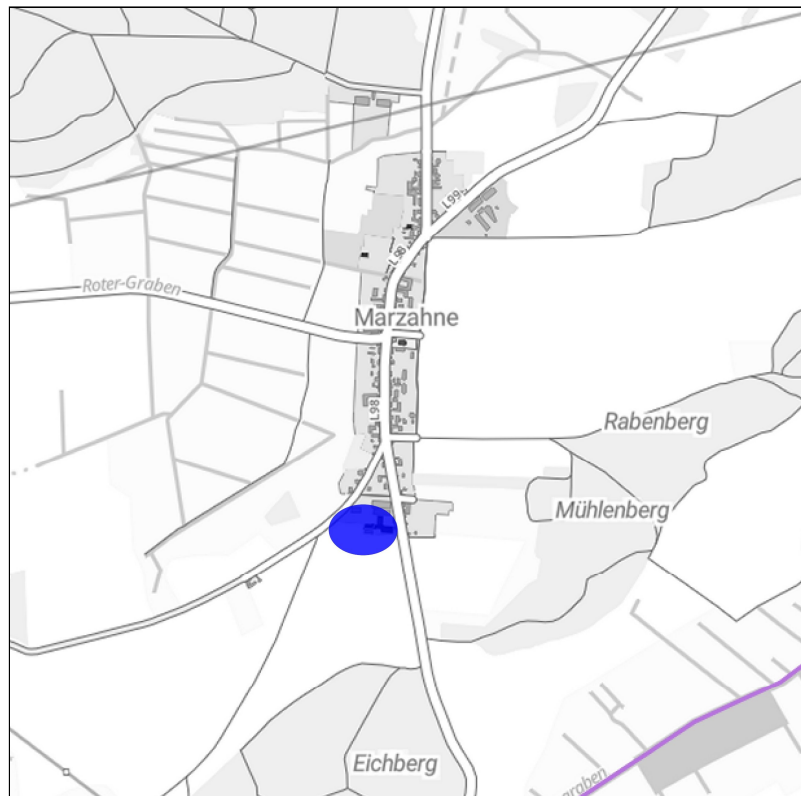




Stadt Havelsee, OT Marzahn

**Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“
(Vorentwurf)**

- Begründung -

Stand 27. April 2026

Impressum

Verfahrensträger:

Stadt Havelsee

vertreten durch das
Amt Beetzsee
Chausseestraße 33 b
14778 Beetzsee OT Brielow

Planverfasser:



Stadtplanung B. Krause

Landsberger Allee 394
12681 Berlin

Tel. 030 97 00 23 15

in Zusammenarbeit mit

Dipl.-Ing. Gotje Skujin
Freie Landschaftsarchitektin
Alpnacher Weg 8
13089 Berlin

Verfasser:

Bettina Krause
Gotje Skujin (Umweltbericht)

Stand 27. April 2026

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	...01
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	...01
I.2	Plangebiet und Geltungsbereich	...01
I.2.1	Kurzcharakteristik des Plangebietes	...01
I.2.2	Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung	...03
I.2.3	Bestand, Bauungs- und Nutzungsstruktur	...04
I.2.4	Freiraumstruktur	...07
I.2.5	Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen	...07
	Landes- und Regionalplanung	...07
	Flächennutzungsplanung	...11
	Verbindliche Bauleitplanung	...11
	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	...11
	Immissionsschutz	...11
	Altlasten	...12
	Schutzgebiete	...13
II.	Planinhalt	...15
II.1	Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung	...15
II.2	Planungsalternativen	...15
II.3	Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen	...16
II.3.1	Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung	...16
II.3.2	Städtebauliche Festsetzungen	...17
	Art der baulichen Nutzung	...17
	Maß der baulichen Nutzung	...17
	Überbaubare Grundstücksflächen	...18
	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	...20
	Verkehrsflächen	...21
	Private Grünflächen	...22
	Maßnahmen zum Immissionsschutz	...24
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	...27
II.3.3	Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz	...27
	Wasser- und Bodenschutz	...27
	Einfriedungen	...28
	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen	...29
	Versickerung von Niederschlagswasser	...29
	Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft	...30
	Maßnahmen zum Artenschutz	...32
II.3.4	Örtliche Bauvorschriften	...34
	Gestaltungsvorschriften	...34
	Notwendige Stellplätze	...37

II.3.5	Nachrichtliche Übernahmen	...38
	Anbauverbotszone	...38
II.3.6	Hinweise	...39
	Ver- und Entsorgung	...39
	Löschwasserversorgung / Brandschutz	...39
	Denkmalschutz	...40
	Kampfmittelfreiheit	...41
II.3.6	Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung	...41
III.	Umweltbericht	...42
III.1	Einleitung	...42
III.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	...42
III.1.2	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung Bindungen aus übergeordneten Planungen	...43
III.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	...46
III.2.1	Bestandsaufnahme des Umweltzustandes	...46
III.2.1.1	Schutzgut Mensch	...46
III.2.1.2	Schutzgut Boden	...46
III.2.1.3	Schutzgut Fläche	...47
III.2.1.4	Schutzgut Wasser	...47
III.2.1.5	Schutzgut Klima / Luft	...48
III.2.1.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen	...49
III.2.1.7	Schutzgut Landschaft – Schutzgebiete / Landschaftsbild	...59
III.2.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...60
III.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	...60
III.2.2.1	Schutzgut Mensch	...61
III.2.2.2	Schutzgut Boden	...62
III.2.2.3	Schutzgut Fläche	...65
III.2.2.4	Schutzgut Wasser	...66
III.2.2.5	Schutzgut Klima / Luft	...67
III.2.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen Fauna	...67 ...68
III.2.2.7	Schutzgut Landschaft – Schutzgebiete / Landschaftsbild	...70
III.2.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	...71
III.2.2.9	Störfallschutz	...71
III.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-durchführung der Planung	...71
III.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	...72
III.2.4.1	Vermeidung Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen	...72 ...72
III.2.4.2	Minimierung	...73
III.2.4.3	Ausgleich Artenschutz Ausgleichsmaßnahmen	...73 ...75

III.2.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	...76
III.3	Zusätzliche Angaben	...76
III.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	...76
III.3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	...76
III.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	...76
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplans	...79
V.	Grundlagen der Verfahrensdurchführung	...81
V.1	Verfahrensablauf	...81
V.2	Rechtsgrundlagen	...82
Anhang		...84
	Abkürzungsverzeichnis	...84
	Quellenverzeichnis	...86

Anlagen

1. Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee. Erstellt durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 29.01.2024
2. Untersuchungsbericht zur orientierenden Altlastenerkundung BV 14798 Havelsee OT Marzahne, Marzahner Straße 16, Flur 1, Flurstück 362 tw. Erstellt durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Brandenburg an der Havel, 30.08.2024

I. Planungsgegenstand

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Marzahne der Stadt Havelsee befindet sich im äußersten Süden der Ortslage das Gelände einer aufgelassenen Baumschule. Während auf dem nördlichen Teil der ehemaligen Baumschule inzwischen ein Betrieb zur Verarbeitung von Pflanzenwurzeln und Erdstoffen ansässig ist, dient der mittlere Teil vor allem der Wohnnutzung. Es befindet sich ein Wohngebäude an der Marzahner Straße. Außerdem wurde ein ehemaliges Sozialgebäude zu Wohnzwecken umgenutzt. Die Stadt Havelsee beabsichtigt deshalb, diesen Teil der ehemaligen Baumschule der aktuellen Nachfrage entsprechend einer Nachnutzung als Wohngebiet zuzuführen. Da die Stadt Havelsee inmitten von Schutzgebieten liegt, kommt der Wiedernutzung von Flächen außerhalb der Schutzgebiete eine zusätzliche Bedeutung zu.

Da die Flächen dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzurechnen sind, erfordert die beabsichtigte Revitalisierung als Wohngebiet als Grundlage die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Um Spannungen zu vermeiden und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, sind differenzierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Erschließung erforderlich. Diese sind nur mit einem qualifizierten Bebauungsplan möglich. Ein qualifizierter Bebauungsplan enthält mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen.

Da das Plangebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, wurde die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der bis zum 31.12.2023 geltenden Fassung begonnen. Aufgrund der veränderten Rechtslage nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 18.07.2023¹ und der anschließenden Aufhebung von § 13b BauGB soll der Bebauungsplan nun im Normalverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.

I.2 Plangebiet und Geltungsbereich

I.2.1 Kurzcharakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Marzahne der Stadt Havelsee. Dort umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ eine etwa 1,4 ha große Fläche am südlichen Ende der Ortslage von Marzahne.

Das Plangebiet erstreckt sich über eine Länge von maximal 220 m vorwiegend in Ost-West-Richtung zwischen der Marzahner Straße im Osten und dem Hohenferchesarer Weg im Westen. Die Tiefe des Plangebietes beträgt etwa 97 m. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend baulich vorgeprägte Teilflächen der ehemaligen Baumschule, eine Pferdekoppel im Osten und die bestehende Anbindung an den Hohenferchesarer Weg im Westen.

¹ BVerwG 4 CN 3.22

Die Marzahner Straße bildet im Osten die Grenze des Geltungsbereichs. Im Westen reicht der Geltungsbereich in einem Teilabschnitt bis zum Hohenferchesar Weg und ist ansonsten in der Örtlichkeit nicht ablesbar. Nach Norden erstreckt sich das Plangebiet im Osten bis zum Grundstück eines eingefriedeten Gewerbebetriebs und im Westen ungefähr bis zum nördlichen Rand der befestigten Zufahrt vom Hohenferchesar Weg. Die südliche Plangebietsgrenze bilden im östlichen Abschnitt der Zaun der Pferdekoppel, im mittleren Abschnitt dichte Baumbestände und im Westen der südliche Rand der befestigten Zufahrt vom Hohenferchesar Weg.

Folgende Flurstücke der Gemarkung Marzahne befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 1:

Flurstück: 362 teilweise

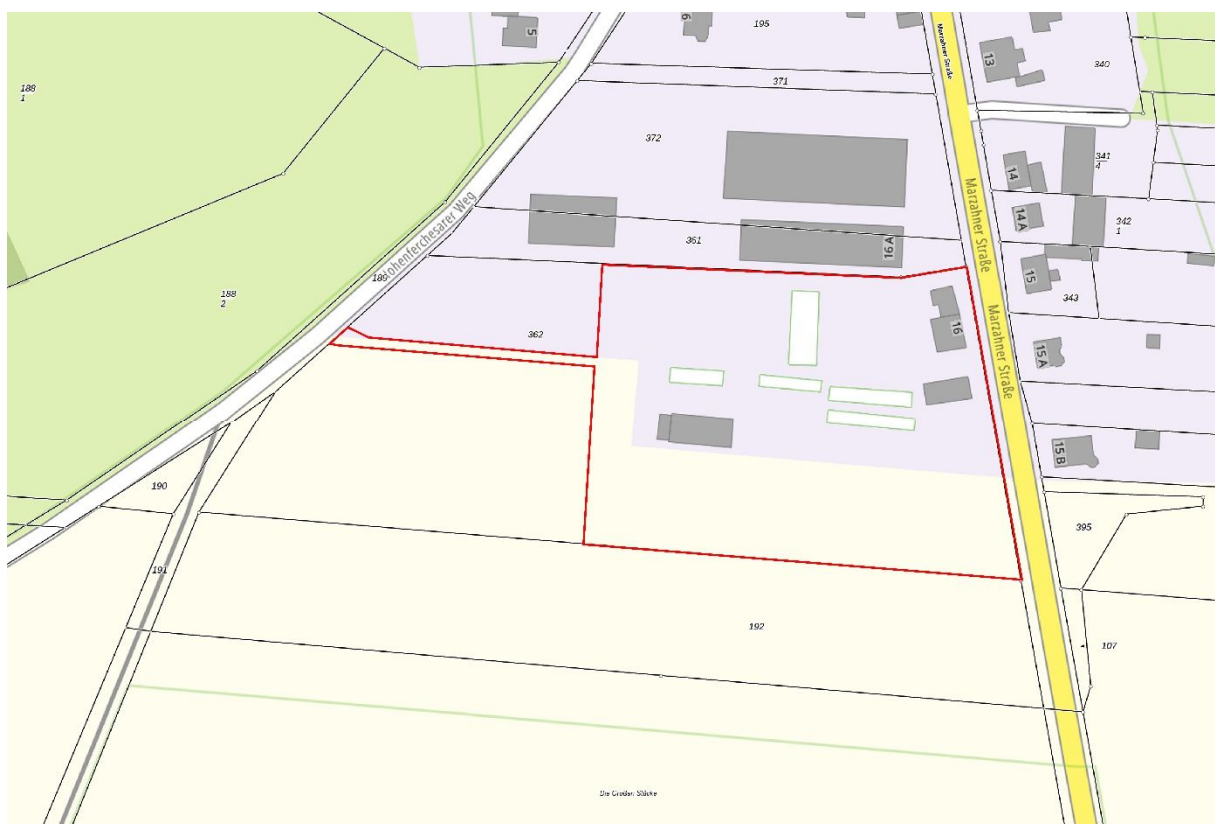


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot abgegrenzt)²

Das Flurstück 362 befindet sich in Privateigentum.

² Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg@GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0

I.2.2 Räumliche Lage und verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Havelsee im Ortsteil Marzahne. Dort befindet es sich am südlichen Ende der bebauten Ortslage.

Das Umfeld des Plangebiets prägen neben der Ortslage von Marzahne, die sich in Richtung Norden erstreckt, vor allem Freiflächen. Dabei handelt es sich in unmittelbarer Nähe vor allem um landwirtschaftlich genutzte Flächen; in etwas größerer Entfernung, nördlich der Ortslage und südlich in Richtung Brandenburg an der Havel erstrecken sich auch große Waldgebiete.



Abb. 2: Lage des Plangebietes (rot ein gekreist)³

Unmittelbar westlich des Plangebietes befinden sich auf dem Flurstück 362 mit dichtem Baum- und Gehölzbestand bewachsene Flächen der ehemaligen Baumschulennutzung, die sich bis zum Hohenferchesarer Weg erstrecken. Von der ehemaligen Nutzung zeugen hier auch noch im Boden befindliche Folien. Nur im Nordwesten des Grundstücks erstreckt sich eine größere Fläche ohne Gehölzbestände.

Direkt südlich des Plangebietes erstrecken sich zwei Flurstücke, die mit dichten Baumreihen bestanden und Teil der ehemaligen Baumschulennutzung sind.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes grenzt das Gelände eines Betriebs zur Verarbeitung von Pflanzenwurzeln und Erdstoffen an, das ebenfalls zur Baumschule gehörte. Dort werden Pflanzen getrocknet und gemahlen und teilweise mit Erde zu einem Gemisch aufbereitet. Das mit mehreren Hallen bebaute Betriebsgelände erstreckt sich über die gesamte Breite zwischen Marzahner Straße und Hohenferchesarer Weg. Zufahrten gibt es von beiden Straßen aus.

³ Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Kartengrundlage: Geoportal Brandenburg©GeoBasis-DE/LGB 2025, dl-de/by-2-0

Weiter nördlich dominieren Wohngebäude und ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen die Ortslage von Marzahne, durchsetzt von einzelnen gewerblichen Nutzungen. Die gegenüberliegende Seite der Marzahner Straße prägen bis zum südlichen Ortsende Wohngebäude.

Die östlich an den Geltungsbereich angrenzende Marzahner Straße ist eine Landesstraße (L 98). Die Ortsdurchfahrt der Landestraße endet etwa auf Höhe der Mitte des Geltungsbereichs. Das Ende der Ortsdurchfahrt markiert ein OD-Stein auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Über die L 98 wird in südlicher Richtung nach rund 10 km die Innenstadt von Brandenburg an der Havel und in nördlicher Richtung nach ca. 20 km die Innenstadt von Rathenow erreicht. Nördlich des Plangebietes zweigt nach etwa 600 m die Landesstraße L 99 nach Pritzerbe ab. Dort mündet die Landesstraße in die Bundesstraße B 102, die ebenfalls nach Brandenburg an der Havel und nach Rathenow über Premnitz führt. Der Hohenferchesar Weg, eine kommunale Straße, mündet 270 m nördlich des Plangebietes in die L 98. In die andere Richtung wird nach ca. 2,5 km Hohenferchesar, ein weiterer Ortsteil der Stadt Havelsee, erreicht.

Im Ortskern von Marzahne gibt es eine Bushaltestelle. Von dort besteht jeweils einmal am Tag eine Busverbindung nach Brandenburg an der Havel und nach Pritzerbe.

I.2.3 Bestand, Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 3: Luftbild aus dem Jahr 2023 mit Geltungsbereich (weiß abgegrenzt)⁴

Der Geltungsbereich wird auch nach Aufgabe der Nutzung als Baumschule durch verschiedene Gebäude dieser ehemaligen Nutzung geprägt. An der Marzahner Straße befindet sich auf dem nördlichen Grundstücksteil ein zweigeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und rückwärtigem Garten. Das Gebäude hat ein stark geneigtes, traufständiges Satteldach. Etwas weiter südlich befindet sich ebenfalls unmittelbar an der Marzahner

⁴ Darstellung SPOK Stadtplanung B. Krause, Quelle Luftbild: Geoportal Brandenburg © GeoBasis-DE/LGB 2026, dl-de/by-2-0

Straße eine Scheune. Das zweigeschossige Ziegelgebäude mit stark geneigtem Satteldach steht derzeit leer. Zwei Eichen mit Kronendurchmessern von 15 m und 17 m prägen die Freiflächen in diesem Teil des Plangebietes.



Abb. 4: Straßenseitiges Wohngebäude mit Garten

Fast mittig auf dem Flurstück 362 befindet sich ein ehemaliges Kultur- und Sozialgebäude. Dieses eingeschossige Gebäude mit flach geneigtem Satteldach wurde bereits zu einem Wohnhaus umgebaut und umgenutzt.



Abb. 5: Scheune mit Eiche

Darüber hinaus zeugt ein Gewächshaus auf dem nördlichen Grundstücksteil noch von der ehemaligen Nutzung als Baumschule. Das Gebäude wird weiterhin als Gewächshaus genutzt.

Die übrigen Gebäude, die sich früher auf dem Gelände der Baumschule befanden, wurden bereits abgerissen. Ihre Standorte sind noch an den teilweise verbliebenen Fundamenten ablesbar.

Die rückwärtigen Gebäude werden über eine Zufahrt mit Spuren aus Betonplatten von der Hohenferchesarer Weg aus erschlossen. Etwa in Höhe des ehemaligen Sozialgebäudes zweigt ein Weg nach Norden ab. Dieser führte ursprünglich auf den nördlichen Teil des Baumschulengeländes und endet heute, nachdem das Gelände in mehrere Grundstücke aufgeteilt wurde, an einer Einfriedung. Östlich dieses Wegeabschnitts befinden sich zwei offene Unterstände.



Abb. 6: Zufahrt vom Hohenferchesarer Weg



Abb. 7: Pferdekoppel mit Sozialgebäude im Hintergrund

Im Südosten des Plangebietes erstreckt sich zwischen der Marzahner Straße und der südlichen Flurstücksgrenze eine eingezäunte Pferdekoppel. Dort werden mehrere Ponys gehalten. Im Nordwesten des umzäunten Geländes befindet sich ein Unterstand für die Ponys. Entlang der südlichen und der östlichen Grenze der Koppel sind Sträucher gepflanzt worden.

Die übrigen Freiflächen werden entweder gärtnerisch genutzt oder sind Rasenflächen. Es gibt mehrere gepflasterte Freisitze, ein Spielgerät und einen Räucherofen. Über das Gelände verteilt gibt es einige Bäume unterschiedlicher Art und Größe.

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben. Die Höhenunterschiede betragen nur etwa 1 m. Dabei fällt das Gelände Osten nach Westen leicht ab.

Das Plangebiet ist an das Strom-, Telekommunikations- und Trinkwassernetz angebunden. Für die Brauchwasserversorgung und Gartenbewässerung existiert darüber hinaus ein Brunnen. Ein Anschluss an das Abwassernetz besteht nicht. Dieser kann auch nicht hergestellt werden, da der Ortsteil Marzahne nicht an die Kanalisation angeschlossen ist. Die Entsorgung von Schmutzwasser erfolgt deshalb über abflusslose Sammelgruben und Abfuhr durch den Eigenbetrieb der Stadt Havelsee.

I.2.4 Freiraumstruktur

Eine differenziertere Bewertung des Naturhaushalts und der Landschaft einschließlich der Vegetationsstrukturen und Biotope ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse sind in Kapitel III. dokumentiert.

I.2.5 Planerische Ausgangssituation, rechtliche Rahmenbedingungen

Für den Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ gibt es Vorgaben durch bestehende übergeordnete Planungen sowie durch Fachplanungen, die im Folgenden kurz dargestellt werden.

Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Städte und Gemeinden, also die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Landesplanung

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

„Stärken stärken“ lautet das raumordnerische Leitbild der gemeinsamen Landesplanung von Berlin und Brandenburg, das im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) verankert wurde. In diesem Sinne sollen gemäß § 1 Abs. 2 LEPro 2007 die vorhandenen Stärken und Potenziale der unterschiedlich geprägten Teilräume der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg vorrangig genutzt und ausgebaut werden. Dabei soll die Entwicklung räumlich polyzentral und nachhaltig im Ausgleich wirtschaftlicher, sozialer und

ökologischer Ziele erfolgen, um langfristig im gesamten Raum eine hohe Lebensqualität zu sichern und die Voraussetzungen zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu ermöglichen.

Die Siedlungsentwicklung soll gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 auf zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung, d. h. die Entwicklung des bestehenden Bebauungszusammenhangs, grundsätzlich Vorrang vor der Außenentwicklung, die zur Inanspruchnahme neuen Freiraums führt, haben. Die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen sollen Priorität haben (§ 5 Abs. 2 LEPro 2007). Bei der Siedlungsentwicklung sollen nach § 5 Abs. 3 LEPro 2007 verkehrssparende Strukturen angestrebt werden. Dabei sind unterschiedliche Nutzungen im Idealfall einander so zuzuordnen, dass sie möglichst fußläufig erreichbar sind und auf diese Weise Verkehr vermieden wird.

Einen konkreten Rahmen für die Bauleitplanung der Stadt Havelsee setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der die im Landesentwicklungsprogramm enthaltenen Grundsätze vertieft und räumlich konkretisiert. Seine Festlegungen gliedern sich in Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die genannten Grundsätze sind abwägungspflichtig und müssen auf diese Weise Eingang in die kommunale Bauleitplanung, also auch in die Bebauungsplanung, finden. Dagegen sind die im LEP HR formulierten Ziele beachtungspflichtig, das heißt es existiert für die Gemeinde kein Abwägungsspielraum.

Der LEP HR enthält Festlegungen für die generelle Entwicklung der Hauptstadtregion, zur Wirtschaftsentwicklung, zum Zentrale-Orte-System, für die Entwicklung der Kulturlandschaft, für die Siedlungsentwicklung, die Freiraumentwicklung und die Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung, zum Klima- und Hochwasserschutz und zur Energiegewinnung sowie für die interkommunale und regionale Kooperation.⁵

Schwerpunkte des wirtschaftlichen, sozialen, gesellschaftlichen und kulturellen Lebens sollen gemäß LEP HR die zentralen Orte sein. Dabei sieht der LEP HR eine Beschränkung des Zentrale-Orte-Systems auf die Metropole Berlin sowie Oberzentren, Mittelzentren und Mittelzentren in Funktionsteilung vor. Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden (Grundsatz 3.2). Über die örtliche Nahversorgung hinaus gehende Einrichtungen des täglichen Bedarfs sollen in Grundfunktionalen Schwerpunkten (GSP) räumlich gebündelt werden. Die Festlegung der GSP, für die der LEP HR die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und weitere Kriterien benennt, soll durch die Regionalplanung erfolgen. Der Stadt Havelsee wird im LEP HR weder eine oberzentrale noch eine mittelzentrale Funktion zugewiesen.

Hinsichtlich der Siedlungsentwicklung trifft der LEP HR die Festlegung, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen soll. Außerdem sollen die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden, um Verkehr zu minimieren. (Grundsatz 5.1.)

⁵ vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

In Gemeinden ohne ober- oder mittelzentrale Funktion darf im Weiteren Metropolenraum (WMR), zu dem die Stadt Havelsee gemäß Ziel 1.1 des LEP HR gehört, eine Wohnsiedlungsentwicklung, das heißt eine Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sind, gemäß Ziel 5.5 nur durch Innenentwicklung sowie im Rahmen einer zusätzlichen Eigenentwicklungsoption von 1 ha pro 1.000 Einwohner (bezogen auf den Einwohnerstand vom 31.12.2018) innerhalb von 10 Jahren erfolgen. Eine zusätzliche Wachstumsreserve bis zu 2 ha wird den Grundfunktionalen Schwerpunkten zugewilligt. Nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind gemäß LEP HR unter anderem Flächen, die als Innenentwicklung zu werten sind.

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) vom 17.08.2022 zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wird die Entwicklung von neuen Wohnsiedlungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ nicht als raumordnerische Innenentwicklung im Sinne des LEP HR gewertet. Sie wird deshalb auf die gemeindliche Eigenentwicklungsoption angerechnet, und zwar in einer Größenordnung von 0,1 ha.

Bei der Entwicklung ist grundsätzlich dem gebotenen Freiraumerhalt angemessen Rechnung zu tragen. Der bestehende Freiraum soll gemäß Grundsatz 6.1 des LEP HR in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Besonders hochwertige Freiräume werden im LEP HR durch die Festlegung als Freiraumverbund gesichert. Das Plangebiet ist nicht Teil des Freiraumverbundes. Flächenbezogene Festlegungen für den Geltungsbereich sind im LEP HR nicht enthalten.

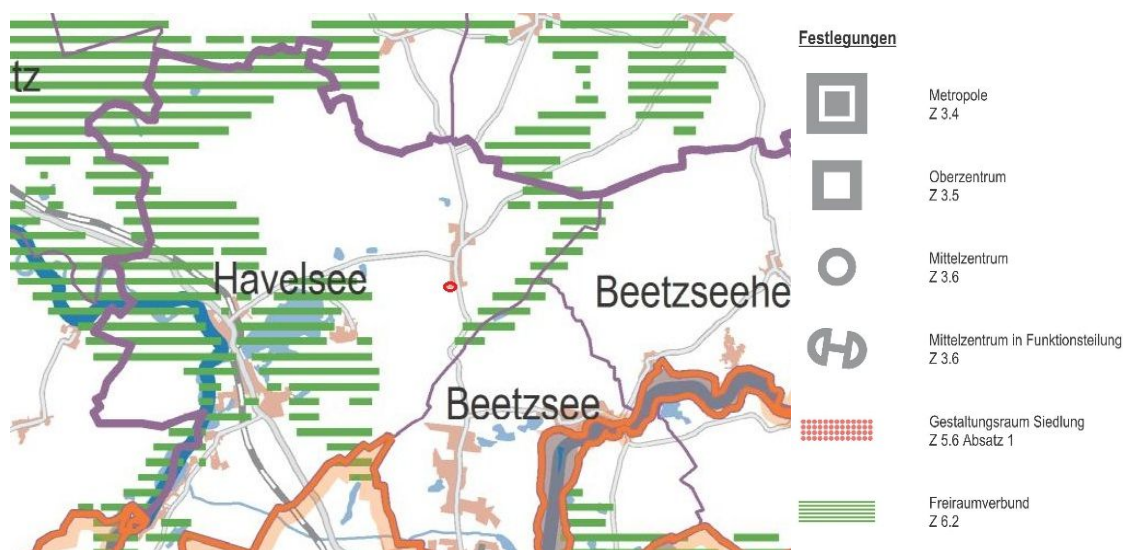


Abb. 8: Ausschnitt aus dem LEP HR mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es werden bereits baulich vorgeprägte und erschlossene Flächen, die zur vorhandenen Siedlungsfläche gehören, in Anspruch genommen und einer Nachnutzung zugeführt. Die Inanspruchnahme der Fläche erfolgt bedarfsgerecht entsprechend der aktuellen Nachfrage. Flächen des Freiraumverbundes werden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die GL dementsprechend mit Schreiben vom 07.08.2023 zum damaligen Entwurf des Bebauungsplanes (Stand 06.06.2023) mitgeteilt, dass der Planungsabsicht Ziele der Raumordnung nicht entgegenstünden.

Regionalplanung

Einen konkreten Rahmen für die kommunale Bauleitplanung setzt in der Regel der Regionalplan als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung. Für die Region „Havelland-Fläming“, zu der die Stadt Havelsee gehört, existieren jedoch mit dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ und dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 lediglich zwei rechtswirksame sachliche Teilpläne.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“, der am 23. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, legt die Grundfunktionalen Schwerpunkte für die Region Havelland-Fläming fest. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte dienen der räumlichen Bündelung von Grundversorgungseinrichtungen außerhalb der Zentralen Orte. Der Ortsteil Marzahne ist im sachlichen Teilregionalplan nicht als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Der sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027, der im Oktober 2024 in Kraft getreten ist, berührt den Bebauungsplan weder räumlich noch sachlich.

Derzeit befindet sich außerdem der Regionalplan 3.0 im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf des Regionalplans⁶ wurde am 26.06.2025 von der Regionalversammlung gebilligt. Das Beteiligungsverfahren zum 2. Entwurf wurde am 21.10.2025 beendet. Der Regionalplan 3.0 soll insbesondere Festlegungen zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung, zum vorbeugenden Hochwasserschutz, zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe, zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und zum Freiraum treffen.

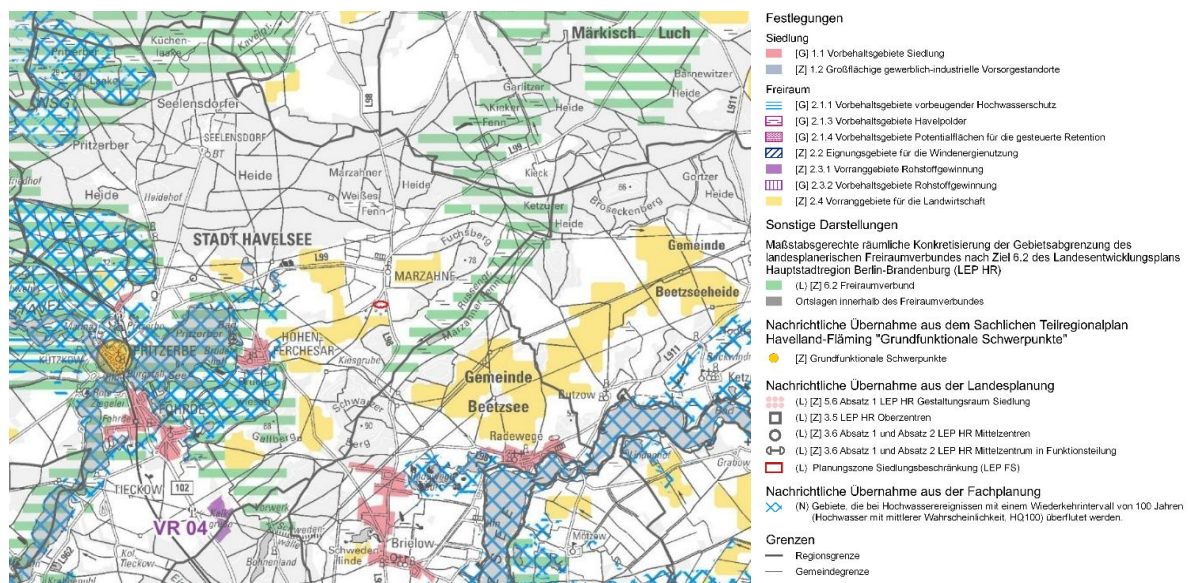


Abb. 9: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des Entwurfs zum Regionalplan mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)

Der Regionalplan-Entwurf enthält für das Plangebiet keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ berühren damit keine Belange der Regionalplanung.

⁶ Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf vom 26. Juni 2025

Flächennutzungsplanung

Die Stadt Havelsee verfügt zwar über einen wirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der 2006 erstmals wirksam gewordene Plan erstreckt sich allerdings nicht auf den Ortsteil Marzahne, der erst seit dem Jahr 2008 zur Stadt Havelsee gehört. Darstellungen für den Ortsteil Marzahne werden erst im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Gemäß § 8 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ ist dringend erforderlich, um eine planungsrechtliche Grundlage für eine sinnvolle Nachnutzung der baulich vorgeprägten Teilfläche der ehemaligen Baumschule zu schaffen. Das rückwärtig gelegene ehemalige Sozialgebäude soll als Wohngebäude umgenutzt werden. Auf den umgebenden Freiflächen soll eine private Nutzung als Garten bzw. als Pferdekoppel ermöglicht werden. Dies steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen, da die Fläche zur bestehenden Siedlungsfläche von Marzahne gehört und aufgrund der Vorprägung für diese Nutzungen prädestiniert ist.

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Gebiet gibt es keine verbindlichen Bauleitplanungen.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Für die damals noch selbstständige Gemeinde Marzahne wurden im Jahr 2001 eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung) und eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) wirksam. Mit ihnen soll gewährleistet werden, dass für alle in ihrem Geltungsbereich liegenden Grundstücke Rechtsicherheit über die anzuwendende Beurteilungsvorschrift bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens besteht. Entsprechend der Klarstellungssatzung liegt das Plangebiet außerhalb der Abgrenzungslinie des planungsrechtlichen Innenbereichs und kann somit nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden. Das Plangebiet gehört auch nicht zu den ergänzten Flächen. Somit ist es dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Immissionsschutz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete, wie z. B. öffentlich genutzte Gebiete oder Gebäude, Freizeitgebiete oder unter Aspekten des Naturschutzes besonders wertvolle Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Für das B-Plan-Gebiet sind insbesondere die unmittelbar östlich angrenzende überörtlich bedeutsame Landesstraße L 98 (Marzahner Straße) und der auf dem nördlichen Nachbargrundstück gelegene Gewerbebetrieb immissionsrelevant. Zur Beurteilung der Auswirkungen

des Straßenverkehrslärms und des Gewerbelärms auf die geplanten Nutzungen und der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Schallimmissionsprognose⁷ erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in den Bebauungsplan eingeflossen und bilden die Grundlage für die festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz (siehe Abschnitt „Maßnahmen zum Immissionsschutz“ in Kapitel II.3.2). Darüber hinaus sind die Ergebnisse des Gutachtens bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt worden (siehe Abschnitt „Überbaubare Grundstücksflächen“ in Kapitel II.3.2).

Altlasten

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche – Altstandort mit der Reg.-Nr. 0317690251 (Marzahner Baumschulen, PSM-Lager, Diesel- und Altöllager) im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert. Hintergrund ist die frühere Nutzung durch die Marzahner Baumschulen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Dies impliziert, dass z. B. auch Gesundheitsschäden durch Schadstoffe in Böden, Wasser etc. ausgeschlossen werden müssen.

Schadstoffbelastete Böden können deshalb Nutzungsmöglichkeiten von Flächen einschränken bzw. bestimmte Nutzungen erst nach Sanierungsmaßnahmen zulassen. Generell gilt, dass die Ansprüche, die an eine Fläche zu stellen sind, umso höher sind, je sensibler die geplante Nutzung ist. Unsensible Nutzungen sind z. B. Verkehrsflächen und Parkplätze. Als hoch sensible bzw. sensible Nutzungen sind dagegen Kinderspielflächen, Nutzgärten und landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Wohnflächen, Sportplätze und Freizeitanlagen einzustufen.

Aufgrund des Altlastenverdachts und der geplanten sensiblen Nutzung als Wohngebiet wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans eine orientierende Altlastenerkundung im Plangebiet durchgeführt⁸. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden im Bereich der geplanten Baugebiete und umgebenden Grünflächen 4 Oberbodenmischproben aus 25 Einzelproben entnommen und 4 Rammkernsondierbohrungen durchgeführt und alle Proben auf verschiedene Schadstoffe untersucht. Die Ergebnisse wurden dann für die Wirkungspfade Boden – Mensch Wohngebiete und Boden – Mensch Kinderspielflächen anhand der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beurteilt.⁹

Im Ergebnis der Untersuchung werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch Wohngebiete in allen beprobten Bereichen eingehalten, sodass eine Wohnbebauung uneingeschränkt möglich ist. Die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden – Mensch Kinderspielflächen werden dagegen teilweise überschritten. Die Überschreitungen betreffen den Prüfwert für den Parameter Benzo(a)pyren in den oberen Bodenschichten im Bereich des ehemaligen Sozialgebäudes (geplantes Allgemeines Wohngebiet WA 1 und angrenzende

⁷ Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee. Erstellt durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 29.01.2024

⁸ Untersuchungsbericht zur orientierenden Altlastenerkundung BV 14798 Havelsee OT Marzahne, Marzahner Straße 16, Flur 1, Flurstück 362 tw. Erstellt durch das Erd- und Grundbauinstitut Brandenburg, Brandenburg an der Havel, 30.08.2024

⁹ vgl. ebenda, S. 3 ff.

Grünflächen).¹⁰ Es wird deshalb empfohlen, im Bereich geplanter Kinderspielflächen eine ca. 30 cm mächtige unbelastete Bodenschicht aufzubringen. Weitergehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.¹¹

Es ist allerdings zu beachten, dass es sich bei den Untersuchungen lediglich um punktuelle Aufschlüsse gehandelt hat. Bei Durchführung von Erdarbeiten müssen deshalb visuelle Kontrollen auf lokale Schadstoffeinträge vorgenommen werden. Gegebenenfalls ist unter Einschaltung des Gutachters ein Bodenaustausch mit analytischer Begleitung durchzuführen.¹²

Schutzgebiete

Der Ortsteil Marzahne ist umschlossen von verschiedenen Schutzgebieten, die der Siedlungsentwicklung Grenzen setzen. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westhavelland“ umgibt die Ortslage von allen Seiten. Südöstlich der Ortslage befindet sich in einer Entfernung von etwa 400 m zum Geltungsbereich das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Mittlere Havelniederung“. Der gesamte Ortsteil liegt außerdem im Naturpark „Westhavelland“.

Schutzzweck des LSG ist gemäß § 3 der Schutzgebietsverordnung¹³ die Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes einer eiszeitlich und nacheiszeitlich geprägten, brandenburgtypischen Kulturlandschaft sowie die Erhaltung und Entwicklung des Gebietes wegen seiner besonderen Bedeutung für die naturverträgliche und naturorientierte Erholung unter anderem im Einzugsbereich von Berlin und Brandenburg.

Das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ steht aufgrund seiner Bedeutung als Lebensraum für Brut- und Zugvögel unter Schutz. Die wesentlichen Erhaltungsziele sind die Erhaltung und Wiederherstellung einer über Jahrhunderte entstandenen Kulturlandschaft, deren Kerngebiet die Niederung der Mittleren Havel darstellt, als Lebensraum (Brut-, Mauser-, Ruhe-, Rast-, Überwinterungs- und Nahrungsgebiet) vieler Vogelarten sowie die Erhaltung und Wiederherstellung einer artenreichen Fauna von Wirbellosen, insbesondere Großinsekten, Amphibien und weiteren Kleintieren als Nahrungsangebot.¹⁴

Durch eine Beschränkung der im B-Plan-Gebiet zulässigen, insbesondere gewerblichen Nutzungen, die Beschränkung der Bebauungsdichte und Versiegelung sowie die Beibehaltung eines Pufferstreifen zu den Schutzgebieten können die Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen und Schutzzwecken sichergestellt und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

¹⁰ vgl. ebenda, S. 5 ff.

¹¹ vgl. ebenda, S. 7

¹² vgl. ebenda

¹³ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ vom 29.04.1998 (GVBl. II/98, S. 394 zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/14, Nr. 05)

¹⁴ vgl. Landesamt für Umwelt Brandenburg: Liste der Vogelarten sowie Erhaltungsziele für das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“.

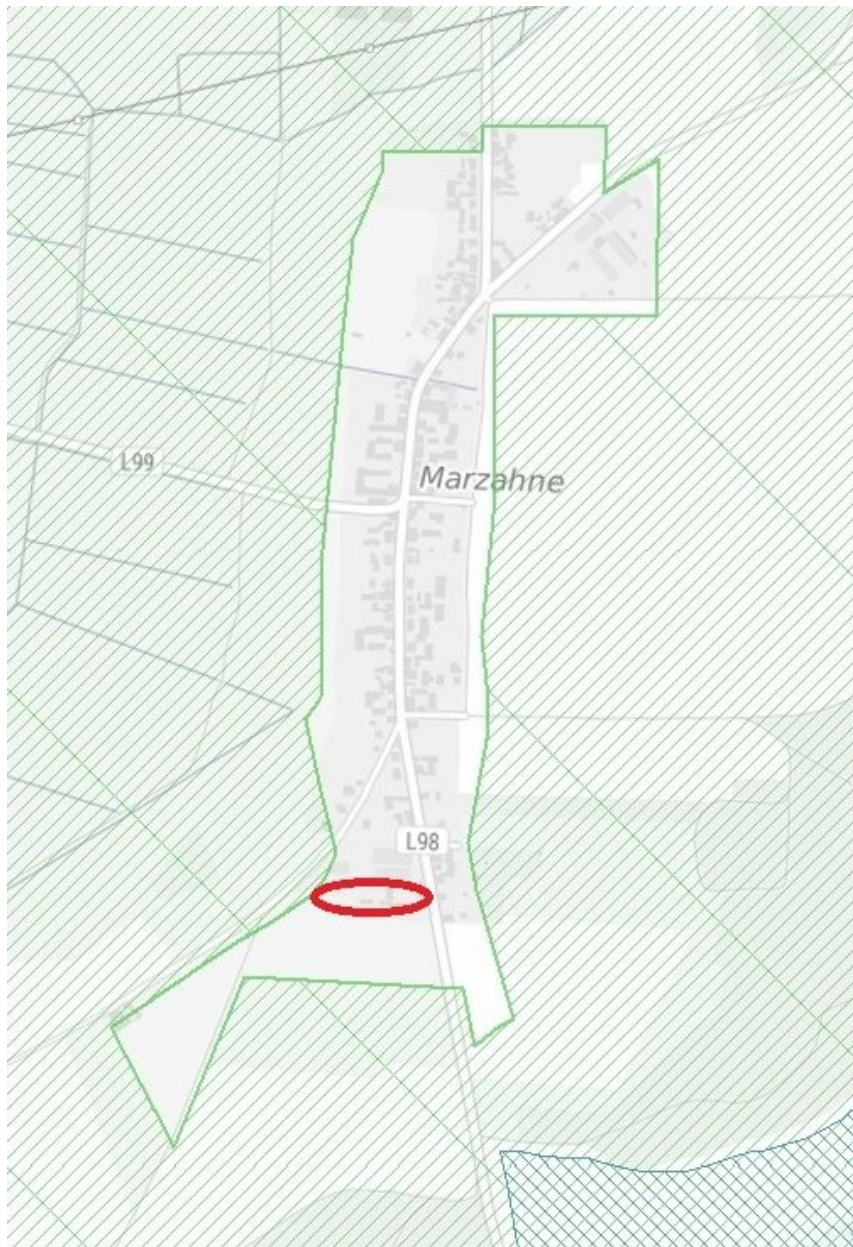


Abb. 10: Übersicht über die Schutzgebiete mit Lage des Plangebietes (rot umrandet)
grün gestreift: LSG, blau kariert: SPA

II. Planinhalt

II.1 Intentionen des Planes, Ziele und Zwecke der Planung

Intention des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachnutzung von Teilflächen der ehemaligen Baumschule als Wohngebiet zu schaffen. Dabei soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebaulichen Entwicklung gewährleisten, bestehende Qualitäten sichern und die Entstehung von Missständen verhindern.

Folgende wesentliche Ziele und Zwecke werden verfolgt:

- Ermöglichung der Umnutzung der Flächen für Wohnzwecke und wohnverträgliche Nutzungen;
- Schaffung von Möglichkeiten zur Nachnutzung und Anpassung der noch vorhandenen Bausubstanz an zeitgemäße Nutzungsansprüche bzw. zur Neubebauung im Bereich vorhandener Gebäudestandorte;
- Sicherung einer ausreichenden Erschließung;
- Beschränkung des Nutzungsmaßes auf ein ortsverträgliches Maß;
- Gewährleistung der Aufnahme wesentlicher ortstypischer Merkmale der Maßstäblichkeit und Gestaltung bei Neubauten;
- Vermeidung von potenziellen Nutzungskonflikten und Berücksichtigung der Erfordernisse des Lärmschutzes;
- Erhalt des Ortsbildprägenden, wertvollen Baumbestandes;
- Ermöglichung einer differenzierten Freiflächennutzung;
- Integration von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft auf dem eigenen Grundstück;
- Erhalt der Durchlässigkeit für die Fauna;
- Minimierung der Versiegelung von Freiflächen;
- Berücksichtigung der Belange des Besonderen Artenschutzes;
- Berücksichtigung der Erfordernisse der Niederschlagsentwässerung.

II.2 Planungsalternativen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist geprüft worden, ob es Planungsalternativen gibt.

Gemäß Aufstellungsbeschluss ist es Zielstellung, eine Umnutzung des Geländes der ehemaligen Baumschule auf dem Flurstück 362 der Flur 1 für Wohnzwecke zu ermöglichen. Standortalternativen gibt es somit nicht.

Grundsätzliche Festsetzungsalternativen gibt es nur wenige. Zur Erreichung des Planungsziels – Umnutzung des Geländes für Wohnzwecke – kommt nur die Festsetzung als Wohngebiete in Betracht. Die Ausweisung von dörflichen Wohngebieten wurde geprüft, kommt aber im Plangebiet nicht in Betracht, da bei diesem Gebietstyp die Wohnnutzung in der Regel mit einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle verbunden ist. Die Neuansiedlung einer Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebs ist angesichts der Entwicklungstendenzen in der Landwirtschaft unrealistisch. Besondere Wohngebiete können dagegen nur in Gebieten mit bereits vorherrschender Wohnnutzung festgesetzt werden. Die Festsetzung dieses Baugebietes ist deshalb nicht möglich.

Es kommt daher nur eine Festsetzung als Reines Wohngebiet oder als Allgemeines Wohngebiet in Frage. Beide Baugebietsarten dienen dem Wohnen und entsprechen damit der im Aufstellungsbeschluss formulierten Zielstellung, die Voraussetzungen für dauerhaftes Wohnen im Gebiet zu schaffen. Wesentlicher Unterschied ist, dass Reine Wohngebiete ausschließlich dem Wohnen dienen, in Allgemeinen Wohngebieten dagegen noch weitere Nutzungsarten zulässig sind. Da die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung im Gebiet auch aufgrund der benachbarten gewerblichen Nutzung weder erforderlich noch sinnvoll ist, kommt nur die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet in Betracht.

Varianten für die verkehrliche Erschließung gibt es nicht. Eine weitere Anbindung an die Landesstraße zur Erschließung des rückwärtigen Gebietsteils ist nicht möglich, da § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes entgegensteht.

Eine stärkere Verdichtung des Gebietes würde aufgrund der Randlage und der eingeschränkten Möglichkeiten, den rückwärtigen Gebietsteil zu erschließen, zu Konflikten führen und ließe sich zudem nicht in den dörflichen Charakter des Gemeindeteils integrieren.

Weitere grundsätzliche Planungsalternativen gibt es nicht.

II.3 Abwägung, Begründung der einzelnen Festsetzungen

II.3.1 Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht, der Teil dieser Begründung ist, zusammengefasst sind (siehe Kapitel III).

Wesentlicher Bestandteil des Umweltberichts ist die Bilanzierung der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft als Grundlage für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. zum Ersatz dieser Eingriffe. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können.

Die Maßnahmen, die im Umweltbericht zur Vermeidung und Minimierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden, soweit es im Bebauungsplan möglich ist, berücksichtigt, wenn ein städtebauliches Regelungserfordernis besteht. Dies betrifft die Teilversiegelung von Flächen, die Niederschlagswasserversickerung, die Ausbildung von Einfriedungen und die Bindungen für die Erhaltung von Gehölzen. Die im Umweltbericht empfohlenen Handlungspflichten und temporären Maßnahmen sind im Bebauungsplan mangels bodenrechtlichem Bezug nicht festsetzbar. Dies betrifft beispielsweise den Umgang mit Bodenaushub, den Schutz der Bäume während der Bauphase und Ähnliches. Die aus dem besonderen Artenschutz resultierenden Vermeidungsmaßnahmen – Kontrollmaßnahmen im Zusammenhang mit Gehölzfällungen und Abrissarbeiten, Bauzeitenregelung etc. – werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus werden die innerhalb des B-Plan-Gebietes vorgesehenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft in den Bebauungsplan übernommen und textlich festgesetzt. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist damit identisch mit der Bilanzie-

rung im Umweltbericht. Gemäß Umweltbericht können mit den festgesetzten Maßnahmen zusätzlich einer externen Maßnahme die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden (vgl. Kapitel III.2.4).

II.3.2 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden als Baugebiete ausschließlich *Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)* festgesetzt. Dies entspricht der kommunalen Zielstellung, im Plangebiet die vorhandene Wohnbebauung zu sichern und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Baumschule für Wohnzwecke zu schaffen.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Es sind aber außer Wohngebäuden auch andere Nutzungen regelmäßig zulässig, wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe. Neben den regelmäßig zulässigen Nutzungen können in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe zugelassen werden.

Durch die Bandbreite der zulässigen Nutzungen wird einerseits eine sinnvolle städtebauliche Funktionsmischung ermöglicht und andererseits durch das Erfordernis der Gebietsversorgung bei Läden, Schank- und Speisewirtschaften und Handwerksbetrieben sichergestellt, dass sich gewerbliche Nutzungen nicht durch Emissionen über das nach dem allgemeinen Charakter des Baugebietes zulässige Maß hinaus nachteilig auf die Wohnnutzung auswirken. Die Beschränkung auf eine reine Wohnnutzung ist daher weder sinnvoll noch erforderlich.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht zugelassen werden die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen:

1. Art der baulichen Nutzung

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO – Tankstellen – unzulässig.

Tankstellen würden zu unverträglichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Immissionen, vor allem durch den motorisierten Fremdverkehr, den sie anziehen, führen und dadurch Spannungen im Gebiet hervorrufen. Darüber hinaus lassen sie sich städtebaulich nicht in die beiden geplanten Allgemeinen Wohngebiete integrieren.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Allgemeinen Wohngebiete durch eine *maximale Grundflächenzahl (GRZ) und eine maximale Zahl der Vollgeschosse* bestimmt.

Die zulässige GRZ beträgt in beiden Allgemeinen Wohngebieten 0,3. Zulässig sind also maximal 0,30 m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet oder anders ausgedrückt eine Überbauung von 30 % der im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücksfläche mit Gebäuden der Hauptnutzung. Der Orientierungswert für die Obergrenze der GRZ gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird damit unterschritten. Ziel ist es, mindestens die bestehende Bebauung zu sichern und noch geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen, um damit den gestiegenen Ansprüchen beispielsweise an die Wohnfläche pro Person Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber in der Lage am Siedlungsrand des Ortsteils Marzahne am Übergang zum offenen Landschaftsraum die mögliche Verdichtung zu begrenzen. Das Gebiet soll weiterhin eine aufgelockerte Bebauung und einen durchgrünten Charakter aufweisen. Eine Dominanz der Bebauung soll auch künftig vermieden werden.

In beiden Allgemeinen Wohngebiete ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 Prozent durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen, wie beispielsweise Schuppen oder auch befestigte Wege, und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich. Es werden in dieser Hinsicht im Bebauungsplan keine Einschränkungen vorgenommen, um den Eigentümerinnen und Eigentümern die Errichtung funktionsergänzender Nebenanlagen und -gebäude zu ermöglichen. Das relativ geringe Maß der baulichen Nutzung für die Gebäude der Hauptnutzung gestattet diese Überschreitung, ohne dass andere Belange der Planung unvertretbar beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse begrenzt. Gemäß § 88 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in Verbindung mit § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung von 2008 zählen alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt, als Vollgeschoss. Lediglich Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, zählen nicht zu den Vollgeschossen. Das bedeutet, dass Dachgeschosse immer dann als Vollgeschoss zählen, wenn in ihnen Aufenthaltsräume möglich sind, unabhängig davon, ob das Dach tatsächlich ausgebaut wird oder nicht

Die *maximale Zahl der Vollgeschosse* wird für beide Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 auf *zwei Vollgeschosse* begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich dabei an der prägenden Bebauung im Siedlungsteil Marzahne, in dem zweigeschossige Gebäude dominieren. Während die Geschosshöhe im straßenseitigen Allgemeinen Wohngebiet WA 2 schon ausgeschöpft wird, besteht im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 noch die Möglichkeit, ein zweites Vollgeschoss zu errichten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die *überbaubare Grundstücksfläche* gemäß § 23 BauNVO wird im Plangebiet ausschließlich *zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt*. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche dient der Herstellung der wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Ordnung im B-Plan-Gebiet.

Aufgrund der geringen Größe der Baugebiete ist eine starke Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich nicht erforderlich. Es soll lediglich ein grober Rahmen gesetzt werden, in dem sich alle Gebäude der Hauptnutzung konzentrieren müssen. Die über-

baubaren Grundstücksflächen müssen aber die Erfordernisse des Schallschutzes berücksichtigen.

Im Ergebnis der für das Plangebiet erstellten Schallimmissionsprognose¹⁵ müssen die Gebäude der Hauptnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 einen ausreichenden Abstand zu dem auf dem nördlich angrenzenden Grundstück gelegenen Gewerbebetrieb aufweisen, damit sie ohne Einschränkungen nutzbar sind. Würden Gebäude näher an den Gewerbebetrieb heranrücken, müssten die Aufenthaltsräume auf die von dem Betrieb abgewandte Richtung orientiert werden, damit es nicht zu nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm käme oder es müssten passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Diese Einschränkungen sind bei der gewählten Baufensteranordnung nicht erforderlich.¹⁶

Der südliche und die seitlichen Abstände des Baufensters im WA 1 zu den Baugebietsgrenzen können geringer sein als der nördliche. Es wird ein Abstand der Baugrenzen von jeweils 3,0 m festgesetzt. Das vorhandene Sozialgebäude der ehemaligen Baumschule, das zu Wohnzwecken umgenutzt werden soll, befindet sich innerhalb des festgesetzten Baufensters.

Die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sollen grundsätzlich einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Marzahner Straße einhalten. Diesen Abstand weisen das bestehende Wohngebäude und die Scheune auf. Ein Heranrücken an die Landesstraße soll aus Gründen des Schallimmissionsschutzes nicht ermöglicht werden. Der Abstand folgt den Empfehlungen der Schallimmissionsprognose¹⁷. Darüber hinaus wird dadurch die Ausprägung von Vorgartenbereichen begünstigt.

Die nördliche Baugrenze des Baufensters im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 berücksichtigt wiederum die Erfordernisse des Schallschutzes, die aus dem Gewerbelärm des nördlich gelegenen Betriebs resultieren. Bei einem Heranrücken an den Betrieb könnten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht mehr ohne Maßnahmen eingehalten werden. Die westliche Baugrenze wurde so gesetzt, dass sich die Scheune noch vollständig innerhalb des Baufensters befindet, ein Heranrücken an die wertvolle, erhaltenswerte Eiche aber nicht möglich ist. So kann der Erhalt des Baumes dauerhaft gewährleistet werden. Im Süden kann der Abstand der Baugrenze zur Baugebietsgrenze minimiert werden.

Innerhalb der so festgesetzten Baufenster ist eine Bebauung nach Maßgabe der sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Die Größen der Baufenster, die durch die Baugrenzen entstehen, ermöglichen in den Baugebieten eine Bebauung mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung.

Das Gebäude der Hauptnutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll zwar nicht näher an die Landesstraße heranrücken, ein Überschreiten der Baugrenze mit Stufen oder Treppen soll allerdings in einem gewissen Umfang gestattet werden, um bei Gebäuden, die auf der Baugrenze stehen und über einen Sockel verfügen, die Erreichbarkeit des Erdgeschosses sicherzustellen:

¹⁵ Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee. Erstellt durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 29.01.2024

¹⁶ vgl. ebenda, S. 16 ff.

¹⁷ vgl. ebenda, S. 39

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Überschreiten der östlichen Baugrenze um bis zu 1,5 m mit Vordächern, Stufen und Treppen auf einer Länge von maximal einem Viertel der Außenwand zugelassen werden.

Für Treppen, Stufen und Vordächer soll eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,5 m möglich sein und zwar auf einer Länge von maximal einem Viertel der Außenwand. Die maßgebliche Bezugsgröße „Außenwand“ reicht von einer bis zur anderen Gebäudeecke. Versprünge in der Fassade bleiben dabei unberücksichtigt. Ein Abweichen auf einer Länge von mehr als einem Viertel der jeweiligen Außenwand würde die festgesetzte Baugrenze ad absurdum führen.

Darüber hinaus soll die südliche Baugrenze ebenfalls Vordächern, Stufen und Treppen sowie durch Balkone und Terrassen überschritten werden können:

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ein Überschreiten der südlichen Baugrenze um bis zu 2,0 m mit Balkonen, Vordächern, Stufen und Treppen und um bis zu 3 m mit Terrassen auf einer Länge von maximal einem Drittel der Außenwand zugelassen werden.

Diese Festsetzung ist sinnvoll für den Fall, dass die leerstehende Scheune entweder als Wohngebäude nachgenutzt wird oder durch ein neues Wohngebäude ersetzt wird. Die Baugrenze wurde dort eng an dem Bestandsgebäude gezogen, da die Bebauung des Ortsteils auf der westlichen Seite der Marzahner Straße mit diesem Gebäude endet und die Siedlungsfläche grundsätzlich nicht weiter ausgeweitet werden soll. Zusätzlich zu einer Überschreitung durch Balkone, Vordächer, Stufen und Treppen soll eine Überschreitung der Baugrenze mit Terrassen ermöglicht werden. Da Terrassen am Gebäude einerseits Teil des Hauptgebäudes und daher in der Regel innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind, andererseits von Terrassen aber nicht die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, soll die Errichtung von Terrassen auf dieser Gebäudeseite außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, zumal die Fläche bereits versiegelt ist. Es wird daher festgesetzt, dass zusätzlich ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der Außenwand zugelassen werden kann.

Neben den im Bebauungsplan festgesetzten Ausnahmen kann die Baugenehmigungsbehörde im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen – beispielsweise Erker, Balkonen, Eingangsüberdachungen etc. – über die Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß zulassen (vgl. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan werden hinsichtlich der Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen nur geringfügige Einschränkungen getroffen, um die Freiheiten der Grundstückseigentümer nicht zu stark zu beschränken.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Dazu gehören bei einem Wohnhaus beispielsweise Standorte für Abfall- und Wertstoffbehälter oder ein Fahrrad- und Geräteschuppen, aber auch Mauern, Zäune oder eine Schaukel sowie gemäß § 14 Abs. 3 BauNVO baulich untergeordnete

Solaranlagen in, an oder auf Dach- oder Außenwandflächen. Wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, können derartige Nebenanlagen nicht nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, sondern auch außerhalb, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zugelassen werden. Gleiches gilt gemäß § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO auch für bauliche Anlagen, die nach Maßgabe von § 6 der Brandenburgischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, wie Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports). Auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Nebenanlagen und Einrichtungen in bestimmten Baugebietsteilen unzulässig sind, auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO, dass Stellplätze und Garagen (einschließlich der rechtlich gleichgestellten Carports) unzulässig sind.

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen wird lediglich für die Vorgartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 eingeschränkt:

3. Nebenanlagen und Garagen

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind in den Bereichen der Baugrundstücke zwischen der östlichen Grenze des Geltungsbereichs (gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie) und der zur Straße orientierten Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen – sowie überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.

Die Vorgartenbereiche sollen grundsätzlich nicht nur von Hauptgebäuden, sondern auch von Nebengebäuden und Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedungen – sowie Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) freigehalten werden, um Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes auszuschließen. Die Zulässigkeit von Stellplätzen auf diesen Flächen wird nicht eingeschränkt, da in der Nähe der Straße gelegene Stellplätze den Vorteil haben, dass lange Zufahrten vermieden werden.

Zur Klarstellung wird außerdem explizit festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser und zur Versickerung von Niederschlagswasser dienen, und fernmeldetechnische Nebenanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auch ohne für diese Anlagen festgesetzte Flächen oder Baufenster zulässig sind:

3.2 Im Geltungsbereich sind der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser dienende Nebenanlagen auch ohne für sie festgesetzte besondere Flächen zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 oder § 14 Abs. 1a BauNVO Anwendung findet.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des B-Plan-Gebietes soll künftig weiterhin über die an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden bestehenden öffentlichen Straßen Marzahner Straße im Osten und Hohenferchesarer Weg im Westen sowie die an den Hohenferchesarer Weg angeschlossene Zufahrt erfolgen.

Über die an den Hohenferchesarar Weg angeschlossene Zufahrt soll vor allem die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 gesichert werden. Im Falle einer Revitalisierung der ehemaligen Scheune kann außerdem der südliche Teil des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 über diese Zufahrt erschlossen werden. Da die Zufahrt nur einem eingeschränkten Personenkreis und nicht dem öffentlichen Verkehr dienen soll, erfolgt eine *Festsetzung als private Verkehrsfläche*.

Die Breite der festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt überwiegend 5,0 m und im Einmündungsbereich am Hohenferchesarar Weg 8,0 m. Sie ist ausreichend bemessen, um auch als Feuerwehruzufahrt dienen zu können (siehe auch Abschnitt „Löschwasserversorgung / Brandschutz“ in Kapitel II.3.6).

Die Einteilung der Verkehrsfläche und die konkrete Ausbildung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans: *„Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen“*. Derzeit gibt es zwei Fahrspuren aus Betonplatten (siehe Abbildung 6).

Private Grünflächen

Bei der Festsetzung von Grünflächen ist grundsätzlich zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu differenzieren. Maßgeblich ist dabei, ob die Grünfläche einem eingeschränkten Nutzerkreis (private Grünfläche) oder der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Im vorliegenden Bebauungsplan werden ausschließlich private Grünflächen festgesetzt, da die Planung ausschließlich private Flächen umfasst, die nicht für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen.

Neben den bebauten Flächen umfasst der Geltungsbereich große, überwiegend begrünte Freiflächen unterschiedlicher Nutzung (siehe Kapitel I.2.3). Diese sollen langfristig als *private Grünflächen* gesichert werden.

Dabei sind im Wesentlichen zwei Nutzungsarten der Grünflächen zu unterscheiden: Weite Teile der Grünflächen, insbesondere die Flächen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit den Allgemeinen Wohngebieten stehen, werden als *Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz-, Zier- und Erholungsgarten“* festgesetzt. Die Flächen dienen bereits heute als Gartenflächen dem privaten Aufenthalt zu Erholungszwecken bzw. als Nutzgarten zur Pflanzenaufzucht. Untergeordnete Teilflächen, insbesondere die Flächen, die westlich an das WA 2 anschließen, sind außerdem Ziergärten. Diese Nutzungen sollen auch weiterhin möglich sein. Eine Differenzierung zwischen den Gartenarten ist dabei nicht erforderlich, da die Übergänge häufig fließend sind und sich die Gartenarten auch nicht maßgeblich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umgebung unterscheiden.

Teile der Grünflächen werden als *Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“* festgesetzt. Es handelt sich zum einen um eine Fläche im Südosten des Geltungsbereichs und zum anderen um eine kleinere Fläche im Nordwesten. Die Fläche im Südosten wird bereits als Pferdekoppel genutzt. Dort werden derzeit Ponys gehalten. Die Fläche im Nordwesten bietet sich im Zusammenhang mit der westlich außerhalb des Geltungsbereichs anschließenden Fläche aufgrund ihres Charakters als offene Grünfläche und ihrer Lage ebenfalls für die Nutzung als Koppel an. Die Eigentümerin plant deshalb eine entsprechende Nutzung.

Durch die Lage der südlichen Fläche am Rand des Siedlungszusammenhangs von Marzahne und der nördlichen Fläche in der Nachbarschaft eines Gewerbebetriebes und aufgrund der ausschließlich privaten, nichtkommerziellen Pferdehaltung und Nutzung der Pferdekoppeln sind Nutzungskonflikte durch Lärm- und Geruchsemissionen nicht zu erwarten.

Bauliche Anlagen sind sowohl in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz-, Zier- und Erholungsgarten“ als auch in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ nur zulässig, soweit sie wesensgemäß zur normalen Ausstattung von Grünflächen der festgesetzten Zweckbestimmung gehören. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die baulichen Anlagen erforderlich oder nur zweckmäßig sind. Das bedeutet, dass beispielsweise in den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz-, Zier- und Erholungsgarten“ Geräteschuppen und kleine Gewächshäuser, aber auch befestigte Freisitze und Wege, Spielgeräte etc. zulässig sind. Dabei wird die Größenordnung der zulässigen Nebenanlagen auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz-, Zier- und Erholungsgarten“ im Bebauungsplan auf insgesamt 400 m² und auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ auf insgesamt 300 m² begrenzt:

5. Grünflächen

5.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Nutz-, Zier- und Erholungsgarten“ sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 400 m² zulässig. Garagen sind unzulässig.

5.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ sind der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 300 m² zulässig. Garagen sind unzulässig.

Garagen sind innerhalb der Grünflächen unzulässig, um die Flächen weitgehend frei von motorisiertem Verkehr zu halten.

Die Größenordnung der zulässigen Nebenanlagen berücksichtigt die bereits im Bestand vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der befestigten Flächen. Es besteht noch ein geringer Spielraum von insgesamt knapp 50 m² innerhalb der Nutz-, Zier- und Erholungsgartenflächen und ein etwas größerer Spielraum von etwa 170 m² innerhalb der Pferdekoppeln. Hintergrund dafür ist, dass auf der nördlichen Fläche ebenfalls ein Unterstand für Tiere errichtet werden können soll.

Eine Ausnahme bildet die innerhalb der südlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ gelegene Anbauverbotszone der Landesstraße L 98. Auf dieser Fläche sind entsprechend den Vorgaben des § 24 Brandenburgisches Straßengesetz sowohl Hochbauten jeder Art als auch Werbeanlagen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig (siehe auch Abschnitt „Anbauverbotszone“ in Kapitel II.3.5):

5.3 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pferdekoppel“ im Bereich der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gemäß § 24 BbgStrG sind Hochbauten jeder Art – mit Ausnahme von offenen Einfriedungen –, Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

Zulässig sind lediglich offene Einfriedungen. Damit wird dem berechtigten Interesse der Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer Rechnung getragen, ihre privat genutzten Flächen abgrenzen zu können.

Schließlich sind gemäß § 8 Abs. 1 BbgBO auch die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen, sodass sie in ihrer Funktion mit Grünflächen vergleichbar sein werden. Diese Flächen sollen jedoch nicht im planungsrechtlichen Sinne als Grünflächen festgesetzt werden, um den Bauherren und Bauherren vor allem hinsichtlich der Anordnung von Nebenanlagen nicht weiter einzuschränken. Sie sind Bestandteil der Allgemeinen Wohngebiete und werden durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung der zulässigen Grundfläche) von Bebauung freigehalten.

Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gemäß gesetzlichem Auftrag muss die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne, also auch eines Bebauungsplanes, insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB). Sie muss deshalb beispielsweise eine ordnungsgemäße Trinkwasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung sicherstellen. In gleichem Maße sind aber auch Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner durch Immissionen, z. B. durch Lärm- und Geruchseinwirkungen oder durch Belastungen der Luft, zu minimieren (siehe auch Abschnitt „Immissionsschutz“ in Kapitel I.2.5).

Es wurde deshalb im Jahr 2024 eine schalltechnische Untersuchung¹⁸ für das Gebiet erstellt, die Aufschluss über das Ausmaß der künftigen Geräuscheinwirkungen verschiedener Lärmquellen auf schutzwürdige Nutzungen im Gebiet und die daraus gegebenenfalls resultierenden erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gibt. Als Geräuschquellen wurden dabei der benachbarte Gewerbebetrieb und der Straßenverkehr auf der Landesstraße (Marzahner Straße) untersucht.

Als Hauptlärmquellen aus der Nutzung des Gewerbebetriebs zur Verarbeitung von Pflanzenwurzeln und Erdstoff berücksichtigt das Gutachten die stationären Lärmquellen zum Waschen, Trocknen und Aufbereiten der Pflanzen und Erde, die sich überwiegend in den Hallen befinden, die Verkehrsgerausche durch Anlieferung und Abholung, An- und Abfahrt der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Be- und Entladungs- und Transportvorgänge auf dem Gelände. Es wird zwar nur tagsüber gearbeitet, Wärmeerzeugung und Trocknung finden aber auch nachts statt.¹⁹

Als maßgebliche Immissionsorte, das heißt schutzwürdigen Orte, wurden verschiedene Punkte auf den Baugrenzen der beiden Allgemeinen Wohngebiet im B-Plan-Gebiet gewählt.

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber an allen Immissionsorten eingehalten werden. Auch nachts können die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Voraussetzung ist allerdings, dass die künftigen Wohngebäude einen ähnlichen Abstand wie die Bestandsgebäude einhalten und nicht näher an den Gewerbebetrieb heranrücken. Dies wird durch die Baugrenzen, die der Bebauungsplan festsetzt, sichergestellt (siehe auch Abschnitt „Überbaubare Grundstücksflächen“).²⁰

¹⁸ Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee. Erstellt durch die SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH, Hartmannsdorf, 29.01.2024

¹⁹ vgl. ebenda, S. 21 ff.

²⁰ vgl. ebenda, S. 31 ff.

Das Verkehrsaufkommen auf der östlich an das Plangebiet angrenzenden Landesstraße L 98 führt im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nicht zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für den Schallschutz im Städtebau. Die Werte werden an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.²¹

Anders gestaltet sich die Situation im unmittelbar an der Straße gelegenen Allgemeinen Wohngebiet WA 2. Dort führt der Verkehr auf der Landesstraße sowohl tagsüber als auch nachts an nahezu allen Immissionsorten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für den Schallschutz im Städtebau. Die Überschreitungen betragen am Tag bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A)²², gesundheitsgefährdende Werte²³ werden aber nicht erreicht.

Betrachtet man zusätzlich die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), so wird der dortige Grenzwert für Allgemeine Wohngebiete nicht mehr an allen Immissionsorten überschritten und wenn, dann auch nur noch geringfügig um maximal 1,8 dB(A) tagsüber und 3,7 dB(A) nachts. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete wird dagegen sowohl tagsüber als auch nachts unterschritten. Dieser Wert kann zur Beurteilung, ob gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt werden können, herangezogen werden, da in Mischgebieten die Wohnnutzung regelmäßig zulässig ist.

Ein Verzicht auf die Festsetzung eines Wohngebietes ist trotz der Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte nicht sinnvoll. Für die Ausweisung eines Wohngebietes spricht vor allem, dass das Gebiet bereits als Wohngebiet genutzt wird und aktuell vor allem Wohnbauflächen nachgefragt werden. Außerdem ist es möglich, geeignete Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen.

Um Beeinträchtigungen der Lebensqualität der Bewohner durch Schallimmissionen zu minimieren, ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.²⁴ Es werden im Bebauungsplan ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen, das heißt Maßnahmen an den Gebäuden, festgesetzt. Zwar haben passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven stets den Nachteil, dass es zu keiner Schallminderung in den Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen, Balkone) kommt, aktive Lärmschutzmaßnahmen, das heißt Maßnahmen, die direkt an der Lärmquelle ansetzen, wie z. B. Lärmschutzwände, sind hier jedoch aufgrund der örtlichen Situation ausgeschlossen. Eine Lärmschutzwand ließe sich nur schwer in die vorhandene Grundstückssituation integrieren. Gleichzeitig sprechen ortsgestalterische Gründe und aufgrund der geringen Grundstückszahl, die von so einer Maßnahme profitieren würde, auch wirtschaftliche Gründe gegen eine Lärmschutzwand.

Der Schallschutz muss deshalb bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 realisiert werden. Es erfolgen Festsetzungen zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume:

²¹ vgl. ebenda, S. 19 f.

²² ebenda, S. 11

²³ Eine eindeutige Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nicht definiert, nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts ist jedoch von Pegeln größer als 60 dB(A) in der Nacht und größer als 70 dB(A) am Tag auszugehen.

²⁴ vgl. Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee, S. 38 ff.

6. Schallschutzmaßnahmen

6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm und Luftschadstoffen muss bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Marzahner Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Verkehrsachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

Ist diese Grundrissorientierung nicht möglich, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln $> 50 \text{ dB(A)}$ zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm der Marzahner Straße müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1 (2018) zu ermitteln ist:

$$\begin{aligned} R'_{w,ges} &= L_a - K_{Raumart} \\ \text{mit } L_a &= \text{maßgeblicher Außenlärmpegel} \\ \text{mit } K_{Raumart} &= \begin{array}{l} 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen} \\ 35 \text{ dB für Büronutzungen oder Ähnliches.} \end{array} \end{aligned}$$

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2 (2018).

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109 (2018) geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln des Schallgutachtens „Schallimmissionsprognose zum geplanten Bebauungsplan ‚Wohnbebauung Marzahner Straße 16‘ der Stadt Havelsee“, Bericht Nr. 2154-23-AA-23-PB001 vom 29.01.2024 der SLG Prüf- und Zertifizierungs GmbH Hartmannsdorf, welches Bestandteil der Satzungsunterlagen ist, abzuleiten.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

Die der Planung zugrunde liegenden DIN-Vorschriften können im Amt Beetzsee, Chausseestraße 33b, 14778 Beetzsee OT Brielow, Bauamt während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Es müssen also sowohl Lüftungstechnische Anforderungen als auch Anforderungen an die Außenbauteile erfüllt werden. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 sind Wohnräume, Schlafräume einschließlich Kinderzimmer und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Arbeitsräume und Büros sowie Unterrichts- und Seminarräume.

Da das Allgemeine Wohngebiet WA 2 bereits bebaut ist, greifen die Festsetzungen nur bei einem genehmigungspflichtigen Umbau oder einer Nutzungsänderung. Die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes ist dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind dagegen nicht erforderlich, da im Plangebiet Immissionswerte von 64 dB(A) tagsüber – dies entspricht dem Tages-Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete – nicht überschritten werden.

Diese festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz stellen zwar eine Einschränkung für die Bauherrin oder den Bauherren dar, sind aber im Interesse gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu dulden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Wie bereits dargestellt, liegt ein Teil des Geltungsbereichs außerhalb der Ortsdurchfahrt von Marzahne. Ein Ortsdurchfahrtsstein auf der anderen Seite der Marzahner Straße markiert das Ende der Ortsdurchfahrt (siehe Kapitel I.2.3).

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraßen bauliche Anlage, die über Zufahrten an Landesstraßen angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dem trägt der Bebauungsplan Rechnung indem er außerhalb der Ortsdurchfahrt einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festsetzt. Dort dürfen folglich keine Ein- und Ausfahrten an die Landesstraße angebunden werden.

II.3.3 Maßnahmen zur Grünordnung und zum Umweltschutz

Zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen zur Grünordnung in den Bebauungsplan übernommen.

Wasser- und Bodenschutz

Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes soll dauerhaft auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, damit eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet bleibt und letztlich ein positiver Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet wird. Darüber hinaus soll der dauerhafte Verlust von Boden minimiert werden. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers wird deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB textlich festgesetzt, dass alle Stellplätze, Wege, die nicht dem motorisierten Verkehr dienen, sowie Terrassen nur teilversiegelt werden dürfen:

7. Wasser- und Bodenschutz

Sämtliche Stellplätze, Wege, die nicht für den motorisierten Fahrzeugverkehr bestimmt sind, und Terrassen sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Es sind wasser- und luftdurchlässige Materialien zu verwenden. Nicht gestattet sind alle Materialien, die zu einer Vollversiegelung führen, wie Betonflächen, Asphaltdeckschichten, Pflaster in Mörtel etc. sowie kunststoffgebundene Deck- und Zwischenschichten. Möglich sind wassergebundene Decken, Pflastersteine in Sand oder Splitt verlegt mit einer Fugenbreite von mindestens 1 cm, sickerfähiges Ökopflaster, Schotterrasen, Grünwaben, Rasengittersteine und Ähnliches. Die Tragschicht ist aus einem Schotter-Splitt-Sand-Gemisch oder aus Recyclingmaterial anzulegen. Falls erforderlich kann darunter eine Frostschutzschicht aus einem groben Kies-Sand-Gemisch (ohne 0-Anteil) eingebracht werden

Die Festsetzung dient zugleich dem Klimaschutz und der Anpassung an den Klimawandel, da die Aufheizung von Flächen bei einer Teilversiegelung geringer ist als bei einer Vollversiegelung.

Einfriedungen

Einfriedungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen grundsätzlich einen Charakter und eine Durchlässigkeit aufweisen, die der Lage am Rand des Siedlungsgebietes im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum Rechnung trägt. Es wird deshalb festgesetzt, dass nur offene Einfriedungen zulässig sind. Darüber hinaus sind straßenseitig im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 noch Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm und Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk zulässig:

8. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen als offene Zäune mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm auszubilden.

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 außerdem als straßenseitige Grundstückseinfriedungen Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - sowie Pfeiler aus Naturstein und Ziegelmauerwerk.

In Anlehnung an Nr. 55.6 der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO), die am 2. August 2018 außer Kraft getreten ist²⁵, sind offene Einfriedungen solche, die ein ungehindertes Durchsehen zulassen, wie z. B. Maschendrahtzäune. Diese Festsetzung dient insbesondere der Wahrung des Biotopverbunds. Außerdem werden Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch optische Barrieren minimiert und ein harmonischeres Einfügen in den Landschaftsraum sichergestellt.

Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen wie die Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 10 cm aufweisen:

Türen und Tore der Zugänge und Auffahrten müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 10 cm Höhe aufweisen.

Durch diese Festsetzung soll für Kleinstsäuger, Amphibien und Insekten etc. ein ungehinderter Passieren und Queren gewährleistet werden. Eine Einschränkung der Lebensräume dieser Tierarten durch undurchlässige Barrieren soll soweit wie möglich vermieden werden.

²⁵ durch Bekanntmachung des MIL vom 13. Juli 2018 (ABl./18, [Nr. 30], S.649)

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten:

Die Höhe der Einfriedungen darf 1,50 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – nicht überschreiten.

Höhere Einfriedungen sind in diesem Teil von Marzahne ortsuntypisch und würden deshalb zu unerwünschten Veränderungen des Straßen- und Ortsbildes führen.

Da lebende Hecken nicht zu den Einfriedungen gehören, bleibt die Zulässigkeit von Hecken im Geltungsbereich durch die Festsetzungen zu den Einfriedungen unberührt.

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Von dem im Plangebiet vorhandenen Baumbestand sind zwei Bäume als besonders markant hervorzuheben: Es handelt sich um zwei große Eichen im östlichen Teil des Geltungsbereichs mit Stammumfängen von fast 3 m und Kronendurchmessern von 15 m bzw. 17 m.

Diese Bäume prägen in besonderem Maß das Ortsbild und erfüllen darüber hinaus wichtige struktur- und raumbildende Funktionen. Die Bäume sind deshalb zwingend zu erhalten und werden im Bebauungsplan als *Bäume mit Erhaltungsbindung* festgesetzt.

Die Bäume bilden außerdem einen Lebensraum für eine Vielzahl von Arten und haben weitere wichtige ökologische Funktionen (Bodenbildung, Kleinklima, Biotopvernetzung etc.), sodass der Erhalt der Bäume auch dem Biotop- und Artenschutz dient und weiteren Schutzgütern zugutekommt.

Zur langfristigen Sicherung der markanten Situation wird zusätzlich festgesetzt, dass bei einem Abgang von einem dieser Bäume an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen ist:

9. Erhaltung von Bäumen

Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über Geländeoberfläche, zu pflanzen.

Als Ersatz neu gepflanzte Bäume müssen dabei einen Stammumfang von mindestens 20-25 cm aufweisen, damit sie im Ortsbild wahrnehmbar und im Naturhaushalt wirksam sind.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen, den befestigten Flächen etc. (soweit nicht verschmutzt) grundsätzlich zu versickern, ohne dass es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan bedarf. Soll der Ort der Versickerung festgelegt werden, so bedarf es dazu einer Festsetzung im Bebauungsplan.

Zielstellung für das Plangebiet ist es, dass das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird, damit das Niederschlagswasser möglichst nah am Ort der Entstehung in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt wird. Damit können nachteilige Auswir-

kungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt minimiert werden. Außerdem ist das Plangebiet nicht an das Abwassernetz angeschlossen. Ein Anschluss ist auch nicht möglich, da der gesamte Ortsteil Marzahn nicht an das Schmutzwassernetz angeschlossen ist (siehe Kapitel I.2.3).

Es wird deshalb festgesetzt:

10. Versickerung von Niederschlagswasser

Im Geltungsbereich ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, durch den Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzer des Grundstücks zu versickern.

Eine Versickerung auf den Grundstücken ist im Plangebiet möglich. Der Boden ist durchlässig und für die Versickerung geeignet. Dies wurde durch Rammkernsondierbohrungen der orientierenden Altlastenuntersuchung nachgewiesen. Gleichzeitig besteht eine gute Filterwirkung. Aufgrund des hohen Anteils der festgesetzten Grünflächen und einer festgesetzten GRZ von 0,3 für die Baugebiete lässt der Bebauungsplan außerdem ausreichende Spielräume für eine Versickerung auf den Grundstücken.

Aufgrund der Festsetzung im Bebauungsplan müssen die Beseitigungspflichtigen hinreichende Vorkehrungen treffen, damit das Niederschlagswasser nicht in den öffentlichen Straßenraum gelangen kann, sondern auf dem Grundstück versickert. Die Art der Versickerung wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese bleibt der Entscheidung der Beseitigungspflichtigen vorbehalten. Es wird eine Flächenversickerung oder eine Versickerung über Mulden empfohlen. Dabei muss sichergestellt werden, dass das anfallende Niederschlagswasser bei der Versickerung in seinen Eigenschaften nicht nachteilig verändert oder mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen vermischt wird.

Beseitigungspflichtig sind grundsätzlich die Grundstückseigentümer. Ist das Grundstück mit einem Erbbaurecht belastet, so tritt der Erbbauberechtigte an die Stelle des Eigentümers. Besteht für das Grundstück ein Nutzungsrecht, so tritt der Nutzungsberechtigte an die Stelle des Eigentümers.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Des Weiteren ist nachfolgend im Zuge der Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren die Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung – BbgVersFreiV) zu beachten.

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit §1a Abs. 3 BauGB ist im Bebauungsplan abschließend darüber zu entscheiden, wie die zu erwartenden Eingriffe gemindert, ersetzt oder ausgeglichen werden können. Der Umweltbericht enthält dazu eine entsprechende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (siehe Kapitel III.2.4).

Da der Bebauungsplan überwiegend die bereits vorhandene Bebauung sichert, resultieren nur in geringem Umfang Neubaupotenziale, die ausgeglichen werden müssen. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch zusätzliche Bodenversiegelungen beschränken sich auf eine Fläche von ca. 563 m². Diese Eingriffe sollen durch Maßnahmen zur Entsiegelung ausgeglichen werden, soweit dafür Flächen zur Verfügung stehen. (Siehe auch Kapitel III.2.4.)

Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich

Innerhalb des Plangebietes gab es zur Zeit des Baumschulbetriebs mehrere Gewächshäuser. Bis auf ein Gewächshaus wurden inzwischen alle oberirdischen Teile der Gewächshäuser zurückgebaut. Im Boden befinden sich allerdings nach wie vor teilweise Fundamente dieser Gewächshäuser. Diese versiegelten Flächen sollen im Zuge von Ausgleichsmaßnahmen vollständig beseitigt werden. Es wird daher festgesetzt:

11. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft

Im Geltungsbereich sind die Fundamente und befestigten Flächen der ehemaligen Gewächshäuser vollständig zurückzubauen und zu entsiegeln. Anschließend ist das Gelände wiederherzustellen und eine Gras- und Rasenmischung auszusäen, soweit die Fläche nicht für eine erneute Bebauung vorgesehen ist.

Da die Fundamente in die Tiefe gehen, muss nach ihrer Beseitigung das Gelände wieder aufgefüllt werden. Durch die Ansaat einer Gras- und Rasenmischung können die Flächen für den Naturhaushalt weiter aufgewertet und als Lebensraum vor allem für Insekten zurückgewonnen werden. Die Maßnahmen dient so neben dem Ausgleich von Eingriffen in das Schutzgut Boden auch dem Ausgleich der Eingriffe in weitere Schutzgüter, vor allem in das Schutzgut Wasser, da der Boden wieder versickerungsfähig wird, und in das Schutzgut Biotope und Arten.

Für die Entsiegelung stehen innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt ca. 435 m² versiegelte Flächen zur Verfügung. Es verbleibt somit ein Defizit von etwa 128 m², das extern ausgeglichen werden muss. (Siehe auch Kapitel III.2.4.)

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da im Geltungsbereich keine weiteren Flächen für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen, muss zusätzlich ein externer Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Diese externe Ausgleichsmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss vertraglich gebunden. (Siehe auch Kapitel III.2.4)

Wie bereits dargestellt, erstreckte sich die ehemalige Baumschule nicht nur auf Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, sondern auch auf angrenzende Flächen. Auf den angrenzenden Flächen auf dem Flurstück 362 befinden sich aus dieser Zeit noch Plastikfolien im Boden. Dies kommt einer Versiegelung der Flächen gleich, da die Folien luft- und wasserundurchlässig sind. Der Boden kann folglich nicht mehr atmen, Kleinstlebewesen können nicht überleben und Niederschlagswasser kann nicht versickern.

Es ist deshalb vorgesehen, die Folien aus dem Boden zu entfernen und den Boden dadurch zu entsiegeln. Die Maßnahme wurde in den vergangenen Jahren auf Teilflächen schon durchgeführt. Dies kann als externe Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch Boden-

versiegelung im Geltungsbereich angerechnet werden.

Durch die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme innerhalb des Geltungsbereichs zuzüglich der externen Ausgleichsmaßnahme können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe durch Versiegelung in das Schutzgut Boden und die weiteren Schutzgüter vollständig ausgeglichen werden.

Maßnahmen zum Artenschutz

Im B-Plan-Gebiet gelten unmittelbar die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorausschauend zu prüfen, ob bei der Umsetzung der Planung ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG droht und wie dieser gegebenenfalls abgewendet werden kann.

Für das Plangebiet wurde deshalb durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann auf der Basis der vorgefundenen Biotopausstattung zunächst eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen geschützter Arten vorgenommen. Für Arten, die potenziell im Plangebiet vorkommen können, wurden im Mai 2023 und im August 2024 flächendeckende Kontrollen durchgeführt.²⁶

Im Ergebnis der Potenzialabschätzung kann ein Vorkommen von Amphibien, Fischen und Mollusken sowie streng und besonders geschützten Schmetterlingen und Käferarten ausgeschlossen werden. Gemäß der Bundesartenschutzverordnung geschützte Tierarten, insbesondere staatenbildende Ameisen und Weinbergschnecken, konnten im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden. Rast- und Zugvögel können wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe im relativ kleinen Plangebiet in direkter Straßennähe ausgeschlossen werden. Horste von Großvögeln sind im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe nicht bekannt. Europarechtlich geschützte Vegetationsbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden.²⁷

Ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse ist zwar theoretisch aufgrund der Biotopausstattung möglich, die Lebensraumpotenziale sind aber durch die intensive Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen sehr gering. Dementsprechend gab es bei den flächendeckenden Kontrollen trotz idealer Witterungsbedingungen keine Nachweise von Zauneidechsen.²⁸

Brutvögel finden im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen. Dies gilt insbesondere für Gehölzbrüter. Es ist mit typischen Gartenvögeln der Siedlungen zu rechnen. Die Potenziale für Gebäudebrüter und für Bodenbrüter sind dagegen aufgrund der Nutzung der Gebäude und Freiflächen gering. An den Fassaden der Gebäude wurden im Rahmen der Begehungen keine Nester (Schwalbennester, Nester von Nischenbrütern) vorgefunden, es besteht aber grundsätzlich an den Fassaden ein Potenzial für gebäudebewohnende Arten.²⁹

Die Existenz von Fledermäusen im Plangebiet konnte nicht nachgewiesen werden. Es besteht aber ein Quartierspotenzial durch die Gebäude, insbesondere die leerstehende Scheune, an denen möglicherweise Spalten oder Ähnliches als Sommer- oder Zwischenquartier genutzt werden können. Außerhalb des Gebäudebestandes gibt es im Plangebiet für Fledermäuse

²⁶ vgl. Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ im Ortsteil Marzahne, Stand 20.04.2025 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann

²⁷ vgl. ebenda

²⁸ vgl. ebenda

²⁹ vgl. ebenda

keine Potenziale, da kein geeigneter Baumbestand mit Höhlungen und Spalten vorhanden ist.³⁰

Damit sind artenschutzrechtliche Belange berührt und es droht bei Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie beim Abriss oder Umbau von Gebäuden durch die Zerstörung von Nist- und Brutplätzen von Brutvögeln und von Fledermausquartieren ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Der drohende Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann aber durch unterschiedliche Maßnahmen abgewendet werden. Es kommen zum einen Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bzw. zur Schadensbegrenzung als konfliktmindernde Maßnahmen in Betracht. Zum anderen besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, so genannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) – funktionserhaltende Maßnahmen – vorzusehen. CEF-Maßnahmen setzen unmittelbar am Bestand der geschützten Arten an und dienen dazu, die ökologische Funktion der konkret betroffenen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für die lokal betroffene Population in Qualität und Quantität im räumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Es ist deshalb im Plangebiet Folgendes zu beachten: Vor Beginn von Baumaßnahmen, unvermeidlichen Baumfällungen und vor dem Abriss von Gebäuden sind Bäume und Gebäude von fachkundigen Experten auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Falls Niststätten oder Quartiere vorhanden sind, sind diese grundsätzlich zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) abzustimmen. Dazu wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Dazu sind die Gehölze und Gebäude auf Veranlassung und Kosten des Bauherrn beziehungsweise der Bauherrin vor ihrer Beräumung oder Beseitigung durch eine fachkundige Person auf das aktuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nrn. 13 und 14 BNatSchG sowie deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Sofern Fledermausquartiere und ganzjährig geschützte Fortpflanzungs- und Lebensstätten von Vögeln vorhanden sind, ist zu prüfen, ob diese erhalten bleiben können. Sofern eine Beseitigung notwendig ist, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Zur Vermeidung der Störung oder Tötung von Brutvögeln und Fledermäusen sind Baumaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie der Abriss von Gebäuden, die Fällung von Bäumen, Gehölzrodungen und das Abschieben der Vegetationsdecke etc. im Plangebiet grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten und außerhalb der Sommerquartierszeit der Fledermäuse durchzuführen. Andernfalls ist sicherzustellen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Quartiere von Fledermäusen existieren:

³⁰ vgl. ebenda

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumaßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie Gebäudeabrisse, Baumfällungen, Entfernung von Oberboden und Vegetation, Baustelleneinrichtung etc. grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar sowie vor dem Bezug / nach der Auflösung der Wochenstuben durchzuführen. Andernfalls ist sicherzustellen und nachzuweisen, dass im Baufeld keine Vögel brüten bzw. keine Wochenstuben von Fledermäusen existieren. Gegebenenfalls sind bei der zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen einzuholen.

Da möglicherweise im Zuge von Sanierungs- und Abrissarbeiten Quartiere von Fledermäusen verloren gehen, sind zur langfristigen Sicherung des Quartierpotenzials für Fledermäuse frühzeitig Ersatzquartiere anzubieten. Dazu setzt der Bebauungsplan eine CEF-Maßnahme fest:

12. Maßnahmen zum Artenschutz

Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind vor Umsetzung der Planung zur Sicherung des Quartierpotenzials für Fledermäuse mindestens 3 Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen im Geltungsbereich anzubringen.

Bei Beachtung aller Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Zum Schutz der Fauna, insbesondere von nachtaktiven Insekten, im Geltungsbereich und in den benachbarten, teilweise geschützten Gebieten (LSG, SPA) sollten schließlich für die Beleuchtung im Freien nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung mit einer Lichtfarbe von maximal 3.000 Kelvin genutzt werden. Um die Lockwirkung zu reduzieren, sollten Leuchtengehäuse ohne Öffnungen, die nur einen geringen Streulichtanteil zulassen, und mit geringer Lichtpunkthöhe zum Einsatz kommen. Durch die Verwendung von geschlossenen Leuchten kann der Gefahr des Kontaktes der Insekten mit Lampen mit hohen Oberflächentemperaturen begegnet werden. Durch eine geringe Lichtpunkthöhe und die zweckmäßige Ausrichtung der Beleuchtungsanlagen (Lichtlenkung nach unten) können die Wahrnehmung aus der Ferne und die Anlockwirkung verringert werden. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen ist zu unterlassen. Schließlich gewährleistet eine effiziente Lichtsteuerung auch eine optimale Energieausnutzung und damit eine hohe Energieeffizienz. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zum Schutz der Fauna im Geltungsbereich und den angrenzenden Gebieten wird empfohlen, für die Beleuchtung im Freien nur abgeschirmte, horizontal montierte Leuchten (Upward Light Ratio: ULR = 0 %) ohne Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung mit einer Lichtfarbe von maximal 3.000 Kelvin zu nutzen. Die Anstrahlung von Gebäuden, Bäumen und natürlichen Lebensräumen ist zu unterlassen.

II.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Gestaltungsvorschriften

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich zwar außerhalb des historischen Dorfkerns von Marzähne, aber noch innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Neue Bebauung

muss deshalb gewissen gestalterischen Grundanforderungen genügen, um sich in den Bestand des Ortsteils einzufügen. Es werden deshalb auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auch gestalterische Festsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen. Durch die Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen des Ortsbildes ausgeschlossen und eine ortsbildtypische Weiterentwicklung des Gebietes sichergestellt werden. Die bestehende ortstypische Bebauung gibt den Rahmen für die Gestaltung vor.

Bei den Festsetzungen ist zu unterscheiden zwischen der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA 2, die aufgrund ihrer Lage maßgeblich das Straßenbild mitprägen wird, und der rückwärtigen Bebauung im WA 1, die lediglich aus der Ferne sichtbar sein wird. Die Festsetzungen zur Gestaltung sind deshalb für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 differenzierter, während sie sich für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 auf die Elemente der Bebauung beschränken, die eine Fernwirkung haben: die Dächer.

Firsthöhen

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes durch eine unkontrollierte Höhenentwicklung auszuschließen, wird die dritte Dimension der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 begrenzt. Da nur geneigte Dächer zulässig sind, wird eine *maximale Firsthöhe* festgesetzt. Diese orientiert sich an der Bestandsbebauung in der Marzahner Straße. Es soll sichergestellt werden, dass sich neue Gebäude in die Umgebung einfügen und die vorhandene Bebauung entlang der Marzahner Straße nicht überragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (höchster Punkt der Dachhaut) im WA 2 wird auf 8,0 m begrenzt. Dies ist etwas mehr als die Firsthöhe der vorhandenen Scheune.

Technische Aufbauten auf den Dächern dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1 Meter überschreiten. Dieses Maß ermöglicht die Errichtung von normalen Hausantennen. Dagegen ist die Errichtung z. B. von größeren Sendemasten auf den Dächern wegen ihrer Fernwirkung und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Damit es im späteren Baugenehmigungsverfahren nicht zu Unklarheiten kommt, von welcher Geländehöhe bei der Ermittlung der Firsthöhe auszugehen ist, wird die Geländehöhe im Bebauungsplan durch einen Höhenbezugspunkt festgesetzt. Kommt es zu einer Teilung des Baugrundstücks, so ist der Höhenbezugspunkt des ungeteilten Grundstücks weiterhin zugrunde zu legen:

13. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Firsthöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 bezieht sich auf die durch Höhenbezugspunkt festgesetzte Geländehöhe (m ü. NHN im DHHN 2016). Bei Teilung eines Baugrundstücks ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt des ungeteilten Baugrundstücks zu Grunde zu legen.

Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen der Höhenlage des jeweiligen Höhenbezugspunktes und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete technische Aufbauten (wie Schornsteine, Antennen und Lüftungsrohre) bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m.

Gestaltung der Dächer

Dächer sind die Elemente, die in starkem Maße Ortsbildprägend sind und ab einer bestimmten Dachneigung die größte Fernwirkung und damit auch eine Ortsbildprägende Wirkung haben. Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes auszuschließen, wird daher festgesetzt, dass Dächer mit einer vom öffentlichen Raum aus deutlich wahrnehmbaren Dachneigung – davon ist bei einer Neigung von mindestens 20° auszugehen – nur mit unglasierten, nicht oder nur matt engobierten Dachsteinen (Ziegel, Betondachsteine etc.) in ortstypischen Farbtönen (insbesondere rot bis rotbraun oder grau bis schwarz) gedeckt werden:

14. Gestaltung der Dächer

14.1 Im Geltungsbereich sind Dächer mit einer Neigung von mehr als 20° mit unglasierten, nicht oder nur matt engobierten Dachsteinen zu decken. Dacheindeckungen in blauen, gelben und violetten Farbtönen unzulässig. Die Festsetzung berührt nicht die Zulässigkeit von Dachbegrünungen und Photovoltaik-/Solaranlagen.

Glasierte oder engobierte Ziegel bzw. Ziegel oder Dachsteine mit einem ähnlichen Glanzeffekt sowie untypische Farbtöne, wie z. B. blau oder violett, sind unzulässig. Diese würden vor allem wegen ihrer Fernwirkung das Orts- und Landschaftsbild massiv stören.

Von der Festsetzung unberührt bleibt die Möglichkeit, auf den Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu integrieren oder die Dächer zu begrünen.

Davon ausgenommen sind nur Garagen, überdeckte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen mit einer Grundfläche von maximal 24 m² – dies entspricht beispielsweise einer großzügigen Einzelgarage oder einer Gartenlaube –, da diese in der Regel keinen gewichtigen Beitrag zum Ortsbild leisten und deshalb aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzungen erforderlich sind:

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m².

Für das straßenseitige Allgemeine Wohngebiet WA 2 werden zusätzlich Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen:

14.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur symmetrische Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 30° zur Waagerechten zulässig.

Ausgenommen von diesen Bestimmungen sind Garagen, überdeckte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis zu 24 m², Dachaufbauten sowie Wintergärten und sonstige Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO.

Typisch für die Bebauung in der Ortslage von Marzahn sind die schlichten, gaupenlosen Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer relativ steilen Neigung von bis zu 60°. Dabei verläuft die Firstrichtung der Dächer überwiegend parallel zur Straße, es gibt aber auch giebelständige Häuser.

Damit Neubauvorhaben das harmonische Erscheinungsbild der Bebauung entlang der Marzahner Straße nicht zerstören, müssen sie hinsichtlich der Dachgestaltung wesentliche ortstypische Merkmale der Bebauung aufgreifen. Es wird deshalb festgesetzt, dass die Dächer als symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- oder Walmdächer, die ein ähnliches Erscheinungsbild wie Satteldächer aufweisen, errichtet werden müssen. Allerdings kann die Dachneigung innerhalb eines größeren Spektrums liegen als bei der Bestandsbebauung. Festgesetzt wird eine Dachneigung von mindestens 30° und damit eine wahrnehmbare Dachneigung. Dies ist zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung ausreichend und ermöglicht den Bauherrinnen und Bauherren gleichzeitig eine größere Flexibilität.

Ausgenommen davon sind wiederum Garagen, überdeckte Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen mit einer Grundfläche von maximal 24 m² und außerdem Dachaufbauten, Wintergärten und untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 6 BbgBO, da für diese aus städtebaulichen Gründen keine Festsetzungen erforderlich sind.

Gestaltung der Fassaden

An die Gestaltung der Fassaden sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur geringe Anforderungen gestellt werden. Es wird deshalb lediglich der Gebrauch von glasierten Verblendern und Oberflächenverkleidungen aus Kunststoffen und Metallen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausgeschlossen:

15. Gestaltung der Fassaden

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Verwendung von glasierten Verblendern und Oberflächenverkleidungen aus Kunststoffen oder Metallen unzulässig.

Durch diese Festsetzung wird die Einbindung der Gebäude in die Qualitäten des städtebaulichen und landschaftlichen Umfeldes sichergestellt. Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes an der Marzahner Straße durch untypische Gestaltungselemente an den Fassaden werden ausgeschlossen.

Die Festsetzung betrifft nicht den Fassadenaufbau, so dass Fassadendämmsysteme wie beispielsweise eine Dämmschicht aus Kunststoff innerhalb eines mehrschaligen Wandaufbaus oder Kunststoffbeimengungen im Putz zulässig sind.

Notwendige Stellplätze

Die Stadt Havelsee besitzt keine Stellplatzsatzung. Es gibt deshalb derzeit keine Grundlage, um von den Bauherrinnen und Bauherren die Errichtung einer bestimmten Stellplatzzahl auf dem eigenen Grundstück zu verlangen.

Wenn die Stellplätze auf dem Grundstück nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf zu decken, wird auf der Fahrbahn geparkt bzw. auf den zur Straße gehörigen begrünten Seitenstreifen. Das Parken auf der Fahrbahn würde zu Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses auf der Landesstraße führen. Dagegen würde durch häufiges Parken auf den Grünstreifen der Boden verdichtet und damit die Versickerungsfähigkeit in diesen Bereichen eingeschränkt. Dies könnte bei Starkregenereignissen zu Überschwemmungen führen, da die Seitenstreifen auch der Versickerung von Niederschlagswasser dienen. Es soll deshalb zwingend eine hinreichende Anzahl an Stellplätzen auf den Grundstücken geschaffen werden.

Örtliche Bauvorschriften über notwendige Stellplätze können auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 und 9 BbgBO in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Auf dieser Grundlage wird festgesetzt, dass im B-Plan-Gebiet bei der Errichtung von baulichen Anlagen 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden müssen:

16. Notwendige Stellplätze

Im Geltungsbereich müssen bei der Errichtung von baulichen Anlagen 2 notwendige Stellplätze je Wohneinheit hergestellt werden.

Da der Ortsteil Marzahne nur schlecht an den ÖPNV angebunden ist, da die im Ort vorhandene Haltestelle nur selten bedient wird, muss davon ausgegangen werden, dass die erwerbstätigen Bewohner mehrheitlich den Pkw für den Weg zur Arbeit nutzen, wie dies nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 68 % aller Erwerbstätigen taten³¹. Bei zwei Erwerbstätigen pro Haushalt werden also voraussichtlich 2 Stellplätze pro Wohneinheit benötigt. Die Möglichkeit, weitere Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten, bleibt von der Anzahl der festgesetzten notwendigen Stellplätze unberührt.

II.3.5 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugebieten notwendig oder zweckmäßig sind. Es geht also um bestehende Festsetzungen, die der Bebauungsplan lediglich übernimmt. Auf dieser Grundlage wird in den Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ die Anbauverbotszone gemäß § 24 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) übernommen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen dieser nachrichtlichen Übernahmen nicht widersprechen. Darüber hinaus resultieren für die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer im B-Plan-Gebiet bestimmte Pflichten.

Anbauverbotszone

Gemäß § 24 Abs. 1 und 7 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m keine Hochbauten oder Anlagen der Außenwerbung und keine baulichen Anlagen, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, errichtet werden. Es dürfen außerdem keine Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs erfolgen. Hintergrund sind zum einen Aspekte der Verkehrssicherheit, wie z. B. das Verhindern von Sichtbehinderungen, Ablenkung etc. Zum anderen würde der möglicherweise irgendwann erforderliche Ausbau der Straße durch die Errichtung von Hochbauten unmöglich gemacht werden.

Ein Teil des Bebauungsplangebietes schließt außerhalb der Ortsdurchfahrt an die Landesstraße an. Ein Ortsdurchfahrtsstein auf der anderen Seite der Marzahner Straße markiert das Ende der Ortsdurchfahrt. *Jenseits der Ortsdurchfahrt wird die Anbauverbotszone nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.* Der Bebauungsplan trägt der Anbauverbotszone außerdem dadurch Rechnung, dass im Bereich der Anbauverbotszone eine Grünfläche festgesetzt wird und außerdem explizit eine Festsetzung zum Ausschluss von baulichen Anlagen in der

³¹ vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. N 054 vom 15. September 2021

Anbauverbotszone in den Bebauungsplan aufgenommen wurde (siehe Abschnitt „Grünflächen“ in Kapitel II.3.2).

Es ist außerdem zu beachten, dass bauliche Anlage jeder Art einschließlich Anlagen der Außenwerbung, die in einem Abstand zwischen 20 m und 40 m, der so genannten Anbau-beschränkungszone, errichtet oder geändert werden sollen, gemäß § 24 Abs. 2 BbgStrG der Zustimmung oder der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.

II.3.6 Hinweise

Neben den Festsetzungen und den nachrichtlichen Übernahmen sind im B-Plan-Gebiet noch folgende Hinweise zu beachten.

Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Leitungsbestand, über den die Versorgung der vorhandenen Bebauung erfolgt (Strom, Wasser, Telekommunikation). Schmutzwasserleitungen sind dagegen nicht vorhanden und derzeit auch nicht vorgesehen. Die Entsorgung wird deshalb weiterhin über abflusslose Sammelgruben und Abfuhr durch den Eigenbetrieb der Stadt Havelsee erfolgen. Die Gestaltung der dezentralen Grundstücksentsorgungsanlage ist mit der unteren Wasserbehörde des zuständigen Landkreises Potsdam-Mittelmark abzustimmen.

Ansonsten wird davon ausgegangen, dass möglicherweise erforderliche Netzerweiterungen bzw. Netzanpassungen grundsätzlich möglich sind und von den Medienträgern entsprechend vorgenommen werden. Im Rahmen der konkreten grundstücksbezogenen Erschließungsplanung sind die Anforderungen der zuständigen Versorgungsunternehmen hinsichtlich Kabeltrassen etc. zu beachten.

Gleichzeitig ist bei allen Folgeplanungen der bereits vorhandene Anlagenbestand zu berücksichtigen. Es sind deshalb frühzeitig aktuelle Auskünfte zum vorhandenen Leitungsbestand bei den Leitungsträgern einzuholen und die konkreten Planungen einschließlich Schutz- und gegebenenfalls erforderlichen Umverlegungsmaßnahmen mit den zuständigen Versorgungsunternehmen abzustimmen. Dies betrifft vor allem Baumaßnahmen, aber auch Baumpflanzungen, da in der Regel beidseitige Schutzstreifen zu den Leitungen eingehalten werden müssen. Konkrete Maße sind den Richtlinien und Kabelschutzanweisungen der Leitungsträger zu entnehmen.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Baugrundgrundstücken ist der jeweilige Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigte oder Nutzer zuständig. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern ist (siehe Abschnitt „Versickerung von Niederschlagswasser“ in Kapitel II.3.3).

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Im B-Plan-Gebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Aufgabenträger des örtlichen Brandschutzes ist gemäß § 2 Abs. 1 des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (BbgBKG) das Amt. Die geplante Nutzung als Wohn-

gebiet erfordert zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung eine Mindestlöschwassermenge von 800 l pro Minute, das entspricht 48 m³ pro Stunde, für eine Dauer von 2 Stunden. Die Entfernung zwischen Löschwasserentnahmestelle und dem entferntesten Gebäudeteil darf dabei 300 m nicht überschreiten.

Im Umfeld des Plangebietes steht der Feuerwehr in der geforderten Entfernung ein Flachspiegelbrunnen an der Marzahner Straße im Bereich der Hausnummer 12 unweit des Abzweigs des Hohenferchesarer Wegs zur Verfügung. Da die Leistung dieser Löschwasserentnahmestelle möglicherweise nicht ausreicht, muss voraussichtlich eine weitere Löschwasserentnahmestelle geschaffen werden. Dies können Hydranten oder auch Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche sein. Die Anforderungen der Feuerwehr an Lage, Zugänglichkeit etc. sind zu beachten. Das Amt Beetzsee wird dazu im Bedarfsfall Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle sowie der Vorhabenträgerin bzw. dem Vorhabenträger vornehmen.

Es ist darüber hinaus zu beachten, dass die Befestigung von Grundstückzufahrten gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr³² so erfolgen muss, dass diese von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden können. Es muss außerdem eine Kennzeichnung als Feuerwehrezufahrt erfolgen. Dies betrifft im Plangebiet die festgesetzte private Verkehrsfläche.

Denkmalschutz

In § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) werden Denkmale als *„Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen [definiert], an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.“*

Innerhalb des B-Plan-Gebietes befinden sich weder eingetragene Baudenkmale noch eingetragene Bodendenkmale. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet bisher unentdeckte Bodendenkmale gibt. Bodendenkmale sind gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG *„bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden.“* Werden bei Erdeingriffen Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Knochen, Stein- oder Metallgegenstände entdeckt, sind die Funde gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich den Denkmalschutzbehörden anzuzeigen. Die aufgefundenen Bodendenkmale müssen mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde auch länger, in unverändertem Zustand erhalten und vor Gefahren für die Erhaltung geschützt werden (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zu übergeben.

³² Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Kampfmittelfreiheit

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

II.4.6 Flächenbilanz und Einwohnerentwicklung

Im Plangebiet werden folgende Flächen in Anspruch genommen:

Allgemeine Wohngebiete	2.437 m ²
private Grünflächen	10.391 m ²
davon: Nutz-, Zier- und Erholungsgarten	5.595 m ²
Pferdekoppel	4.796 m ²
private Verkehrsflächen	978 m ²

Gesamtfläche **13.806 m²**

Die Größe des B-Plan-Gebietes beträgt etwa 13.800 m², also knapp 1,4 ha. Diese Fläche wird entsprechend der Planungsabsicht, auf den Flächen der ehemaligen Baumschule künftig dauerhaftes Wohnen zu ermöglichen, überwiegend als Allgemeine Wohngebiete und als private Grünflächen, die Bestandteil der Baugrundstücke sein werden, festgesetzt. Die übrigen Flächen sind private Verkehrsflächen.

Berücksichtigt man, dass das Wohngebäude an der Straße schon als solches genutzt wird und auch das rückwärtige ehemalige Sozialgebäude bereits zu einem Wohngebäude umgenutzt wurde, gibt es zusätzliche Potenziale für die Wohnnutzung lediglich noch durch die Umnutzung der Scheune oder eine Ersatzbebauung in diesem Bereich. Es resultiert folglich, wenn überhaupt, nur ein minimaler Einwohnerzuwachs aus dem Bebauungsplan.

III. Umweltbericht

III.1 Einleitung

Die Umweltbelange spielen eine besondere Rolle im Rahmen der Bauleitplanung. Eine der Hauptaufgaben der gemeindlichen Bauleitplanung ist es, dazu beizutragen, "eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern [...]" (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht dargestellt.

Wesentliches Ergebnis der Umweltprüfung sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 Abs.1 BNatSchG. Eingriffe sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich beeinträchtigen können. Dies wird für die einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes geprüft. Auf dieser Grundlage werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet.

Außerdem sind die Belange des Artenschutzes zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG sind gesetzlich verbindlich. Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit den Planungen zum Bebauungsplan Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Sind derartige Verstöße zu erwarten, müssen Wege aufgezeigt werden, um diese Eingriffe zu vermeiden oder in anderer geeigneter Weise abzuwenden oder zu kompensieren.

III.1.1. Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Marzahne der Stadt Havelsee befindet sich am südlichen Rand der Ortslage das Grundstück eines ehemaligen Baumschulbetriebes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Teile des Flurstücks 362 der Flur 1 der Gemarkung Marzahne. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15.09.2022 gefasst, damals noch für das gesamte Flurstück. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf die östlich gelegenen Teile des Grundstückes reduziert einschließlich der mittig gelegenen Erschließung zum westlich angrenzenden Hohenferchesarer Weg (Flurstück 189). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Verfahren wurde von einem Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB in ein Regelverfahren umgestellt, das die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließt.

Das Plangebiet umfasst Teile eines ehemaligen Baumschulbetriebes. Es grenzt östlich an die Landesstraße 98 (Marzahner Straße) und westlich an den Hohenferchesarer Weg. Im östlichen Teil an der Landesstraße befindet sich ein Wohnhaus mit Scheune. Zwischen Wohnhaus und Scheune sind zwei sehr alte und wertvolle Eichen vorhanden, die den Charakter des Plangebietes wesentlich prägen. Südlich davon befindet sich an der Straße eine Wiese, die als Pferdekoppel genutzt wird.

Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich das ehemalige Sozialgebäude des Baumschulbetriebes, das bereits als Einfamilienhaus umgebaut worden ist. Für dieses Einfamilienhaus soll die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden, ebenso wie die Wohnnutzung der vorhandenen Gebäude an der L 98.

Vom Hohenferchesarer Weg erfolgt im Bestand die Zufahrt über einen Betonplattenweg. Das Plangebiet wird außerdem von Osten über die L 98 erschlossen. Vom Baumschulbetrieb ist noch ein Gewächshaus vorhanden, mehrere kleinere Gewächshäuser sind bereits abgerissen worden. Westlich des ehemaligen Sozialgebäudes sind noch Reste der ehemaligen Baumschulkulturen zu finden. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Westen haben sich bereits zusammenhängende Gehölzstrukturen aus den ehemaligen Baumschulkulturen entwickelt. Nördlich grenzt der Gewerbebetrieb AgroPhytoMed GmbH und Co.KG an das Grundstück an.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage und seiner baulichen Vorprägung prädestiniert für die geplante Nachnutzung. Da der Ortsteil Marzahn ebenso wie die gesamte Stadt Havelsee inmitten von Schutzgebieten liegt, kommt der Wiedernutzbarmachung von Flächen außerhalb der vorhandenen Schutzgebiete eine große Bedeutung zu.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südlich der Plangeietsgrenze liegt die Grenze des LSG „Westhavellandes“. Etwas weiter südöstlich beginnt das SPA „Mittlere Havelniederung“.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes:

- Festsetzung eines Wohngebietes WA 1 im Bereich des ehemaligen Sozialgebäude mit einer GRZ von 0,3;
- Festsetzung eines Wohngebietes WA 2 zur Bestandssicherung der an der Straße L98 liegenden Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3; Firsthöhe 8,0 m;
- Erhalt der beiden vorhandenen sehr alten Eichen;
- Erhalt der vorhandenen Erschließung über den Hohenferchesarer Weg;
- Erhalt der vorhandenen Bäume soweit möglich;
- Planungsrechtliche Sicherung der Pferdekoppel sowie der gärtnerisch genutzten Flächen als private Grünflächen.

III.1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Bindungen aus übergeordneten Planungen

Die für das Plangebiet relevanten Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro) sowie dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR).

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß LEPro 2007 soll die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden.

Darüber hinaus enthält das LEPro 2007 Grundsätze zur integrierten Freiraumentwicklung. Gemäß § 6 LEPro 2007 sollen die zusammenwirkenden Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert werden.

Gleichzeitig sollen aber neben den ökologischen Funktionen auch die ökonomischen und sozialen Freiraumnutzungen, wie die Erholungsnutzung, gleichwertig und dauerhaft gesichert und entwickelt werden.

Es gelten die Ziele des § 6 LEPro zur Freiraumentwicklung:

Gemäß § 6 (1) sind die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie in ihrem Zusammenwirken zu sichern und zu entwickeln. Den Anforderungen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen.

(2) Die Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraumes sollen vermieden werden.

(3) Die öffentliche Zugänglichkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden. Siedlungsbezogene Freiräume sollen für die Erholung gesichert und entwickelt werden.

(4) Freiräume mit hochwertigen Schutz-, Nutz- und sozialen Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden.

(5) Zum vorbeugenden Hochwasserschutz sollen Überschwemmungsgebiete erhalten und Rückhalteräume geschaffen werden. Die Wasserrückhaltung in Flusseinzugsgebieten soll verbessert werden. In Gebieten, die aufgrund ihrer topographischen Lage hochwassergefährdet sind, sollen Schadensrisiken minimiert werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die ländlichen Räume sollen gemäß Grundsatz 4.3 des LEP HR so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie bei Erhalt der typischen Siedlungsstruktur und der landschaftlichen Vielfalt einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden. Dabei ist gemäß der Begründung zum LEP HR neben der Sicherung der traditionellen Erwerbsquellen die Ergänzung durch nachhaltige, neue Entwicklungsoptionen, wie Tourismus und Energieerzeugung, erforderlich. *„Dabei kommt dem Tourismus, zunehmend auch der Energieerzeugung, eine maßgebliche Rolle zu.“*³³

Mit Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Landes Brandenburg und des Landes Berlin zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Marzahner Dorfstraße 16 vom 17.08.2022 wurde mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Wohnsiedlungsflächen können gemäß Ziel 5.6 LEP HR nur im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Es werden 0,1 ha angerechnet auf die Eigenentwicklungsoption.

Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark

Für den Landkreis Potsdam Mittelmark liegt ein Landschaftsrahmenplan, Entwurf Stand 05/2025 vor. In der Karte Entwicklungsziele im M 1: 100.000 sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine flächenscharfen und grundstücksgenauen Ziele ablesbar.

³³ vgl. Anlage zur Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), S. 57 f.

Allgemeine Entwicklungsziele für die Entwicklung von Natur und Landschaft in der Ortslage Marzahne sind:

- Schwerpunkt Erhalt und Entwicklung von Siedlungsfreiflächen für die wohnungs- und siedlungsnaher Erholung (Ziel 5, Ziel 14, Ziel 17 – siehe Textteil Landschaftsrahmenplan Kapitel 5.6)
- Hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber bis zu 200 m hohen Strukturen (Ziel 20)³⁴

Die geplante Festsetzung von zwei kleinen Allgemeinen Wohngebieten mit geringer Höhenentwicklung und privaten Grünflächen entspricht diesen Zielen und steht ihnen nicht entgegen.

Landschaftsplan des Amtes Beetzsee

Ein bestätigter Landschaftsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

Im Landschaftsplan des Amtes Beetzsee, Planstand September 1997 ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Erhalt der wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft innerhalb der Siedlungsfläche der Ortslage Marzahne als Ziel formuliert. Das Plangebiet ist Teil des Naturparkes „Westhavelland“. Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten. Etwa 70 m südlich der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes liegt die Grenze des LSG „Westhavelland“. Etwa 400 m südöstlich beginnt das SPA „Mittlere Havelniederung“.

Das wesentliche Ziel des Landschaftsplanes besteht darin, weitere Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden. Das heißt, Erweiterungen der baulichen Nutzungen sind nicht vorgesehen. Außerdem sind die Rechtsverordnungen der Schutzgebiete verbindlich einzuhalten. Insgesamt sind die Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Das Amt Beetzsee plant die Neuauflistung eines Landschaftsplanes.

Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee und kommunale Planungen

Die Stadt Havelsee verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser liegt aktuell im Stand der 6. Änderung des FNP vor. Er trifft eine Flächenvorsorge für einen Anstieg der Einwohnerzahl Havelsees im Planungszeitraum von 20 Jahren um knapp 300 Einwohner auf etwa 3.600 Einwohner.³⁵ Der Ortsteil Marzahne wird nicht im FNP behandelt.

Für den Ortsteil Marzahne gibt es eine rechtskräftige Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, Stand 1999. Das Plangebiet ist nicht Teil der des Geltungsbereiches dieser Satzung.

Baumschutz

Die Stadt Havelsee hat keine eigene Baumschutzsatzung. Es gilt die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz von Bäumen und Feldgehölzen als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM vom 29.09.2011). Die Gehölzschutzverordnung gilt bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes.

³⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, UmweltPlan GmbH Stralsund, Karte 10 Entwicklungsziele, Stand 05/2025

³⁵ vgl. Flächennutzungsplan für die Stadt Havelsee. Erläuterungsbericht. Fassung entsprechend Genehmigungsbescheid. Stand 30.05.2006, S. 44 ff.

III.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

III.2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

III.2.1.1 Schutzgut Mensch

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans umfassen Teile des Flurstücks 362 der Flur 1 der Gemarkung Marzahne. Es grenzt westlich an die Landesstraße 98 und östlich an den Hohenferchesar Weg. Es umfasst Teile eines ehemaligen Baumschulbetriebes. Östlich befindet sich ein Wohnhaus mit Scheune unmittelbar an der L 98. Die Marzahner Straße verläuft in etwa 5 m Abstand zu dem Wohngebäude. Hier sind Vorbelastungen durch den Straßenverkehr und die damit vorhandene Lärm- und Schadstoffimmissionen vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes umfasst Grünflächen und ist durch die ehemalige Baumschulnutzung geprägt. Südlich der Wohnbebauung mit Scheune befindet sich eine Wiese, die als Pferdekoppel für drei kleine Pferde (Ponys) genutzt wird. Die Nutzung als Pferdekoppel erfolgt durch die Eigentümer zu Erholungszwecken. Es gibt einen kleinen Unterstand für die Pferde. Die Nutzung als Pferdekoppel wird nicht als störend empfunden für die Eigentümer, die auch am Standort wohnen.

Im Kern des Plangebietes befindet sich das ehemalige Sozialgebäude, das zu einem Einfamilienhaus umgebaut worden ist. Es ist von einem Garten umgeben. Auch von den Bewohnern dieses Gebäudes wird die Pferdekoppel als nicht störend empfunden.

Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Gewerbebetrieb, die AgroPhytoMed GmbH und Co.KG. Von diesem Gewerbebetrieb gehen Lärmemissionen aus. Es wurde eine Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ erstellt.³⁶ In der AgroPhytoMed GmbH und Co. KG werden Kräuter getrocknet und Erde aufbereitet. Im Zuge eines Ortstermins am 07.11.2023 wurden in dem Betrieb die wesentlichen Geräuschquellen messtechnisch erfasst und die betrieblichen Abläufe abgefragt. Außerdem wurden die Betriebsgebäude besichtigt und die bauliche Hülle in Augenschein genommen. Mit diesen Daten wurde ein Rechenmodell erstellt, um die Geräuschimmissionen zu bestimmen. Es wurde auch der anlagenbezogene Fahrverkehr einschließlich der Stellplätze berücksichtigt. Die Auswertung wurde in Bezug auf die Auswirkungen der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen (Kapitel III.2.2.1). Es ist von einer vorhandenen Vorbelastung durch Lärmimmissionen aus der gewerblichen Nutzung auszugehen.

III.2.1.2 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der südlichen Grenze der Ortslage Marzahne (Stadt Havelsee). Marzahne liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen (Mittlere Mark) und gehört zur Untereinheit der Nauener Platte (Scholz 1962)³⁷. Es herrschen folgende Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm) vor: Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig mit Steinen.³⁸

³⁶ Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee, SLG Prüf- und Zertifikats GmbH, Stand 29.01.2024

³⁷ Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Textkarte 3.2, UmweltPlanGmbH Stralsund, 2024

³⁸ www.geoportal.brandenburg.de

Die vorkommenden Böden gehören zum Bereich mit mittlerer Bedeutung. Es herrschen Böden mit mittlerem Ertragspotential vor (Bodenzahl > 28 bis 35).³⁹ Gefährdete Bodenbildungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass das Flurstück des Plangebietes im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert ist. Die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche - Altstandort mit der Reg.-Nr.: 0317690251 (Marzahner Baumschulen, PSM-Lager, Diesel- und Altöllager) ist zu berücksichtigen, da sie Bodenbelastungen aufweisen kann bzw. von ihr Grundwasserbelastungen ausgehen können. Sie umfasst die nördlich angrenzenden gewerblich genutzten Flurstücke 361 und 372 vollständig sowie das Flurstück 362 (Plangebiet).

Zur Beurteilung der Bodenbelastungen wurde für das Plangebiet in den Bereichen um die Gebäude eine orientierende Altlastenerkundung durch einen Fachgutachter erstellt.⁴⁰ Im Ergebnis des Gutachtens wurden in Teilbereichen Bodenverunreinigungen des Oberbodens durch Benz(a)pyren festgestellt, die die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen überschreiten. Für weitere Parameter wurden geringfügige Verunreinigungen unterhalb der gültigen Grenzwerte nur in der Oberbodenschicht festgestellt. Diese sind vermutlich auf zeitweise Tierhaltung (Hühner, Hasen, Pferde) zurückzuführen. Das Gutachten zeigt keine zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser auf.

III.2.1.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng mit dem Schutzgut Boden verbunden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Marzahne der Stadt Havelsee innerhalb des Siedlungsgebietes. Es umfasst Flächen eines ehemaligen Baumschulbetriebes mit vorhandenen Gebäuden. Die Flächen wurden teilweise bereits zum Wohnen genutzt. Das ehemalige Sozialgebäude der Baumschule wird inzwischen auch zum Wohnen genutzt. Dies soll planungsrechtlich gesichert werden. Es werden keinen neuen Flächen in Anspruch genommen.

III.2.1.4 Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundmoränenbildungen in größerer Entfernung von der Havelniederung. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt etwa bei 34 m über NHN. Der oberste Grundwasserleiter liegt etwa bei 30 m über NHN. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Mittel zwischen 5,0 und 7,5 m gegenüber der Geländeoberkante.

Das Plangebiet hat aufgrund der geologischen Verhältnisse eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung (-25 - 0 mm/a).⁴¹

³⁹ Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte 2, UmweltPlanGmbH Stralsund, Stand 22.05.2025

⁴⁰ Untersuchungsbericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung für das Bauvorhaben Havelsee, OT Marzahne, Marzahner Str.16, Flur 1, FS 362 teilweise des Erd- und Grundbauinstitutes Brandenburg vom 30.08.2024

⁴¹ Apw.brandenburg.de

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Teil einer Trinkwasserschutzzone.

Im Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in etwa an der Grenze zwischen dem Bereich mit mittlerer Bedeutung (mittlerer Grundwasserflurabstand >2-5 m) und dem Bereich mit geringer Bedeutung (Bereiche mit hohem Grundwasserflurabstand > 5 m).⁴²

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass das Flurstück des Plangebietes im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert ist. Die gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche - Altstandort mit der Reg.-Nr.: 0317690251 (Marzahner Baumschulen, PSM-Lager, Diesel- und Altöllager) ist zu berücksichtigen, da sie Bodenbelastungen aufweisen kann bzw. von ihr Grundwasserbelastungen ausgehen können. Die Altlastenverdachtsfläche kennzeichnet das Flurstück des Plangebietes vollständig und das Flurstück des nördlich angrenzenden Gewerbebetriebes.

Zur Beurteilung der Bodenbelastungen wurde für das Plangebiet in den Bereichen um die Gebäude eine orientierende Altlastenerkundung durch einen Fachgutachter erstellt (Siehe oben).⁴³ Das Gutachten zeigt keine zu erwartenden Auswirkungen auf das Grundwasser auf.

Hochwasserrisiko

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009, mit dem der deutsche Gesetzgeber der Pflicht, die europäische Hochwasserrisikorichtlinie aus dem Jahr 2007 (2007/60/EG) in nationales Recht umzusetzen, gefolgt ist, wurde das Hochwasserrisiko neu bewertet. Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Gefahren- und Risikokarten des MLLK Brandenburg vom Dezember 2019) wird das Plangebiet des Bebauungsplans nicht von einem 100jährigen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen sein.

III.2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Lage im Übergang vom maritimen zum kontinentalen Klimaeinfluss ist für das Klima im Raum Pritzerbe und Marzahne besonders bestimmend. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 9,1 °C und ist damit relativ hoch. Der mittlere Niederschlag liegt bei 530 mm/a.

Im Landschaftsrahmenplan ist das Plangebiet und der Raum um Marzahne in Bezug auf das Klima als Bereich mit mittlerer Bedeutung gekennzeichnet. Es gehört zu einem Kaltluftentstehungsgebiet Freilandklima (VDI37387).⁴⁴

Das Plangebiet ist durch geringe Versiegelung im Bestand und, bedingt durch die frühere Baumschulnutzung, durch einen hohen Anteil Grünflächen zum Teil mit Gehölzbestand charakterisiert. Es gibt zwei sehr alte Eichen, die durch ihr großes Grünvolumen das Mikroklima ebenfalls positiv beeinflussen. Es gibt entsprechend keine lufthygienischen Belastungen; eine gute Kalt- und Frischluftproduktion ist gegeben.

⁴² Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte 3, UmweltPlanGmbH Stralsund, Stand 23.05.2025

⁴³ Untersuchungsbericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung für das Bauvorhaben Havelsee, OT Marzahne, Marzahner Str.16, Flur 1, FS 362 teilweise des Erd- und Grundbauinstitutes Brandenburg vom 30.08.2024

⁴⁴ Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte 4, UmweltPlanGmbH Stralsund, Stand 01/2025

III.2.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die sich unter konkreten Standortbedingungen nach Durchlaufen der natürlichen Sukzession einstellende Vegetation (unter Ausschluss anthropogener Eingriffe).

Im Landschaftsraum um Marzahne sind im Umfeld des Plangebietes folgende natürliche Waldgesellschaften zu erwarten: Traubeneichen – Winterlinden - Hainbuchenwälder⁴⁵.

Bestandsdarstellung Biotope

Das Plangebiet umfasst ein ehemaliges Baumschulgelände. Im Osten befindet sich unmittelbar an der Straße L 98 ein Wohnhaus mit Scheune. Im Umfeld der Gebäude befinden sich sowohl gärtnerisch genutzte Bereiche als auch zwei sehr alte Eichen mit großen Stammumfängen, die von besonderem Wert sind. In der Mitte des Geländes befindet sich ein ehemaliges Sozialgebäude, das inzwischen zu einem Einfamilienhaus umgebaut worden ist. Um dieses Gebäude herum wurde ebenfalls ein Garten angelegt. Im Südosten des Geltungsbereiches an der L 98 befindet sich eine größere Pferdekoppel, die drei Kleinpferden als Weidefläche dient. Innerhalb der Weidefläche ist ein Unterstand vorhanden.

Die Erschließung erfolgt zum einen über die L 98, zum anderen über einen Weg aus Betonspuren, der im Westen an den Hohenferchesarer Weg anschließt.

Westlich des ehemaligen Sozialgebäudes, überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, befinden sich Restflächen der ehemaligen Baumschule. Hier sind Gehölze aufgewachsen, zum Teil dichte zusammenhängende Gehölzstrukturen aus Birke, Kiefer, Ahorn, Pappel und Robinie bilden.

Auf die Nutzung als Baumschule weist ein größeres Gewächshaus innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hin, das noch erhalten ist und auch erhalten bleiben soll. Weitere Gewächshäuser wurden bereits abgerissen (4 kleinere Gewächshäuser).

Insgesamt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch einen sehr hohen Grünflächenanteil charakterisiert (ca. 75 %). Die Flächen im Kern des Geltungsbereiches zwischen dem Wohngebäude mit Scheune an der Straße und dem mittig gelegenen Einfamilienhaus (ehemaliges Sozialgebäude) sind gärtnerisch gestaltet (Ziergehölze, Immergrüne, Scherrasen).

An der östlichen Plangebietsgrenze südlich der vorhandenen Bebauung aus Wohngebäude und Scheune wurde bereits eine mehrreihige Strauchpflanzung als Abgrenzung zur L 98 gepflanzt, die sich an der südlichen Plangebietsgrenze weiterzieht.

Im Rahmen der Bestandserfassung zum Bebauungsplan wurde im September 2025 in einer ersten Ortsbesichtigung eine grobe Erfassung der vorhandenen Biotope nach Maßgabe der Kartieranleitung zur Biotopkartierung im Land Brandenburg, Stand Mai 2025 durchgeführt.

⁴⁵ Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Textteil Seite 43, UmweltPlanGmbH Stralsund

Folgende Biotoptypen finden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in der unmittelbaren Umgebung:

- 05110 Frischwiesen und Frischweiden (GMW)
 - 051112 artenarme Fettweiden (GMWA)
- 07102 Laubgebüsche frischer Standorte (BLM)
- 07150 Solitärbäume und Baumgruppen, heimische, Altbäume (BE)
- 10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (PG)
 - 10111 Gärten (PGE)
- 12290 Dörfliche Bebauung (OSD)
 - 12291 ländlich (OSDL)
- 12430 brachgefallene landwirtschaftliche Betriebsfläche (OLX)
 - ehemalige Baumschule
- 12653 teilversiegelter Weg (OVWT)
 - Weg mit Betonspuren



Abb. 11: Biotoptypen gemäß Kartieranleitung Land Brandenburg

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

05110 Frischweiden (GMW)

In diesen Biotoptyp wurden die Weideflächen der südöstlich gelegenen Pferdekoppel sowie eine kleinere Weidefläche im Nordwesten des Plangebietes eingeordnet. Die Weideflächen werden von den Grundstückseigentümern bewirtschaftet.

07102 Laubgebüsche frischer Standorte (BLM)

Laubgebüsche frischer Standorte entstehen oft als fortgeschrittene Sukzessionsstadien dauerhaft aufgelassener Grünlandflächen, hier der ehemals durch die Baumschule genutzten Flächen überwiegend westlich des ehemaligen Sozialgebäudes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Hier finden sich unter den zum Teil schon zu Bäumen aufgewachsenen Gehölzen auch Laubgebüsche. Sie werden überwiegend aus Sämlingen der vorhandenen Bäume Ahorn, Birke, Pappel und Robinie, ergänzt durch einzelne Sträucher wie Corylus u.a. gebildet.

In diesen Biotoptyp sind auch die neu gepflanzten Heckenstrukturen an der südöstlichen Grundstücksgrenze einzuordnen.

07150 Solitärbäume und Baumgruppen, heimische, überwiegend Altbäume (BE)

In diesen Biotoptyp sind die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen innerhalb des Plangebietes einzuordnen. Es sind überwiegend heimische Baumarten wie Ahorn oder Birke.

Besonders wertvoll sind zwei alte Eichen im Bereich des Wohngebäudes und der Scheune an der L 98. Sie weisen beide einen Stammumfang von fast 3 m auf und haben einen Kronendurchmesser von 15-17 m. Sie sind von guter Vitalität und erreichen eine Höhe von ca. 25 m. Beide Bäume prägen das Orts- und Landschaftsbild wesentlich und sollen erhalten bleiben.

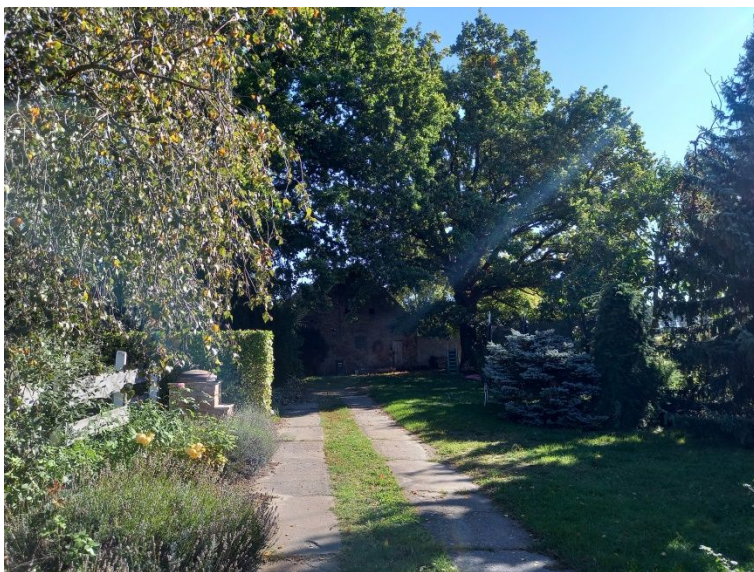


Abb. 12: Zwei große Eichen rechts und links von der Scheune, Zufahrtsweg aus Betonspuren



Abb. 13: Eiche südlich der Scheune

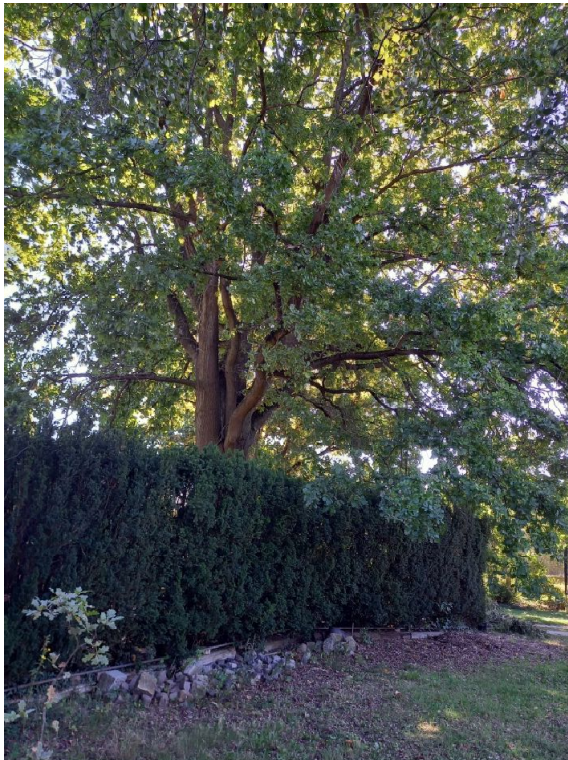


Abb. 14: Eiche nördlich der Scheune

Darüber hinaus gibt es weitere Einzelbäume in den gärtnerisch gestalteten Bereichen (Kiefer, Birke, Lebensbaum, Robinie, Ahorn).

10110 Gärten und Gartenbrachen, Grabeland (PG)

10111 Gärten (PGE)

In den Biototyp Gärten ist der angelegte Ziergarten um das jetzt als Einfamilienhaus genutzte ehemalige Sozialgebäude einzuordnen. Außerdem gehören in diesen Biototyp die gärtnerisch gestalteten Flächen am Wohngebäude an der L 98 sowie die zwischen diesen beiden

Gebäuden vorhandenen Flächen. Diese Gärten werden zur Erholung genutzt und werden von Ziergehölzen und Scherrasen geprägt.

12290 Dörfliche Bebauung (OSD)
12291 ländlich (OSDL)

Diesem Biotoptyp ist die dörfliche Bebauung aus Wohngebäude und Scheune am östlichen Rand des Plangebietes einzuordnen. Mit diesen Gebäuden endet der im Zusammenhang bebaute Bereich der Ortslage Mahrzahne im Süden.

12430 brachgefallene landwirtschaftliche Betriebsfläche (OLX)
Ehemalige Baumschule

Die westlich und nordwestlich gelegenen Flächen des Flurstücks 362, die unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, aber außerhalb des Plangebietes liegen, sind ehemalige Baumschulflächen, die der natürlichen Sukzession überlassen wurden und durch Gehölze in unterschiedlichen Entwicklungsstadien gekennzeichnet sind. Zum Teil haben sich jüngere Baumgruppen mit darunter liegenden Gebüschstrukturen entwickelt. Brachgefallene Flächen bilden einen wertvollen Lebensraum für eine Vielzahl an Vögeln und Insekten.

12653 teilversiegelter Weg (OVWT)
Weg mit Betonspuren

In diesen Biotoptyp wird der durch zwei Betonspuren befestigte Weg in der Mitte des Plangebietes eingeordnet, der die Erschließung des Grundstückes über den Hohenferchesar Weg ermöglicht. Außerhalb der Betonspuren gelegene Flächen des Weges sind unbefestigt.

Bestandsdarstellung Fauna

Zum Thema Fauna wurde durch Hagen Roßmann im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan (Stand 06.06.2023) eine Einschätzung des Bestandes auf Grundlage eigener Begehungen und einer Potentialanalyse vorgenommen.

Über das Vorkommen einzelner Arten im Plangebiet des Bebauungsplanes lassen sich mittels einer Potentialanalyse zu Lebensraumtypen Aussagen ableiten. Als Grundlage für die Differenzierung der Lebensraumtypen werden die vorhandenen Biotopstrukturen und Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten herangezogen. Im Ergebnis der Lebensraumanalyse und der Potentialabschätzung können dann Schlussfolgerungen gezogen werden, ob in Zusammenhang mit den Planungen des Bebauungsplanes unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse zu erwarten sind.

Ergebnisse Bestand Fauna von Hagen Roßmann⁴⁶:

Das Plangebiet wurde im Mai 2023 sowie im August 2024 auf die Relevanz von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten kontrolliert.

Die Planungsgrundlage bildete der amtliche Lageplan.

⁴⁶ Hagen Roßmann: Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ im Ortsteil Marzahne der Stadt Havelsee, Begründung zum Entwurf, Stand 20.04.2025 (unveröffentlicht)

„Als Datengrundlagen wurden für die artenschutzrechtliche Bewertung herangezogen:

- Grundlagentabellen des LUA (Liste der europäischen Vogelarten [Angaben zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der in Brandenburg heimischen Vogelarten], Liste der geschützten Pflanzenarten [Vollzugshilfe für geschützte Pflanzenarten des LUA, Ö 2, A. Herrmann 12/07], Tabelle des LUA RW 7: Übersicht der in Brandenburg vorkommenden Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie)

Die Einschätzung des zu erwartenden Arteninventars basieren auf der Biotopausstattung innerhalb des Untersuchungsraums. Die örtliche Ausprägung und die Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet werden in die Bewertung einbezogen.

Tabelle 1: Übersicht Untersuchungen und Datengrundlagen Flora und Fauna

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plan-gebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
Flora			
Farn und Blütenpflanzen			
	Diverse artspezifische Standortvoraussetzungen	Vorkommen potentiell möglich	- Flächendeckende Biotoptypenkartierung; Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von geschützten Pflanzenarten; Mai 2023
Amphibien			
	Gewässerstrukturen jeglicher Art; Winterlebensräume meist naturnahe Wälder	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Reptilien			
Zauneidechse (<i>Lacerta agilis</i>)	Wegränder, Böschungen, Dämme, Bahntrassen, wenig genutzte Wiesen und Weiden, Abgrabungs- und Rohbodenflächen. Heidegebieten, an naturnahen Waldrändern, auf Halbtrocken- und Trockenrasen; Rohbodenstandorte	geringes Potenzial	Potenzialeinschätzung nach flächendeckender Kontrolle; Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von Zauneidechsen; Mai 2023
Schlingnatter (<i>Coronella austriaca</i>)	sandige Heidegebiete sowie Randbereiche von Mooren bzw. Hochmoorkomplexe; Bahnflächen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plan-gebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
Europäische Sumpfschildkröte (<i>Emys orbicularis</i>)	nur noch in wenigen natürlichen Vorkommen, in Seen- und Bruchlandschaften östlich der Elbe	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Östliche Smaragdeidechse (<i>Lacerta viridis</i>)	An Straßen und Wegböschungen sowie im Randbereich von Kiefernforsten und -Schonungen auf nährstoffarmen Sandböden; Nachweise nur im Osten Brandenburgs	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Säugetiere			
Fischotter (<i>Lutra lutra</i>) Biber (<i>Castor fiber</i>)	Naturnahe und natürliche Ufer von Seen und mäandrierende Flüsse mit langen Uferlinien; auch permanent wasserführende Meliorationsgräben Biber können sowohl in stehenden als auch in fließenden Gewässern leben.	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Fledermäuse	Gebäudeteile, Dachräume, Keller, Höhlen, Spalten; alter Baumbestand mit Höhlungen	Potenzial insbesondere im Scheunengebäude gegeben	Potenzialeinschätzung nach flächendeckender Kontrolle; Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von Fledermäusen; Mai 2023
Fische und Rundmäuler			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Mollusken			
	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Insekten			
Schmetterlinge			
Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>)	Eiablage an verschiedenen Ampfer-Arten; zum Teil sind sie sehr stark auf den Fluss-	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
	Ampfer als Raupennahrung spezialisiert, in anderen Regionen können sie aber auch andere Ampfer-Arten nutzen.		
Heller Wiesenknopf Ameisenbläuling (<i>Maculinea teleius</i>)	frische bis wechselfeuchte Wiesen mit dem Großen Wiesenknopf (Eiablagepflanze)	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Dunkler Wiesenknopf Ameisenbläuling (<i>Maculinea nausithous</i>)	Standorte mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (<i>Sanguisorba officinalis</i>) und der Roten Knotenameise (<i>Myrmica rubra</i>).	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Quendel- Ameisenbläuling (<i>Maculinea arion</i>)	Magerrasen, Voraussetzungen für Vorkommen sind das Vorhandensein seiner Raupenfutterpflanzen (Thymian oder Dost) und seiner Wirtsameisen, meist der Knotenameise; kein Vorkommen im Naturraum bekannt	Pflanzenart (Struktur) im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>)	Wirtspflanzen (Nachtkerzen-/ Weidenröschenarten) wachsen an feuchten und frischen, gelegentlich auch trockenen Standorten und müssen zudem gut besonnt sein	Pflanzenart im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Libellen	Naturnahe und saubere Gewässerstrukturen	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Käfer			
Goldstreifiger Prachtkäfer (<i>Buprestis splendens</i>)	Baumwipfel abgestorbener alter Nadelbäume	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Großer Eichenbock (<i>Cerambyx cerdo</i>)	locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Breitrand (<i>Dytiscus latissimus</i>)	besiedelt größere, möglichst nährstoffarme Stehgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung

Artengruppen Flora / Fauna	Allgemeine Lebensraum- u. Habitatstrukturen	Relevanz im Plangebiet	Methodik und Untersuchung (Zeitpunkt)
Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer (<i>Graphodems bilineatus</i>)	schwach bis mäßig nährstoffführende, bis zu einem Meter tiefe, größere Standgewässer	kein Potenzial; keine Kartierung erforderlich	Potenzialeinschätzung
Eremit (<i>Osmoderma eremita</i>)	Wärmegeprägte Wälder mit altem Laubbaumbestand	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen	Potenzialeinschätzung
Scharlachrote Plattkäfer (<i>Cucujus cinnaberinus</i>)	Tal- und Hanglagen von Fluss- und Bachläufen. Insbesondere in Weichholzaunen, in der Hartholzaue und in Bergmischwaldgesellschaften	Habitatstruktur im Plangebiet nicht nachgewiesen; Kein bekannter Nachweisort des sehr seltenen Käfers im Bereich des Vorhabens dokumentiert.	Potenzialeinschätzung
Vögel			
	Alle Lebensraumtypen werden von Vögeln besiedelt; die Arten sind sehr spezifisch an unterschiedliche Habitatstrukturen angepasst	Wesentliche Habitatstruktur im Plangebiet: - Garten, Gebäude, Gebüsche, Weide	Flächendeckende Begehung und Kontrolle des Plangebietes auf das Vorkommen von Brutvögeln; Mai 2023

[...]

Fledermäuse (Microchiroptera)

Zur Einschätzung des Vorkommens von Fledermäusen und der Erfassung von ganzjährig geschützten Lebensstätten wurden die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück nach Baumhöhlen oder Spalten als geeignete Fortpflanzungs- und Lebensstätten bzw. Hinweise darauf, wie Exkreme, Anflugspuren oder generell geeignete Strukturen abgesucht.

Der Gehölzbestand ist für Fledermäuse ungeeignet.

Der Gebäudebestand wurde in den zugänglichen und relevanten Strukturen untersucht und auf Hinweise kontrolliert. Es handelt sich um genutzte Wohnbebauung und eine Scheune. Im zugänglichen Gebäudebestand konnten keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. Es wurde hier gezielt nach Kotspuren und sonstigen Hinweisen zu Sommer- und Zwischenquartieren gesucht. Es konnten keine Nachweise erbracht werden. [...]

Es wird aber eingeschätzt, dass die Bestandsbebauung Strukturen aufweist, die für Fledermäuse z.B. als Sommer- oder Zwischenquartier geeignet sein könnten. [...]

Reptilien (*Reptilia*)

Alle Kriechtiere benötigen zur Ansiedlung wenig gestörte Sonnenplätze. Die Zauneidechse besiedelt trockene und warme sowie eine schütterere Vegetation aufweisende Flächen, bevorzugt sonnenexponierte Saumstrukturen entlang von Waldrändern, Hecken u. ä. Vor allem das Vorhandensein sandiger Rohbodenflächen ist ein wichtiger Bestandteil der Lebensraumansprüche dieser Art, da diese zur Eiablage und somit zur Reproduktion benötigt werden. Versiegelte oder mit Schotter bedeckte Flächen werden als Sonnenplätze genutzt. Hohlräume im Boden, wie Mäuselöcher, Hohlräume unter Gehölzen und Wurzeln, in marodem Mauerwerk oder in geeigneten Ablagerungen, wie Ablagerungen von Schotter u. ä. stellen wichtige Versteck- und ideale Überwinterungsplätze dar. In der Nähe der Sonnenplätze müssen sich immer Versteckmöglichkeiten befinden. Auf größeren, offenen Flächen bzw. keine Versteckmöglichkeiten bietenden Sand- oder Ackerflächen ist die Art nicht bzw. nur kurzzeitig anzutreffen.

Für Zauneidechse gibt es im Plangebiet nur sehr geringe Potenziale. Es handelt sich um einen Standort mit überwiegend gärtnerischer Nutzung. Aufgrund der Lage und der Bewirtschaftung sind Zauneidechsen hier auszuschließen.

Nachweise

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes während der Begehung im Mai 2023 und August 2024 bei geeigneter sonniger Witterung.

[...]

Avifauna

Aufgrund der aktuellen Biotopstruktur haben die Flächen grundsätzlich ein Potenzial als Habitat für Vögel.

Gehölzbrüter finden innerhalb des Geltungsbereiches Habitatstrukturen. Für Freiflächenbrüter sind ebenfalls nur sehr geringe Potentiale gegeben. Aufgrund der Nutzung als Gartenland, Weide und Rasen ist ein sehr hoher Störungsgrad zu verzeichnen, der sich negativ auf die Habitateignung für Brutvögel auswirkt.

Es ist hier nur mit typischen Gartenvögel der Siedlungen und nur als Nahrungsgäste zu rechnen.

Der Gebäudebestand ist im Plangebiet vorhanden. Wegen der völlig dichten und verschlossenen Gebäude, die sich auch in Nutzung befinden ist im Inneren kein Brutgeschehen möglich. An den Fassaden konnten keine Strukturen entdeckt werden, die einen Hinweis auf Brutvögel geben. Dies sind insbesondere Schwalbennester und Nester von Nischenbrütern.

Die Umgebung des Plangebietes ist als Siedlungsgebiet mit den typischen anthropogenen Störungen wie Bewegung, Licht und Geräusche einzustufen.

Rast- und Zugvögel können wegen der unmittelbaren Siedlungsnähe im relativ kleinen Plangebiet in direkter Straßennähe vollständig ausgeschlossen werden.

Horste von Großvögeln sind im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe nicht bekannt.“⁴⁷

Nach § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den frei brütenden Vogelarten sind die Nester vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. der sicheren Aufgabe des Nestes, z. B. durch Störungen, geschützt. Daneben gibt es Niststätten, die über mehrere Jahre genutzt werden und daher ganzjährig geschützt sind. Dazu gehören Horste von Greifvögeln, Schwalbennester, Baumhöhlen sowie Brutplätze an Gebäuden. Diese können im Bebauungsplangebiet in den vorhandenen Altbäumen oder an vorhandenen Gebäuden zu finden sein.

III.2.1.7 Schutzgut Landschaft – Schutzgebiete / Landschaftsbild

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortslage Marzahne. Der gesamte Landschaftsraum einschließlich der Ortslage Marzahne gehört zum Naturpark „Westhavelland“. Darüber hinaus ist das Plangebiet nicht Teil von Schutzgebieten. Etwa 70 m südlich der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes liegt die Grenze des LSG „Westhavelland“. Etwa 400 m südöstlich beginnt das SPA „Mittlere Havelniederung“.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild beschreibt das Naturerlebnis, das sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsbild eines Raumes, die Qualitäten eines Raumes für die Erholung. Das optisch wahrnehmbare Bild der Landschaft wird wesentlich geprägt durch Blickachsen und Sichtbeziehungen im Landschaftsraum und durch seine charakteristischen Landschaftselemente.

Das Bebauungsplangebiet ist durch seine Lage im südlichen Teil der Ortslage Marzahne am Rande der Ortschaft charakterisiert. Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Baumschulbetrieb. Der größte Teil des Plangebiets besteht aus diesem Grunde aus Grünflächen. Prägend für das Landschaftsbild ist die östlich gelegene dörfliche Bebauung mit Scheune unmittelbar an der L 98 am südlichen Ortsausgang von Marzahne. Hier befinden sich auch zwei große, alte Eichen, die das Landschaftsbild nachhaltig dominieren und prägen.

Daneben bestimmt innerhalb des Plangebietes das verbliebene Gewächshaus und die gärtnerische Nutzung das Bild. Die Pferdekoppel im Südosten des Plangebietes unterstreicht den dörflichen Charakter des Gebietes. Gehölzgruppen und Bäume, die sich nach Auflassung der Baumschulnutzung in natürlicher Sukzession im westlichen Teil des Flurstückes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entwickelt haben, runden das Bild eines sehr grünen Bereiches der Ortslage Marzahne ab.

⁴⁷ ebenda



Abb. 15: Gärtnerisch genutzte Bereiche, rechts Blick in die Koppel

III.2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es bestehen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes voraussichtlich keine besonderen Kultur- oder sonstigen Sachgüter des Bebauungsplanes, die es zu beachten gilt.

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl. Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) besteht die Verpflichtung, eventuelle Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum zu übergeben.

III.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

In den folgenden Abschnitten erfolgt die Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens auf die Umwelt; Art und Umfang der Eingriffe bezogen auf die einzelnen Schutzgüter werden dargestellt und bewertet.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen verschiedenste Auswirkungen und Konflikte für Natur und Landschaft. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter wird unterschieden in:

- baubedingte Auswirkungen,
- anlagebedingte Auswirkungen,
- betriebsbedingte Auswirkungen.

Baubedingte Auswirkungen fassen alle Störungen des Naturhaushaltes zusammen, die während der Bauphase zu erwarten sind. Je nach Dauer der Bauzeit und dem Umfang der Baumaßnahme beeinträchtigen sie in unterschiedlichem Maße die Naturhaushaltfaktoren Boden,

Fläche, Wasser, Klima, Luft, Biotop- und Artenschutz. Sie tragen temporären Charakter. Solche Auswirkungen können sein:

- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, Bauwege, Bodenentnahme
- Bodenverdichtung durch Maschineneinsatz
- Bodenversiegelung
- Veränderungen des Wasserhaushaltes
- Lärmbelastung
- Störung und Zerstörung von Lebensräumen

Anlagebedingte Auswirkungen fassen alle dauerhaften Störungen und Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zusammen, die mit der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden. Zu den Auswirkungen gehören:

- Flächenverluste / -inanspruchnahme
- Veränderungen des Wasserhaushaltes
- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Veränderungen der Oberflächengestalt
- Veränderungen der Vegetationsstrukturen und -zusammensetzungen
- Beeinträchtigung des charakteristischen Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen fassen alle Störungen und Veränderungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zusammen, die durch den Betrieb und die laufende Nutzung entstehen. Zu diesen Auswirkungen gehören

- Lärmemissionen
- Störungen der Tier- und Pflanzenwelt

III.2.2.1 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Wohnqualität von Bedeutung. Innerhalb der gesundheitlichen Aspekte sind vor allem Themen wie Lärm, Schadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Bioklima und Bewegungsfreiheit (Einschränkungen durch z. B. Straßenverkehr etc.) relevant.

Für den Menschen sind die geplanten Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend positiv zu bewerten. Die Nachnutzung einer brachgefallenen ehemaligen Baumschule soll planungsrechtlich gesichert werden. Das heißt, vorhandene Flächen innerhalb der Ortslage werden entwickelt. Geplant ist die Festsetzung von zwei kleinen Wohngebietsflächen WA 1 und WA 2, die das Wohnen in bereits vorhandenen Gebäuden planungsrechtlich sichern soll. Mit dem WA 1 wird das ehemalige Sozialgebäude einer Wohnnutzung zugeführt. Mit dem WA 2 werden das Wohngebäude und die benachbarte Scheune am östlichen Plangebietsrand planungsrechtlich gesichert. Diese Gebäude sind die letzten, die an der L 98 den im Zusammenhang bebauten Bereich der Ortslage Marzahne abschließen. Richtung Süden ist dahinter der Ortsausgang an der Straße definiert.

Darüber hinaus werden Grünflächen festgesetzt, zum einen mit der Zweckbestimmung Koppel. Die bereits vorhandene Weidenutzung für drei Kleinpferde für die private Erholungsnutzung kann somit erhalten bleiben. Die übrigen Grünflächen sind für die gärtnerische Nutzung bestimmt.

Es werden keine relevanten Neubauf Flächen ausgewiesen. Die Nutzung erfolgt durch die Eigentümer. Es erfolgt keine weitere Nutzungsintensivierung, die mit einer Erhöhung der Einwohnerzahlen oder erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden wären.

Auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindet sich der Gewerbebetrieb AgroPhytoMed GmbH und Co.KG. Von diesem Gewerbebetrieb gehen Lärmemissionen aus. Es wurde eine Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ erstellt.⁴⁸ In der AgroPhytoMed GmbH und Co. KG werden Kräuter getrocknet und Erde aufbereitet. Im Rahmen der Schallimmissionsprognose wurde ein Rechenmodell erstellt, um die Geräuschimmissionen zu bestimmen. Es wurde auch der anlagenbezogene Fahrverkehr einschließlich der Stellplätze berücksichtigt.

Die Schallimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß Nr. 6.1e) der TA Lärm am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 40 dB(A) an den Baufeldgrenzen des Plangebietes eingehalten werden. Der erwartete Schutzanspruch für die mit dem Bebauungsplan geplante Ausweisung einer Fläche „Allgemeines Wohngebiet“ gegenüber Gewerbelärm ist erfüllt.

Das Plangebiet ist allerdings in Teilen durch den Verkehrslärm der Marzahner Straße belastet (WA 2). Dabei handelt es sich nur um einen kleinen Teil des B-Plan-Gebietes und geringfügige Überschreitungen der Beurteilungspegel. Dem in geringem Umfang bestehenden Lärmkonflikt gegenüber dem Verkehrslärm wird durch Textfestsetzungen im B-Plan begegnet. Weitere Schallschutzmaßnahmen werden im Gutachten benannt. Der erforderliche Schallschutz ist mit den im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umsetzbar.

Das heißt, insgesamt ist für das Schutzgut Mensch mit keinen negativen Auswirkungen der Planungen zu rechnen; im Gegenteil, die Auswirkungen sind überwiegend positiv zu bewerten.

III.2.2.2 Schutzgut Boden

Im Plangebiet herrschen folgende Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel und -lehm) vor: Schluff, sandig, schwach kiesig bis kiesig mit Steinen.⁴⁹ Die vorkommenden Böden gehören zum Bereich mit mittlerer Bedeutung. Es herrschen Böden mit mittlerem Ertragspotential vor (Bodenzahl > 28 bis 35).⁵⁰ Gefährdete Bodenbildungen liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor.

Das Schutzgut Boden hat eine besonders hohe Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen und Veränderungen. Das Schutzgut Boden ist unbeweglich und eng mit anderen Schutzgütern in Natur und Landschaft verbunden. Der Boden bildet eine der grundsätzlichen Voraussetzungen

⁴⁸ Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee, SLG Prüf- und Zertifikats GmbH, Stand 29.01.2024

⁴⁹ www.geoportal.brandenburg.de

⁵⁰ Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark, Karte 2, UmweltPlanGmbH Stralsund, Stand 22.05.2025

für die Entwicklung des Wasserhaushaltes und der Vegetation sowie als Lebensraum für Kleinstlebewesen. Er transportiert Nährstoffe, bildet einen Filter zum Schutz vor Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser und erfüllt eine Pufferfunktion bei dem Anfall von starken Niederschlägen. Die Gefahr von Wind- und Wassererosion entsteht insbesondere dann, wenn die schützende Vegetationsdecke entfernt wird (z. B. während der Bautätigkeit).

Der Boden ist in seiner ökologischen Wirksamkeit für folgende Beeinträchtigungen besonders empfindlich:

- Verdichtung
- Entwässerung / Grundwasserabsenkung
- Versiegelung
- Schadstoffeintrag
- Erosion

Die Empfindlichkeit eines Bodens ist Ausdruck dafür, inwieweit auf ihn einwirkende Belastungen irreversible oder reversible Beeinträchtigungen hinterlassen. Ist der Erhalt des natürlichen Zustandes des Bodens mit seinen für den Naturhaushalt notwendigen Funktionen gefährdet, so ist er als mehr oder weniger empfindlich einzustufen.

Das Gelände wurde ehemals als Baumschule genutzt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich verschiedene Gebäude, die im Bestand bereits folgende versiegelte Flächen ergeben:

Im geplanten WA 1	
Hauptnutzung und Nebenanlagen:	283,0 m ²
Im geplanten WA 2	
Hauptnutzung und Nebenanlagen:	460,0 m ²
Koppel Süd	130,0 m ²
Koppel Nord:	0,0 m ²
Nutz-, Zier- und Erholungsgarten Nord:	360,0 m ²
Nutz-, Zier- und Erholungsgarten Süd:	0,0 m ²

Summe Versiegelung Bestand:	1.233,0 m ²

Hinzu kommt noch der im Bestand vorhandene Erschließungsweg mit zwei Fahrspuren in Beton. Dieser Weg wird als private Verkehrsfläche festgesetzt und umfasst ca. 960 m² versiegelte Fläche. Diese Fläche bleibt unverändert im Bestand erhalten.

Der Bebauungsplan setzt ein zwei Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einer GRZ von 0,3 fest. Zulässig ist außerdem gemäß § 19 (4) BauNVO eine 50%ige Überschreitung für Nebenanlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,45. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Neuversiegelung ist also die GRZ von 0,45.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Davon werden das WA 1 mit einer Größe von 1.260 m² als Allgemeines Wohngebiet und das WA 2 mit einer Größe von 1.176 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Ermittlung der zulässigen Versiegelung:

$$\text{WA 1 } 1.260 \text{ m}^2 \times 0,45 = 567 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2 } 1.176 \text{ m}^2 \times 0,45 = 529 \text{ m}^2$$

Zulässige Versiegelung	1.096 m ²
Abzügl. Versiegelung im Bestand (WA 1 + WA 2)	- 743 m ²

$$\text{Differenz: } 353 \text{ m}^2$$

Das heißt, infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nach Abzug der versiegelten Flächen im Bestand 353 m² Neuversiegelung zulässig. Dies ist ein dauerhafter und als erheblich zu bewertender Eingriff in das Schutzgut Boden, der auszugleichen ist.

Darüber hinaus werden im B-Plan Grünflächen festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind ebenfalls versiegelte Flächen zulässig. Diese Flächen beinhalten z. B. das vorhandene Gewächshaus oder den bestehenden Unterstand für die Pferde.

Zulässige Versiegelung in Grünflächen:

Koppel Süd	300 m ²
Zier- und Erholungsgarten Nord	400 m ²

Zulässige Versiegelung	700 m ²
Abzügl. Versiegelung im Bestand	
Koppel Süd	- 130 m ²
Nutz-, Zier- und Erholungsgarten Nord:	- 360 m ²

$$\text{Differenz: } 210 \text{ m}^2$$

Zusammenfassung zulässige Neuversiegelung:

WA 1 + WA 2	353 m ²
Grünflächen	210 m ²

$$\text{Summe: } 563 \text{ m}^2$$

Flächenübersicht:

Plangebiet gesamt	1,4 ha
WA 1 + WA 2	2.436 m ²
Zulässige Versiegelung bei GRZ 0,45 einschl. Nebenanlagen	1.096 m ²
Zulässige Versiegelung in Grünflächen	700 m ²
Abzüglich versiegelte Fläche Bestand	1.233 m ²
Zulässige Neuversiegelung	563 m²

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind also ca. 563 m² Neuversiegelung zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Eingriffe in das Schutzgut Boden vorbereitet, die entsprechend ausgeglichen werden müssen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Bodenversiegelung sind in Kapitel III.2.4 dargestellt. Sie sind noch in Art und Maß mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Checkliste 2: „Bauleitplanung“ des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) wurde entsprechend beachtet und die darin geforderten Aussagen zur Eingriffsregelung bzw. zur Kompensation wurden berücksichtigt⁵¹.

III.2.2.3 Schutzgut Fläche

Mit den Planungen zum Bebauungsplan werden Flächen innerhalb der Ortslage Marzahne überplant, die früher als Baumschule genutzt wurden. Die vorhandenen Gebäude werden im Bestand bereits zum Wohnen genutzt. Darüber hinaus gibt es eine Pferdekoppel für drei Kleinpferde, die von den Eigentümern für Erholungszwecke gehalten werden. Der größte Teil der Flächen sind Grünflächen, die gärtnerisch genutzt werden. Über die vorhandenen Gebäude hinaus sind keine Neubauten geplant. Die zulässige Neuversiegelung ermöglicht überwiegend die Errichtung von Nebenanlagen in den Grünanlagen.

Die Erschließung erfolgt wie bisher über einen Weg mit Betonspuren über den Hohenfercherer Weg bzw. von Osten über die L 98. Für die Verkehrserschließung werden keine neuen Flächen versiegelt.

Das Vorhaben ermöglicht die Nachnutzung einer ehemaligen Baumschule, deren Flächen teilweise brach lagen.

⁵¹ Die Checkliste 2: „Bauleitplanung“ des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019

Mit dem Bebauungsplanverfahren werden keine neuen, bisher unbebauten Flächen in Anspruch genommen. Es werden vorhandene Flächen einer ehemaligen Gewerbebrache ertüchtigt. Die im Bestand bereits vorhandene Wohnnutzung wird planungsrechtlich gesichert. Die Sicherung und Entwicklung eines Standortes innerhalb der Ortslage Marzahne ohne neue Flächeninanspruchnahme ist für das Schutzgut Fläche positiv zu bewerten.

III.2.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet gilt bezogen auf das Schutzgut Wasser als relativ gering empfindlich.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes existieren keinerlei Oberflächengewässer.

Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundmoränenbildungen in größerer Entfernung von der Havelniederung. Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt etwa bei 34 m über NHN. Der Flurabstand des Grundwassers liegt im Mittel zwischen 5,0 und 7,5 m gegenüber der Geländeoberkante.

Das Plangebiet hat aufgrund der geologischen Verhältnisse eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung (-25 - 0 mm/a).⁵²

Im Plangebiet gilt das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als relativ geschützt. Es liegt nicht in einer Trinkwasserzone.

Die Planungen dienen überwiegend der planungsrechtlichen Sicherung der Wohnnutzung in vorhandenen Bestandsbauten. Da mit den Planungen keine größeren Neubauvorhaben verbunden sind (keine Keller oder Ähnliches), ist nicht mit Eingriffen in den Grundwasserhaushalt oder die Grundwasserneubildung zu rechnen.

Die mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundene zulässige Neuversiegelung von ca. 536 m² betrifft überwiegend Nebenanlagen in den Baufenstern und in Grünflächen. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung hat die geplante Neuversiegelung nur sehr geringfügige bis keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand Teil der gekennzeichnete Altlastenverdachtsfläche - Altstandort mit der Reg.-Nr.: 0317690251 (Marzahner Baumschulen, PSM-Lager, Diesel- und Altöllager).

Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung der Bodenbelastungen für das Plangebiet in den Bereichen um die Gebäude eine orientierende Altlastenerkundung durch einen Fachgutachter erstellt.⁵³ Im Ergebnis des Gutachtens können Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen werden.

⁵² Apw.brandenburg.de

⁵³ Untersuchungsbericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung für das Bauvorhaben Havelsee, OT Marzahne, Marzahner Str.16, Flur 1, FS 362 teilweise des Erd- und Grundbauinstitutes Brandenburg vom 30.08.2024

Das Gutachten wurde bei den Planungen zum Bebauungsplan berücksichtigt. Es sind keine negativen Auswirkungen in Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen zu erwarten.

Hochwasserrisiko

Auf der Grundlage des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 wurde das Hochwasserrisiko neu bewertet. Für das Plangebiet besteht keinerlei Hochwasserrisiko.

III.2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Festsetzungen im Plangebiet bilden die Grundlage für eine Revitalisierung der Fläche einer ursprünglich hier vorhandenen Baumschule. Es geht um eine planungsrechtliche Sicherung der in den Bestandgebäuden vorhandenen Wohnnutzung. Es ist nur eine sehr geringe Neuversiegelung von ca. 536 m² geplant. Darüber hinaus gibt es keine Neubebauung oder Neuversiegelung in für das Klima relevanten Größenordnungen. Die Verkehrsfläche bleibt erhalten und erfährt keine Veränderung. Der Anteil von Grünflächen im Plangebiet ist sehr hoch. Damit sind keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht mit einer Zunahme der Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen. Zum bereits im Bestand vorhandenen Gewerbebetrieb nördlich des Plangebietes wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. In dieser Prognose wurde ebenfalls der Verkehrslärm der L 98 in Bezug auf seine Auswirkungen auf das geplante WA 2 untersucht. Es wurden entsprechende Textfestsetzungen zum Lärmschutz abgeleitet. Bei der Einhaltung aller Vorgaben des Gutachtens ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm zu rechnen.

III.2.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen umfassen Flächen einer ehemaligen Baumschule. Das ehemalige Sozialgebäude der Baumschule ist als Einfamilienhaus für Wohnen umgebaut worden und soll planungsrechtlich gesichert werden. Das Gebäude im geplanten WA 1 ist also bereits vorhanden. Auch die Gebäude im geplanten WA 2 an der L 98 (Wohngebäude und Scheune) sind als Teil der dörflichen Bebauung von Marzahn bereits vorhanden. Es gibt verschiedene Nebengebäude sowie Terrassen und Wege im Zusammenhang mit der gärtnerischen Nutzung. Der vorhandene Erschließungsweg soll erhalten bleiben.

Mit den Planungen werden im Bereich der Bestandsgebäude ein WA 1 und ein WA 2 mit einer GRZ von jeweils 0,3 (0,45 einschließlich Nebenanlagen) festgesetzt. Es sind keine größeren Neubauvorhaben innerhalb der Baugebiete geplant. Lediglich die Errichtung eines Carports oder die Errichtung eines Holzunterstandes sind geplant. Innerhalb der Grünflächen haben vorhandene Nebengebäude Bestandsschutz. Auch hier sind nur geringfügige Erweiterungen in Form eines weiteren Unterstandes für Pferde und kleiner Nebenanlagen geplant.

Für die geplanten Vorhaben werden keinerlei Bäume gefällt. Alle vorhandenen Bäume bleiben erhalten. Besonders wertvoll sind die beiden Eichen zwischen Wohngebäude und Scheune am WA 2. Diese beiden alten Eichen mit Stammumfängen von fast 3 m und beachtlicher Höhe sollen erhalten bleiben und werden über eine Erhaltungsbindung gesichert.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist vor allem die Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude und Sicherung der Wohnnutzung. Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen sind nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Von diesen Eingriffen betroffen sein werden aktuell durch gärtnerische Nutzung charakterisierte Flächen mit Scherrasen bzw. Ziergartenflächen. Gehölze oder Gebüschstrukturen werden kaum oder nur sehr geringfügig betroffen sein.

Fauna

Ziel der Festsetzungen des B-Planes ist es, die planerische Grundlage zu schaffen, um das Gelände der ehemaligen Baumschule wieder nutzbar zu machen, die vorhandenen Gebäude planungsrechtlich für Wohnnutzung zu sichern und die vorhandenen Grünflächen als private Grünflächen für die gärtnerische Nutzung zu sichern. Es sind mit den Planungen keine wesentlichen Eingriffe in die vorhandenen Gebäude oder in den vorhandenen Gehölzbestand verbunden. Es geht überwiegend um Bestandssicherung.

Demzufolge sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna durch baubedingte Auswirkungen zu erwarten wie z. B.:

- Bauflächenfreimachung
- Anlage von Baustraßen und Materiallagern
- Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge
- Lärmemissionen, Erschütterungen, Abgase, Staubentwicklung und optische Störungen durch den Baubetrieb

Derartige Auswirkungen könnten lediglich im WA 2 entstehen, sobald größere Umbau- oder Abrissarbeiten geplant würden. Dies ist aktuell nicht der Fall.

Auch anlagebedingten Auswirkungen, die dauerhafte Veränderungen der bisherigen standörtlichen Charakteristika durch Umnutzung, Überbauung bzw. Überprägung umfassen, sind voraussichtlich nicht oder in nur sehr geringem Umfang zu erwarten. Der Bebauungsplan zielt überwiegend auf Bestandserhaltung ab. Auswirkungen könnten nur im Zusammenhang mit der Umnutzung der vorhandenen Scheune, der Errichtung eines Carports oder eines Unterstandes für Pferde entstehen wie z. B.

- Partieller Verlust bzw. Umnutzung von Habitaten (hier Gehölze und Gebäude).
- Geringfügige Flächeninanspruchnahme durch die Erweiterung bzw. Neuerrichtung von Gebäuden und sonstiger Infrastruktur. Dadurch könnten einzelne bisher auf diesen Flächen vorhandenen Lebensräume und Brutstätten für einige potenzielle Brutvogelarten und ggf. potenzielle Arten des Anhang IV FFH-RL verloren gehen oder funktional eingeschränkt werden. In der Folge stehen diese nicht mehr in vollem Umfang als Lebensraum zur Verfügung.

Als betriebsbedingte Auswirkungen sind die mittelbaren Wirkungen aus dem Betrieb zu nennen:

- anthropogene Störungen durch Lärm- und Lichtwirkungen
- Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr

Signifikante Kollisionsrisiken werden auf Grund der Art des Bauvorhabens nicht erwartet.

Fledermäuse

Der vorhandene Gehölzbestand ist für Fledermäuse ungeeignet.

Der Gebäudebestand wurde in den zugänglichen und relevanten Strukturen untersucht und auf Hinweise kontrolliert. Im zugänglichen Gebäudebestand konnten keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden. Es wurde hier gezielt nach Kotsuren und sonstigen Hinweisen zu Sommer- und Zwischenquartieren gesucht. Es konnten keine Nachweise erbracht werden.

Es wird aber eingeschätzt, dass die Bestandsbebauung Strukturen aufweist, die für Fledermäuse z. B. als Sommer- oder Zwischenquartier geeignet sein könnten. Diese Potenziale würden bei einem vollständigen Abbruch der Substanz oder bei einem Umbau der Scheune verloren gehen. Da für den Abbruch von Gebäuden derzeit keine konkreten Termine feststehen, kann der Bestand noch weiter als Potenzial bestehen.

Es werden deshalb Maßnahmen zur Etablierung von künstlichen Fledermausquartieren als erforderlich angesehen: Als vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahme für die Vorhaben im WA 2 sind vor Umsetzung der Planung zur Sicherung des Quartierspotentials für Fledermäuse mindestens 3 Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzubringen (Textfestsetzung 12). In den Hinweisen zum Artenschutz ist darüber hinaus formuliert, dass vor dem Beginn jeglicher Bauarbeiten eine Kontrolle auf Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Person durchzuführen ist. Beim Auffinden von Fortpflanzungs- oder Lebensstätten von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Bei Einhaltung der Vorgaben und Durchführung der geplanten Maßnahmen kann das Auftreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Reptilien

Für Zauneidechse gibt es im Plangebiet nur sehr geringe Potenziale. Es handelt sich um einen Standort mit überwiegend gärtnerischer Nutzung. Aufgrund der Lage und der Bewirtschaftung sind Zauneidechsen hier auszuschließen.

Nachweise

Es erfolgte kein Nachweis der Art innerhalb des Untersuchungsgebietes während der Begehung im Mai 2023 und August 2024 bei geeigneter sonniger Witterung.

Eine weitere Prüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG entfällt.

Brutvögel

Aufgrund der aktuellen Biotopstruktur haben die Flächen grundsätzlich ein Potenzial als Habitat für Vögel.

Gehölzbrüter finden innerhalb des Geltungsbereiches in den aufgewachsenen Gehölzen und Bäumen der ehemaligen Baumschule sowie in den gärtnerisch genutzten Bereichen Habitatstrukturen. Für Freiflächenbrüter sind nur sehr geringe Potentiale gegeben. Aufgrund der Nutzung als Gartenland, Weide und Rasen ist ein sehr hoher Störungsgrad zu verzeichnen, der sich negativ auf die Habitateignung für Brutvögel auswirkt. Es ist hier nur mit typischen Gartenvögeln der Siedlungen zu rechnen.

Sämtliche Arten im Plangebiet und dessen Umfeld gelten in Bezug auf die Wahl ihrer jeweiligen Brutplätze als flexibel. Sie sind gegenüber anthropogenen Störreizen vergleichsweise unempfindlich und haben ihre Brutplätze im Untersuchungsgebiet ohnehin im siedlungsnahen Bereich. Zudem ist ein Ausweichen in unmittelbare Bereiche ohne Störimplikationen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen für das lokale Bestandsniveau werden selbst unter Annahme einer unterstellten temporären Störung einzelner Brutpaare durch die Bautätigkeiten nicht erwartet. Die ökologische Lebensraumkontinuität bleibt für das potenziell betroffene Brutvogelspektrum erhalten. Da das Plangebiet am Rande des Siedlungsbereiches liegt und durch die geplanten Vorhaben das Gelände im Erscheinungsbild und Nutzungsart weitgehend unverändert bleibt, ist anlagebedingt nicht mit einer wesentlichen Änderung der vorbelasteten Situation in Bezug auf anthropogene Störungen zu rechnen.

An den Fassaden des Gebäudebestandes konnten keine Strukturen entdeckt werden, die einen Hinweis auf Brutvögel geben. Das wären insbesondere Schwalbennester und Nester von Nischenbrütern.

Rast- und Zugvögel können vollständig ausgeschlossen werden. Horste von Großvögeln sind im Plangebiet und der unmittelbaren Nähe nicht bekannt.⁵⁴

In den Hinweisen zum Artenschutz ist darüber hinaus formuliert, dass vor dem Beginn jeglicher Bauarbeiten eine Kontrolle auf Brutvögel durch eine fachkundige Person durchzuführen ist. Beim Auffinden von Fortpflanzungs- oder Lebensstätten von Brutvögeln ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Bei Einhaltung der Vorgaben und Durchführung der geplanten Maßnahmen kann das Auftreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

III.2.2.7 Schutzgut Landschaft – Schutzgebiete / Landschaftsbild

Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sich das Landschaftsbild kaum oder nur sehr geringfügig verändern. Die vorhandenen Gebäude bleiben erhalten. Die Höhen der Gebäude sollen auch langfristig keine Veränderungen erfahren, sodass sich die Gebäude gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen werden. Mit der Festsetzung einer Firsthöhe von 8,0 m für das WA 2 ist sichergestellt, dass zukünftig keine unverhältnismäßig hohen Gebäude errichtet werden können. Es werden kaum und nur in geringfügigem Maße Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen in Anspruch genommen. Diese Anlagen bleiben eingeschossig. Die vorhandenen Bäume bleiben überwiegend erhalten. Insbesondere die beiden ortsbildprägenden sehr alten Eichen werden durch eine Erhaltungsbindung planungsrechtlich gesichert. Diese Eichen sind für das Orts- und Landschaftsbild von hohem Wert.

Der Anteil an Grünflächen im Plangebiet ist sehr hoch. Es werden zwei Flächen als Pferdekoppel gesichert. Diese dörfliche Nutzung prägt ebenfalls das Orts- und Landschaftsbild wesentlich und bleibt erhalten.

⁵⁴ Hagen Roßmann: Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ im Ortsteil Marzähne der Stadt Havelsee, Begründung Entwurf, Stand 20.04.2025

Der Charakter der ehemaligen Baumschule bleibt mit dem Erhalt eines Gewächshauses ablesbar. Insgesamt werden große Flächen langfristig durch grüne Nutzung (gärtnerisch und als Weidefläche) geprägt sein. Dies ist mit ausschließlich positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild verbunden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortslage Marzahn. Der gesamte Landschaftsraum einschließlich der Ortslage Marzahn gehört zum Naturpark „Westhavelland“. Darüber hinaus ist das Plangebiet nicht Teil von Schutzgebieten. Etwa 70 m südlich der Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes liegt die Grenze des LSG „Westhavelland“. Etwa 400 m südöstlich beginnt das SPA „Mittlere Havelniederung“.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keinerlei Auswirkungen auf die genannten Schutzgebiete haben. Durch Nachnutzung eines ehemaligen Baumschulgeländes mit der planungsrechtlichen Sicherung von Wohnen in sehr geringem Umfang innerhalb der Ortslage Marzahn wird ein Beitrag dazu geleistet, die umgebenden Schutzgebiete von Nutzungsdruck zu entlasten und vor negativen Beeinträchtigungen zu schützen.

III.2.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit dem geplanten Bebauungsplanverfahren sind keinerlei Beeinträchtigungen oder Konflikte in Bezug auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Im Bereich des genannten Vorhabens sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Nach dem „Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004“ (GVBl Land Brandenburg Nr.9 vom 24. Mai 2004, S.215 ff.) besteht die Verpflichtung eventuelle Funde unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu erhalten und vor Gefahren zu schützen. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Museum zu übergeben.

III.2.2.9 Störfallschutz

Der Störfallschutz spielt für die geplanten Baugebiete WA1 und WA 2 keine Rolle, da sich weder innerhalb des Bebauungsplangebietes noch in der Umgebung Betriebe oder Anlagen befinden, die einen Störfall auslösen könnten. Der nördlich angrenzende Gewerbebetrieb wird laut Schallimmissionsprognose keine über den gemäß TA Lärm zulässigen Grenzwerten liegenden Lärmimmissionen auslösen. Es gibt darüber hinaus keine Betriebe, von denen Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung oder sonstige Belästigungen ausgehen könnten.

III.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Realisierung des Vorhabens würde es kurz- bis mittelfristig zu keiner Nutzungsänderung auf den überplanten Flächen kommen. Das Gelände würde der natürlichen Sukzession überlassen bleiben und größtenteils brachfallen. Die vorhandene Wohnnutzung insbesondere im

ehemaligen Sozialgebäude der Baumschule wäre planungsrechtlich nicht gesichert. Eine wertvolle innerörtliche Fläche bliebe ungenutzt.

III.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind in § 14 BNatSchG i. V. m. §§ 16/17 BNatSchG und Abschnitt 3 §§ 6/7 BbgNatSchAG definiert.

“(1) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“

III.2.4.1 Vermeidung

Erstes Ziel sollte immer die Prüfung der Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sein. Die vollständige Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wäre nur durch Unterlassung des Vorhabens möglich. Dies kann nicht Ziel der Planungen sein.

Allerdings wurden im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes eine Reihe von Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen geprüft und in die Planungen einbezogen.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen:

- Nutzung der vorhandenen Gebäude durch Sanierung für Wohnnutzung;
- Vermeidung von Bodenversiegelung durch Nutzung der vorhandenen Gebäude und Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis max. 0,45;
- Beibehaltung der bisherigen Erschließung, keine Neuversiegelung;
- Anlage der Erschließungsflächen, Terrassen und Wege in teilversiegelter Ausführung;
- Erhalt der beiden wertvollen alten Eichen am WA 2;
- Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen innerhalb der Grünflächen;
- Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser während der Bauphase;
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück, dadurch Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate.

Artenschutz Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind Bau- maßnahmen und bauvorbereitende Maßnahmen wie Gebäudeabrisse, Baumfällungen, Entfernung von Oberboden und Vegetation, Baustelleneinrichtung grundsätzlich vor dem Bezug oder nach Auflösen der Wochenstuben von Fledermäusen durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden bzw. die Baufeldfreimachung ist zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Gleiches gilt für eventuell notwendige Rodungsarbeiten. Dies verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.

Vor Beginn der Arbeiten ist durch einen Fachgutachter sicherzustellen, dass keine Quartiere von Fledermäusen betroffen sein werden. Sollte dies doch der Fall sein, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen UNB abzustimmen und ggf. eine Ausnahmegenehmigung einzuholen.

Brutvögel

Der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzw. die Baufeldfreimachung ist zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Gleiches gilt für eventuell notwendige Rodungsarbeiten. Dadurch werden Beeinträchtigungen von Brutvögeln im Zuge der Beseitigung potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten vermieden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.

Eventuell zu fällenden Bäume sind im unbelaubten Zustand vor der Fällung auf Vorhandensein von Baumhöhlen und Spalten zu prüfen. Vorgefundene Strukturen, die potenziell als Nistplatz für baumhöhlengebundene Brutvögel geeignet sind, müssen ggf. mittels geeigneter Ersatznistkästen ersetzt werden.

Die Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen stehen in engem Zusammenhang mit Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen.

III.2.4.2 Minimierung

Eingriffsminimierung bedeutet, dass das Maß der ursprünglich geplanten Eingriffe reduziert wird. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen können sein:

- Reduzierung der versiegelten Flächen durch Nutzung der Grundflächen durch Erhalt und eventuell Umbau der vorhandenen Gebäude, Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 0,3 (0,45 einschließlich aller Nebenanlagen wie Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebengebäude);
- insbesondere Schutz der beiden Eichen mit Erhaltungsbindung bei Baumaßnahmen im WA 2 durch Baumschutzmaßnahmen einschließlich Wurzelschutzmaßnahmen;
- Verwendung ortstypischer und wasser- und luftdurchlässiger Materialien für Ober- und Unterbau aller befestigten Flächen (Erschließungswege, Terrassen / Wege auf den Grundstücken etc.);
- Boden- und Materiallagerung auf schon beeinflussten Standorten (vegetationslos);
- Vermeidung von Boden- oder Grundwasserverunreinigungen;
- Vermeidung von grundwasserabsenkenden Maßnahmen;
- Schutz vor Bodenverdichtungen während der Bauphase;
- Schutz von einzelnen wertvollen Bäumen durch entsprechende Baumschutzvorrichtungen.

III.2.4.3 Ausgleich

Der Bebauungsplan setzt die Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit einer GRZ von 0,3 fest. Zulässig ist außerdem gemäß § 19 (4) BauNVO eine 50%ige Überschreitung für Nebenanlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,45. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Neuversiegelung ist also die GRZ von 0,45.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Davon werden 2.436 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer für die Ermittlung der zulässigen Versiegelung maßgeblichen GRZ von 0,45 festgesetzt. Das heißt, es ist eine Versiegelung von 1.096 m² in den Baugebieten zulässig. Außerdem werden zusätzlich innerhalb der Grünflächen 700 m² zulässige Neuversiegelung ermöglicht. Abzüglich 1.233 m² Versiegelung im Bestand bleibt eine Neuversiegelung von 563 m², die auszugleichen ist.

Ausgleichsmaßnahmen:

Auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule waren ursprünglich vier weitere Gewächshäuser vorhanden, die bereits abgerissen worden sind. Von einigen gibt es noch Fundamentreste im Boden, die noch zu beseitigen sind.

Der Abriss der Gewächshäuser und die Beseitigung der Fundamente sind Entsiegelungsmaßnahmen zugunsten des Schutzgutes Boden.

Gewächshaus 1:	132 m ²
Gewächshaus 2:	135 m ²
Gewächshaus 3:	80 m ²
Gewächshaus 4:	88 m ²

Summe: 435 m²

Mit 435 m² Entsiegelung wird ein großer Teil der Eingriffe ausgeglichen.

Außerdem sind auf den ehemaligen Baumschulflächen bodenversiegelnde Folien entfernt worden. Es handelt sich um drei Reihen von 5 m Breite und 50 m Länge.

Daraus ergibt sich folgende Gesamtfläche:

Fläche: 15 m x 50 m = 750 m²

Davon werden für die Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in das Schutzgut Boden 128 m² als Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Zusammenfassung:

Entsiegelung Gewächshäuser:	435 m ²
Entsiegelung Folienflächen:	128 m ²
Summe:	563 m ²

Bilanz:

Entsiegelung	563 m ²
Eingriff durch Versiegelung	563 m ²
Differenz:	0 m ²

Das heißt, bezugnehmend auf die HVE Land Brandenburg (erforderlicher Ausgleich bei Entsiegelung 1:1) können mit den bereits umgesetzten und noch durchzuführenden Entsiegelungsmaßnahmen die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden ausgeglichen werden.

Artenschutz Ausgleichsmaßnahmen

Fledermäuse

Mit der Festsetzung des WA 2 wären zukünftig auch Umbaumaßnahmen an der Scheune zulässig. Im Zuge der dann nötigen Umbau- oder Abrissarbeiten könnten potenzielle Fledermausquartiere verloren gehen. Diese sind daher durch geeignete Ersatzquartiere auszugleichen. Der Ausgleich sollte wenn möglich vorgezogen, d.h. vor dem Abriss erfolgen. Im Bebauungsplan werden mit der Textfestsetzung 12 vorgezogene Ersatzmaßnahmen festgelegt. Es sind mindestens drei Fledermauskästen an Gebäuden oder Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzubringen.

Brutvögel

Um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG im Zuge der Umgestaltung des ehemaligen Baumschulgeländes zu vermeiden, sind vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person Untersuchungen vorzunehmen, ob Fortpflanzungs- und Lebensstätten betroffen sind. Sollte dies der Fall sein, sind die dann notwendigen Maßnahmen mit der UNB abzustimmen.

Eine Bauzeitenregelung ist einzuhalten, das heißt Bauarbeiten einschließlich Abriss- und Rodungsarbeiten sind nur innerhalb der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Negative Auswirkungen auf die lokale Population der am Standort zu erwartenden Brutvögel und Fledermäuse sind unter Berücksichtigung der konzipierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

III.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ werden zwei kleine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Das Gelände der ehemals hier vorhandenen Baumschule innerhalb der Ortslage Marzahne soll entwickelt werden. Die in den bereits vorhandenen Gebäuden bestehende Wohnnutzung soll planungsrechtlich gesichert werden. Außerdem werden umfangreiche Grünflächen zum einen für die Nutzung als Pferdekoppel, zum anderen für die gärtnerische Nutzung gesichert. Es werden keine Neubauten geplant.

Andere Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, da die Gebäude und auch die Grünflächen durch die Eigentümer selbst genutzt werden. Standortalternativen gibt es nicht. Die Sicherung von Wohnraum für die Einwohner von Marzahne innerhalb der bestehenden Ortslage ist eine wichtige Maßnahme, um Einwohner im Ort zu halten und ihnen eine Perspektive zu geben. Die Ortslage Marzahne ist von Schutzgebieten umgeben, sodass die Nutzung bestehender Gebäude innerhalb der Ortslage eine nachhaltige und sinnvolle Entwicklungsmöglichkeit bietet.

Die Lage des Plangebietes am südlichen Rand des Siedlungsgebietes, die geringe Flächengröße, die eingeschränkten Erschließungsmöglichkeiten, die naturräumlichen Gegebenheiten, lassen die Festsetzung der beiden Wohngebiete WA 1 und WA 2 sinnvoll und logisch erscheinen.

III.3 Zusätzliche Angaben

III.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht erstellt, der die Belange von Natur und Landschaft ausführlich darstellt. Es wurden Begehungen vor Ort durchgeführt, der Bestand wurde in Fotos dokumentiert, es wurden Recherchen zu allen Schutzgütern von Natur und Landschaft sowie den Schutzgebieten vorgenommen.

Im April 2023 sowie im August 2024 fanden Begehungen zu Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln sowie Reptilien statt; es wurde auf der Grundlage von Lebensraumanalysen eine Potentialanalyse zur Fauna durchgeführt.⁵⁵

Die Ergebnisse des Umweltberichtes in Bestandsanalyse und Bewertung bilden die Grundlage für die Begründung zum Bebauungsplan.

Darüber hinaus wurde eine Schallimmissionsprognose bezüglich des zu erwartenden Gewerbelärms des Gewerbebetriebes auf dem nördlich angrenzenden Grundstück sowie zum zu erwartenden Verkehrslärm von der L 98 erstellt.⁵⁶

Zur Beurteilung der Bodenbelastungen wurde innerhalb des Plangebietes um die vorhandenen Gebäude eine orientierende Altlastenuntersuchung durch einen Fachgutachter erstellt.⁵⁷

III.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Überwachung der Einhaltung des Planungsrechts in den nachfolgenden Verfahren erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenwirken mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde und den Fachbehörden.

III.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Marzahne, Stadt Havelsee und umfasst das Flurstück 362 der Flur 1 der Gemarkung Marzahne. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 15.09.2022 gefasst, zunächst noch für das gesamte Flurstück. Im Laufe des Verfahrens wurde der Geltungsbereich auf die östlich gelegenen Teile des

⁵⁵ Hagen Roßmann: Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ im Ortsteil Marzahne der Stadt Havelsee, Begründung Entwurf, Stand 20.04.2025

⁵⁶ Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ der Stadt Havelsee, SLG Prüf- und Zertifikats GmbH, Stand 29.01.2024

⁵⁷ Untersuchungsbericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung für das Bauvorhaben Havelsee, OT Marzahne, Marzahner Str.16, Flur 1, FS 362 teilweise des Erd- und Grundbauinstitutes Brandenburg vom 30.08.2024

Grundstückes reduziert einschließlich der mittig gelegenen Erschließung zum westlich angrenzenden Hohenferchesarer Weg (Flurstück 189). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha. Das Verfahren wurde von einem Verfahren gemäß § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB in ein Regelverfahren umgestellt, das die Erarbeitung eines Umweltberichtes einschließt.

Das Plangebiet umfasst Teile eines ehemaligen Baumschulbetriebes. Es grenzt östlich an die Landstraße 98 (Marzahner Straße) und westlich an den Hohenferchesarer Weg. Im östlichen Teil an der Landstraße befindet sich ein Wohnhaus mit Scheune. Zwischen Wohnhaus und Scheune sind zwei sehr alte und wertvolle Eichen vorhanden, die den Charakter des Plangebietes wesentlich prägen. Südlich davon befindet sich an der Straße eine Wiese, die als Pferdekoppel genutzt wird.

Etwa in der Mitte des Plangebietes befindet sich das ehemalige Sozialgebäude des Baumschulbetriebes, dass bereits als Einfamilienhaus umgebaut worden ist. Für dieses Einfamilienhaus soll die Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Vom Hohenferchesarer Weg erfolgt im Bestand die Zufahrt über einen Betonplattenweg. Das Plangebiet wird außerdem von Osten über die L 98 erschlossen.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage und seiner baulichen Vorprägung prädestiniert für die geplante Nachnutzung. Da der Ortsteil Marzahne ebenso wie die gesamte Stadt Havelsee inmitten von Schutzgebieten liegt, kommt der Wiedernutzbarmachung von Flächen außerhalb der vorhandenen Schutzgebiete eine große Bedeutung zu.

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule. Das ist zum einen die Wohnnutzung im ehemaligen Sozialgebäude der Baumschule, zum anderen die Wohnnutzung in dem vorhandenen Gebäude an der östlichen Plangebietsgrenze an der L 98. Der größte Teil des Plangebietes soll weiterhin als Grünfläche erhalten bleiben und die vorhandene Pferdekoppel sowie die gärtnerischen Nutzungen weiterhin ermöglichen.

Der Bebauungsplan setzt zwei Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA zur Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung mit einer GRZ von 0,3 fest. Zulässig ist außerdem gemäß § 19 (4) BauNVO eine 50%ige Überschreitung für Nebenanlagen maximal bis zu einer GRZ von 0,45. Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Versiegelung ist also die GRZ von 0,45.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Davon werden 2.436 m² als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) mit einer für die Ermittlung der zulässigen Versiegelung maßgeblichen GRZ von 0,45 festgesetzt. Das heißt, es ist eine Versiegelung von 1.096 m² in den Baugebieten zulässig. Außerdem werden zusätzlich innerhalb der Grünflächen 700 m² zulässige Neuversiegelung ermöglicht. Abzüglich 1.233 m² Versiegelung im Bestand bleibt eine Neuversiegelung von 563 m², die auszugleichen ist.

Als Ausgleich für die Neuversiegelung werden Maßnahmen angerechnet, die bereits teilweise durchgeführt worden sind:

Das ist zum einen der Abriss von vier Gewächshäusern, der bereits erfolgt ist. In Teilen sind noch Fundamentreste der Gewächshäuser vorhanden, die noch entfernt werden müssen. Danach ist diese Maßnahme vollumfänglich mit insgesamt 435 m² Entsiegelungsfläche anrechenbar.

Außerdem sind auf den ehemaligen Baumschulflächen bodenversiegelnde Folien in einer Flächengröße von 750 m² entfernt worden. Es handelt sich um drei Reihen von 5 m Breite und 50 m Länge. Das sind ebenfalls Entsiegelungsmaßnahmen, die gemäß HVE Brandenburg 2009 Anerkennung finden. Davon werden 128 m² für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden angerechnet.

Somit können durch 563 m² Entsiegelungsmaßnahmen die geplanten Eingriffe von 563 m² ausgeglichen werden. Das heißt, der geplante Eingriff gilt als ausgeglichen.

Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Die beiden alten Eichen werden durch Erhaltungsbindungen im Bebauungsplan gesichert.

Artenschutzrechtlich stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der konzipierten vorgezogenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine unüberwindbaren Hindernisse im Wege. Es sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Da es sich bei den Planungen zum Bebauungsplan im Wesentlichen um Bestandssicherung handelt, sind keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Arten, Wasser, Klima und Landschaftsbild zu erwarten.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten. Südlich der Plangebietsgrenze liegt die Grenze des LSG „Westhavellandes“. Etwas weiter südöstlich beginnt das SPA „Mittlere Havelniederung“. Es sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete oder ihrer Schutzziele durch die Planungen zum Bebauungsplan zu erwarten.

IV. Auswirkungen des Bebauungsplans

Gemäß § 2a Satz 2 BauGB sind in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf auch die voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen des Plans entsprechend dem Stand des Aufstellungsverfahrens darzulegen. Zu den wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen gehören in der Regel die stadtplanerischen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Umwelt, die sozialen Auswirkungen und die Auswirkungen auf die ausgeübte Nutzung, die Auswirkungen auf die Infrastruktur, die verkehrlichen, die finanziellen und die personalwirtschaftlichen Auswirkungen für die Gemeinde sowie die zur Umsetzung erforderlichen bodenordnenden und sonstigen Maßnahmen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für die Umnutzung von Teilflächen einer ehemaligen Baumschule für Wohnzwecke geschaffen. Die Fläche und ein Teil der noch vorhandenen Gebäude können dadurch einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden. Auf diese Weise kann der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden, ohne dass bislang gänzlich unbebaute Freiflächen in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist ressourcenschonend.

Da die Fläche eines aufgegebenen Betriebs in Anspruch genommen wird, hat der Bebauungsplan keine Auswirkungen auf dort ansässige Nutzungen. Im Ergebnis einer Schallimmissionsprognose hat die Umnutzung zu Wohnzwecken keine Konflikte mit der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung zur Folge, wenn bestimmte Abstände eingehalten werden. Da der Bebauungsplan diese Abstände sicherstellt, können Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung ausgeschlossen werden. So kann eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Fehlentwicklungen werden vermieden.

Von einer spürbaren Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen durch zusätzlich erzeugten Ziel- und Quellverkehr ist angesichts der geringen Gebietsgröße und der geringen Anzahl der resultierenden zusätzlichen Wohneinheiten nicht auszugehen. Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden oder arbeitenden Menschen. Weitere Auswirkungen, die im Hinblick auf nachbarschützende Belange Berücksichtigung finden müssten, resultieren nach aktuellem Kenntnisstand nicht.

Maßnahmen der Bodenordnung oder sonstige Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

Es resultieren aus dem Bebauungsplan keine direkten Folgekosten für die Gemeinde und den kommunalen Haushalt, da die Fläche bereits verkehrlich erschlossen ist und sich die Bauherrin in einem städtebaulichen Vertrag zur Übernahme sämtlicher Kosten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren verpflichtet hat.

Die Planung hat keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Einwohnerentwicklung der Gemeinde. Es resultieren folglich auch keine direkten Folgekosten zur Erfüllung der im Rahmen der kommunalen Pflichtaufgaben bereitzustellenden sozialen Infrastruktur.

Der Bebauungsplan hat schließlich keine personalwirtschaftlichen Auswirkungen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Dieser enthält eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist Teil dieser Begründung (siehe Kapitel III). In Kapitel III.3.3 enthält der Umweltbericht eine allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung.

V. Grundlagen der Verfahrensdurchführung

V.1 Verfahrensablauf

Bebauungspläne werden von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufgestellt (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Die Verfahrensschritte zur Aufstellung der Bauleitpläne, an die die Gemeinde sich halten muss, hat der Gesetzgeber im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt. Dieses enthält unter anderem Bestimmungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens.

Die Stadtverordneten der Stadt Havelsee haben am 15.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplans „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Beetzsee am 05.03.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (in der bis zum 31.12.2023 geltenden Fassung) in Verbindung mit § 13a BauGB ohne Umweltprüfung begonnen. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 3 BauGB die Gelegenheit, sich im Zeitraum vom 05.03.2023 bis zum 31.03.2023 im Bauamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und zur Planung zu äußern. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 06.07.2023 bis zum 18.08.2023 um ihre Stellungnahmen zum damaligen Entwurf des Bebauungsplans (Stand 06.06.2023) gebeten. Es sind 24 Stellungnahmen eingegangen.

Mit Urteil vom 18.07.2023⁵⁸ hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13b BauGB europarechtswidrig ist, soweit von einer Umweltprüfung abgesehen wird, da dies gegen Artikel 3 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 der Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-RL) verstößt. In der Folge wurde § 13b BauGB mit Änderung des BauGB vom 20.12.2023 (Artikel 3 des Gesetzes für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze, BGBl. I Nr. 394) zum 31.12.2023 aufgehoben.

Vor diesem Hintergrund soll das Verfahren nun als Regelverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt werden. Dazu wurde am 04.12.2025 der Aufstellungsbeschluss neu gefasst.

Da die im Jahr 2023 bereits durchgeführten Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht den rechtlichen Anforderungen entsprechen, die an eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zu stellen sind, müssen diese Verfahrensschritte wiederholt werden. Die im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Jahr 2023 vorgebrachten Belange wurden im Zuge der Erstellung des neuen Vorentwurfs zum Bebauungsplan trotzdem geprüft und berücksichtigt, soweit sie noch aktuell sind und es sich um auf der Ebene der Bebauungsplanung zu berücksichtigende Belange handelt.

Der neue Vorentwurf zum Bebauungsplan (Stand 27. April 2026) wird nun im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt. In diesem Rahmen kann sich die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren. Darüber hinaus haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, ihre Vorschläge und Kritik zum Vorentwurf des Bebauungsplans vorzubringen.

⁵⁸ BVerwG 4 CN 3.22

Gleichzeitig werden entsprechend § 4 Abs. 1 BauGB auch die Behörden und Nachbargemeinden aufgefordert, sich zum B-Plan-Vorentwurf zu äußern, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf den aus ihrer Sicht erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Über die eingehenden Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen die Stadtverordneten beraten und im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB, der die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander vorschreibt, entscheiden. Das Ergebnis dieser Abwägung ist die Überarbeitung des Vorentwurfs und die Erstellung eines förmlichen Entwurfs zum Bebauungsplan, der die Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte bildet.

Auch bei wesentlichen Änderungen der Planung erfolgt keine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, jedoch können sich die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ein weiteres Mal an der Diskussion über den Bebauungsplan beteiligen. Im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird der B-Plan-Entwurf mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mindestens für die Dauer von einem Monat im Internet veröffentlicht. Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Zeit hat jede Person die Möglichkeit, Anregungen zum B-Plan-Entwurf vorzubringen. Gleichzeitig werden auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein weiteres Mal um ihre Stellungnahmen gebeten.

Die Stadtverordneten sind gemäß § 3 Abs. 2 Sätze 4 und 5 BauGB verpflichtet, sämtliche Stellungnahmen gründlich zu prüfen. Sie entscheiden über die Stellungnahmen gemäß dem Abwägungsgebot von § 1 Abs. 7 BauGB. Die Entscheidung muss mitgeteilt werden.

Bei einer weiteren Änderung des Entwurfs besteht gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB grundsätzlich die Pflicht, die Öffentlichkeit und die Behörden noch einmal zu den Änderungen oder Ergänzungen und ihren möglichen Auswirkungen förmlich zu beteiligen, es sei denn, dass die Änderung nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen der Öffentlichkeit oder der Behörden führt. Die Stellungnahmen sind dann erneut zu prüfen und abzuwägen.

Der Bebauungsplan wird schließlich von den Stadtverordneten als Satzung beschlossen und der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann dann den Bebauungsplan und die Begründung einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

V.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den klimaneutralen Ausbau der Wärmeversorgung sowie zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt

- geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Umsetzung von Vorhaben der Richtlinie (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz und dem Wasserhaushaltsgesetz sowie für Planverfahren nach dem Baugesetzbuch und dem Raumordnungsgesetz, zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und zur Änderung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)
 - Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 28.09.2023 (GVBl. I/23 Nr. 18)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Bundesjagdgesetzes und zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. I Nr. 87)
 - Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/13 Nr. 3, ber. GVBl. I/13 Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschleunigung der Verfügbarkeit von Wasserstoff und zur Änderung weiterer rechtlicher Rahmenbedingungen für den Wasserstoffhochlauf und weiterer energierechtlicher Vorschriften vom 29.03.2026 (BGBl. I Nr. 84)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Änderung des Umweltschadensgesetzes, der Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
 - Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.2012 (GVBl. I/12 Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24.07.2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)
 - Gesetz über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz des Landes Brandenburg (Brandenburgisches Brand- und Katastrophenschutzgesetz - BbgBKG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 197), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)
 - Brandenburgisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09 Nr. 15), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes zur Modernisierung des Kommunalrechts (KommRModG) vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 10)
 - Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. I/04 S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zum Abbau von Schriftformerfordernissen im Landesrecht Brandenburg vom 05.03.2024 (GVBl. I/24 Nr. 9)

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Aktenzeichen
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgBKG	Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetz
BbgBO	Brandenburgische Bauordnung
BbgDSchG	Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz
BbgNatSchAG	Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz
BbgStrG	Brandenburgisches Straßengesetz
BbgWG	Brandenburgisches Wassergesetz
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CEF	Continuous Ecological Functionality
cm	Zentimeter
dB	Dezibel
DHHN	Deutsches Haupthöhennetz
DIN	Deutsche Industrienorm
etc.	et cetera
FNP	Flächennutzungsplan
FS	Flurstück
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRZ	Grundflächenzahl
GSP	Grundfunktionaler Schwerpunkt
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
ha	Hektar
HVE	Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung
i. V. m.	in Verbindung mit
Kfz	Kraftfahrzeug(e)
kg	Kilogramm
km	Kilometer
LEP	Landesentwicklungsplan
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LfU	Landesamt für Umwelt
LK	Landkreis
Lkw	Lastkraftwagen
LSG	Landschaftsschutzgebiet

LUA	Landesumweltamt
L 89	Landesstraße 89
m	Meter
M	Maßstab
mm	Millimeter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
NHN	Normalhöhen-Null
Nr.	Nummer
o. Ä.	oder Ähnliches
OD	Ortsdurchfahrt
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OT	Ortsteil
Pkw	Personenkraftwagen
S.	Seite
SPA	Special Protection Area
t	Tonne
TöB	Träger öffentlicher Belange
u. a.	unter anderem / und anderes
UNB	Untere Naturschutzbehörde
UWB	Untere Wasserbehörde
vgl.	vergleiche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Quellenverzeichnis

Biotopkartierung Brandenburg, Band 1 Kartieranleitung, Version 3.0, Stand: April 2024. Hrsg.: Landesamt für Umwelt Brandenburg, Abteilung Naturschutz und Brandenburger Naturlandschaften, Potsdam

Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete. Nr. 3542-421, Mittlere Havelniederung (EU-Vogelschutzgebiet). Stand 2019

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohnbebauung Marzahner Straße 16“ im Ortsteil Marzahne, Stand 02.04.2025 (unveröffentlicht). Erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Hagen Roßmann, Seeblick, OT Wassersuppe

Denkmalliste des Landes Brandenburg. Landkreis Potsdam-Mittelmark. Stand 1. Januar 2026

Ergänzungssatzung der Gemeinde Marzahne. Bekanntgemacht im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nr. 6 / 2001 vom 10.05.2001

Flächennutzungsplan für die Stadt Havelsee. Planzeichnung und Erläuterungsbericht. Fassung entsprechend Genehmigungsbescheid. Stand 30.05.2006. Bearbeitet durch Steinbrecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Rathenow

Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark – GehölzSchVO PM vom 29.09.2011

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin (LEPro). In der Fassung vom 1. November 2003.

Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Brandenburg und Berlin 2007 (LEPro 2007). In Kraft getreten am 1. Februar 2008.

Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Hrsg. Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, 2009

Klarstellungssatzung der Gemeinde Marzahne. Bekanntgemacht im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nr. 6 / 2001 vom 10.05.2001

Landesamt für Umwelt Brandenburg: Liste der Vogelarten sowie Erhaltungsziele für das Europäische Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR). Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründungen. In Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Landschaftsplan für das Amt Beetzsee. Entwurf. Stand September 1997.

Landschaftsrahmenplan Landkreis Potsdam-Mittelmark. Textteil und Karten. Entwurf, Stand 2025.

Managementplan für das Gebiet SPA 7021 „Mittlere Havelniederung“. Abschlussbericht 2015. Erstellt durch LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau.

Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr, Fassung Februar 2007, zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009

Regionalplan Havelland-Fläming 3.0. Festlegungskarte, Textliche Festlegungen und Begründung. 2. Entwurf vom 26. Juni 2025

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“, Stand 07.10.2020, In Kraft getreten am 23. Dezember 2020.

Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming „Windenergienutzung 2027“, Stand gemäß Satzungsbeschluss vom 06.06.2024, Bearbeitungsstand 31.05.2023.

Scholz, Eberhard: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs. Potsdam 1962.

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Westhavelland“ vom 29.04.1998 (GVBl. II/98, S. 394 zuletzt geändert durch Artikel 16 der Verordnung vom 29.01.2014 (GVBl. II/14, Nr. 05)

Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadloze Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) vom 25. April 2019, GVBl.II/19, [Nr. 32]