

BEBAUUNGSPLAN

„WOHNGEBIET KERAMIKSTRASSE“

der Stadt ZIESAR

VORENTWURF

Begründung

Dipl.-Geogr. Torsten Vogenauer
Stadtplanung • Stadtforschung
Kastanienallee 16, 12623 Berlin
Fon: (030) 56 58 34 27
Fax: (030) 56 58 34 28

Berlin, August 2018

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	2
1.1 Einordnung des Plangebietes	2
1.2 Anlass und Ziel der Planung	2
1.3 Erforderlichkeit der Planung	2
1.4 Verfahren	2
2. Analyse des Plangebietes	3
2.1. Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung	3
2.2 Realnutzung / Biotoptypen	4
2.3 Reliefverhältnisse	5
2.4 Verkehr	5
2.5 Ver- und Entsorgung	5
2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten	6
3. Planungsvorgaben und fachbezogene Anforderungen	6
3.1 Landes- und Regionalplanung	6
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet	8
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	8
3.5 Artenschutz	9
3.6 Denkmalschutz	9
4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung	10
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Überbaubare Grundstücksfläche	11
4.4 Bauweise	11
4.5 Verkehrsflächen	12
4.6 Belange des Immissionsschutzes	12
4.7 Hinweis auf Gehölzschutz	13
4.8 Umweltbelange	13
5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	16
6. Flächenbilanz	17
Abkürzungen	17
Rechtliche Grundlagen	18
Anhang 1: Städtebauliches Konzept	

1. Planungsgegenstand, Verfahren

1.1 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt von Ziesar.

Es wird wie folgt begrenzt:

- im Norden überwiegend durch ein Gewerbegrundstück,
- im Osten durch die Straße „Am Bahnhof“ (Bundesstraße B 107),
- im Süden durch Ackerflächen sowie
- im Westen durch die Betriebsflächen eines weiteren Gewerbebetriebes und Gartenland, das den hinteren Teil der Wohngrundstücke an der Straße „Petritor“ bildet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 219 (teilweise), 242 (teilweise), 244 (teilweise) und 288 (teilweise) der Flur 6, Gemarkung Ziesar mit einer Fläche von rund 1,1 ha.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ziesar beabsichtigt auf Antrag der beiden Grundstückseigentümer, die Flurstücke 219 und 288 zu überwiegenden Wohnzwecken zu entwickeln. Es besteht ein öffentliches Interesse, diese zwischen historischem Stadtkern und Bundesstraße gelegenen Grundstücke in Übereinstimmung mit der prägenden Umgebungsbebauung zu Wohnzwecken insbesondere für den Bedarf der einheimischen Bevölkerung zu entwickeln.

Wesentliche Intentionen des Bebauungsplanes sind:

1. Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung von am Rande des zentralen Stadtgebiet gelegenen Grundstücken zu Wohnzwecken,
2. Sicherung einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

1.3 Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 219 gegenwärtig planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Das Vorhaben kann nicht nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zugelassen werden. Der Bebauungsplan ist daher allgemein zur Schaffung von Baurecht für das beantragte Vorhaben erforderlich.

Der Bebauungsplan ist zudem erforderlich, um im Übergangsbereich vom im Zusammenhang bebauten Ortsteil zum östlich angrenzenden Freiraum durch einzelne Festsetzungen eine solche geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu sichern, die den Zielen der Stadt insbesondere in Hinblick auf die Bauungs- und Nutzungsstruktur, das Ortsbild sowie Belangen des Immissions- und Umweltschutzes entspricht.

1.4 Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Am 13.05.2017 sind eine BauGB-Novelle und damit das „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenhalts in der Stadt“ vom 04.05.2017 in Kraft getreten. In dieser BauGB-Novelle wurde der § 13b BauGB neu eingefügt. Dieser regelt die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche bis 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Die Anforderungen an die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB sind erfüllt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der entsprechend den Zielen der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst rund 1,1 ha. Eine zulässige Grundfläche von 10.000 Quadratmetern kann somit nicht überschritten werden. Weitere Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bebauungsplan, deren Grundflächen mitzurechnen sind, werden nicht aufgestellt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Das Verfahren wird vor dem 31.12.2019 förmlich eingeleitet und wird bis zum 31.12.2021 abgeschlossen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Der Bebauungsplan kann daher vom Grundsatz her gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren ist die Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG durch einen grünordnerischen Fachbeitrag ist im beschleunigten Verfahren für diese Bebauungspläne gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entbehrlich.

2. Analyse des Plangebietes

2.1 Nutzungs- und baustrukturelle Einordnung in die Umgebung

Das Plangebiet liegt am Ostrand der Kernstadt Ziesar, rund 500 m südlich des Stadtzentrums (Breiter Weg) und rund 400 m östlich der Burg Ziesar. Es ist gegenwärtig überwiegend Bestandteil des durch Offenland geprägten Freiraumes, der sich vor dem südöstlichen Ortsrand der Stadt zwischen der Gehöftbebauung an der Straße „Petritor“ und der Bundesstraße B 107 entlangzieht. Eine Ausnahme bildet lediglich das Gehöft im nordwestlichen Teil des Plangebietes, das bereits Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist und somit dem bestehenden Siedlungsbereich der Kernstadt zuzuordnen ist.

Nördlich an das Plangebiet grenzt ein eingefriedetes bebautes Grundstück, das ehemals als Bauhof der Stadt genutzt wurde. Das größte Gebäude ist ein Werkstatt-, Garagen- und Lagergebäude, das entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstücks angeordnet ist. Das Gebäude ist eingeschossig und weist eine Grundfläche von rund 270 m² auf. Es verläuft auf einer Länge von rund 36 m auf der Plangebiets- und zukünftigen Wohngrundstücksgrenze. Das Betriebsgrundstück wird gegenwärtig offensichtlich gewerblich genutzt. Auf den betonierten Freiflächen vor dem Hauptgebäude sind Lastkraftwagen abgestellt. Ob das Betriebsgrundstück neben dem Abstellen auch für die Reparatur und Wartung von Kraftfahrzeugen genutzt wird, ist nicht eindeutig klar, zumal auch kein Betriebsschild an der Zufahrt vorhanden ist. Die Zufahrt erfolgt von der Straße „Am Bahnhof“. Die gewerbliche Nutzung des Grundstücks beschränkt sich offensichtlich auf den

hinteren von der Straße „Am Bahnhof“ abgewandten Teil des Betriebsgrundstücks. Der vordere an der Straße „Am Bahnhof“ gelegene Teil ist auch unter Verweis auf die Festlegungen der städtischen Klarstellungssatzung planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und besteht gegenwärtig überwiegend aus unversiegelten Ruderalfluren.

Nordwestlich an das Plangebiet grenzt das Betriebsgrundstück eines Unternehmens für Sanitär- und Heizungsanlagen. Das eingeschossige Büro- und Lagergebäude des Unternehmens grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Die südöstliche und östliche Gebäudewand des rund 600 m² großen Gebäudes wurde als Plangebietsgrenze festgelegt. Die übrigen an das Plangebiet angrenzenden Freiflächen des Betriebsgrundstücks werden als Lagerflächen genutzt. Die Zufahrt zum Betriebsgrundstück erfolgt von der Straße „Petritor“.

Westlich des Plangebietes liegen die als Gartenland genutzten hinterliegenden Grundstücksteile der durch die Straße „Petritor“ erschlossenen Gehöfte. Das Gartenland hat eine Tiefe von rund 40 m bis 60 m, bevor die straßenbegleitenden Gehöfte entlang der Straße „Petritor“ beginnen. Die Gehöfte selbst dienen überwiegend der Wohnnutzung. Die Wohngebäude sind in der Regel zweigeschossig, wobei das 2. Vollgeschoss im Dachraum ausgebildet ist.

Südlich an das Plangebiet schließt sich ein Intensivacker an, der den gesamten weiteren Freiraum zwischen der Gehöftbebauung an der Straße „Petritor“ und der Bundesstraße B 107 südlich des Plangebietes einnimmt.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft straßenbegleitend zur Straße „Am Bahnhof“ ein asphaltierter Rad- und Fußweg.

2.2 Realnutzung / Biotoptypen

Der hintere Teil des Flurstücks 219 ist ein brachliegendes Einzelgehöft, das ein Wohnhaus und mehrere Schuppen und Garagen umfasst. Das an das westliche Nachbargrundstück angebaute Wohnhaus ist zweigeschossig, hat eine Grundfläche von rund 260 m² und ist mit einem flachgeneigten Satteldach versehen. Die Nebengebäude und Garagen sind an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut und weisen zusammen eine Grundfläche von rund 200 m² auf. Die Freiflächen zwischen dem Wohngebäude und den Nebengebäuden bzw. Garagen sind betonierte (insgesamt rund 260 m²). Im Bereich des brachliegenden Einzelgehöftes ist gegenwärtig somit eine Grundfläche von insgesamt rund 720 m² vollständig versiegelt. Vor dem Wohnhaus bzw. am Ende der Zufahrt ist zudem eine Fläche von rund 150 m² geschottert. Die rund 1.200 m² umfassende Fläche des brachliegenden Einzelgehöftes kann dem Biotoptyp Einzel- und Reihenhausbebauung (Zahlencode 12260) zugeordnet werden.

Das Einzelgehöft wird mit der Straße „Am Bahnhof“ durch einen im Durchschnitt rund 3 m breiten geschotterten Weg verbunden. Dieser ist dem Biotoptyp Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (Zahlencode 12652) zuzuordnen. Nur ein etwa 8 m langer Abschnitt an der östlichen Plangebietsgrenze ist asphaltiert. Der geschotterte Teil des Weges umfasst eine Fläche von rund 180 m². Die beiden in das Plangebiet hineinragenden asphaltierten Zufahrten nehmen eine Fläche von rund 50 m² ein.

Das Plangebiet südlich des Weges und des Einzelgehöftes wird beinahe vollständig von zusammenhängenden Grünlandbrachen frischer Standorte (Zahlencode 05132) eingenommen. In einigen Bereichen der Grünlandbrachen dominieren typische Arten der Frischwiesen, während in anderen Bereichen typische Arten von ruderalen Staudenfluren dominieren.

Der südlich an das Plangebiet angrenzende Intensivacker (Zahlencode 09130) reicht in das Plangebiet hinein.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein kleineres zusammenhängendes Feldgehölz, welches eine Fläche von rund 150 m² einnimmt. Hauptbestandbildner sind Robinie (*Robinia pseudoacacia*), Feldahorn (*Acer campestre*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Keine der Gehölze weist einen Stammumfang von mehr als 50 cm auf. Das Feldgehölz ist dem Biotoptyp Feldgehölz mittlerer Standorte (Zahlencode 07113) zuzuordnen. Das Feldgehölz unterliegt dem Schutz der Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM). Gemäß § 2 Abs. 2 GehölzSchVO PM sind Feldgehölze außerhalb der Siedlungsbereiche ab 20 m² zusammenhängend überdeckter Grundfläche geschützt.

Auf den ruderalen Flächen im mittleren Teil des Flurstücks 219 zwischen dem Einzelgehöft und dem Feldgehölz dominieren zwar Wiesengräser, die Artenzusammensetzung bestimmen jedoch auch verschiedene Ruderalpflanzen. Die Fläche kann dem Biotoptyp Ruderale Wiesen (Zahlencode 05113) zugeordnet werden. Entlang der Nordgrenze des Plangebietes stehen einzelne kleinere Laubbäume (insbesondere Weide und Ahorn), deren Stammumfang jeweils unter 60 cm beträgt.

2.3 Reliefverhältnisse

Die Geländeoberfläche des Plangebietes ist eben bei einer Höhenlage von in der Regel zwischen 56,5 m und 57 m über NHN.

2.4 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße „Am Bahnhof“ erschlossen. Diese ist eine Bundesstraße (B 107). Gemäß der Lage des Ortseingangsschildes liegt der an das Plangebiet angrenzende Abschnitt der Bundesstraße innerhalb der Ortsdurchfahrt. Eine Verkehrsinsel mit Verschwenkung der Fahrbahnen wurde jedoch nördlich des Plangebietes angelegt. Nimmt man dieses typische Gestaltungselement für eine Ortseinfahrt als Grundlage, würde sich das Plangebiet außerhalb der sich im Straßenraum gestalteten Ortseinfahrt befinden.

Das Plangebiet verfügt gegenwärtig über zwei Zufahrten.

Die erste Zufahrt führt über einen Schotterweg zum im Plangebiet gelegenen Gehöft. Der Weg trägt mittels eines offiziellen Straßenschildes an der Zufahrt die Bezeichnung „Keramikstraße“. Der Weg ist dem Vernehmen nach jedoch nicht öffentlich als Straße gewidmet.

Eine zweite Zufahrt wurde an der südöstlichen Ecke des Plangebietes angelegt. Sie endet gegenwärtig an der angrenzenden Ackerfläche.

2.5 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung

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

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

Elektroenergieversorgung

Die durch die EON e.dis AG betriebene Elektroenergieversorgung ist für die bestehenden und zukünftigen Anlieger gesichert.

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

2.6 Eigentumsverhältnisse/Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Alle Flurstücke und Flurstücksteile des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind nicht bekannt.

3. Planungsvorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 18.12.2007

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

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

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

Landesentwicklungsplan Brandenburg-Berlin (LEP B-B) -Verordnung vom 31.03.2009-

Die Verordnung über den LEP B-B ist am 15.05.2009 in Kraft getreten. Der LEP B-B konkretisiert die im Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm genannten Grundsätze und Ziele sachlich und räumlich für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg. Er konzentriert sich auf die allgemeine Festlegung des Siedlungsraumes und des zu erhaltenen Freiraumes sowie auf Festlegungen zur Verkehrsplanung.

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

Siedlungsentwicklung:

Ziele: - Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist möglich ... in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption ... (Pkt. 4.5 Abs. 1). Die zusätzliche Entwicklungsoption ... wird mit 0,5 ha pro 1.000 Einwohner (Stand 31.Dezember 2008) für einen Zeitraum von 10 Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt (Pkt. 4.5 Abs. 2).
Die zusätzliche Entwicklungsoption beträgt für die Stadt Ziesar rund 1,3 ha. Diese Entwicklungsoption betrifft ausschließlich neue Wohnsiedlungsflächen, die keine Innenentwicklung im raumordnerischen Sinne darstellen. Sie unterliegt keinem Abwägungsspielraum durch die Stadt.
Im Plangebiet werden rund 0,9 ha Wohnsiedlungsfläche festgesetzt. Davon entfallen rund 0,1 ha auf bestehende Siedlungsflächen, die Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sind. Unter Hinweis auf die Begründung zum LEP B-B stehen diese Bereiche der Stadt im Rahmen der Innenentwicklung zur Verfügung und sind nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption anzurechnen. Mithin sind im Plangebiet rund 0,8 ha neue Wohnsiedlungsfläche auf die zusätzliche Entwicklungsoption von insgesamt 1,3 ha anzurechnen.

Grundsätze: - Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Anspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Pkt. 4.1).

Freiraumentwicklung:

Grundsätze: - Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu. Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen soll die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden. (Pkt. 5.1)

In der Festlegungskarte 1 erfolgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes generalisiert keine Flächenzuordnung. Die Stadt Ziesar ist kein zentraler Ort.

Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 trat mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 30.10.2015 in Kraft. Durch den Regionalplan werden in Aufgabenzuweisung durch das Land Brandenburg (LEP B-B) Regelungen zur räumlichen Steuerung und Konzentration der Siedlungsentwicklung, zur Sicherung und Entwicklung des Freiraumes, zur raumordnerischen Steuerung von Standorten von Windenergieanlagen und zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe getroffen.

Steuerung der Siedlungsentwicklung:

Grundsätze: - Das Plangebiet gehört gemeinsam mit der Kernstadt zu den im Regionalplan festgelegten Vorzugsräumen Siedlung (Grundsatz 2.1.1). Für die Siedlungsentwicklung sollen in der Region die Vorzugsräume Siedlung genutzt werden.

- Die Ortslage der Kernstadt Ziesar ist Funktionsschwerpunkt der Grundversorgung (Grundsatz 2.2.2). In den Funktionsschwerpunkten der Grundversorgung sollen bestehende Einrichtungen der Grundversorgung gesichert und der Ansiedlung neuer Einrichtungen ein besonderes Gewicht eingeräumt werden.

Das Vorhaben widerspricht nicht Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Die Stadt Ziesar verfügt über einen in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den Grundzügen als Bestandteil einer gemischten Baufläche dargestellt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes über die zulässige Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist somit nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB passt die Stadt den Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung an, so dass im vorliegenden Fall eine Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren nicht erforderlich ist.

3.3 Bestehendes Recht im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst gegenwärtig mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 219 ausschließlich Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist somit gegenwärtig in der Regel auf Grundlage des § 35 BauGB zu beurteilen.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Mit Ausnahme eines Feldgehölzes auf dem vorderen Teil des Flurstücks 219 (Grundfläche rund 150 m²), das entsprechend der Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark geschützt ist, befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht. Auf die Lage des Feldgehölzes wird auf der Planzeichnung hingewiesen.

3.5 Artenschutz

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

Die bestehende Biotopstruktur im Plangebiet und seiner direkten Umgebung (vgl. Kap. 2.1 und 2.2) liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird im weiteren Planverfahren eine Artenschutzvorprüfung (Potentialanalyse) durch einen Sachverständigen erarbeitet.

3.6 Denkmalschutz

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

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

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

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

4. Planungskonzept/Begründung der Festsetzungen/Abwägung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Die Baugebiete des Plangebietes werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete sind Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Auch andere Nutzungen sind jedoch allgemein bzw. ausnahmsweise zugelassen. Die Festsetzung dient dementsprechend dem Ziel, eine städtebauliche Entwicklung zu sichern, die sich am Nutzungskatalog des § 4 BauNVO orientiert und zukünftig weitgehend die Wohnruhe gewährleistet.

Im allgemeinen Wohngebiet werden einzelne gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies erfolgt durch folgende textliche Festsetzung: „Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.“ Damit werden im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO nur Wohngebäude und der Versorgung des Gebiets dienende Läden zulässig sein. Die Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet nur Wohnnutzungen und der Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zu ermöglichen.

In den Bebauungsplan wird weiterhin folgende textliche Festsetzung aufgenommen: „Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“ Mit dieser Festsetzung werden im Plangebiet alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Die Modifizierungsfestsetzung nach § 1 Abs. 6 BauGB ist zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten insbesondere zur Berücksichtigung des angestrebten Umwelt- und Nachbarnschutzes sowie der besonderen Eigenart des Gebietes erforderlich. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Hinblick auf Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL auch wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials hinsichtlich der Umweltbelange ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Im allgemeinen Wohngebiet wird zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung mit relativ hohem Freiflächenanteil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Diese GRZ orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel, auf den Grundstücken, die laut städtebaulichem Konzept durchschnittlich rund 750 m² groß sind, in der Regel nicht mehr als ein Wohnhaus mit bis zu rund 220 m² Grundfläche (inkl. angebaute Terrasse) zu ermöglichen. Sie belässt hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Errichtung von Wohnhäusern, sichert jedoch gleichzeitig einen vergleichsweise hohen Freiflächenanteil auf den Grundstücken, der Raum für die Erhaltung bzw. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern bietet. Mindestens 55 % der jeweiligen Baugrundstücksflächen dürfen nicht durch bauliche Anlagen überdeckt werden und sind zu bepflanzen oder gärtnerisch anzulegen.

Anzahl der Vollgeschosse

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

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im vorliegenden Bebauungsplan mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze gibt die äußere Grenze der möglichen Bebauung für die Hauptgebäude bzw. -nutzungen an. Es wird darauf hingewiesen, dass auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die gemäß § 6 BbgBO erforderlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten sind.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Grundzügen des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes (vgl. Anlage 1), belassen jedoch größere Spielräume in Bezug auf die mögliche Anordnung der Wohngebäude auch in Abhängigkeit von den zukünftig tatsächlich erzielten Grundstücksgrößen bzw. -zuschnitten. Die konkrete Grundstückseinteilung ist kein Inhalt des Bebauungsplanes.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die vordere Baugrenze in einem Abstand von 3 m bis 7 m zu den Planstraßen festgesetzt. Als Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird allgemein 20 m festgesetzt. Durch die hinteren Baugrenze wird in der Regel gesichert, dass die Wohngebäude auf den von den Planstraßen aus gesehen jeweiligen vorderen Grundstücksbereichen angeordnet werden und die hinteren Grundstücksteile von einer Bebauung weitgehend freigehalten werden. Durch diese Festsetzungen werden hinreichend Spielräume für die Errichtung von Wohnhäusern auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht. Gleichzeitig werden in den hinteren Grundstücksteilen zusammenhängende nicht überbaubare Grundstücksflächen gesichert, die zum Beispiel als Hausgärten Raum für Pflanzmaßnahmen bieten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können ansonsten allgemein Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zugelassen werden. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach der BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Einer gesonderten Festsetzung hierzu bedarf es nicht.

4.4 Bauweise

Um im Plangebiet eine relativ lockere extensive Bebauung zu gewährleisten, sind im allgemeinen Wohngebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die gemäß § 6 BbgBO

einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen sind bei der Errichtung der Hauptgebäude zu beachten.

4.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Am Bahnhof“ (Bundesstraße B 107) her. Die Straße grenzt an das Plangebiet an.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auf Grundlage eines vorliegenden konkreten städtebaulichen Konzeptes (vgl. Anhang 1) festgesetzt.

Für die effektive und geordnete verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche, die als Sackgasse mit Wendeanlage ausgebildet ist, festgesetzt. Die Breite der festgesetzten Planstraße beträgt in der Regel 6,50 m und belässt somit hinreichend Raum für eine rund 5 m breite Fahrbahn (Raumbedarf für den Begegnungsfall Lkw/Pkw bei verminderter Geschwindigkeit) und erforderliche Randstreifen (u. a. für Bankette und Mulden).

Am Ende der Sackgasse wird ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge (2-achsige Müllfahrzeuge) gemäß der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) festgesetzt.

Darüber hinaus wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze parallel zur Bundesstraße eine weitere öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Entsprechend des konkreten städtebaulichen Konzeptes ist entlang der westlichen Grenze dieser Verkehrsfläche die Anlage einer 4 m breiten Straße beabsichtigt, die für die Erschließung von 4 Baugrundstücken erforderlich ist. Sie verbindet die bestehende Zufahrt zum Flurstück 288 an der südöstlichen Ecke des Plangebietes mit der vorgenannten Planstraße. Die Randstreifen zwischen der Straße und der östlichen Geltungsbereichsgrenze (bzw. dem bestehenden Radweg) werden als Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgrenzen das/die zukünftige(n) Wegesflurstück(e), die als öffentliche Straße(n) zu widmen sind. Sie beinhalten neben der Fahrbahn und ggf. des Gehweges auch die erforderlichen begrünten Randstreifen. Es wird eindeutig darauf hingewiesen, dass die Einteilung bzw. Strukturierung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. Dies ist Inhalt der erforderlichen konkreten Straßenplanung.

4.6 Belange des Immissionsschutzes

Das neu festgesetzte allgemeine Wohngebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Betriebsflächen von zwei Gewerbebetrieben. Der östliche Teil des Plangebietes befindet sich zudem im Einwirkungsbereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße.

Die Belange des Immissionsschutzes werden auf Grundlage der Ergebnisse aus der Beteiligung des Landesamtes für Umwelt als für den Immissionsschutz zuständige Behörde und bei Erfordernis auf Grundlage weiterer Ermittlungen im nachfolgenden Verfahren in die Abwägung eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind mögliche Nutzungs- bzw. Entwicklungseinschränkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe durch den Schutzanspruch der heranrückenden Wohnbebauung zu berücksichtigen.

4.7 Hinweis auf Gehölzschutz

Der Vollzug des Bebauungsplanes macht die Beseitigung eines gemäß der Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) geschützten Feldgehölzes mit rund 150 m² überdeckter Grundfläche erforderlich. Der Verlust des Feldgehölzes wird gemäß § 8 Abs. 1 GehölzSchVO PM ersetzt. Der Standort der Ersatzpflanzung wird im weiteren Planverfahren festgelegt. Die Durchführung der Ersatzpflanzung wird mittels Festsetzung und/oder städtebaulichen Vertrag gesichert.

4.8 Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen. Deshalb werden nachfolgend die Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 7 Buchstaben a bis d BauGB benannt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt! Gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Deshalb ist auch die Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen eines Umweltberichtes oder durch einen grünordnerischen Fachbeitrag entbehrlich.

Auswirkungen auf den Menschen

Das Plangebiet umfasst ausschließlich Brachflächen, die gegenwärtig öffentlich zugänglich sind. Da die Flächen im Plangebiet ungenutzt sind, haben sie gegenwärtig kaum eine Funktion für den Menschen.

Bei Durchführung der Planung wird ein neues Wohngebiet mit maximal rund 13 Baugrundstücken geschaffen. Dies ermöglicht die Neuansiedlung von rund 13 Familien in verkehrsgünstiger Stadtrandlage. Die Stadt beabsichtigt, in diesem Wohngebiet einen Teil der örtlichen Nachfrage nach Wohngrundstücken insbesondere für den Einfamilienhausbau bedienen zu können. Die kurzfristige Erfüllung der Nachfrage von spezifischen Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung in Bezug auf das Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus ist mit positiven Effekten für den Menschen verbunden. Die Neugestaltung von teilweise unansehnlichen Brachflächen kann zudem zu einer zeitnahen Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Ortsbildes im hier relativ diffusen Ortsrandbereich beitragen, was positive Auswirkungen auf das Leben und Wohlbefinden des Menschen erwarten lässt.

Das Plangebiet ist möglicherweise Emissionen von benachbarten Gewerbebetrieben und der angrenzenden Bundesstraße ausgesetzt (vgl. Kapitel 4.6). Weitere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind kaum ableitbar. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch überschreiten unter Berücksichtigung aller vorgenannten Aspekte nach gegenwärtigem Sachstand nicht die Schwelle der Erheblichkeit.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere

Zu den Biotoptypen vergleiche Kapitel 2.2. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch gering- bis mittelwertige ruderale Gras- und Staudenfluren eingenommen. Rund 1.100 m² Grundfläche (rund 10 % des Plangebietes) sind bereits überbaut. Im Plangebiet befindet sich ein rund 150 m² großes Feldgehölz, das dem Schutz der der Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark (GehölzSchVO PM) unterliegt.

Durch die Planung können maximal rund 4.300 m² gering- bis mittelwertiger Gras- und Staudenfluren neu versiegelt werden. Der Vollzug der Planung erfordert zudem die Beseitigung eines geschützten Feldgehölzes mit rund 150 m² überdeckter Grundfläche. Eine Entfernung von weiteren Gehölzen ist nicht erforderlich und wird durch die Planung auch nicht vorbereitet. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch den Verlust von bis zu rund 4.300 m² vegetationsbedeckten Boden infolge Neuversiegelung und den Verlust eines kleineren Feldgehölzes erheblich beeinträchtigt. Andererseits kann eine Aufwertung des Schutzgutes durch Gehölzpflanzungen und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen auf den neuen Baugrundstücken sowie durch Baumpflanzungen an den neuen Erschließungsstraßen erfolgen.

Die bestehende Biotopstruktur im als Bauland festgesetzten Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liefert keine Anhaltspunkte dafür, dass der Bebauungsplan aufgrund artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird im weiteren Planverfahren eine Artenschutzvorprüfung (Potentialanalyse) durch einen Sachverständigen erarbeitet.

Auswirkungen auf die Fläche

Die Planung sichert die Entwicklung von Brachflächen zu einem Wohngebiet direkt angrenzend an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Durch diese Umnutzung wird die Neuversiegelung einer Fläche von maximal rund 4.300 m² ermöglicht.

Auswirkungen auf den Boden

Im Plangebiet sind sandige bis lehmige Böden mit mittlerem biologischem Ertragspotential anzutreffen. Das Bodenpotential des Plangebietes ist insbesondere durch die jahrzehntelange Nutzung als Wohngrundstück (Flurstück 219) teilweise erheblich anthropogen überprägt. Rund 1.100 m² Grundfläche des Bodens sind bereits durch bauliche Anlagen (Gebäude, sonstige Versiegelungen, geschotterte Fahrwege) überdeckt.

Die Planung ermöglicht eine Neuversiegelung von bis zu rund 4.300 m² gering- bis mittelwertiger Sandböden. Die Summe ergibt sich wie folgt: Die Fläche des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes umfasst rund 9.600 m². Für das Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit kann im allgemeinen Wohngebiet inklusive der Überschreitungsmöglichkeit um 50 % insbesondere für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Grundfläche von maximal rund 4.300 m² (9.600 m² x 0,45) durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist gemäß dem städtebaulichen Konzept nach gegenwärtigem Sachstand beabsichtigt, eine Grundfläche von 1.100 m² durch bauliche Anlagen (Straßenkörper, Gehwege, Zufahrten) zu überdecken. In der Summe wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht, eine Grundfläche von insgesamt rund 5.400 m² zukünftig durch bauliche Anlagen zu überdecken. Im Plangebiet ist jedoch bereits eine Grundfläche von rund 1.100 m² durch bauliche Anlagen überdeckt. Die Planung ermöglicht somit eine Neuversiegelung von rund 4.300 m² (5.400 m² – 1.100 m²).

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

Auswirkungen auf das Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind Gräben in rund 300 m Entfernung. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist schon aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Bedeutsam für den Wasserhaushalt ist die Fähigkeit des Naturhaushaltes, den Direktabfluss nach Niederschlagsereignissen zu verringern und damit zu ausgeglichenen Abflussverhältnissen beizutragen (Abflussregulationsfunktion). Diese Funktion ist u. a. abhängig vom Versiegelungsgrad bzw. der Bodenbedeckung, der Hangneigung und der Bodenart. Aufgrund des relativ hohen Anteils an vegetationsbedeckten Freiflächen hat das Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung für die Regulation der Abflussverhältnisse.

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

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des nahegelegenen Wasserwerkes Ziesar.

Durch die Neuversiegelung von maximal rund 4.300 m² Böden werden die Grundwasserneubildung potentiell eingeschränkt und der Oberflächenabfluss erhöht. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch geordnete vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Baugrundstücken so gemindert werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Wasser entstehen.

Auswirkungen auf Luft und Klima

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

Das Mikroklima des Plangebiets und seiner nächsten Umgebung ist insbesondere durch die Lage im Übergangsbereich von einem Siedlungsgebiet zu großflächigen Offenlandflächen gekennzeichnet. Die Offenlandflächen wirken sich durch kaltluftliefernde Eigenschaften positiv aus. In den Siedlungsbereichen mit ihren versiegelte Oberflächen und Gebäuden kommt es zu verstärkter Absorption von kurzweiliger Strahlung und somit zur Aufheizung dieser Flächen (Wärmeinseln). Das Plangebiet liegt mit seinen Offenlandflächen und der bereits bestehenden Bebauung im Übergangsbereich von den mikroklimatisch vorbelasteten Siedlungsbereichen zu einem Kaltluftentstehungsgebiet mit wichtigen lufthygienischen Ausgleichsfunktionen. Klimawirksame Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich bezüglich Lärmimmissionen in Nachbarschaft zu zwei kleineren Gewerbebetrieben und im Einwirkbereich der Ortsdurchfahrt einer Bundesstraße.

Die lokalklimatische Wirkung des Plangebietes ist aufgrund seiner relativ geringen Ausdehnung, seiner Lage am Rande eines teilweise durchgrüntes Siedlungsgebietes sowie der Nachbarschaft zu ausgedehnten Offenlandflächen bei mäßiger lufthygienischer Vorbelastung als geringwertig einzustufen. Die Neuversiegelung kann das Lokalklima durch Reduzierung von Kaltluftproduktionsflächen mit Filtereigenschaften beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Lokalklimas ist jedoch nicht zu erwarten, da die Neuversiegelungen im geplanten Umfang das Lokalklima allgemein nur geringfügig beeinflussen.

Auswirkungen auf die Landschaft

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

Das Plangebiet ist von der relativ stark frequentierten Straße „Am Bahnhof“ her wahrnehmbar. Es stellt sich gegenwärtig im Wesentlichen als brachliegende Offenlandfläche dar, die gemeinsam mit den südlich angrenzenden Ackerflächen den Blick auf den überwiegend noch intakten historischen Stadtrand mit Teilen der Altstadtsilhouette ermöglicht. Die Wahrnehmung des noch überwiegend intakten Stadtrandes wird jedoch bereits durch das unansehnliche und ungeordnete Gewerbegrundstück nördlich des Plangebietes und das brachliegende Wohngehöft im Plangebiet selbst nicht unerheblich beeinträchtigt. Als gliederndes landschaftsbildprägendes Element kann noch ein kleineres Feldgehölz benannt werden.

Das Schutzgut wird durch die Neuerrichtung eines Eigenheimgebietes mit relativ extensiver kleinteiliger bis zu zweigeschossiger Wohnbebauung und der erforderlichen Erschließungsstraßen verändert.

Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete

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

Rund 100 m östlich des Plangebiets beginnt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Fiener Bruch“. Das Vorhaben ist aufgrund seiner relativ geringen Größenordnung und der zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet verlaufenden Bundesstraße kaum geeignet, zu Beeinträchtigungen des Schutzgebietes zu führen.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

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

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Stadtplanerische Auswirkungen

Die Planung dient der Ergänzung der Kernstadt Ziesar durch geordnete Nachnutzung einer Brachfläche am Ortsrand zu Wohnzwecken. Insgesamt werden rund 13 neue Wohngrundstücke mit Grundstücksgrößen von in der Regel zwischen 500 und 800 m² ermöglicht.

Soziale Auswirkungen

Die Planung sichert ein Angebot zur Schaffung von Wohnraum in der Stadt Ziesar. Sie dient der Erfüllung der Nachfrage von spezifischen Bedürfnissen insbesondere der einheimischen Ziesarer Bevölkerung in Bezug auf das Wohnen im freistehenden Eigenheim

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Neuversiegelung von maximal rund 4.300 m² Boden, verbunden mit dem Verlust eines kleineren Feldgehölzes, von gering- bis mittelwertigen Grünlandbrachen und von ruderalen Wiesen.

6. Flächenbilanz

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

Gebiet bzw. Fläche	Fläche in m ² (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	9.600
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.500
Gesamt	11.100

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GehölzSchVO PM	Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark
Plan-UP-RL	EG-Richtlinie über die strategische Umweltprüfung
RASt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen

Verzeichnis der rechtlichen Grundlagen und sonstigen Quellen

Rechtliche Grundlagen

Bundesrecht

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I, S. 2808)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I, S. 3434)

Landesrecht

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.05.2016 (GVBl. I, Nr. 14 S. 1)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) in der Neufassung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28), ab dem 01.06.2013 ersetzt durch das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3)

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

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II 2009, S. 186)

Kreisrecht

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

Anhang 1: Städtebauliches Konzept

