des Naturschutzrechtes bzw. die entsprechenden flächenschutzrechtlichen Entscheidungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Sollten zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan der Darstellung der betreffenden Bauflächen Belange des Naturschutzrechtes noch entgegenstehen, werden diese Flächen von der Darstellung des FNP ausgenommen.

### **Eingriff nach dem Naturschutzrecht** (sh. hierzu auch unter U1.b)7.)

Der vorliegende Flächennutzungsplan bereitet einen Eingriff durch **27,01 ha** neu geplante **Wohnbauflächen** und **5,08 ha** neu geplanter **gemischter Baufläche** vor. Der Eingriff ist i. d. R. auf Acker- und Offenlandflächen geplant und soll durch flächige Gehölzstrukturen und in Grünflächen (Garten) ausgeglichen werden, die die Ortsteile eingrünen und einen Übergang zur umgebenden Feldflur bilden sollen.

Die geplanten 7,38 ha gemischten und 23,97ha **gewerblichen Bauflächen** betreffen ebenfalls Acker- bzw. Offenlandflächen bzw. Siedlungsreste aus früheren gewerblichen Nutzungen.

Der Flächennutzungsplan stellt **68,05ha Sonderbauflächen** neu dar, die im Wesentlichen auf die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ zurückgehen. Diese Flächen befinden sich in der Bergbaufolgelandschaft der Zehdenicker Tonstiche sowie im Stadtgebiet von Zehdenick. Neben früheren Bauflächen sind hiervon Landwirtschafts- bzw. Offenlandflächen, Waldflächen und Wasserflächen betroffen. In diesen Gebieten befinden sich teilweise geschützte Biotope und nach §48 BgBNatSchG geschützte Uferbereiche (sh. oben). Sie liegen teilweise in den eingangs genannten verschiedenen Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht.

Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan die Neudarstellung von 60,41ha **Grünflächen** vor, die vorrangig dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht durch Eingrünung von bebauten Ortstagen dienen sollen, Hierfür werden im wesentlichen Ackerflächen in Anspruch genommen.

Wegen der Nutzung zuvor baulich genutzter Flächen für die Planung neuer baulicher Nutzungen sowie wegen des gleichzeitigen Verzichts auf die Bauflächendarstellung von Siedlungssplittern und heute ungenutzten Siedlungsresten aus der früheren industriellen Nutzung in der Tonstichlandschaft **erhöht sich die geplante Bau- und Erschließungsflächen in der Summe jedoch nicht.**

Im vorliegenden Entwurf des FNP nehmen die **dargestellten Bauflächen bzw. Baugebiete einschließlich der Verkehrsflächen sowie der Flächen für die Ver- und Entsorgung** in der Summe **99,6%** der im **Bestand** hierfür erfassten Flächen ein.



### **Eingriffe in Wald** (sh. hierzu auch unter U1.b)9.)

Der vorliegende Flächennutzungsplan bereitet einen Eingriff in **5,44ha** vor. Hierbei handelt es sich nicht um geschützte Waldbiotope. Zugleich werden **neu geplante Waldflächen** mit einer Gesamtgröße von **16,63ha** dargestellt. Auf diesen Flächen kann der **Ausgleich nach dem Waldgesetz** durch Ersatzaufforstung erfolgen. Darüber hinaus kann ein Teil des Ausgleiches auch durch die Aufwertung vorhandener Waldflächen erfolgen. Den erforderlichen Ausgleich nach dem Waldgesetz legt im konkreten Einzelfall auf entsprechenden Antrag die zuständige **Forstbehörde** fest.

Durch die im FNP dargestellten Aufforstungsflächen und unter Berücksichtigung der geplanten Umwandlungsflächen für andere Nutzungen erhöht sich im Geltungsbereich des FNP die Größe der Waldfläche insgesamt auf **100,1%** im Vergleich zum Bestand 2008.

### **Trinkwasserschutz** (sh. hierzu auch unter U1.b)14.)

Im Plangebiet werden **6,13 ha** vorhandener Bauflächen **nicht im FNP dargestellt bzw. von der Darstellung des FNP ausgenommen**, da sie in der Trinkwasserschutzzone II von Wasserfassungen liegen, die der örtlichen Trinkwasserversorgung dienen.

Die vordem geplante Wohnbaufläche Z15 wird wegen ihrer Lage in der TWSZ II nicht dargestellt, da die Belange des Trinkwasserschutzes dem entgegenstehen.

In seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum Entwurf Mai 2008 gab der **Trink- & Abwasserverband Lindow-Gransee** Hinweise zu den Brunnen, Wasserfassungen und geplanten Grenzen von Trinkwasserschutzzonen. Die Hinweise wurden unter 17.5.1 in die vorliegende Begründung aufgenommen. Die geplanten Grenzen der Trinkwasserschutzzonen II wurden als hinweisliche Darstellungen im FNP dokumentiert.

In Osterne, Mariental und Burgwall sowie am Ziegeleipark sollen hiernach die TWSZ II vergrößert werden. Innerhalb der TWSZ II steht der die Ziele des Trinkwasserschutzes der Darstellung von Bauflächen im FNP entgegen. Sobald die in Aussicht genommenen Grenzen der TWSZ II rechtsverbindlich werden, sind sie in den FNP nachrichtlich zu übernehmen und die Bauflächendarstellungen innerhalb dieser Flächen müssen im FNP entfallen. Da eine Rechtsverbindlichkeit der in Aussicht genommenen Grenzen der geplanten TWSZ II jedoch noch nicht besteht, stellt der FNP die betreffenden Bauflächen entsprechend der vorhandenen Nutzungen noch dar.

## **U2a)2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Im Plangebiet sind **Altlastenverdachtsflächen** vorhanden, die sich teilweise innerhalb von vorhandenen oder geplanten Bauflächen befinden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne bzw. mit Vorhaben in diesem Bereich ist die genaue Erfassung und die Sanierung entsprechend der geplanten Nutzung erforderlich. (sh. hierzu auch unter U1.b)10.)

Im Plangebiet kann eine **Kampfmittelbelastung** nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. (sh. hierzu auch unter U1.b)11.)

Die im Flächennutzungsplan dargestellten unterschiedlichen Bodennutzungen können sich durch **Immissionen** von **Lärm**, **Gerüchen** und **Staub** gegenseitig beeinträchtigen. Für neu geplante Nutzungen wurden auf der Ebene des FNP ausreichende Abstände zwischen störepfindlichen Nutzungen und Emissionsquellen gewählt, sodass hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen, die der Umsetzbarkeit der Planung entgegenstehen könnten, vermieden werden.

Für bestehende Nutzungen wurden zur Vermeidung von Konflikten Gewerbegebiete, die unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen, als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Wohnnutzungen, die sich auf Fläche befinden, auf denen wegen der unmittelbarer Nähe von Stallanlagen gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können, wurden nicht als Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Die nicht dargestellten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

(sh. hierzu auch unter U1.b)13.)

Der Entwurf des FNP stellt insgesamt 54,43 ha weniger **Flächen für die Landwirtschaft einschließlich ungenutzter Offenlandflächen** dar, als im Bestand vorhanden sind. Bezogen auf den Bestand 2006 verringert sich somit die dargestellte Gesamtfläche für Flächen für die Landwirtschaft einschließlich un-

genutzter Offenlandfläche um 0,4%. Einen erheblichen Anteil der in Anspruch zu nehmenden Flächen für die Landwirtschaft nehmen Grünflächen (Garten / Grabeland) und Aufforstungsflächen ein. Diese Flächennutzungen stellen wirtschaftlich gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung keine erhebliche Verschlechterung dar, zumal die ausgeübten landwirtschaftliche Nutzungen Bestandsschutz genießen. Berücksichtigt man, dass bei den Flächen mit geplanter baulichen Nutzungen, insbesondere im Bereich der Tonstichlandschaft, ein erheblicher Anteil nicht landwirtschaftlich genutzter Offenlandflächen enthalten ist, ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet vorbereitet wird.

Der Flächennutzungsplan stellt **vorhandene bauliche Nutzungen im Außenraum** sowie bauliche Nutzungen in **Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht** und in der **Trinkwasserschutzzone II** nicht als geplante Bauflächen oder Baugebiete dar, da deren Darstellung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes widersprechen würde. Die betreffenden rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz, sodass eine Beeinträchtigung der Zulässigkeit der rechtmäßig ausgeübten Nutzungen sich hieraus nicht ergibt.

Der Flächennutzungsplan selbst verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Er bewirkt auch nicht die Zulässigkeit von Nutzungen, die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch verursachen könnten.

Er bereitet jedoch eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung vor und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Er stellt für das Stadtgebiet für einen Zeithorizont von bis zu 15 Jahren und somit bis zum Jahr 2024 die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar.

Entsprechend den durch das BauGB vorgegebenen Planungszielen bereitet der Flächennutzungsplan folgende positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bezüglich der Sicherung und Verbesserung der Erholung, Freizeitnutzung und Wohnqualität vor.

Der Flächennutzungsplan dient der Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und der Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer ländlichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen demografischen Entwicklung, die auch weiterhin einen Bevölkerungsrückgang prognostiziert, stellt der vorliegende Flächennutzungsplan insgesamt weniger Bauflächen und Baugebietsflächen dar, als im Bestand vorhanden sind.

Wegen der industriellen Vorgeschichte des Tonabbaus und der Ziegelei-Industrie befinden sich umfangreiche Bauflächen als Splittersiedlungen und Siedlungsrestflächen im Außenraum, sind oft ungenügend erschlossen und liegen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, bzw. in der Trinkwasserschutzzone II. Diese Bauflächen sollen i. d. R. nicht baulich weiterentwickelt werden und werden deshalb im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Um dennoch ein ausreichendes Bauflächenangebot im Plangebiet zu sichern, werden zur Stärkung der Kernstadt und der Ortskerne und zur Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Abrundungsflächen und Lückenschließungen als neu geplante Bauflächen dargestellt.

Gegenüber dem vorhandenen Bestand wurden die geplanten Bauflächen insgesamt erheblich reduziert, sodass sie nun der absehbaren Bevölkerungsentwicklung und der Verteilung der Einwohner zwischen Kernstadt und Ortsteilen entsprechen.

Zur Entwicklung der Tonstichlandschaft von einer Bergbau-Folgelandschaft zu einem touristischen Zielgebiet ist die Errichtung von ca. 620 Ferienhäusern sowie der entsprechenden touristischen Infrastruktur geplant. Hierfür wurde das Raumordnungsverfahren Ferienhauslandschaft Zehdenick durchgeführt.

Da zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan eine Darstellung der betreffenden Bauflächen den Belangen des Naturschutzrechtes noch entgegensteht, werden diese Flächen von der Darstellung des FNP ausgenommen.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die im FNP dargestellten

Sondergebiete für Windenergienutzung entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten.

Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Nutzung der Windenergie mit Beschränkung der Nabenhöhe auf 105m steht der Errichtung entsprechender Anlagen nicht entgegen, Anlagen mit größeren Nabenhöhen steht die Darstellung des FNP jedoch entgegen. Durch die Errichtung von Windkraftanlagen bis 105m Nabenhöhe werden folgende Schutzgüter beeinträchtigt: Schutzgut Mensch (Wohnqualität, Tourismus, Erholung, Freizeitnutzung, Schutzgut Fauna, Artenschutz, Schutzgut Sachgüter (Denkmale, Luftverkehr), Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die Beschränkung der Nabenhöhe hat zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Betreiber: keine maximale Gewinnausschöpfung durch höhere WKA als zulässig, Klimaschutz: Keine maximale Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet)). Bei der Abwägung zur Festsetzung der Nabenhöhe von 105 wurden alle bekannten Aspekte angemessen berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan ist bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich gemäß §35 BauGB zu berücksichtigen. Bauliche Nutzungen, die wegen erheblicher nachteiliger Wirkungen oder wegen fehlender Vereinbarkeit mit übergeordneten Belangen nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen wurden, kann die Darstellung des FNP entgegenstehen. In dieser Funktion kommt der FNP unmittelbar dem Schutzgut Mensch bezüglich der Sicherung einer hohen Wohnqualität, sowie der Entwicklung der naturbezogenen Erholungs- und Freizeitnutzung im Plangebiet zu Gute.

### **U2a)3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich **Baudenkmale und Bodendenkmale**. Im Zusammenhang mit der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne bzw. mit Vorhaben in diesem sind die Anforderungen des BbgDSchG zu beachten. (sh. hierzu auch unter U1.b)12.)

Im Plangebiet befinden sich Flächen mit **Bergbauberechtigungen**, die im FNP gekennzeichnet werden. Der Bergbau würde auf den betreffenden Flächen teilweise zu erheblichen Beeinträchtigungen bestehender Nutzungen sowie von Natur und Landschaft führen. Die Konfliktbewältigung kann hier jedoch nicht auf der Ebene des FNP erfolgen sondern obliegt den jeweiligen bergrechtlichen Verfahren. (sh. hierzu auch unter U1.b)17.)

Die im FNP dargestellten **Sondergebiete für Windenergienutzung** entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan. (sh. hierzu auch unter U1.b)17. und unter 3.3.2 in der Begründung zum FNP)

**Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung sowie Bahnanlagen.** Die im FNP dargestellten Nutzungen stehen diesen Einrichtungen nicht entgegen, sofern die Schutzanweisungen und technischen Vorschriften der Betreiber berücksichtigt werden.

### **U2.a)4. Wechselwirkungen**

Zusammenfassende Übersicht der Wechselwirkungen der unter U2.a)1 bis U2.a)3 beschriebenen und bewerteten Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Fauna	Flora	Boden	Wasser	Luft / Klima	biologische Vielfalt	Landschafts- und Ortsbild	Mensch (z. B. Gesundheit, Ernährung, Wohnung, wirtschaftliche Tätigkeit, Erholung)	Sachgüter (z. B. Baudenkmale, Bodendenkmale, Infrastruktur)
Fauna	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Flora	x	x	x	x	x	x	x	x	
Boden	x	x		x	x	x	x	x	x
Wasser	x	x	x		x	x	x	x	x
Luft / Klima		x		x		x		x	x
biologische Vielfalt	x	x	x	x	x		x	x	x
Landschafts- und Ortsbild		x		x		x		x	x
Mensch (z. B. Gesundheit, Ernährung, Wohnung, wirtschaftliche Tätigkeit, Erholung)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Sachgüter (z. B. Baudenkmale, Bodendenkmale, Infrastruktur)	x	x	x	x	x	x	x	x	x

## U2 b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die planerischen Voraussetzungen für die Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und für die Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer ländlichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität geschaffen. Es wird eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung vorbereitet und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Bei Durchführung des Vorhabens werden auch Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die insbesondere wegen der vorhandenen industriellen Vorgeschichte des Plangebietes weniger schwerwiegend sind und im Plangebiet ausgeglichen werden können. Die Tonstichlandschaft hat sich nach Nutzungsauffassung zu einem Lebensraum mit hoher Biodiversität entwickelt. Bei der Umsetzung von Planungen in diesem Bereich können insbesondere die Belange des Artenschutzes betroffen sein. Es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte dafür, dass der Flächennutzungsplan aus diesem Grund nicht vollziehbar sein könnte, da im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung und im Ergebnis des ROV auf die besonders schwerwiegenden Eingriffe, die der FNP-Vorentwurf vorbereitet hatte, verzichtet wurde.

Bei Nichtdurchführung der Planung des FNP unterbleibt die planerische Vorbereitung der gezielten regionalen Entwicklung im Plangebiet.

Bei Durchführung der Planung breitet der Flächennutzungsplan eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung vor und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Er stellt für das Stadtgebiet für einen Zeithorizont von bis zu 15 Jahren und somit bis zum Jahr 2024 die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar. Bei Nichtdurchführung der Planung erfüllt der Flächennutzungsplan für die Stadt Zehdenick diese Funktion nicht.

Bei Durchführung der Planung dient der Flächennutzungsplan der Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und der Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer ländlichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen demografischen Entwicklung, die auch weiterhin einen Bevölkerungsrückgang prognostiziert, stellt der vorliegende Flächennutzungsplan insgesamt weniger Bauflächen und Baugebietsflächen dar, als im Bestand vorhanden sind.

Wegen der industriellen Vorgeschichte des Tonabbaus und der Ziegelei-Industrie befinden sich umfangreiche Bauflächen als Splittersiedlungen und Siedlungsrestflächen im Außenraum, sind oft ungenügend erschlossen und liegen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, bzw. in der Trinkwasserschutzzone II. Diese Bauflächen sollen i. d. R. nicht baulich weiterentwickelt werden und werden deshalb im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. (Bestandsschutz).

Um dennoch ein ausreichendes Bauflächenangebot im Plangebiet zu sichern, werden zur Stärkung der Kernstadt und der Ortskerne und zur Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Abrundungsflächen und Lückenschließungen als neu geplante Bauflächen dargestellt.

Gegenüber dem vorhandenen Bestand wurden die geplanten Bauflächen insgesamt erheblich reduziert, sodass sie nun der absehbaren Bevölkerungsentwicklung und der Verteilung der Einwohner zwischen Kernstadt und Ortsteilen entsprechen.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfüllt der Flächennutzungsplan für die Stadt Zehdenick diese Funktion nicht.

Bei Durchführung der Planung bereitet der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan die Entwicklung der Tonstichlandschaft von einer Bergbau-Folgelandschaft zu einem touristischen Zielgebiet und die Errichtung von ca. 620 Ferienhäusern sowie der entsprechenden touristischen Infrastruktur vor, soweit die betreffenden Flächen nicht von der Darstellung des FNP auszunehmen waren.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfüllt der Flächennutzungsplan für die Stadt Zehdenick diese Funktion nicht.

Bei Durchführung der Planung ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Windkraftanlagen in seinem Geltungsbereich zu beachten. Die Darstellung des FNP beschränkt die Zulässigkeit auf Windkraftanlagen mit einer Nabenhöhe von max. 105m und die Ausdehnung der betreffenden Sondergebiete wird auf die Windeignungsgebiete gemäß dem rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) begrenzt.

Hierdurch wird dem Ergebnis der Abwägung zwischen den betroffenen Schutzgütern

- Mensch (Wohnqualität, Tourismus, Erholung, Freizeitnutzung, Schutzgut Fauna, Artenschutz),
- Sachgüter (Denkmale, Luftverkehr),
- Orts- und Landschaftsbild

sowie dem Schutzgut Mensch (Betreiber: wirtschaftlicher Gewinn durch höhere WKA) und Klimaschutz (Nutzung erneuerbarer Energien, Minderung CO<sub>2</sub>-Ausstoß) auf der Ebene des FNP angemessen Rechnung getragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfüllt der Flächennutzungsplan für die Stadt Zehdenick diese Funktion nicht.

Bei Durchführung der Planung ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes bei der Beurteilung der Zulässigkeit von weiteren Vorhaben im Außenbereich gemäß §35 BauGB zu berücksichtigen. Bauliche Nutzungen, die wegen erheblicher nachteiliger Wirkungen oder wegen fehlender Vereinbarkeit mit übergeordneten Belangen nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen wurden, kann die Darstellung des FNP entgegenstehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung erfüllt der Flächennutzungsplan für die Stadt Zehdenick diese Funktion nicht.

## **U2c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

---

### **Eingriff in Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht**

Im vorliegenden Entwurf des FNP sind mit Ausnahme der Sondergebiete, die Ergebnis des ROV waren, keine Bauflächen in Schutzgebieten mehr geplant. Für die geplanten Bauflächen der Ferienhauslandschaft Zehdenick, sind die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des Naturschutzrechtes bzw. die entsprechenden flächenschutzrechtlichen Entscheidungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Sollten zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan der Darstellung der betreffenden Bauflächen Belange des Naturschutzrechtes noch entgegenstehen, werden diese Flächen von der Darstellung des FNP ausgenommen.

### Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf der Ebene des FNP

Insgesamt stellte der **Vorentwurf des FNP** einschließlich der Planungen für die Ferienhauslandschaft Zehdenick **72,57ha** mehr Bauflächen dar, als im Bestand (2006) vorhanden sind.

Wegen der Nutzung zuvor baulich genutzter Flächen für die Planung neuer baulicher Nutzungen sowie wegen des gleichzeitigen Verzichts auf die Bauflächendarstellung von Siedlungssplittern und heute ungenutzten Siedlungsresten aus der früheren industriellen Nutzung in der Tonstichlandschaft **erhöht sich die geplante Bau- und Erschließungsflächen in der Summe im vorliegenden Entwurf des FNP nicht.**

Im vorliegenden Entwurf des FNP nehmen die **dargestellten Bauflächen bzw. Baugebiete einschließlich der Verkehrsflächen sowie der Flächen für die Ver- und Entsorgung** in der Summe **99,6%** der im **Bestand** hierfür erfassten Flächen ein.

Durch diese Reduzierung geplanter Bauflächen werden erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

### Ausgleich nach dem Naturschutzrecht

Der Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Flora, Fauna, Biotopschutz, Klima, Luft, Orts- und Landschaftsbild soll gemäß BbgNatSchG nach den Vorgaben des Landschaftsplanes kompensiert werden. (sh. Tabelle U1 b)7.). Für die Ortsabrundungen und Lückenschließungen in den Ortsteilen und in Zehdenick einschließlich der geplanten gemischten und gewerblichen Bauflächen soll der Ausgleich durch die Eingrünung der Ortslagen auf Grünflächen erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen können **alternativ** aber auch ganz oder teilweise **auf den Bauflächen** selbst erfolgen. Aber auch der **Abriss** vorhandener Bauflächen (1:1) kommt hierfür in Betracht, sofern die Flächen verfügbar sind.

geplante Nutzung	Nichtdarstellung vorh. Bauflächen im FNP oder Nutzungsänderung (ha)	Neudarstellung von Bauflächen im FNP (ha)	Differenz + Zuwachs, - Verlust	erforderliche Ausgleichsfläche bei Versiegelungsausgleich durch flächenhafte Gehölzpflanzung 1:2	möglicher Ausgleich
<b>Wohnbauflächen</b>	<b>39,82</b>	<b>27,01</b>	<b>-12,81</b>	<b>27,01 ha</b> mal $0,3^*=8,1$ <b>ha</b> Versiegelung mal 2 =  <b>16,2 ha</b> Ausgleichsfläche	Die Eingriffe durch die geplanten Wohnbauflächen können alternativ durch die Beseitigung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen oder durch die Eingrünung von Siedlungsrändern auf privaten Grünflächen oder auf den Baugrundstücken erfolgen Darüber hinaus stellt der FNP geplante Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht als Übernahme aus dem Landschaftsplan dar, die zur Kompensation verbleibender Eingriffe realisiert werden können. Sie sind unter Punt 18, der Begründung zum FNP aufgeführt.
<b>gemischte Bauflächen</b>	<b>0,75</b>	<b>7,38</b> (davon 1,55 ha bebaut)	<b>+5,08</b>	<b>7,38-1,55=5,83ha</b> mal $0,8^*=4,7$ <b>ha</b> Versiegelung mal 2 =  <b>9,4 ha</b> Ausgleichsfläche	Die Eingriffe durch die geplanten gemischte Bauflächen können alternativ durch die Beseitigung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen oder durch die Eingrünung von Siedlungsrändern auf privaten Grünflächen erfolgen Drüber hinaus stellt der FNP geplante Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht als Übernahme aus dem Landschaftsplan dar, die zur Kompensation verbleibender Eingriffe realisiert werden können. Sie sind unter Punt 18, der Begründung zum FNP aufgeführt.

geplante Nutzung	Nichtdarstellung vorh. Bauflächen im FNP oder Nutzungsänderung (ha)	Neudarstellung von Bauflächen im FNP (ha)	Differenz + Zuwachs, - Verlust	erforderliche Ausgleichsfläche bei Versiegelungsausgleich durch flächenhafte Gehölzpflanzung 1:2	möglicher Ausgleich
gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung, landwirtschaftliche Betriebe)	62,78	23,97	-38,81	23,97 ha mal 0,8* = 19,176 ha Versiegelung mal 2 =  63,95 ha Ausgleichsfläche	Die Eingriffe durch die geplanten gewerblichen Bauflächen können alternativ durch die Beseitigung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen oder durch die Eingrünung von Siedlungsrändern auf privaten Grünflächen erfolgen Drüber hinaus stellt der FNP geplante Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe nach dem Naturschutzrecht als Übernahme aus dem Landschaftsplan dar, die zur Kompensation verbleibender Eingriffe realisiert werden können. Sie sind unter Punt 18, der Begründung zum FNP aufgeführt.
gesamt			-46,54	Ausgleichsfläche bei vollständigem Ausgleich durch flächige Gehölzpflanzungen <b>63,95ha</b>	

\* angenommene GRZ einschließlich Überschreitung für Nebenanlagen

Bei den Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und gemischten Bauflächen übersteigt im vorliegenden **Entwurf des FNP** die Gesamtfläche der nichtdargestellten vorhandenen Flächen die Gesamtfläche der neu geplanten Flächen um insgesamt **(-)46,54ha**. Wegen der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung und zahlreichen Bauflächen, die wegen ihrer Lage im Außenraum sowie in Schutzgebieten nicht dargestellt werden können, ist diese Minderung der betreffenden Bauflächen in der Datstellung des FNP angemessen.

Für die neu ausgewiesenen Bauflächen ist dennoch im Einzelnen ein Ausgleich nach dem Naturschutzrecht erforderlich (sh. unter U1.b)7.) Vorzugsweise ist dieser Ausgleich durch die Beseitigung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen und Versiegelungen zu leisten. Beim dem beispielhaft angegebenen vollständigen Ausgleich durch flächige Gehölzpflanzungen würde sich für neu geplante Bauflächen ein Bedarf von **63,95ha Pflanzfläche** ergeben. Insbesondere bei den Wohnbauflächen wird der Ausgleich jedoch in der Regel durch Pflanzungen innerhalb der Planungsfächen selbst möglich sein. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind unter Punt 18, der Begründung zum FNP aufgeführt.

geplante Nutzung	Nichtdarstellung vorhandener Bauflächen im FNP oder Nutzungsänderung (ha)	Neudarstellung von Bauflächen im FNP (ha)	Differenz + Zuwachs, - Verlust	Ausgleich
Sondergebiete Erholung	29,73	68,05	+38,32	Der Ausgleich soll gemäß Ergebnis des Raumordnungsverfahrens für die Ferienhauslandschaft Zehdenick vorrangig durch die Beseitigung nicht mehr benötigter baulicher Anlagen in der Tonstichlandschaft erfolgen. Hierfür sind Werk V und Siedlungsreste am Kinderstich als Maßnahmenflächen im FNP dargestellt. Weitere Ausgleichspotentiale (Entsiegelung) bestehen außerhalb der Tonstichlandschaft auf den Maßnahmenflächen die im Bereich der ehemaligen Stallanlage im OT Mildenberg, OT Zabelsdorf und der ehemaligen Lagerfläche im OT Vogelsang dargestellt sind. Ein Teil des Ausgleiches wird durch Entsiegelungen und Pflanzbindungen in den jeweiligen Sondergebieten erfolgen. (zu weiteren Kompensationsmöglichkeiten sh. auch unter Punt 18, der Begründung zum FNP aufgeführt.
sonstiges Sondergebiet	3,91	7,27	+3,36	
Sondergebiete gesamt	35,44	82,41	+41,68	

Im Laufe des Planverfahrens zur Aufstellung des FNP hat sich die **Neudarstellung von Sondergebietsflächen** von **123,73 ha im Vorentwurf** auf **82,41ha im Entwurf** des FNP reduziert. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes, der teilweise nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen werden konnte (sh. hierzu unter 9. dieser Begründung) ergab sich **im Vorentwurf eine Flächendifferenz von 90,02ha** mehr dargestellter Sondergebietsflächen. Im **Entwurf des FNP** hat sich die Differenz zwischen den insgesamt geplanten und den insgesamt vorhandenen Sondergebietsflächen mit **41,68 ha** mehr dargestellter Sondergebietsflächen gegenüber dem Vorentwurf halbiert.

Da von den Bauflächen für Gewerbe und Wohnen einschließlich der gemischten Bauflächen gegenüber dem Bestand insgesamt **46,54ha** weniger im FNP dargestellt werden, als vorhanden sind, stellt der Flächennutzungsplan trotz der summenhaften Mehrausweisung von **41,68 ha** Sondergebieten insgesamt geringfügig weniger Bauflächen dar, als bisher vorhanden sind.

### **Ausgleich für Eingriffe nach dem Waldgesetz**

Im vorliegenden **Entwurf des Flächennutzungsplanes** ist insgesamt die **Inanspruchnahme von 5,44ha** Wald geplant. Zugleich werden **neu geplante Waldflächen** mit einer Gesamtgröße von **16,63ha** dargestellt. Auf diesen Flächen kann der **Ausgleich nach dem Waldgesetz** durch Ersatzaufforstung erfolgen. Darüber hinaus kann ein Teil des Ausgleiches auch durch die Aufwertung vorhandener Waldflächen erfolgen. Den erforderlichen Ausgleich nach dem Waldgesetz legt im konkreten Einzelfall auf entsprechenden Antrag die zuständige **Forstbehörde** fest.

Durch die im FNP dargestellten Aufforstungsflächen und unter Berücksichtigung der geplanten Umwandlungsflächen für andere Nutzungen erhöht sich im Geltungsbereich des FNP die Größe der Waldfläche insgesamt auf **100,1%** im Vergleich zum Bestand 2007.

### **Schutzgut Mensch**

Der Flächennutzungsplan selbst verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Er bewirkt auch nicht die Zulässigkeit von Nutzungen, die nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch verursachen könnten.

Entsprechend den durch das BauGB vorgegebenen Planungszielen dient der Flächennutzungsplan der Sicherung positiver Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Die Kompensationsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht und nach dem Waldgesetz, die der FNP darstellt, kommen auch dem Schutzgut Mensch bezüglich der Sicherung seiner natürlichen Lebensgrundlagen, einer hohen Wohnqualität sowie der Entwicklung der naturbezogenen Erholungs- und Freizeitnutzung im Plangebiet zu Gute.

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitende Bauleitplanung die Grundlage für die Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne und für die nachfolgenden Genehmigungen von Vorhaben. In dieser Funktion bereitet er die Vermeidung, Verringerung und den Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen wie folgt vor:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten unterschiedlichen Bodennutzungen können sich durch Immissionen von Lärm, Gerüchen und Staub gegenseitig beeinträchtigen. Für neu geplante Nutzungen wurden auf der Ebene des FNP ausreichende Abstände zwischen störfähigen Nutzungen und Emissionsquellen gewählt, sodass hierdurch erhebliche nachteilige Auswirkungen, die der Umsetzbarkeit der Planung entgegenstehen könnten, vermieden werden.

Zur Vermeidung von Konflikten wurden Gewerbegebiete, die unmittelbar an Wohnbauflächen grenzen, als eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt. Soweit bauliche Nutzungen bestehen, die der FNP darstellt und die in ihrer Benachbarung ein Konfliktpotenzial bergen können, enthält die Begründung des FNP hierzu jeweils Erläuterungen bezüglich der Konfliktbewältigung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Wohnnutzungen, die sich auf Fläche befinden, auf denen wegen der unmittelbaren Nähe von Stallanlagen gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können, wurden nicht als Wohnbauflächen im FNP dargestellt. Die nicht dargestellten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

(sh. hierzu auch unter U1.b)13.)

Der Flächennutzungsplan stellt keine geplanten Bauflächen für Wohnnutzungen auf Flächen dar, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder auf denen aus anderen auf dieser Planungsebene erkennbaren Gründen gesunde Wohnverhältnisse gefährdet sein könnten.



Der Entwurf des FNP stellt insgesamt 54,43 ha weniger Flächen für die Landwirtschaft und Offenlandflächen dar, als im Bestand vorhanden sind. Bezogen auf den Bestand 2006 verringert sich somit die dargestellte Gesamtfläche für Flächen für die Landwirtschaft / Offenlandfläche um 0,4%. Einen erheblichen Anteil der in Anspruch zu nehmenden Flächen für die Landwirtschaft nehmen Grünflächen (Garten / Grabland) und Aufforstungsflächen ein. Diese Flächennutzungen stellen wirtschaftlich gegenüber einer landwirtschaftlichen Nutzung keine erhebliche Verschlechterung dar, zumal die ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzungen Bestandsschutz genießen.

Berücksichtigt man, dass bei den Flächen mit geplanter baulichen Nutzungen, insbesondere im Bereich der Tonstichlandschaft, ein erheblicher Anteil nicht landwirtschaftlich genutzter Offenlandflächen enthalten ist, ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet und somit des Schutzgutes Mensch vorbereitet wird.

Der Flächennutzungsplan stellt vorhandene bauliche Nutzungen im Außenraum sowie bauliche Nutzungen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht und in der Trinkwasserschutzzone II nicht als geplante Bauflächen oder Baugebiete dar, da deren Darstellung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie des Natur- und Landschaftsschutzes widersprechen würde. Die betreffenden rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz, sodass eine Beeinträchtigung der Zulässigkeit der rechtmäßig ausgeübten Nutzungen sich hieraus nicht ergibt.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen demografischen Entwicklung, die auch weiterhin einen Bevölkerungsrückgang prognostiziert, stellt der vorliegende Flächennutzungsplan insgesamt weniger Bauflächen und Baugebietsflächen dar, als im Bestand vorhanden sind.

Wegen der industriellen Vorgeschichte des Tonabbaus und der Ziegelei-Industrie befinden sich umfangreiche Bauflächen als Splittersiedlungen und Siedlungsrestflächen im Außenraum, sind oft ungenügend erschlossen und liegen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, bzw. in der Trinkwasserschutzzone II. Diese Bauflächen sollen i. d. R. nicht baulich weiterentwickelt werden und werden deshalb im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Um dennoch ein ausreichendes Bauflächenangebot im Plangebiet zu sichern, werden zur Stärkung der Kernstadt und der Ortskerne und zur Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Abrundungsflächen und Lückenschließungen als neu geplante Bauflächen dargestellt.

Gegenüber dem vorhandenen Bestand wurden die geplanten Bauflächen insgesamt erheblich reduziert, sodass sie nun der absehbaren Bevölkerungsentwicklung und der Verteilung der Einwohner zwischen Kernstadt und Ortsteilen entsprechen. Eine Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch bezüglich der Wohnfunktion wird hiermit vorbereitet.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung vermeidet Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die Errichtung von Windkraftanlagen mit noch größeren Nabenhöhen. Zugleich trägt sie den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit angemessen Rechnung und trägt auch in dieser Hinsicht zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen bei.

Der Flächennutzungsplan ist bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich gemäß §35 BauGB zu berücksichtigen. Bauliche Nutzungen, die wegen erheblicher nachteiliger Wirkungen oder wegen fehlender Vereinbarkeit mit übergeordneten Belangen nicht in die Darstellung des FNP aufgenommen wurden, kann die Darstellung des FNP entgegenstehen. In dieser Funktion trägt der FNP unmittelbar zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen bezüglich der Sicherung einer hohen Wohnqualität, sowie der Entwicklung der naturbezogenen Erholungs- und Freizeitnutzung im Plangebiet bei.

#### **U2d) In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche der Planung**

---

Planungsalternativen ergeben sich grundsätzlich bezüglich der räumlichen Lage der Flächennutzungen sowie bezüglich der geplanten Inhalte auf den einzelnen Flächen.





Die grundsätzliche Entscheidung über die zu wählenden Flächen für die Entwicklung der Ferienhauslandschaft Zehdenick wurde im Rahmen des betreffenden Raumordnungsverfahrens getroffen.

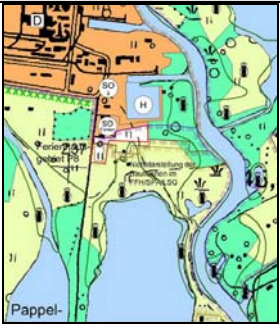



Im Vorentwurf des vorliegenden Flächennutzungsplanes war für die vorhandenen Wochenendhausgebiete am Mieten- und Schmidtstich und am Neuholländer Weg (Z28, Z29 und Z30) alternativ die geplante Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt worden. Im Entwurf wurde lediglich die Fläche am Schmidt-Stich





als Wohnbaufläche dargestellt, da sie die Kernstadt Zehdenick stärkt und nicht in einem Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht liegt. Auf die Darstellung der beiden Wochenendhausgebiete am Neuholländer Weg als Bauflächen wurde wegen ihrer Lage im LSG und wegen der Betroffenheit weiterer Schutzgüter verzichtet.



Die Alternative, die vorhandenen Bauflächen vollständig darzustellen und somit den Bauflächenbedarf in Anbetracht der stagnierenden Einwohnerentwicklung als gedeckt anzusehen, kam nicht in Betracht, da ein erheblicher Teil der vorhandenen Bauflächen im Außenbereich und in Schutzgebieten liegt und eine Weiterentwicklung dieser Bauflächen deshalb nicht beabsichtigt ist. Die alternative Ausweisung von geplanten Bauflächen in der Kernstadt und in den historischen Ortslagen wurde gewählt, um diese zu stärken und abzurunden und die vorhandenen Erschließungsanlagen effektiv zu nutzen. So kann auch bei Angleichung des gegenwärtig noch weit unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt liegenden Anteiles an selbstgenutztem Wohneigentum eine angemessene Versorgung mit Bauland gewährleistet werden.

Für die Flächen, die von der Darstellung des FNP ausgenommen werden, kommt als Planungsalternative die Darstellung der bisherigen Nutzung in Betracht, falls die Voraussetzungen für die angestrebten Darstellungen nicht erfüllt werden. Eine Ausnahme hiervon bilden vorhandene Bauflächen, deren Darstellung das Naturschutzrecht oder des Wasserschutzrecht entgegenstehen. Hier kommen alternativ nur Nutzungen in Betracht, denen die betreffenden rechtlichen Bestimmungen nicht entgegenstehen.

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Geplante Darstellung, Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Darstellungsalternativen - Grund, aus dem sie nicht gewählt wurden
Z31		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P1 zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik  <u>bisherige Nutzung:</u> Gewerbe 1,45 ha Lw 8,58 ha	10,03	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 6,82ha, geplante Grünfläche 3,21ha, Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist. - tlw. LSG „Obere Havelniederung“ (50%), tlw. SPA (Südrand), §48 BbgNatSchG	<u>Gewerbegebiet gemäß Bestand</u> - Bauflächendarstellung widerspricht LSG, Konflikte mit umgebenden Nutzungen, widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht  <u>Fläche für die Landwirtschaft</u> - widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht
Z34		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P5 ehem. Werk IV westl. Eichlerstich  <u>bisherige Nutzung:</u> 4,14 ha SiRest 0,73 ha Wald 0,18 ha Wasser 9,95 ha Lw	15,00	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 14,82ha, Erhalt Uferwald, Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist. - LSG „Obere Havelniederung“	<u>Gewerbegebiet gemäß Bestand</u> - Bauflächendarstellung widerspricht LSG, Konflikte mit umgebenden Nutzungen, widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht  <u>Fläche für die Landwirtschaft</u> - widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht
Z35a		<u>Lage:</u> (Z 35a=P12) nördl. Ziegeleipark <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen 1,54 ha Lw 9,30ha	10,84	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 10,84 ha Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Bergrecht nicht mehr entgegensteht. - LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“, - Bergrecht	<u>Wohnen gemäß Bestand</u> - Bauflächendarstellung widerspricht LSG und Bergrecht sowie dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht  <u>Fläche für die Landwirtschaft</u> - widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht
Z35b		<u>Lage:</u> (Z35b=P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw 2,48ha	4,14	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 4,14ha Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Naturschutzrecht (LSG/SPA) nicht mehr entgegensteht. - LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ - SPA	<u>Wohnen gemäß Bestand</u> - Bauflächendarstellung widerspricht LSG und SPA sowie dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht  <u>Fläche für die Landwirtschaft/Wald</u> - widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Geplante Darstellung, Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Darstellungsalternativen - Grund, aus dem sie nicht gewählt wurden
Z37		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel  <u>bisherige Nutzung:</u> 0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw	1,2	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 1,2 ha Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Naturschutzrecht (LSG, FFH, SPA) nicht mehr entgegensteht. - tlw. LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ - SPA - FFH	SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) <u>gemäß Bestand</u> - Bauflächendarstellung widerspricht LSG, FFH und SPA sowie dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht  <u>Fläche für die Landwirtschaft/Wald</u> - widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht
Z40		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof  <u>bisherige Nutzung:</u> Lw 16,31ha	16,31	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 10,53ha, Darstellung Grünfläche 5,78ha, Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist Naturschutzrecht (LSG, FFH, SPA) nicht mehr entgegensteht - LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ SPA, tlw. gesch. Biotop (Trockenrasen) - SPA - FFH	<u>Fläche für die Landwirtschaft</u> - widerspricht dem Ergebnis des ROV und der gemeindlichen Planungsabsicht
SO6		<u>Lage:</u> nördlich des Ziegeleiparkes  <u>bisherige Nutzung:</u> SO Pferdehof	1,2	Geplante Darstellung der vorhandenen Baufläche SO Pferdehof 1,2 ha. Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Bergrecht nicht mehr entgegensteht. - LSG - Bergrecht	<u>Fläche für die Landwirtschaft</u> - widerspricht der vorhandenen Nutzung und der gemeindlichen Planungsabsicht
Bu3		<u>Lage:</u> Grünfläche Vogel-park Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal am Südrand und angrenze Fläche  <u>bisherige Nutzung:</u> 0,25 ha Lw 0,65 ha G 0,38 ha Wald teilw. Bergwerksfeld	1,28	Geplante Nachnutzung der vorgentutzten Flächen als Grünfläche Parkanlage (Vogelpark) steht den Schutzziele des LSG nicht grundsätzlich entgegen, bisher liegt jedoch noch kein Nutzungskonzept vor; Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Grundlage eines Nutzungskonzeptes des Flächeneigentümers / Betreibers erfolgt ist. LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	<u>Gewerbegebiet gemäß Bestand</u> - Bauflächendarstellung widerspricht LSG, und der gemeindlichen Planungsabsicht  <u>Fläche für die Landwirtschaft/Wald</u> - widerspricht der gemeindlichen Planungsabsicht

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Geplante Darstellung, Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Darstellungsalternativen - Grund, aus dem sie nicht gewählt wurden
F6		<p><u>Lage:</u> nördlich OT Wesendorf zwischen Stallanlagen und Dorf</p> <p><u>bisherige Nutzung:</u> Lw</p>	3,37	<p>Waldarrondierung in direkter Ortsrandlage, Aufforstungsfläche zum Ausgleich nach dem Waldgesetz, Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.</p> <p>- kleine Teilfläche (ca. 10%) im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ und SPA Obere Havelniederung</p>	<p>Fläche für die Landwirtschaft - widerspricht dem Ausgleichsbedarf nach dem Waldgesetz auf der Ebene des FNP</p>
F8		<p><u>Lage:</u> östlich der L 21 Liebenwalder Straße, direkt südlich an die Dorflage Krewelin anschließend</p> <p><u>bisherige Nutzung:</u> Lw</p>	2,02	<p>Waldarrondierung in direkter Ortsrandlage, Aufforstungsfläche zum Ausgleich nach dem Waldgesetz, Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.</p> <p>- teilweise LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“, teilweise Lage im SPA Obere Havelniederung</p>	<p>Fläche für die Landwirtschaft - widerspricht dem Ausgleichsbedarf nach dem Waldgesetz auf der Ebene des FNP</p>
OT Krew		<p><u>Lage:</u> Krewelin, nördlich Ortslage</p> <p><u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen</p>	1,75	<p>Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nach absehbarer Änderung der TWSZ nicht mehr entgegenstehen.</p> <p>- Trinkwasserschutzzone II</p>	<p>Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche Garten - widerspricht der vorhandenen Nutzung und der gemeindlichen Planungsabsicht</p>
Zehd		<p><u>Lage:</u> Zehdenick, Parkstraße (nördliche Verlängerung Neu-holländer Weg)</p> <p><u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen</p> <p><u>Lage:</u> Zehdenick, Heideweg / Ecke Straße des Aufbaus</p> <p><u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen</p>	0,47  1,1	<p>Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nach absehbarer Änderung der TWSZ nicht mehr entgegenstehen.</p> <p>- Trinkwasserschutzzone II</p> <p>Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nach absehbarer Änderung der TWSZ nicht mehr entgegenstehen.</p> <p>- Trinkwasserschutzzone II</p>	<p>Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche Garten - widerspricht der vorhandenen Nutzung und der gemeindlichen Planungsabsicht</p> <p>Fläche für die Landwirtschaft/Grünfläche Garten - widerspricht der vorhandenen Nutzung und der gemeindlichen Planungsabsicht</p>

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Geplante Darstellung, Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Darstellungsalternativen - Grund, aus dem sie nicht gewählt wurden
OT Kappe		<u>Lage:</u> Kappe, nördlicher Teil der Ortslage  <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen	1,2	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, da sich im Rahmen der Prüfung des FNP herausgestellt hatte, dass eine Darstellung als Wohnbaufläche wegen der Lage in der TWSZ II nicht möglich ist. Die Darstellung in einer Nutzungsart, welche der TWSZ nicht entgegen steht, wird zeitnah nachgeholt. - Trinkwasserschutzzone II	<u>Grünfläche Garten</u> - hierfür war bisher kein Planverfahren erfolgt, da die Lage in der TWSZ II der Stadt bisher nicht bekannt war, Verfahren und Darstellung werden zeitnah nachgeholt
Z23		<u>Lage:</u> nördl. Ziegeleischt am Prerauer Stich  <u>bisherige Nutzung:</u> Lw/Offl.	1,0	Darstellung für gewerbliche Nutzung wird nachgeholt, wenn SPA-Vorprüfung erfolgt ist und Belange des Habitatschutzes nicht entgegenstehen - SPA-Vorprüfung erforderlich	<u>Fläche für die Landwirtschaft / Grünfläche / Wald</u> - widerspricht der früheren gewerblichen Nutzung, der Lage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes und der gemeindlichen Planungsabsicht

### U.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

#### U3a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Für die vorliegende Umweltprüfung wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen, Bestimmungen und Verordnungen sowie die zum Plangebiet zur Verfügung stehenden übergeordneten Planungen herangezogen. Eine wesentliche Grundlage der Umweltprüfung bildet der Landschaftsplan, der parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplan erstellt wird.

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten folgende Schwierigkeiten auf:

- Die Schutzgebiete nach europäischem und nationalem Recht überschneiden und überlagern sich teilweise. Die Einbeziehung oder Nichteinbeziehung von Flächen ist, auch bei ähnlichen Schutzzwecken, unterschiedlich. Die Beeinträchtigung der Schutzzwecke kann unter Berücksichtigung unterschiedlicher Grenzziehungen von sich überlagernden Schutzgebieten insbesondere bei Vorhaben an den Rändern der Schutzgebiete schwer eingeschätzt werden.
- Die Erfassung von Denkmälern und Bodendenkmälern ist noch nicht abgeschlossen, sodass nicht abschließend beurteilt werden kann, ob Denkmäler oder Bodendenkmäler durch die geplanten Nutzungen beeinträchtigt werden können.
- Es liegen keine abschließenden Kenntnisse über die Bereiche vor, für die Maßnahmen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erforderlich sind.
- Für die rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen sowie ausgleichspflichtigen Einzelvorhaben im Außenraum (insbesondere Windkraftanlagen) lagen die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ihr Realisierungsstand nicht vor. Da die Vorhaben jedoch bereits realisiert sind, sind sie ggf. als Bestand in den vorliegenden FNP eingegangen.
- Eine umfassende Erfassung aller geschützten Arten für das Plangebiet, lag nicht vor. Für die Flächen, für die Nutzungsänderungen gegenüber dem vorhandenen Bestand auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden, wurde eine Potenzialanalyse zum Artenschutz durchgeführt. Nur die Flächen, für die sich erhebliche Beeinträchtigungen der Belange des Artenschutzes nicht ergeben haben, werden im FNP als Bauflächen dargestellt. Die Potenzialanalyse, die im Rahmen des Landschaftsplanes und FNP's erstellt wurde, ersetzt nicht die konkrete floristische bzw. faunistische Bestandserfassungen in den sich anschließenden Bauleitplanverfahren ersetzt.
- Es lagen keine Untersuchungen darüber vor, ob Windkraftanlagen zwischen 140m und 150m Gesamthöhe nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz (Vögel) bzw. auf den Luftverkehr (Sonderlandeplatz Gransee) haben.

Für Planungsflächen, die in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (LSG, FFH, SPA) liegen konnten die Belange des Artenschutzes auf der Grundlage des vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht abschließend beurteilt werden. Hier sind die Nachweise der Vermeidung von Beeinträchtigungen für ge-

geschützte Arten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu führen. Diese Nachweise werden auch ggf. erforderlich sein, um die Ausgliederung der betreffenden Flächen aus dem LSG zu ermöglichen. Erst wenn naturschutzrechtliche Belange nicht mehr entgegenstehen, erfolgt eine Darstellung der geplanten Bauflächen im Flächennutzungsplan. Bis dahin werden die betreffenden Flächen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

### **U3b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Die Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) dienen dazu, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen während und nach der Umsetzung der Planung zu erkennen, um unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Grundlage dafür, welche Auswirkungen in diesem Sinne erheblich sind, sind die geltenden Standards des Umweltschutzes.

Die Überwachung bezieht sich auf folgende Sachverhalte:

1. Bebauungspläne und Satzungen haben die Umweltbelange zu berücksichtigen und entsprechende Festsetzungen zu treffen, die im Falle der Realisierung der geplanten Bebauung zu berücksichtigen sind. Die Prüfung etwaiger nachteiliger Umweltauswirkungen erfolgt bei der Umsetzung der Bebauungspläne sowie ggf, sofern diese oder die betreffenden Genehmigungen der baulichen Anlagen weitergehende Prüfungen vorschreiben auf dieser Grundlage. (sh. Übersicht der kommunalen Bauleitplanung unter Punkt 4)

2. Bebauungspläne die in räumlichem Zusammenhang stehen, können kumulierende Auswirkungen haben, die über den einzelnen Plan hinausgehen. Dies kann im vorliegenden Fall insbesondere im Bereich der Kernstadt Zehdenick (gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete) sowie im Bereich der Tonstichlandschaft (Ferienhausgebiete) der Fall sein. Diese Auswirkungen können sich auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, auch erhöhtes Verkehrsaufkommen) sowie auf Natur und Landschaft einschließlich der Schutzgüter der Schutzgebiete beziehen. Diese Auswirkungen sind ggf. zu überwachen.

3. Der Flächennutzungsplan hat unmittelbare Auswirkungen für die Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich. Die Zulässigkeit dieser Vorhaben regelt §35 BauGB. Insbesondere Vorhaben, die selbst einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, können ein Überwachungserfordernis auslösen. Auch andere Vorhaben im Außenbereich können nachteilige Umweltauswirkungen haben, insbesondere wenn sie FFH- oder SPA-Gebiete beeinträchtigen.

4. Im Zusammenhang mit der Aufstellung verbindlicher Bauleitpläne bzw. mit der Realisierung von Einzelvorhaben sind floristische bzw. faunistische Bestandserfassungen durchzuführen und, soweit erforderlich, mögliche Beeinträchtigungen geschützter Arten zu ermitteln.

5. Die Auswirkungen von WKA auf die Belange des Artenschutzes, des Orts- und Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes und des Luftverkehrs sind fortlaufend zu überwachen. Dies betrifft insbesondere die Auswirkungen von Anlagen mit mehr als 140m Gesamthöhe, da hierzu insbesondere bezüglich nachteilige Auswirkungen auf den Artenschutz (Vögel) bzw. auf den Luftverkehr (Sonderlandeplatz Gransee) keine belastbaren Daten vorlagen.

6. In seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum Entwurf Mai 2008 gab der **Trink- & Abwasserverband Lindow-Gransee** Hinweise zu den Brunnen, Wasserfassungen und geplanten Grenzen von Trinkwasserschutzszonen. Die Hinweise wurden unter 17.5.1 in die vorliegende Begründung aufgenommen. Die geplanten Grenzen der Trinkwasserschutzszonen II wurden als hinweisliche Darstellungen im FNP dokumentiert.

In Osterne, Marienthal und Burgwall sowie am Ziegeleipark sollen hiernach die TWSZ II vergrößert werden. Innerhalb der TWSZ II stehen die Ziele des Trinkwasserschutzes der Darstellung von Bauflächen im FNP entgegen. Sobald die in Aussicht genommenen Grenzen der TWSZ II rechtsverbindlich werden, sind sie in den FNP nachrichtlich zu übernehmen und die Bauflächendarstellungen innerhalb dieser Flächen müssen im FNP entfallen.

Die Überprüfung der genannten Sachverhalte sollte im Zusammenhang mit der Realisierung der genannten Vorhaben, spätestens jedoch 15 Jahre nach Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

### **U3c) Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Das Plangebiet liegt nördlich der Metropole Berlin im Land Brandenburg im Norden des Landkreises Oberhavel. Es umfasst das Stadtgebiet von Zehdenick einschließlich der Ortsteile Zabelsdorf, Ribbeck, Mildenberg, Badingen, Osterne (OT Badingen), Klein-Mutz, Bergsdorf, Marienthal, Burgwall, Vogelsang, Wesendorf, Kurtschlag, Kappe sowie der Kernstadt Zehdenick.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22.330 ha. (1/4 der Größe des Landes Berlin) Ein Anteil von ca. 5% hiervon wird von Bau- und Verkehrsflächen eingenommen, 55% des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt oder sind Offenland und 36% sind Wald. Weitere 3 % sind mit Wasser bedeckt, auf 1% sind Grünflächen (einschl. Gärten).

Die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes ist erforderlich, um eine geordnete nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Er stellt für das Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar.

Der vorliegende Flächennutzungsplan bezieht sich auf einen Zeithorizont von bis zu 15 Jahren und somit bis zum Jahr 2024.

Der Flächennutzungsplan dient auch der Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels und der Entwicklung Zehdenicks und seiner Ortsteile von einer ländlichen Region mit industrieller Prägung hin zu einer ländlichen Region mit touristischer Prägung und hoher Wohnqualität.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen demografischen Entwicklung, die auch weiterhin einen Bevölkerungsrückgang prognostiziert, stellt der vorliegende Flächennutzungsplan insgesamt weniger Bauflächen und Baugebietsflächen dar, als im Bestand vorhanden sind.

Wegen der industriellen Vorgeschichte des Tonabbaus und der Ziegelei-Industrie befinden sich umfangreiche Bauflächen als Splittersiedlungen und Siedlungsrestflächen im Außenraum, sind oft ungenügend erschlossen und liegen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht, bzw. in der Trinkwasserschutzzone II. Diese Bauflächen sollen i. d. R. nicht baulich weiterentwickelt werden und werden deshalb im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Um dennoch ein ausreichendes Bauflächenangebot im Plangebiet zu sichern, werden zur Stärkung der Kernstadt und der Ortskerne und zur Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Abrundungsflächen und Lückenschließungen als neu geplante Bauflächen dargestellt.

Gegenüber dem vorhandenen Bestand wurden die geplanten Bauflächen insgesamt erheblich reduziert, sodass sie nun der absehbaren Bevölkerungsentwicklung und der Verteilung der Einwohner zwischen Kernstadt und Ortsteilen entsprechen.

Der Flächennutzungsplan sichert planungsrechtlich neben den erforderlichen Wohnbauflächen auch die Flächen für gewerbliche und landwirtschaftliche Tätigkeit.

Zur Entwicklung der Tonschichtlandschaft von einer Bergbau-Folgelandschaft zu einem touristischen Zielgebiet ist die Errichtung von ca. 620 Ferienhäusern sowie der entsprechenden touristischen Infrastruktur geplant. Hierfür wurde das Raumordnungsverfahren Ferienhauslandschaft Zehdenick durchgeführt.

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurden die im Vorentwurf geplanten Bauflächen für Sondergebiete erheblich reduziert. Hierbei wurden insbesondere die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes und des Artenschutzes berücksichtigt.

Im vorliegenden FNP sind mit Ausnahme der Sondergebiete, die Ergebnis des ROV waren, keine Bauflächen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht geplant. Für die geplanten Bauflächen der Ferienhauslandschaft Zehdenick, sind die Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des Naturschutzrechtes bzw. die entsprechenden flächenschutzrechtlichen Entscheidungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu gewährleisten. Da zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan eine Darstellung der betreffenden Bauflächen den Belangen des Naturschutzrechtes noch entgegensteht, werden diese Flächen von der Darstellung des FNP ausgenommen.

2 geplante Aufforstungsflächen, die teilweise im LSG und im SPA liegen, werden ebenfalls von der Darstellung des FNP ausgenommen. Sie dienen der Kompensation von Eingriffen nach dem Waldgesetz, die durch geplante bauliche Nutzungen verursacht werden, die wegen ihrer Lage in Schutzgebieten ebenfalls von der Darstellung des FNP ausgenommen sind. Die Darstellungen im FNP werden nachgeholt, sobald auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet wird, dass die Schutzziele nicht mehr entgegenstehen.

Der Flächennutzungsplan bereitet Eingriffe nach dem Naturschutzrecht und nach dem Waldgesetz vor. Zugleich stellt er in ausreichendem Umfang Fläche für Kompensationsmaßnahmen (Aufforstungsflächen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünflächen) dar, sodass ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des FNP erfolgen kann.

Die im FNP dargestellten **Sondergebiete für Windenergienutzung** entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten. Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen. Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 unter 3.3.2 der Begründung zum FNP dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

Die Darstellung von Sondergebieten für die Nutzung der Windenergie mit Beschränkung der Nabenhöhe auf 105m steht der Errichtung entsprechender Anlagen nicht entgegen, Anlagen mit größeren Nabenhöhen steht die Darstellung des FNP jedoch entgegen. Durch die Errichtung von Windkraftanlagen bis 105m Nabenhöhe werden folgende Schutzgüter beeinträchtigt: Schutzgut Mensch (betroffene Anwohner, Tourismus, Schutzgut Fauna, Artenschutz, Schutzgut Sachgüter (Denkmale, Luftverkehr), Schutzgut Orts- und Landschaftsbild. Die Beschränkung der Nabenhöhe hat zugleich Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Betreiber: keine maximale Gewinnausschöpfung durch höhere WKA als zulässig). Da die Windeignungsgebiete bereits weitgehend mit WKA bebaut sind, und ein angemessener Entwicklungsspielraum für die Nutzung der Windkraft in den WEG gegeben ist, sind die Auswirkungen weniger erheblich.



## Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

### Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 1 G. v. 22.12.2008 BGBl. I S. 2986; Geltung ab 30.06.2009, §§ 17 bis 25 und § 29 gelten ab 31.12.2008
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.166, 174)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundesnaturschutzgesetz (BGBl. I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr.6 vom 21.04.2004, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09], S.106, 108)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl. I/05, [Nr. 05], S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 05], S. 62)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) i. d. F. d. B. v. 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553), zuletzt geändert am 21.12.2009 (GVBl. II, S.646)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz – WHG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

### Quellenverzeichnis

- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009
- dem Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro 2007), in Kraft getreten am 01.02.2008
- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- dem Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), 2. Entwurf vom 14.10.2008.
- Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte / Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel vom Stand 2000
- Wassersportentwicklungsplan (WEP)
- Machbarkeitsstudie Ferienhausgebiet Zehdenick, ARCHE.tec Deutschland GmbH, Dresden 11.10.2006 im Auftrag der Eske-Group A/S, Vordingborg, Dänemark
- Agrarstrukturelle Vorplanung Oberhavel AVP
- Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Gransee, überarbeiteter Entwurf, Büro für Landschaftsplanung, Adelheid Rosenkranz, Berlin 15.03.1996
- Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Borchard, Institut für Städtebau und Wohnungswesen der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, München 1974
- Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem BauGB 2004, Univ.-Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Kaiserslautern 2005
- Das Recht der Landschaft, Erich Gastner (Hersg. von E. Jedicke), Radebeul, Neumann Verlag GmbH, 1995
- Verordnungen und Gutachten zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht
- offizielle Internetseite des Landes Brandenburg ([www.brandenburg.de](http://www.brandenburg.de))
- Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert / Fieseler (9. Auflage)
- Arbeitshilfe Bebauungsplan des MSWV
- Zeitschrift Das Baurecht (BauR)
- Landesplanerische Beurteilung zum ROV für die Ferienhauslandschaft Zehdenick vom 29. Februar 2008 kommt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

### Zur Geschichte

- Zwischen Havel und Oder - Märkische Geschichte und Geschichten, Gerd Koischwitz, 1993
- Zehdenick - Stadt des „guten Tons“, Ulrich Drewin 2005