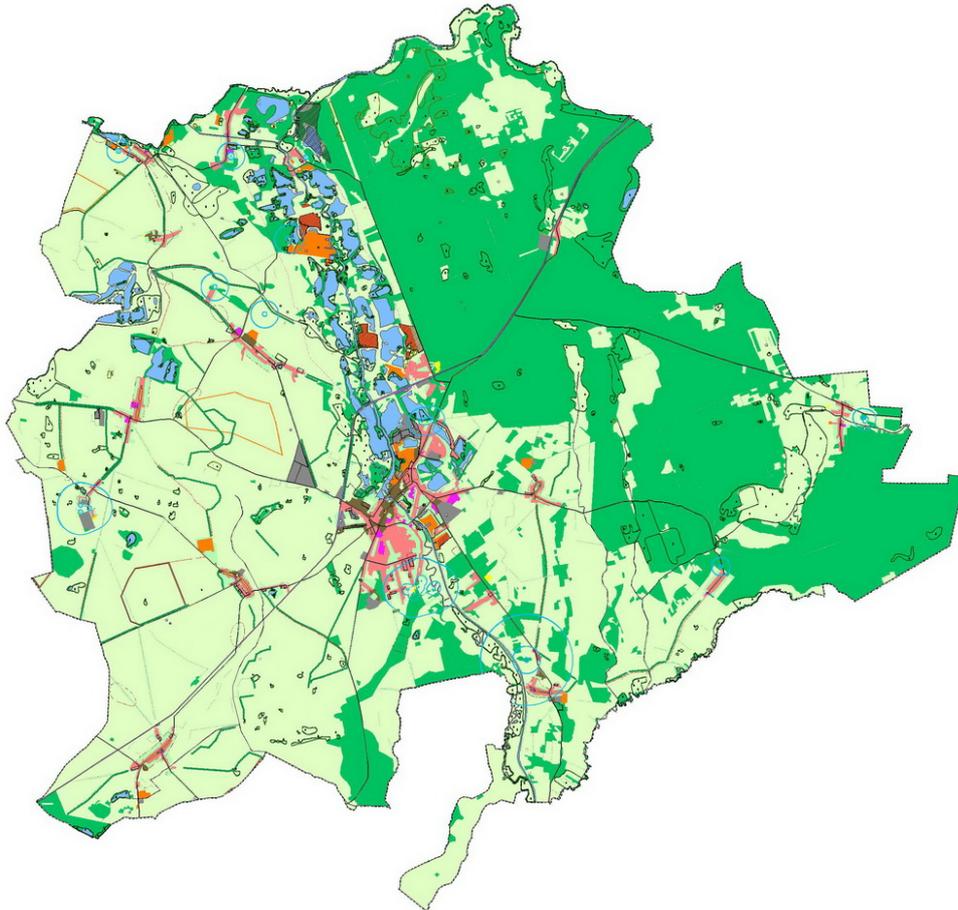


FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT ZEHDENICK

mit den Ortsteilen

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

Landkreis Oberhavel, Land Brandenburg
gemäß §5 BauGB



Teil 1/2 Begründung
Teil 2/2 Umweltbericht

Mai 2010



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

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

INHALTSVERZEICHNIS **Seite**

Teil 1/2

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

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

	Nordbrandenburg (WIN)	72
3.6	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	73
3.7	Schutzgebiete nach dem Wasserrecht	73
3.8	Übergeordnete Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsanlagen (Straßen, Bahn, Wasser, Leitungstrassen)	73
3.9	Bodenordnungsverfahren des Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	73
4	Verbindliche Bauleitplanung und informelle Planungen der Kommune	74
5.	Die Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen	77
5.1	Regionale Einordnung des Plangebietes und Verwaltung	77
5.1.1	Regionale Einordnung des Plangebietes	77
5.1.2	Kommunale Struktur und Verwaltung	78
5.2	Naturräumliche Gliederung	78
5.3	Städtebaulicher Charakter und Siedlungsgeschichte	80
5.3.1	Dörfer auf der Granseer Platte	80
	Zabelsdorf	80
	Ribbeck	81
	Mildenberg	82
	Badingen	83
	Osterne (OT Badingen)	84
	Klein-Mutz	85
	Bergsdorf	86
5.3.2	Die Dörfer im Haveltal und die Kernstadt Zehdenick	87
	Marienthal	87
	Burgwall	88
	Zehdenick	89
	Neuhof, Oberförsterei Zehdenick (Zehdenick)	93
	Krewelin	94
5.3.3	Die Dörfer in der Schorfheide	95
	Vogelsang	95
	Wesendorf	96
	Kurtschlag	97
	Kappe	98
5.3.4	Entwicklungsziele und Maßnahmen Siedlungsentwicklung / Ortsbild	99
5.4	Bevölkerung	99
5.4.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	99
5.4.2	Prognose der Bevölkerungsentwicklung	100
5.4.3	Entwicklungsziele und Maßnahmen Bevölkerungsentwicklung	107
6.	Wohnen	108
6.1	Bestand	108
6.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorhandenen Wohnnutzungen im FNP	110
6.2.1	Mietwohnungsbau	110
6.2.2	Überwiegend privat genutztes Wohneigentum	111
6.3.	Bedarf an Wohnbauflächen	112
6.3.1	Bedarf gemäß den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	112
6.3.2	Eigenbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung und des vorhandenen Wohnungsbestandes	114
6.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen Wohnen	118
6.5	Planinhalte Wohnen	120
7.	Gemischte Bauflächen	125
7.1	Bestand	125
7.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorhandenen gemischten Bauflächen	126
7.3.	Bedarf an gemischten Bauflächen	127
7.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen gemischte Bauflächen	127
7.5	Planinhalte	127

8.	Gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gewerbegebiete (Intensivtierhaltung)	129
8.1	Bestand	129
8.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorh. gewerblichen Bauflächen im FNP	130
8.3.	Bedarf an gewerblichen Bauflächen und landwirtschaftlichen Gewerbeflächen (Intensivtierhaltung)	131
8.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen gewerbliche Bauflächen	135
8.5	Planinhalte	136
9.	Sondergebiete	139
9.1	Bestand	139
9.2	Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung im FNP	139
9.2.1	Sondergebiete für Erholung	139
9.2.2	Sonstige Sondergebiete	140
9.3.	Bedarf	142
9.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen der Sondergebiete	146
9.5	Planinhalte	147
9.6	Sondergebiete für Windenergienutzung	151
10.	Gemeinbedarf	153
10.1	Bestand	153
10.2	Bedarfsdeckung, Konflikte	154
10.3	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	154
11.	Grünflächen	155
11.1	Bestand	155
11.2	Konflikte	156
11.3.	Bedarf	158
11.4	Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	159
11.5	Planinhalte	160
12.	Verkehr	163
12.1	Bestand	163
12.1.1	Überörtliche Hauptverkehrsstrassen	163
12.1.1.1	Autobahn, Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraßen	163
12.1.1.2	Bahnverkehr	163
12.1.1.3	Regionalbusverkehr	166
12.1.1.4	Wasserstraßen	166
12.1.2	Örtliche Hauptverkehrsstraßen	167
12.1.3	Fahrrad- und Wanderwege	167
12.2	Konflikte	167
12.3.	Bedarf	169
12.4	Entwicklungsziele Verkehr, Maßnahmen und Darstellungen im FNP	169
12.5	Geplante Erschließung	170
12.5.1	Erschließung der Ferienhauslandschaft	170
12.5.2	Ruhender Verkehr	172
12.5.3	Erholungswegeplanung	172
12.5.3.1	Vorhandene Erholungswege	172
12.5.3.2	Eignung vorhandener Straßen geplantes Rad- und Wanderwegenetz (Karte aus Landschaftsplan)	173 175
13.	Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen	178
13.0	Vorbemerkungen	178
13.1	Abwasser, Frischwasser, Niederschlagswasser	178
13.1.1	Abwasser	178
13.1.2	Frischwasser	179
13.1.3	Niederschlagswasser	180
13.2	Elektroenergie	181
13.3	Erdgas	182

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

Umweltbericht nach §2(4) und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB	10
U1. Einleitung	10
U1.a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplanes	10
U1.b) Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, Berücksichtigung im FNP	11
U1.b)1. Raumordnung und Landesplanung	11
U1.b)1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
U1.b)1.2 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft	13
U1.b)1.3 Berücksichtigung der Mitteilungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden FNP	22
U1.b)2. Regionalplanung / Teilplan Windenergienutzung, Entwurf des Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung	29
U1.b)2.1 Berücksichtigung der Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft	29
U1.b)2.2 Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel – Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan	39
U1.b)2.2.1. Bisherige und geplante Festlegungen des Regionalplanes zu Windeignungsgebieten	39
U1.b)2.2.2. Bedenken und Hinweise zu den bestehenden Windeignungsgebieten, die zugleich im 2. Entwurf des sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) enthalten sind	41
U1.b)2.2.3. Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes	43
U1.b)2.2.4. Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr	45
U1.b)2.2.4.1 Orts- und Landschaftsbild	45
U1.b)2.2.4.2 Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt	46
U1.b)2.2.4.3 Luftverkehr	46
U1.b)2.2.5. Abwägung zur Berücksichtigung der WEG gemäß Regionalplanung im FNP	47
U1.b)2.2.6. Darlegung der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung	49
U1.b)2.2.6.1 Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergienutzung (2003)	49
U1.b)2.2.6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans an die in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung	49
U1.b)2.2.7. Darlegung der Änderungen der Sachlage und der Gründe für die ergänzende Stellungnahme zum 2. Entwurf des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)	50
U1.b)2.2.8. Begründung der Ablehnung der Erweiterung von Windeignungsgebieten sowie der Nichtdarstellung der Erweiterungsflächen im FNP	50
U1.b)2.2.8.1 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg	50
U1.b)2.2.8.2 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	51
U1.b)2.2.8.3 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Löwenberger Land - Falkenthal	51
U1.b)2.2.9. Plangrafische Darstellung der WEG sowie der Konfliktpunkte, die sich hieraus ergeben	52
U1.b)2.2.9.1 Übersicht	52
U1.b)2.2.9.2 WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg	53
U1.b)2.2.9.3 WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf	54
U1.b)2.2.9.4 WEG Zehdenick - Klein Mutz	55
U1.b)2.2.10. Hinweise und Bedenken zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe	56
U1.b)3. Landschaftsprogramm	60
U1.b)4. Landschaftsrahmenplan	60
U1.b)5. Schutzgebiete und Schutzobjekte nach dem Naturschutzrecht	60

U1.b)5.1.	Schutzgebiet nach dem Recht der Europäischen Union (Natura 2000) (Schutzgebiete nach der Floren-Faunen-Habitatrichtlinie (FFH-Gebiet) und nach der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete)	60
U1.b)5.1.1	Übersicht FFH und SPA-Gebiete	60
U1.b)5.1.2	Wohnen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	61
U1.b)5.1.3	Gemischte Bauflächen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	62
U1.b)5.1.4	Gewerbliche Flächen im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	62
U1.b)5.1.5	Sondergebiete im Bereich von FFH- und SPA-Gebieten	63
U1.b)5.1.6	Grünflächen im SPA-	67
U1.b)5.1.7	Aufforstungsflächen in SPA-Gebieten	68
U1.b)5.1.8	Berücksichtigung der Ziele der FFH- und SPA-Gebiete bei der Bauleitplanung	69
U1.b)5.2	Naturpark	71
U1.b)5.3	Biosphärenreservat	71
U1.b)5.4	Landschaftsschutzgebiet	72
U1.b)5.4.1	Übersicht LSG und NSG-Gebiete	72
U1.b)5.4.2	Wohnen im LSG / NSG	72
U1.b)5.4.3	Gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) im LSG	73
U1.b)5.4.4	Sondergebiete im LSG	74
U1.b)5.4.5	Grünflächen im LSG	77
U1.b)5.4.6	Aufforstungsflächen im LSG	78
U1.b)5.4.7	Berücksichtigung der Ziele der LSG und NSG bei der Aufstellung des FNP	79
U1.b)5.5	Naturdenkmale geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen	79
U1.b)5.6	Geschützte Biotop gemäß §32 BbgNatSchG, Anbauverbot an Gewässer im Außenbereich gemäß § 48 BbgNatSchG	79
U1.b)5.6.1	Vorbemerkungen	79
U1.b)5.6.2	Geplante Sondergebiete in Bereichen des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG und des Schutzes der Uferbereiche gemäß §48 BbgNatSchG	81
U1.b)5.6.3	Geplante Grünflächen in Bereichen des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG	82
U1.b)5.6.4	Berücksichtigung der Ziele des Biotopschutzes gemäß §32 BbgNatSchG und des Schutzes der Uferbereiche gemäß §48 BbgNatSchG bei der Aufstellung des FNP	82
U1.b)5.7	Artenschutz	83
U1.b)5.7.1	Rechtliche Grundlagen des Artenschutzes	83
U1.b)5.7.1.1	Rechtliche Grundlagen für besonders geschützte Arten	83
U1.b)5.7.1.2	Rechtliche Grundlagen für streng geschützte Arten	83
U1.b)5.7.1.3	Rechtliche Grundlagen des Bezugs des Artenschutzes zur Bauleitplanung	83
U1.b)5.7.2	Für das Plangebiet in Betracht kommende Arten mit Anforderungen bezüglich des Artenschutzes	84
U1.b)5.7.3	Mögliche Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes durch den vorliegenden Flächennutzungsplan	90
U1.b)5.7.4	Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Tierarten	96
U1.b)5.7.5	Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Pflanzenarten	99
U1.b)6.	Landschaftsplan	100
U1.b)7.	Eingriff nach dem Naturschutzrecht, Potenzialanalyse Artenschutz	102
U1.b)7.1	Vorbemerkungen	102
U1.b)7.2	Eingriff durch geplante Erweiterung von Wohnbauflächen	103
U1.b)7.3	Eingriff durch geplante Erweiterung gemischter Bauflächen	142
U1.b)7.4	Eingriff durch geplante Erweiterung gewerblicher Bauflächen	148
U1.b)7.5	Eingriff durch geplante Erweiterung von Sondergebieten (Ferienhausgebiete und sonstige Sondergebiete für touristische Nutzungen)	155
U1.b)7.6	Eingriff durch geplante Aufforstungsflächen	173
U1.b)7.7	Eingriff durch geplante Erweiterung von Grünflächen	174
U1.b)8.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a(2) BauGB	174
U1.b)9.	Anforderungen gemäß Waldgesetz	175
U1.b)9.1	Vorbemerkungen	175
U1.b)9.2	Ausgleichsbedarf durch Änderung von Flächen für Wald in andere Nutzung	175
U1.b)10.	Bodenverunreinigungen, Altlastenverdacht	180
U1 b)11.	Kampfmittelbelastung	180
U1.b)12.	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	180
U1.b)12.1	Denkmalschutz	180

U1.b)12.2	Bodendenkmalpflege	181
U1.b)13.	Immissionsschutz, Schutz vor schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen	181
U1.b)13.1	Vorbemerkungen	181
U1.b)13.2	Gewerbe	181
U1.b)13.3	Immissionen aus Landwirtschaft und Tierhaltung	182
U1.b)13.4	Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen	184
U1.b)13.5	Sport- und Freizeitlärm	185
U1.b)13.6	Verkehrslärm	185
U1.b)13.7	Elektrosmog	186
U1.b)14	Trinkwasserschutz, Gewässerschutz	186
U1.b)15	Hochwasserschutz	188
U1.b)16.	Schutz von Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgung und des ÖPNV	189
U1.b)17.	Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen	189
U1.b)18.	Sondergebiete für Windenergienutzung mit einer Begrenzung der Nabenhöhe	191
U1.b)18.1	Konflikte, die durch die bestehenden WEG verursacht werden, die als Sonder- gebiete für die Nutzung der Windenergie im FNP dargestellt wurden	191
U1.b)18.2	Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes	193
U1.b)18.3	Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr	195
U1.b)18.3.1	Orts- und Landschaftsbild	195
U1.b)18.3.2	Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt	196
U1.b)18.3.3	Luftverkehr	197
U.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden	197
U2a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	197
U2a)1.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Biotope, Orts- und Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft	197
U2a)2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch	201
U2a)3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	203
U2a)4.	Wechselwirkungen	203
U2b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	204
U2c)	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	205
U2d)	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und der räumlichen Geltungsbereiche der Planung	209
U.3	Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht	213
U3a)	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	213
U3b)	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	214
U3c)	Allgemein verständliche Zusammenfassung	215
	Rechtliche Grundlagen	217
	Quellenverzeichnis	217

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

1 Einführung

1.1. Rechtsgrundlagen, Aufgaben und Planverfahren des Flächennutzungsplanes mit Umweltprüfung und Landschaftsplan

1.1.1. Flächennutzungsplan

Rechtsgrundlage des aufzustellenden Flächennutzungsplanes ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**.
In **§ 1** werden die **Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung** wie folgt benannt:

*(1) **Aufgabe der Bauleitplanung** ist es, die **bauliche und sonstige Nutzung** der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.*

*(2) Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan).*

*(3) Die Gemeinden **haben die Bauleitpläne** aufzustellen, **sobald und soweit** es für die **städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist**. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.*

*(4) Die Bauleitpläne **sind den Zielen der Raumordnung anzupassen**.*

*(5) Die Bauleitpläne sollen eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung**, die die **sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden** Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen **miteinander in Einklang bringt**, und eine dem **Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung** gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine **menschenwürdige Umwelt** zu sichern und die **natürlichen Lebensgrundlagen** zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen **Klimaschutz**, sowie die städtebauliche Gestalt und das **Orts- und Landschaftsbild** baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.*

Der **Inhalt des Flächennutzungsplanes** ergibt sich aus **§ 5 BauGB** wie folgt:

*(1) Im Flächennutzungsplan ist **für das ganze Gemeindegebiet** die sich aus der **beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung** ergebende **Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde** in den **Grundzügen darzustellen**. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen. Der Flächennutzungsplan soll spätestens **15 Jahre** nach seiner erstmaligen oder erneuten Aufstellung überprüft und, soweit nach § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich, geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden.*

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

*1. die **für die Bebauung vorgesehenen Flächen** nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;*

*2. die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des **Gemeinbedarfs**, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen;*

*3. die Flächen für den **überörtlichen Verkehr** und für die **örtlichen Hauptverkehrszüge**;*

*4. die Flächen für **Versorgungsanlagen**, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen;*

*5. die **Grünflächen**, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;*

6. die Flächen für **Nutzungsbeschränkungen** oder für **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

7. die **Wasserflächen, Häfen** und die für die **Wasserwirtschaft** vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des **Hochwasserschutzes** und der **Regelung des Wasserabflusses** freizuhalten sind;

8. die Flächen für **Aufschüttungen, Abgrabungen** oder für die **Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen**;

9 .a) die Flächen für die **Landwirtschaft** und
b) **Wald**;

10. die **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**.

(2a) **Flächen zum Ausgleich** im Sinne des § 1a Abs. 3 im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans können den Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise **zugeordnet werden**.

(2b) Für Darstellungen des Flächennutzungsplans mit den Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 können sachliche Teilflächennutzungspläne aufgestellt werden.

(3) Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, **bei deren Bebauung** besondere bauliche Vorkehrungen gegen **äußere Einwirkungen** oder bei denen besondere bauliche **Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten** erforderlich sind;

2. Flächen, unter denen der **Bergbau** umgeht oder die für den **Abbau** von Mineralien bestimmt sind;

3. für **bauliche Nutzungen** vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind.

(4) **Planungen und sonstige Nutzungsregelungen**, die **nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt** sind, sowie **nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen** sollen **nachrichtlich übernommen** werden. Sind derartige Festsetzungen **in Aussicht** genommen, sollen sie im Flächennutzungsplan **vermerkt** werden.

(4a) **Festgesetzte Überschwemmungsgebiete** im Sinne des § 31b Abs. 2 Satz 3 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sollen **nachrichtlich übernommen** werden. **Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete** im Sinne des § 31b Abs. 5 sowie **überschwemmungsgefährdete Gebiete** im Sinne des § 31c des Wasserhaushaltsgesetzes sollen im Flächennutzungsplan **vermerkt** werden.

(5) Dem Flächennutzungsplan ist eine **Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen**.

1.1.2 Landschaftsplan

Parallel zum Flächennutzungsplan wird ein **Landschaftsplan** aufgestellt.

Das **Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG)** regelt in **§ 3** die **Aufgaben der Landschaftsplanung** wie folgt.

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen. Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit sie sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Sie stellen Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit bei Planungsentscheidungen und Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, sowie für die Prüfung der Verträglichkeit von Projekten und Plänen nach den §§ 26d und 26e dar. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen.

Gemäß **§ 7 BbgNatSchG** haben **Landschafts- und Grünordnungspläne** folgende Aufgaben:

(1) Die **örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind von den Gemeinden als Träger der Bauleitplanung für das **Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen**. Dabei sind die **Ziele der Raumordnung** zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen.

(2) Die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung können für Teile des Gemeindegebietes Grünordnungspläne aufstellen. Bei der Aufstellung von Grünordnungsplänen kann auf die in §4 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 bis 3 aufgeführten Darstellungen verzichtet werden.

(3) In Landschafts- und Grünordnungsplänen nach den Absätzen 1 und 2 sind für den **besiedelten** wie für den **unbesiedelten Bereich** unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten nach § 12 die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen und zwar insbesondere

für den **Arten- und Biotopschutz** unter Berücksichtigung der Ausbreitungslinien von Tieren und Pflanzen wild lebender Arten, insbesondere der besonders geschützten Arten,

für Freiflächen, die zur Erhaltung oder Verbesserung des örtlichen **Klimas** von Bedeutung sind,

zur Vermeidung von Bodenerosionen, zur Regeneration von **Böden** sowie zur Erhaltung und Förderung eines günstigen Bodenzustandes,

zur Erhaltung oder Verbesserung des **Grundwasserdargebots**, Wasserrückhaltung und Renaturierung von **Gewässern**,

zur **Herrichtung** von Abgrabungsflächen, Deponien oder anderen **geschädigten Grundstücken** und deren Begrünung,

zur Erhaltung der für Brandenburg **typischen Landschafts- und Ortsbilder** sowie zur **Beseitigung von Anlagen**, die das Landschaftsbild beeinträchtigen und auf Dauer nicht mehr genutzt werden,

zur Errichtung von **Grün- und Erholungsanlagen, Kleingärten, Wander-, Rad- und Reitwegen sowie landschaftsgebundenen Sportanlagen**,

zur Anlage oder Anpflanzung von **Flurgehölzen, Hecken, Büschen, Schutzpflanzungen, Alleen, Baumgruppen oder Einzelbäumen**,

zur Erhaltung und Pflege von **Baumbeständen und Grünflächen**.

(4) Die Landschafts- und Grünordnungspläne werden auf der **Grundlage des Landschaftsprogramms und der Landschaftsrahmenpläne** aufgestellt. Wenn es erforderlich ist, können Landschafts- und Grünordnungspläne aufgestellt werden, bevor die Landschaftsrahmenpläne aufgestellt sind; sie sind dem Landschaftsprogramm und den Landschaftsrahmenplänen anzupassen, sobald diese aufgestellt oder geändert sind.

(5) Die **Inhalte der Landschafts- und Grünordnungspläne** sind im Rahmen der **Abwägung** nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches **als Darstellungen oder Festsetzungen in die Bauleitpläne aufzunehmen**. Die naturschutzrechtlichen Darstellungen des Grünordnungsplans zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die nicht die Voraussetzungen des § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches erfüllen, können gemäß § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Für diese Festsetzungen sind die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches entsprechend anzuwenden. Absatz 6 Satz 5 gilt entsprechend.

1.1.3 Umweltprüfung

Die **Umweltprüfung** zum vorliegenden Flächennutzungsplan erfolgt gemäß **Baugesetzbuch** (BauGB). Der Inhalt und die Einbindung in das Planverfahren sind hier wie folgt geregelt:

Gemäß **§2(4) BauGB** wird im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen für die **Belange des Umweltschutzes** nach §1(6)7. und §1a BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt, in der die **voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen** ermittelt werden und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der **Umweltbericht wird gemäß §2a BauGB als gesonderter Teil Bestandteil der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes** erarbeitet.

Gemäß §1(6) BauGB sind bei der **Aufstellung der Bauleitplänen**, zu denen auch der Flächennutzungsplan gehört, insbesondere **zu berücksichtigen**:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die **Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** und der **Europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen** und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,
 - e) die **Vermeidung von Emissionen** sowie der sachgerechte Umgang mit **Abfällen und Abwässern**,
 - f) die **Nutzung erneuerbarer Energien** sowie die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**,
 - g) die **Darstellungen von Landschaftsplänen** sowie von **sonstigen Plänen**, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen **Luftqualität in Gebieten**, in denen die durch **Rechtsverordnung** zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen **der Europäischen Gemeinschaften** festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes** nach den Buchstaben a, c und d

Gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB soll der **Umweltbericht folgende Angaben enthalten:**

1.) eine Einleitung mit folgenden Angaben

- a) Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben, und
- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2.) eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 (4) Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

- a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,
- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
- c) geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und der
- d) in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind,

3.) folgende zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt und
- c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

1.2. Gestaltungsspielraum der Gemeinde und Zwangspunkte für die kommunale Planung

Bauleitpläne sind entsprechend §1(4) BauGB den **Zielen der Raumordnung (einschließlich Regionalplanung) anzupassen**, d.h. Darstellungen des Flächennutzungsplanes, die den Zielen der Raumordnung widersprechen, können nicht wirksam werden.

(zu den **Erfordernisse der Raumordnung** sh. unter 3.2 Raumordnung und Landesplanung.)

Gemäß §1(7) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die **Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege** zu beachten. Gemäß §5(4) BauGB sind in Flächennutzungsplänen die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzten **Planungen und Nutzungsregelungen nachrichtlich zu übernehmen**.

Das gilt insbesondere für die nach Landes- und Bundesrecht sowie für die nach europäischem Recht festgesetzten **Schutzgebiete**. Die **Darstellung von Bauflächen** im FNP innerhalb von **Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht** stellt einen Normwiderspruch dar und ist deshalb **nicht möglich**.

1.3. Ablauf der Planverfahren

Planungsschritt	Flächennutzungsplan mit Umweltprüfung	Landschaftsplan
1. Erfassung und Auswertung der bisher vorhandenen Unterlagen und kommunalen Planungsabsichten	<ul style="list-style-type: none"> - vorhandene FNP, Bebauungspläne, Satzungen nach dem BauGB - Erfassung der bisher bekannten Planungsvorgaben durch übergeordnete Planungsebenen und Träger öffentlicher Belange - Mitteilung der der Planungsziele und Absichten durch die kommunalen Vertreter bzw. durch die Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> vorhandene LP, Grünordnungspläne, Satzungen (z. B. Baumschutz) - Erfassung der bisher bekannten Planungsvorgaben durch übergeordnete Planungsebenen und Träger öffentlicher Belange (insbesondere Schutzgebiete) - Mitteilung der Planungsziele und Absichten durch die kommunalen Vertreter bzw. Verwaltung
2. Analyse des Plangebietes	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet durch Auswertung von Luftbildern und Bestandserfassung vor Ort - Erfassung der vorhandenen Daten, die Aufschluss über den zukünftigen Bedarf an Flächennutzungen geben wie die Einwohnerentwicklung, die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, - Sportstätten, Gewerbebetrieben u. s. w. - Ermittlung von Konflikten und Defiziten 	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse der naturräumlichen Ausstattung - Erfassung geschützter Landschaftsbestandteile - Erfassung von Potentialen für den Ausgleich nach dem Naturschutzrecht - Ermittlung von Konflikten und Defiziten
3. Vorentwurf	<p>Erarbeitung des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Vorentwurf des Umweltberichtes</p> <ul style="list-style-type: none"> - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB durch Offenlage - frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(1) BauGB durch Anschreiben und Zusendung der Unterlagen, Zugleich Abfrage des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach §2(4) BauGB 	<p>Erarbeitung des Vorentwurfes des Landschaftsplanes, bestehend aus dem Planteil und der Begründung, die die Umweltprüfung zum LP beinhaltet</p> <ul style="list-style-type: none"> - liegt zur frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP gemäß §3(1) BauGB bei - frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben und Zusendung der Unterlagen
4. Entwurf	<ul style="list-style-type: none"> - Vorlage des Entwurfes des Flächennutzungsplanes mit Begründung gemäß §2a BauGB einschließlich Umweltbericht gemäß Anlage zu §2(4) und §2a BauGB - Billigungs- und Offenlagebeschluss - Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(2) BauGB durch öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanung mit Begründung einschließlich Umweltbericht, Bekanntmachung einschließlich Angaben darüber, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind 	<ul style="list-style-type: none"> - Vorlage des Entwurfes des Landschaftsplanes, bestehend aus dem Planteil und der Begründung, die die Umweltprüfung zum LP beinhaltet - Billigungs- und Offenlagebeschluss - liegt zur Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP gemäß §3(2) BauGB bei - Beteiligung der berührten

Planungsschritt	Flächennutzungsplan mit Umweltprüfung	Landschaftsplan
	- Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4(2) BauGB durch Anschreiben und Zusendung der Unterlagen, Zugleich Information über die öffentliche Auslegung gemäß §3(2) BauGB	Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch Anschreiben und Zusendung der Unterlagen, Zugleich Vorlage bei Naturschutzbehörde
Abwägung	- Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren, abweichende Darstellungen des Landschaftsplanes) Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen in Tabellenform	- Berücksichtigung des LP in der Abwägung um FNP
Änderung des Entwurfes des FNP	- Einarbeitung der Änderungen in den Entwurf des FNP, Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum geänderten Entwurf	- Fortschreibung des LP, Teilnahme am Beteiligungsverfahren des FNP, Vorlage bei der Naturschutzbehörde
Abwägung zum geänderten Entwurf des FNP	Zusammenstellung des Abwägungsmaterials und Erarbeitung von Abwägungsvorschlägen	
Feststellungsbeschluss, Genehmigungsverfahren, Wirksamwerden	Feststellungsbeschluss des FNP, Antrag auf Genehmigung, erforderlichenfalls Erfüllung von Auflagen und Maßgaben, Wirksamwerden des FNP durch Bekanntmachung	Beschluss des LP vor dem Beschluss des FNP

1.4. Wirkung und Planungshorizont des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als vorbereitender Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen dar. Er trifft Aussagen darüber, welche Teile der Gemeinde zum Wohnen, durch Gewerbe- und Industriebetriebe oder für andere bauliche Zwecke (gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen) genutzt und welche als Freiflächen (z.B. Grünflächen, Kleingärten, Wald, landwirtschaftliche Fläche) oder als Natur- und Landschaftsschutzgebiete erhalten werden sollen. Darüber hinaus stellt er die erforderlichen Gemeinbedarfsflächen und wichtigen Verkehrsstrassen dar.

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

- Der FNP hat Programmcharakter und ist Koordinierungsinstrument der Stadt für die städtebauliche Entwicklung.
- Er entwickelt im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbaren bodenrechtlichen Wirkungen für den einzelnen Bürger und bedarf grundsätzlich der Umsetzung und Konkretisierung durch Bebauungspläne.
- Aus der Darstellung sind weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigungen für ein Grundstück, noch Entschädigungsansprüche abzuleiten.
- verbindliche Bauleitpläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan hat jedoch keine unmittelbare Bedeutung für die Beurteilung von Bauanträgen oder -anzeigen in Gebieten, für die verbindliche Bauleitpläne aufgestellt sind, ebenso wie für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im nicht beplanten Innenbereich (im Zusammenhang bebauter Ortsteil - § 34 BauGB). Lediglich beim Bauen im Außenbereich kann der FNP für die Beurteilung von Bauanträgen von Bedeutung sein (§ 35 BauGB).
- Als Koordinierungsinstrument begründet er Anpassungspflichten gegenüber öffentlichen Planungsträgern, die dem Plan im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen haben.

1.5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst das Stadtgebiet von Zehdenick einschließlich aller Ortsteile.

Die Gemeindegrenzen wurden, soweit verfügbar, an Hand der entsprechenden Darstellung in der topographischen Karte ermittelt und nach Konsultation des Kataster- und Vermessungsamtes auf der Grundlage der Ende 2006 fertiggestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) konkretisiert bzw. korrigiert.

1.6 Kartengrundlagen

Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind die Darstellungen der topographischen Karte DTK 10 V und DTK 25 V nachfolgend aufgeführter Blätter:

Topografische Karten Blätter:	Aktualisierung Ausgabe		Maßstab
DTK10 3047 NW Groß Dölln	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK25 2946 3 Vogelsang (Neuhof)	31.12.1994	31.12.1998	M1:25.000
DTK25 2946 4 Grunewald (Storkow Kurtschlag) Nord	31.12.1994	31.12.1998	M1:25.000
DTK25 2946 2 Hammelspring	31.12.1994	31.12.1998	M1:25.000
DTK25 2946 1 Havel (Garnison Vogelsang)	31.12.1994	31.12.1998	M1:25.000
DTK10 3046 SO Liebenthal	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3046 SW Krewelin	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3046 NO Kurtschlag Süd	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3046 NW Zehdenick	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3045 SO Falkenthal	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3045 SW Gutengermendorf	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3045 NO KleinMutz (Zehdenick West)	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK10 3045 NW Gransee-Kraatz-Buberow	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK25 2945 4 Mildenberg	31.12.1994	31.12.1997	M1:25.000
DTK10 2945 SW Altlüdersdorf	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000
DTK25 2945 2 Marienthal Nord	31.12.1994	31.12.1997	M1:25.000
DTK10 2945 NW Dannenwalde	01.05.1994	31.12.1996	M1:10.000

Dabei lagen für einige Gemeindeteile im Nordosten des Plangebietes keine Karten im Maßstab 1:10.000 vor, da es sich um das Umfeld ehemals von den sowjetischen Streitkräften militärisch genutzter Flächen handelt. Die vorliegenden topographischen Blätter wurden gescannt, als TIFF-Dokumente georeferenziert und den in „Autodesk Map“ digitalisierten Plandarstellungen zugeordnet.

Die seit Ende 2006 vorliegende **Automatisierte Liegenschaftskarte** (ALK) konnte für die Darstellungen auf der Basis der topographischen Karte nur im Zweifelsfall hinzugezogen werden, z.B. um den genauen Verlauf der Grenzen des Gemeindegebietes zu ermitteln. Die Darstellungen auf der Basis der Topographischen Karte sind oftmals abstrakt oder symbolhaft (z.B. die Darstellung der Breite von örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen), damit allerdings auch anschaulicher.

Die Plandarstellungen von Landschaftsplan und Flächennutzungsplan wurden mit der Städtebauapplikation „StadtCAD Hippodamos“ von EUROGIS auf der Basis der „AutoCAD Map“ - Software von AUTODESK erstellt. Folgende als shape-Dateien in der Datenbank des geografischen Informationssystems (GIS) des Landkreises Oberhavel im September 2006 vorliegenden Grunddaten konnten übernommen und verarbeitet bzw. zur Analyse verwendet werden:

- Grenzen der Schutzgebiete: SPA (tlw.), FFH, NSG, LSG
- Trinkwasserschutzzonen
- Bodendenkmale (tlw.)
- Biotoptypenkartierung
- Windeignungsgebiete
- Windkraftanlagen

Als Bilddateien konnten genutzt werden:

- Topographie DTK 10 V und DTK 25 V

- entzerrte Luftbilder 2003 farbig
- entzerrte Luftbilder 2005 s/w
- für Teilbereiche entzerrte Luftbilder 2008 farbig
- Urmesstischblätter
- geologische Karten

Der Bestand der Flächennutzungen wurde ermittelt durch:

- Vor-Ort-Analysen im Sommer 2006 und 2007, Ergänzung und Anpassung 2008
- unter Auswertung der vorliegenden entzerrten Senkrecht-Luftbildaufnahmen und
- mit Zuhilfenahme von ca.200 bei einer Überfliegung am 09.05.2006 gewonnenen Schrägluftbildaufnahmen

Die Darstellungen des Bestandsplanes (Dezember 2006 / überarbeitet 2008) orientieren sich an der Darstellungssystematik des BauGB. Damit können die Planungsansätze des FNP aus den Bestandsdarstellungen entwickelt werden und sind somit im Rahmen der Genauigkeit der topographischen Karte quantifizierbar.

Die aus dem GIS des Landkreises verfügbaren flächendeckenden Biotoptypenkartierungen waren nur bedingt verwendbar, da sie

1. auf der Grundlage anderer oder anders gescannter oder anders georeferenzierter topografischer Karten erstellt worden waren. (Die Abweichungen betragen allerdings jeweils nur bis zu ca. 30m (3mm in der Karte M 1:10.000).)
2. nur anhand der entzerrten Luftbilder erstellt und nicht durch Vor-Ort-Analysen bestätigt sind.
3. teilweise deutlich fehlerbehaftet sind.

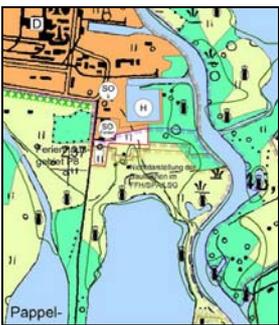
Die Biotoptypenkartierung wurde daher nur selektiv verwendet. Die Darstellung erfolgte an Hand aktueller Luftbilder und Überfliegungen, im Zweifelsfall ergänzt durch Begehungen vor Ort.

1.7 Flächen, die gemäß §5(2) Satz 2 BauGB von der Darstellung des FNP ausgenommen werden

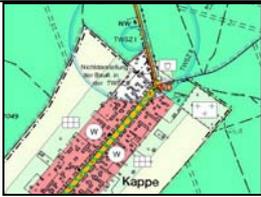
Gemäß §5(2) Satz 2 BauGB können aus dem Flächennutzungsplan Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; in der Begründung sind die Gründe hierfür darzulegen.

Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden folgende Flächen von der Darstellung des FNP aus den nachfolgend genannten Gründen ausgenommen:

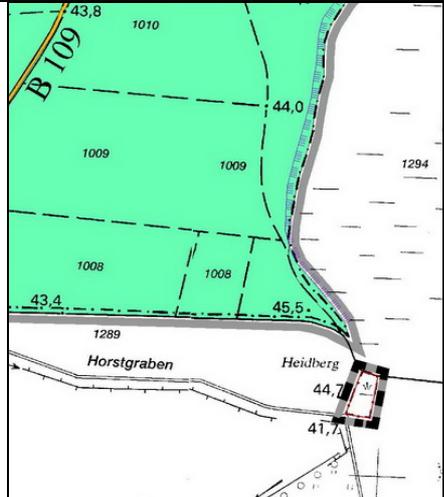
Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Geplante Darstellung
Z31		<p><u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P1 zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik</p> <p><u>bisherige Nutzung:</u> Gewerbe 1,45 ha Lw 8,58 ha</p>	10,03	- tlw. LSG „Obere Havelniederung“ (50%), tlw. SPA (Südrand), §48 BbgNatSchG	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 6,82ha, geplante Grünfläche 3,21ha, Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist.

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Geplante Darstellung
Z34		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P5 ehem. Werk IV westl. Eichlerstich <u>bisherige Nutzung:</u> 4,14 ha SiRest 0,73 ha Wald 0,18 ha Wasser 9,95 ha Lw	15,00	- LSG „Obere Havelniederung“	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 14,82ha, Erhalt Uferwald, Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist.
Z35a		<u>Lage:</u> (Z 35a=P12) nördl. Ziegeleipark <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen 1,54 ha Lw 9,30ha	10,84	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“, - Bergrecht	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 10,84 ha Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Bergrecht nicht mehr entgegensteht.
Z35b		<u>Lage:</u> (Z35b=P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw 2,48ha	4,14	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ - SPA	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 4,14ha Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Naturschutzrecht (LSG/SPA) nicht mehr entgegensteht.
Z37		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel <u>bisherige Nutzung:</u> 0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha Lw	1,2	- tlw. LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ - SPA - FFH	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 1,2 ha Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Naturschutzrecht (LSG, FFH, SPA) nicht mehr entgegensteht.
Z40		<u>Lage:</u> Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof <u>bisherige Nutzung:</u> Lw 16,31ha	16,31	- LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ SPA, tlw. gesch. Biotop (Trockenrasen) - SPA - FFH	Im Ergebnis des ROV geplante Baufläche SO Ferienhausgebiet 10,53ha, Darstellung Grünfläche 5,78ha, Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Naturschutzrecht (LSG, FFH, SPA) nicht mehr entgegensteht
SO6		<u>Lage:</u> nördlich des Ziegeleiparkes <u>bisherige Nutzung:</u> SO Pferdehof	1,2	- LSG - Bergrecht	Geplante Darstellung der vorhandenen Baufläche SO Pferdehof 1,2 ha. Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt ist und Bergrecht nicht mehr entgegensteht.

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Geplante Darstellung
Bu3		<u>Lage:</u> Grünfläche Vogelpark Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal am Südrand und angrenze Fläche <u>bisherige Nutzung:</u> 0,25 ha Lw 0,65 ha G 0,38 ha Wald teilw. Bergwerksfeld	1,28	LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“	Geplante Nachnutzung der vorgenutzten Flächen als Grünfläche Parkanlage (Vogelpark) steht den Schutzziele des LSG nicht grundsätzlich entgegen, bisher liegt jedoch noch kein Nutzungskonzept vor; Darstellung wird nachgeholt, sobald flächenschutzrechtliche Entscheidung zum LSG auf der Grundlage eines Nutzungskonzept des Flächeneigentümers / Betreibers erfolgt ist.
F6		<u>Lage:</u> nördlich OT Wesendorf zwischen Stallanlagen und Dorf <u>bisherige Nutzung:</u> Lw	3,37	kleine Teilfläche (ca. 10%) im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ und SPA Obere Havelniederung	Waldarrondierung in direkter Ortsrandlage, Aufforstungsfläche zum Ausgleich nach dem Waldgesetz, Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.
F8		<u>Lage:</u> östlich der L 21 Liebenwalder Straße, direkt südlich an die Dorflage Krewelin anschließend <u>bisherige Nutzung:</u> Lw	2,02	teilweise LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“, teilweise Lage im SPA Obere Havelniederung	Waldarrondierung in direkter Ortsrandlage, Aufforstungsfläche zum Ausgleich nach dem Waldgesetz, Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen.
OT Krew.		<u>Lage:</u> Krewelin, nördlich Ortslage <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen	1,75	Trinkwasserschutzzone II	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nach absehbarer Änderung der TWSZ nicht mehr entgegenstehen.
Zehd.		<u>Lage:</u> Zehdenick, Parkstraße (nördliche Verlängerung Neuholländer Weg) <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen	0,47	Trinkwasserschutzzone II	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nach absehbarer Änderung der TWSZ nicht mehr entgegenstehen.
		<u>Lage:</u> Zehdenick, Heideweg / Ecke Straße des Aufbaus <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen	1,1	Trinkwasserschutzzone II	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, die Darstellung wird nachgeholt, wenn die Belange des Trinkwasserschutzes nach absehbarer Änderung der TWSZ nicht mehr entgegenstehen.

Nr.	Ausschnitt FNP	Lage / bisherige Nutzung	Größe (ha)	Rechte, die der Darstellung entgegenstehen	Geplante Darstellung
OT Kappe		<u>Lage:</u> Kappe, nördlicher Teil der Ortslage <u>bisherige Nutzung:</u> Wohnen	1,2	Trinkwasserschutzzone II	Wohnbaufläche wird von der Darstellung des FNP ausgenommen, da sich im Rahmen der Prüfung des FNP herausgestellt hatte, dass eine Darstellung als Wohnbaufläche wegen der Lage in der TWSZ II nicht möglich ist. Die Darstellung in einer Nutzungsart, welche der TWSZ nicht entgegensteht, wird zeitnah nachgeholt.
Z23		<u>Lage:</u> nördl. Ziegeleischtich am Prerauer Stich <u>bisherige Nutzung:</u> Lw/Offl.	1,0	SPA-Vorprüfung erforderlich	Darstellung für gewerbliche Nutzung wird nachgeholt, wenn SPA-Vorprüfung erfolgt ist und Belange des Habitatschutzes nicht entgegenstehen

Nicht zusammenhängendes Gemeindegebiet

	<p>Darüber hinaus hat die sich im Zuge der Prüfung des FNP durch die höhere Verwaltungsbehörde herausgestellt, dass zum Plangebiet auch Flurstück 1 der Flur 6, Gemarkung Klein-Mutz (südöstlich der Zehdenicker Bürgerheide) gehört, das räumlich nicht mit dem übrigen Plangebiet verbunden ist. Es handelt sich somit um ein nicht zusammenhängendes Gemeindegebiet. Das betreffende Flurstück mit einer Größe 0,26 ha umfasst eine feuchte Wiesenfläche mit aufwachsendem Baumbestand, die innerhalb einer Waldfläche liegt, welche zur Gemeinde Löwenberger Land gehört. Die Gemeinde Löwenberger Land hat das Flurstück in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend einer früheren Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Das betreffende Grundstück wurde von der Darstellung des FNP ausgenommen. Der FNP (Plan) wurde um die auszunehmende Fläche ergänzt. Die Darstellung entsprechend der bestehenden Nutzung wird zeitnah nachgeholt.</p> <p>(Anmerkung: Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Zehdenick vom 29.04.2010 beabsichtigt die Stadt Zehdenick die Übertragung der nebenstehend gekennzeichneten Fläche (Flurstück 1 der Flur 6, Gemarkung Klein-Mutz) an die Gemeinde Löwenberger Land durch Gebietsänderungsvertrag. Sobald diese Übertragung wirksam erfolgt ist, entfällt das Erfordernis der Darstellung der betreffenden Fläche im FNP Zehdenick.</p>
--	--

2. Planungsziel und Herangehensweise

2.1 Ziel und Zweck der Planung

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

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

2.2 Darstellungssystematik und Vorgehensweise für den Entwurf des Flächennutzungsplanes Zehdenick

2.2.1 Planungsgrundsätze

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

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

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

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

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

- Vorrangiges Ziel ist die **Stärkung der Kernstadt Zehdenick sowie der Ortskerne der Ortsteile** entsprechend des Anteiles an der Gesamtbevölkerung
- Die zahlreichen **bauliche Nutzungen im Außenbereich** sind im Analyseplan des Landschaftsplanes erfasst und dargestellt. Sie genießen **Bestandsschutz**. Im Planwerk des FNP sind baulich zu nutzende Flächen zukünftig **nur dann** darzustellen, **wenn die Kommune ihre bauliche Weiterentwicklung und Erschließung plant**.
- Für **zukünftige Entwicklungen** sollen **vorrangig bereits baulich genutzte Flächen mit aufgegebenen Nutzungen** in Anspruch genommen werden.

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

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

Die **Inanspruchnahme neuer Bauflächen** darf nur erfolgen, wenn **keine übergeordneten Belange** (Raumordnung und Landesplanung, Naturschutz, Gewässerschutz, Bergbau u. a.) **entgegenstehen**. Im Rahmen der **Umweltprüfung** ist nachzuweisen, dass

- die **Inanspruchnahme erforderlich** ist
- **keine bereits vorgenutzte Fläche** hierfür verwendet werden kann,
- **keine Standortalternative** besteht, die einen geringeren Eingriff in die Schutzgüter verursachen würde

Sofern neue Bauflächen in Anspruch genommen werden, sind im FNP hierfür **Flächen für Kompensationsmaßnahmen** nach dem Naturschutzrecht vorzusehen. Vorzugsweise soll der Ausgleich für Neubebauung durch Abriss oder flächenhafte, rechtlich dauerhaft gesicherte ökologische Aufwertung erfolgen.

2.2.2 Vorgehensweise zur Darstellung des Bestandes und der geplanten Nutzungen

Zur Vorbereitung der Erstellung des Flächennutzungsplanes Zehdenick wurde für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick einschließlich aller Ortsteile die **Art der vorhandenen Bodennutzung** anhand der topografischen Karte TK 10.000, entzerrten maßstäblichen Luftbildern (2005), der Befliegung Planungsbüro Ludewig Mai 2006 sowie Analyse vor Ort erfasst. Sie ist im **Analyseplan zum Flächennutzungsplan** dargestellt, der in der Anlage dieser Begründung als jpg-Datei für das Gemeindegebiet sowie jeweils in Form von ortsteilbezogenen Detailplänen in Papier beiliegt.

Darüber hinaus stellt der Analyseplan die durch verbindliches Recht bereits geregelten zulässigen baulichen Nutzungen ebenfalls wie folgt als Bestand dar:

- **Baulücken gemäß §34 BauGB** (im Innenbereich), die nicht länger als 50m sind
- Flächen, für die ein **Bebauungsplan** oder eine **Satzung gemäß §34 BauGB** aufgestellt ist und die bereits erschlossen und in Nutzung genommen sind.

Flächen, für die ein **Bebauungsplan** oder eine **Satzung gemäß §34 BauGB** aufgestellt ist und die noch unbebaut sind, werden als geplante Bauflächen und nicht als Bestand gewertet.

Nicht als Bauflächen dargestellt werden folgende bebaute Flächen

- **Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebe**, die gemäß §35 BauGB **als privilegierte Vorhaben im Außenbereich grundsätzlich zulässig** sind; **hiervon ausgenommen sind Tierhaltungsanlagen**, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen. Diese werden als Bauflächen dargestellt.
- bebaute Flächen, deren **Nutzung aufgegeben** wurde und deren **Rückbau bereits begonnen** hat (z. B. Militärliegenschaft in Vogelsang)

Die Flächen mit **gemeindlichen Planungsabsichten** (z. B. Ferienhausgebiet, Abrundungsflächen, Lückenschließungen) sind ebenfalls **mit gesonderter Darstellung** im Plan enthalten. Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP konnten nicht alle im Vorentwurf geplanten Nutzungen beibehalten werden. Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai2008 erfolgten nochmals Anpassungen der geplanten Nutzungen.

3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen

3.1 Vorbemerkungen

Gemäß §1(4)BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung sind diese Ziele in den nachfolgenden Planungen dargestellt.

Die einzelnen Bundesländer sind gemäß § 4 Abs.3 Raumordnungsgesetz (ROG) dazu verpflichtet, die Grundsätze der Raumordnung (§ 2 ROG) durch die Aufstellung von Programmen und Plänen zu sichern. Als übergeordnete Querschnittsplanung ist die Raumplanung durch ihre Überörtlichkeit und durch ihren „zusammenfassenden“ Charakter gekennzeichnet. Gefordert ist die Abstimmung der raumbezogenen öffentlichen Aktivitäten nach Maßgabe eines raumordnerischen Leitbildes. Der Inhalt der landesplanerischen Programme und Pläne bildet die materielle Beurteilungsgrundlage im Verfahren der landesplanerischen Anfrage der Gemeinden. Die Grundsätze der Landesplanung sind für die Träger der Bauleitplanung abwägungsrelevant. Die Ziele der Raumordnung stellen bereits das abschließende Ergebnis eines Abwägungsvorganges dar und lösen somit eine unmittelbare Beachtungspflicht aus.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

3.2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

- der Verordnung über den **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** vom 31.03.2009, in Kraft getreten am 15.05.2009
- dem **Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg** (Landesentwicklungsprogramm - **LEPro 2007**), in Kraft getreten am 01.02.2008

- der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel, **Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind)** vom 05. März 2003 (im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.09.2003)
- dem **Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung und Rohstoffsicherung“ (ReP-RW), 2. Entwurf** vom 14.10.2008.

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



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

2.10 (G)

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

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

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

2.11 (G)

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

2.12 (G)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tonstichlandschaft

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

„1. Ergebnis des Raumordnungsverfahrens

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

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

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

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

Im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wird die Umsetzung eines touristischen Gesamtkonzeptes in der Zehdenicker Tonstichlandschaft ermöglicht, das für die Entwicklung der Region von großer Bedeutung ist. Ihre Schranken findet diese stark auf die Gewässernutzung ausgerichtete Planung aber in den hohen naturschutzfachlichen Anforderungen. Dies schlägt sich insbesondere in den Maßgaben zum Schutz der Uferbereiche der Gewässer als wesentlichem Element des Freiraum- und Biotopverbundes nieder und in den Maßgaben zum Erhalt großer, weiterhin relativ störungsarmer Räume. So kann einerseits eine überregional bedeutsame Planung realisiert werden, andererseits wird dem Schutz von Arten (Biber, Fischotter, Rohr- und Zwergdommel), für deren Erhalt die Zehdenicker Tonstichlandschaft von überregionaler Bedeutung ist, Rechnung getragen.

Maßgaben

01 Verzicht auf die Entwicklung des Ferienhausgebietes P10.

Räumlicher Bezug: P10

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

Kapitel: 4.1.3, 4.2.2, 4.3.2.1, 4.3.2.2

02 Verzicht auf den Ausbau eines Hafens am Standort P4.

Räumlicher Bezug: P4

Inhaltlicher Bezug: Biber, LRT 3260

Kapitel: 4.3.2.1

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

Räumlicher Bezug: P5 und „Betonstraße“

Inhaltlicher Bezug: Freiraum, Rohrdommel, Rohrweihe, Zwergdommel

Kapitel: 4.1.3, 4.3.2.2

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

Räumlicher Bezug: Treidelweg und angrenzende Flächen

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

Kapitel: 4.1.3, 4.3.2.1, 4.3.2.2

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum

Kapitel: 4.1.3

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen

Kapitel: 4.2.2

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum, Landschaft

Kapitel: 4.1.3, 4.2.6

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

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

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

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

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

Kapitel: 4.1.3, 4.2.2, 4.3.2.1, 4.3.2.2

10 Verzicht auf eine wesentliche Erhöhung des Ausbaugrades vorhandener Wege.

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

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

Kapitel 4.1.3, 4.3.2.1, 4.3.2.2:

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

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

Inhaltlicher Bezug: Rotbauchunke, Kapitel: 4.3.2.1

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

Räumlicher Bezug: P7

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

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

Räumlicher Bezug: P4

Inhaltlicher Bezug: Mensch, Kapitel: 4.2.1

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

Räumlicher Bezug: P5 und nördl. angrenzend

Inhaltlicher Bezug: Zwergdommel, Kapitel: 4.3.2.2

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

Räumlicher Bezug: P2+3

Inhaltlicher Bezug: Kulturgüter und sonstige Sachgüter, Kapitel: 4.2.7

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

Räumlicher Bezug: P1, P5, P7, P8, P9, P 10, P12

Inhaltlicher Bezug: Landschaft, Kapitel: 4.2.6

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Siedlungsraum, Kapitel: 4.1.3

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Boden, Kapitel: 4.2.3

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

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

Inhaltlicher Bezug: Boden, Kapitel: 4.2.3

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Boden, Kapitel: 4.2.3

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Forstwirtschaft, Kapitel: 4.1.5

22 Beachtung des geltenden Leinenzwangs für Hunde.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

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

Kapitel: 4.3.2.1, 4.3.2.2

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

Räumlicher Bezug: L 214

Inhaltlicher Bezug: Fischadler, Kapitel: 4.3.2.2

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

Räumlicher Bezug: Brücke über die Havel

Inhaltlicher Bezug: Biber, Fischotter, Kapitel: 4.3.2.1

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

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

Inhaltlicher Bezug: Rotbauchunke, Kapitel: 4.3.2.1

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

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

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

Kapitel: 4.2.2, 4.3.2.1, 4.3.2.2

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Enten, Gänse, Kapitel: 4.3.2.2

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

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

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

- eine Einbeziehung der Charakteristischen Arten der LRT 3150 und 3260 in die Betrachtungen zur FFH-Verträglichkeit erforderlich, um ggf. erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auszuschließen.

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

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

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

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

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

Räumlicher Bezug: alle Ferienhausstandorte

Inhaltlicher Bezug: Tiere und Pflanzen, Kapitel: 4.2.2

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

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

Räumlicher Bezug: engerer Untersuchungsraum

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

„3. Beschreibung des Vorhabens

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

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

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

3.1 Standortauswahl der Ferienhausgebiete

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

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

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

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

Zusätzlich wurden zwei Ersatzstandorte ins Verfahren eingebracht:

- P10 – Bröselstich
- P11 – Am Ziegeleipark

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

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

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

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

3.2 Ferienhausgebiete

Die einzelnen Ferienhausgebiete bestehen aus den Komponenten Ferienhäuser, innere Erschließung und Außenanlagen. Eine Nutzung der Ferienhäuser als Daueroohnsitz wird ausgeschlossen. Die durchschnittliche Größe der Ferienhausgrundstücke beträgt 800 - 1.000 m², mit einer zulässigen Grundflächenzahl zwischen 0,2 und 0,3, maximal 2 Vollgeschossen, einer maximalen Firsthöhe von 10 m und einer maximalen Gebäudelänge von 50 m.

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

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

3.3 Touristische Infrastruktur und Wege

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

- zwei neue Fuß- und Radwegbrücken (über den Voßkanal am Ferienhausgebiet P2+P3 und über die Havel unmittelbar nördlich der Eisenbahnbrücke) mit neuer Anbindung an das vorhandene Wegenetz und

- der Neubau eines Radweges entlang der L 214 geplant.

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

Die vorhandene wassertouristische Infrastruktur soll durch folgende Ausbaumaßnahmen ergänzt werden:

- zusätzliche Anlegestelle für das Fahrgastschiff „Zehdenix“ zwischen Ziegeleipark und Zehdenick nördlich der Eisenbahnbrücke in direkter Verknüpfung mit der geplanten Fuß- und Radwegbrücke;

- Ausbau von drei vorhandenen Hafenbecken zu Freizeithäfen (Charter-, Motor-, Segel- und Ruderboote, Kanus): P2+P3 - 70 Bootsliegeplätze, P4 - 80 Bootsliegeplätze und P5 - 50 Bootsliegeplätze;

- nach der Überarbeitung der Antragsunterlage ist letztlich die Anlage von drei Badestellen an Gartenzweig-, Eichler-, und Neitzelstich vorgesehen; zunächst waren insgesamt fünf neue Badestellen geplant.

Daneben ist die Anlage von fünf kleinen Versorgungseinrichtungen mit 50 bis 100 m² Nutzfläche („Touristische Boxenstopps“) in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Ferienhausgebieten (P1, P4, P5, am Welsengraben, nahe Burgwall) vorgesehen. Sie sollen über ein eingeschränktes Angebot von Waren des täglichen Bedarfs verfügen und dienen der Information und Schlüsselübergabe. Zunächst waren sechs Boxenstopps geplant.

3.4 Äußere Verkehrserschließung

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

- Waldstraße / Ziegeleiweg (so genannte „Betonstraße“) – Erschließung P5 und P10

- Schulstraße – Erschließung P5 und P10

- Triftweg – Erschließung P2+P3

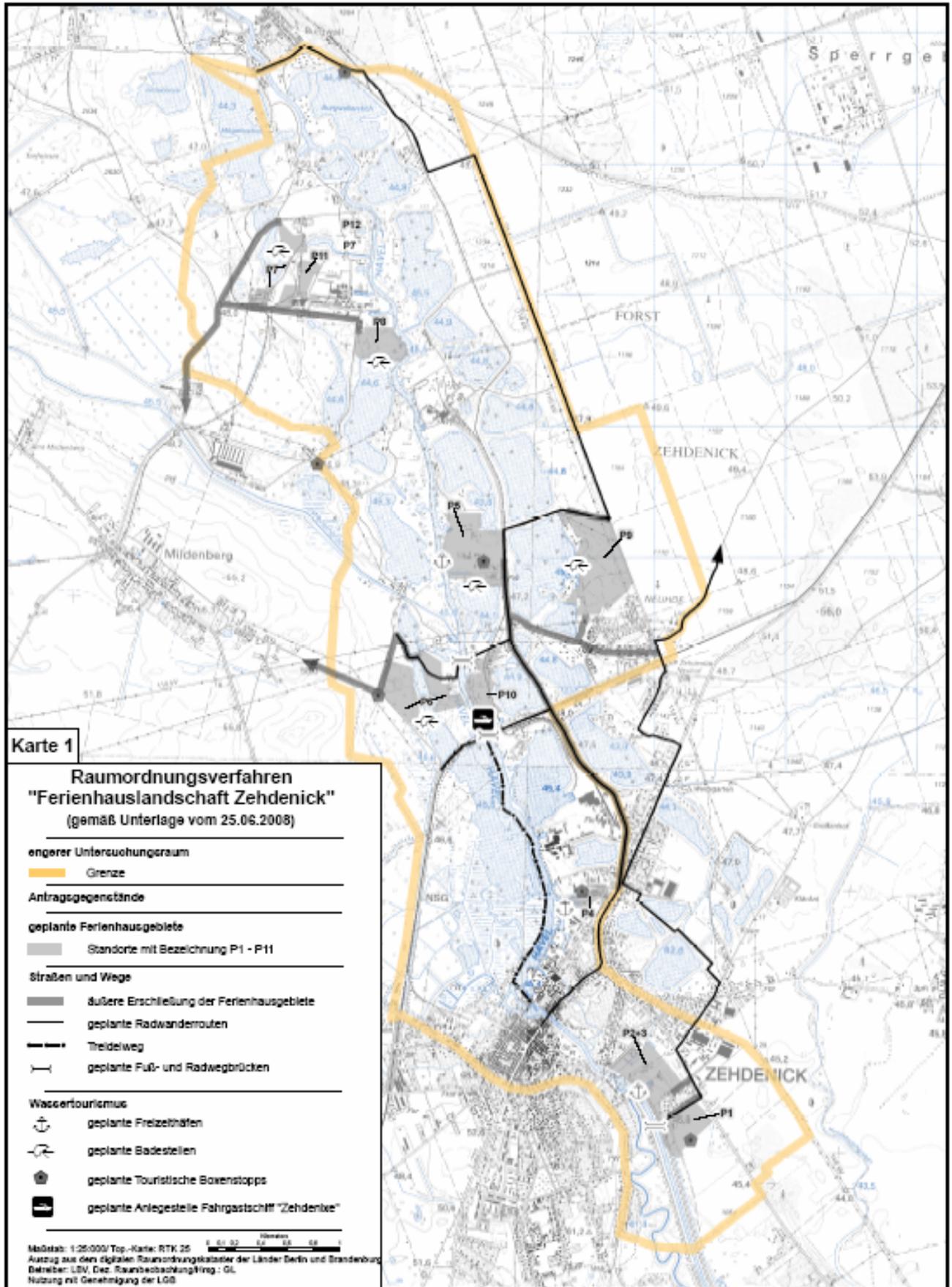
- Schwarzer Weg und anschließende Wege - Erschließung P7, P8, P12

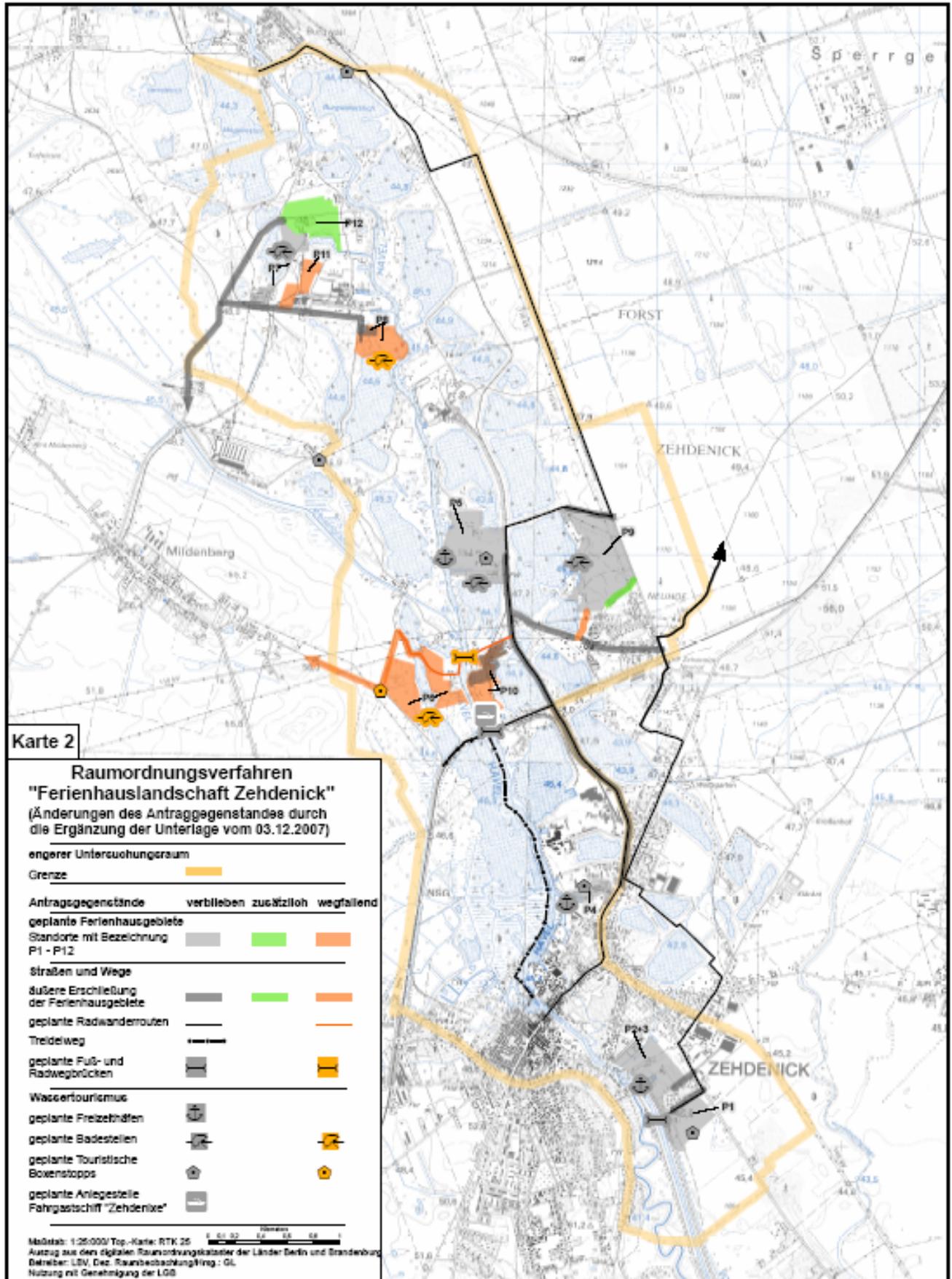
Da der Vorhabensträger die Entwicklung des Standortes P6 als Ferienhausgebiet im Ergebnis der ersten Trägerbeteiligung nicht weiter verfolgt, entfallen die geplanten Erschließungsmaßnahmen für diesen Standort.

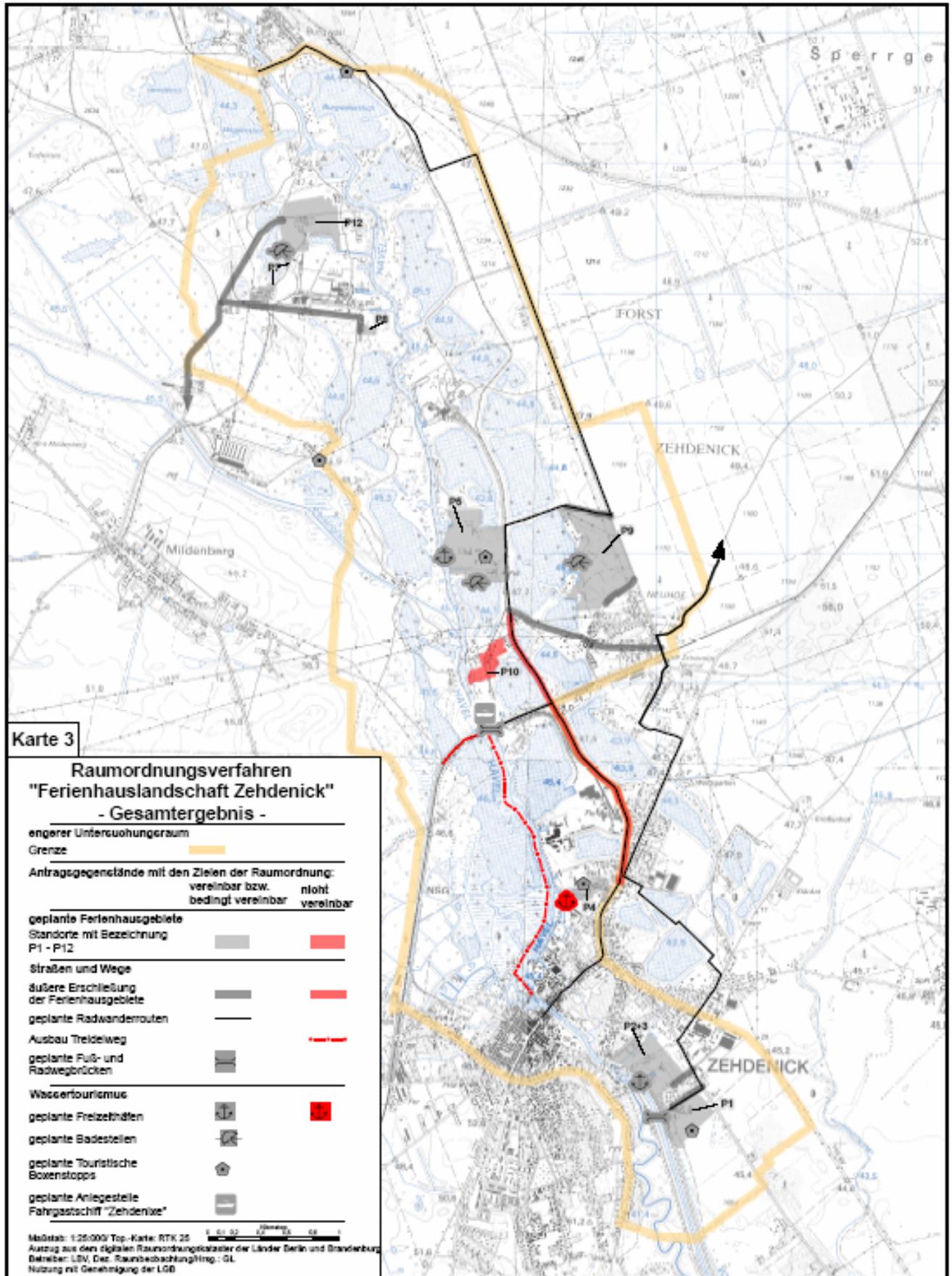
3.5 Ver- und Entsorgung

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

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







3.2.3 Berücksichtigung der Mitteilungen der Ziele der Raumordnung und Landesplanung zum vorliegenden FNP

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

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

Planungsabsicht

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

Beurteilung der Planungsabsicht

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

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

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

Bewertung

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

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

Wohnbauflächen:

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

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

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

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

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

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

Gewerbliche Bauflächen

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

Sondergebiete

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

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

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

Windenergienutzung

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

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

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

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

Rohstoffsicherung

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

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

„die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die o.g. Planungsabsicht haben wir Ihnen mit Schreiben vom 19.07.2007 mitgeteilt. Darüber hinaus ist das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (ROV) zur „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ (Landesplanerische Beurteilung vom 29.02.2008) zu berücksichtigen. Gegenüber der Zielmitteilung vom 19.07.2007 haben sich die landesplanerischen Beurteilungsgrundlagen durch das Inkrafttreten des LEPro 2007 am 01.02.2008 verändert. Seine Festlegungen - ausschließlich Grundsätze der Raumordnung - ersetzen die Festlegungen des „alten“ LEPro und sind zu berücksichtigen. Die Inhalte unserer Zielmitteilung und die Maßgaben aus der landesplanerischen Beurteilung wurden teilweise berücksichtigt, hinsichtlich der geplanten Darstellungen zu gewerblichen Bauflächen und Sondergebieten für Windenergienutzung bestehen von Seiten der Raumordnung keine Bedenken mehr. Dennoch kann die Anpassung an die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung derzeit nicht festgestellt werden.

Wohnbauflächen:

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

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

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

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

Ferienhauslandschaft Zehdenick / Sondergebiete:

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

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

Die Sondergebiete

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

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

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

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

Zu den übrigen Maßgaben im Einzelnen:

• Im Bereich des Sondergebietes Z33 ist kein Hafensymbol dargestellt. Die Planungsabsicht entspricht insoweit Maßgabe 02 (kein Hafenausbau am Standort P4). Die vorgesehene Darstellung als SO 1 – Marina und Werft steht dem jedoch entgegen.

• Der südliche Teil des Ziegeleiweges und die sich daran anschließende Waldstraße sind als „Straßenverkehrsfläche – überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Nach der Begründung zum FNP (S. 135, 12.5.1) ist für die äußere Verkehrserschließung der Ferienhauslandschaft ein „Ausbau Waldstraße – Ziege-

leiweg/Ende in 4 Bauabschnitten (P 5)“ vorgesehen. Maßgabe 03 (Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5) steht dem entgegen.

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

Rohstoffsicherung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die (frühere) Fläche Z26b sowie der angrenzende Bereich um den Ziegeleistich werden in diesem Zusammenhang überarbeitet. Die Grünfläche um den Ziegeleistich wird im Südwesten um eine Fläche für Sport und Camping erweitert. Der Uferbereich des Ziegeleistichs ist auf der westlichen Seite bereits parkartig gestaltet und eine Sportanlage wurde südwestlich des Ziegeleistichs angelegt. Nach Besichtigung des Bestandes westlich des Ziegeleistichs, der u. a. durch ein Hotel mit Gastronomie geprägt ist, wird für die betreffende Fläche die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 7 in „Beherbergung und

Gastronomie“ geändert und der Zuschnitt der Sondergebietsfläche wird der tatsächlich vorhandenen bzw. geplanten Nutzung angepasst. Entlang des nördlichen Ufers des Ziegeleistichs wird ergänzend eine Sondergebietsfläche SO 8 (Ferienhäuser auf Wasser) im geänderten Entwurf des FNP dargestellt.

Zwar liegt die Fläche westlich des Ziegeleistichs in der Nähe zu sensiblen Naturräumen, jedoch handelt es sich um eine gewerblich vorgegenutzte innerstädtische Fläche, deren Uferbereich vollständig durch ein massives Bollwerk verbaut ist. Eine Nutzung des Uferbereiches für den Wassertourismus ist hier stadtnah möglich ohne neue Eingriffe in Natur und Landschaft zu verursachen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Da die betreffenden Flächen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht liegen, kann deren Darstellung im FNP erst erfolgen, wenn die diesbezüglichen Konfliktlösungen in Aussicht stehen. Dies setzt auch die Vermeidung bzw. Minimierung und ggf. den Ausgleich von Eingriffen in Niedermoorböden voraus.

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

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

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

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

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

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

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

http://al.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-al/landesentwicklungsplanung/lepbb_text.pdf

die Festlegungskarte 1 (Gesamtraum) unter

http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-ql/landesentwicklungsplanung/lepbb_festlegungskarte_1.pdf

und die Festlegungskarte 2 (Städtische Kernbereiche) unter

http://ql.berlin-brandenburg.de/imperia/md/content/bb-ql/landesentwicklungsplanung/lepbb_festlegungskarte_2.pdf

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

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

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

Wohnbauflächen:

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

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

Rohstoffsicherung:

Die beabsichtigte Darstellung Sondergebiet Ferienhausgebiet Z 35A (P12) sowie die bestandsorientierte Darstellung Sondergebiet 6 - Pferdehof westlich des Toetzkstichs überlagern das Vorbehaltsgebiet „Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ Nr. 59 „Mildenberg“ gemäß ReP-RW-Entwurf. Nach dem vorgesehenen Grundsatz 1.2 soll dem Belang der Rohstoffsicherung bei der Abwägung

mit konkurrierenden Raumansprüchen eine hohe Bedeutung zukommen. Die geplante Siedlungsentwicklung würde eine Rohstoffgewinnung behindern. Als Grundsatz-Entwurf entfaltet diese vorgesehene regionalplanerische Festlegung derzeit jedoch keine Rechtswirkung, so dass hier der Planungsabsicht keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

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

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

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

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

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

3.3 Regionalplanung

3.3.1 Berücksichtigung der Stellungnahmen der Regionalen Planungsgemeinschaft zum FNP

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

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

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

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

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

Hinweis zu Bedarfsermittlung

*Der Bedarfsermittlung für die Wohnbauflächen kann nicht in allen Punkten gefolgt werden. Dies betrifft die Nichtdarstellung von Siedlungssplittern im Außenbereich. Das Ziel, an nicht integrierten Standort keine weitergehende Siedlungsentwicklung zu forcieren, wird begrüßt. Gleichwohl sind die **faktische Wohnnutzung** an diesen Stellen und der daran gekoppelte **Bestandsschutz nominal bei den Wohnbauflächen zu be-***

rücksichtigen, sodass hieraus kein Darstellungsdefizit begründet werden kann. In der Konsequenz ist der Zuwachs an Wohnflächen um 37,02 ha als solcher voll in Rechnung zu stellen.

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

Siedlungsflächen

OT Bergsdorf

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

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

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

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

OT Osterne

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

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

OT Badingen

Die Ergänzungsfläche **Ba2** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Trinkwasserschutz“ bzw. der Vorbehaltsgebiete „Trinkwasserschutz“ und „Landwirtschaft“**. Die Vorranggebiete „Trinkwasserschutz“ sind von Nutzungen freizuhalten, die mit der vorrangigen Zweckbestimmung nicht vereinbar sind (vgl. 4.5.2.0.2 ReP-Entwurf). Die Vorbehaltsgebiete sollen durch Planungen und Maßnahmen in ihrer spezifischen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden (vgl. 4.5.3.0.2 und 4.3.1.0.6 ReP-Entwurf). Die Siedlungsentwicklung begründet insbesondere gegenüber dem Trinkwasserschutz Konfliktpotenzial. Ferner gilt, dass die Dimension der angestrebten Entwicklung **nicht als bedarfsgerecht** gilt und der **angestrebten Konzentration auf den Hauptort Zehdenick widerspricht** (vgl. 2.2 (3) ReP I). Auf die Darstellung der Fläche **sollte verzichtet werden**.

OT Zabelsdorf

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

OT Burgwall

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

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

Anmerkung: Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wochenendhausgebiete sind bereits vorhanden. Soweit sie nicht in Schutzgebieten liegen, soll ihre Darstellung in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, da sie Bestandteil der angestrebten touristischen Gesamtentwicklung sind.

Die Ferienhauslandschaft bezieht sich auf vermietende Ferienhäuser. Im Unterschied hierzu befinden sich die vorhandenen Wochenendhäuser i. d. R. in privatem Eigentum und werden von den Eigentümern selbst genutzt. Eine Einbeziehung in das Ferienhausprojekt ist aus diesen eigentumsrechtlichen Gründen kaum möglich.

OT Wesendorf

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

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

OT Krewelin

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

Umwandlung Wohnnutzung in bereits bebauten Wochenendhausgebieten durch Umnutzung von Erholungsgrundstücken

Die Umwandlungsflächen **Z28, Z29 und Z30** gelten als **für die Wohnnutzung ungeeignet**. Die Fläche **Z28** befindet sich innerhalb eines **Vorranggebietes „Natur und Landschaft“**. Innerhalb der Vorranggebiete „Natur und Landschaft“ müssen alle Planungen und Maßnahmen mit der festgelegten Zweckbe-

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

Sonderbauflächen Zehdenick

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweise zu Windenergienutzung und Rohstoffsicherung

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

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

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

Das **Gebiet in Klein-Mutz ist entsprechend zu vergrößern**.

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

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

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

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

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

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

Redaktionelle Hinweise

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

Hinweis zu Bedarfsermittlung

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

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

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

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

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

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte kann der Bedarf für die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht nachvollzogen werden. Die Bedarfe werden einzig im Fall der nicht dargestellten Wohnbauflächen im Außenbereich quantifiziert. Diese können jedoch nicht als Bedarf angerechnet werden. Dies würde ansonsten bedeuten, dass die neuen Bauflächen für die Bewohner dieser Flächen vorgehalten werden müssten und dass diese innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren einen Wohnstandortwechsel hin zu integrierten Lagen vollziehen müssten. Zudem sind die Wohnbauflächen durch eine geringere Bebauungsdichte gekennzeichnet, sodass nicht in gleichem Umfang neue Fläche zur Verfügung gestellt werden müssten. Unabhängig von dieser theoretischen Diskussion, bleiben die Wohnbauflächen auf Grund des Bestandsschutzes faktisch vorhanden. Die erheblich negative zukünftige Bevölkerungsentwicklung, die zu wesentlichen Teilen endogenen Ursprungs ist, d. h. auf die natürliche Bevölkerungsbewegung zurückzuführen ist, wird bei der Bedarfsermittlung nicht hinreichend berücksichtigt. Hier fehlen quantitative Annahmen zu den Auswirkungen auf die Flächenbedarfe auch negativer Art. Die Innenentwicklungspotenziale werden ebenfalls nicht betrachtet.

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

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

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

Siedlungsflächen

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

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

Umwandlung von Wochenendhausgebieten in Wohnbaugebiete

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

Sonderbauflächen

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

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

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

Konflikte können sich insbesondere gegenüber dem Naturschutz und der Landschaftspflege ergeben. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ in räumlicher Nähe zu den gemeinschaftsrechtlich geschützten Gebieten „Zehdenicker-Mildenberger Tonstiche“ (FFH) und „Obere Havelniederung“ (SPA). Planungen und Maßnahmen sollen die Eignung und Bedeutung der Gebiete für den Naturschutz und die Landschaftspflege nicht beeinträchtigen (vgl. 4.1.2.0.1 f. ReP-Entwurf). Insbesondere Maßnahmen der Siedlungstätigkeit sind zu vermeiden (vgl. 4.2.1.0. I ReP-Entwurf).

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

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

Windenergienutzung

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

Rohstoffsicherung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nach Angaben des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg zum Wohnungs- und Gebäudebestand im Land Brandenburg 2005 war in Zehdenick am 31.12.2005 ein Anteil von 2.323 Wohnungen in Einfamilienhäusern vorhanden. Das sind 31,7% der in diesem Bericht erfassten insgesamt 7.223 Wohnungen. Somit ist davon auszugehen, dass der Eigentumsanteil von Wohnungen in Zehdenick sogar noch unter dem ostdeutschen Durchschnitt liegt. Zum Durchschnitt der alten Bundesländer besteht eine Differenz von ca. 13%. Bezogen auf den Wohnungsbestand von Zehdenick sind das ca. **940** Wohnungen, die bei durchschnittlichem bedarfsgerechtem Wohnungsangebot nicht als Mietwohnungen sondern in Form vom Wohneigentum, d. h. z. B. Einfamilienhäusern vorhanden sein müssten. (Das ist mehr, als im Zeithorizont des FNP auf den geplanten Bauerweiterungsflächen errichtet werden könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bildung von Wohneigentum auch im innerstädtischen Bereich und durch Verdichtung im Bestand weiter voranschreiten wird und deshalb keine Unterversorgung mit Bauland im Zeithorizont des FNP entsteht.)

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

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

dieser Zieglerkasernen im Außenraum wird gemäß FNP i.d.R. nicht angestrebt. (sh. hierzu auch unter 6. der Begründung zum FNP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Planung war bereits mehrfach Gegenstand regionalplanerischer Stellungnahme (zuletzt Schreiben vom 06.08.2008). Seinerzeit wurden Bedenken zur Wohnbauflächenentwicklung geäußert. Diese betrafen die Bedarfsermittlung und das Verhältnis von Kernstadt- und Umlandentwicklung. Ferner wurden Hinweise zu den regionalplanerischen Grundlagen, zu den Sonderge-

bieten für die Windenergienutzung und Flächen für die Rohstoffgewinnung gegeben. Den Anregungen wurde teilweise gefolgt. Gegenüber dem vorherigen Entwurf wurden insbesondere die Wohnbauflächen, gemischten Baufläche und Sonderbauflächen modifiziert sowie die Begründung überarbeitet.

Hinweise zu den übergeordneten Planungen und Nutzungsregelungen

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

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

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

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

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

Weiter heißt es in o. g. Stellungnahme:

„Hinweise zur Bedarfsermittlung und Wohnbauflächenentwicklung

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

Grundsätzlich gilt, dass Zehdenick als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums (vgl. Z 3.2.1 (2) ReP I) und zukünftiges gemeinsames Mittelzentrum mit Gransee auf Grund von Lage und Ausstattung eine wichtige Versorgungsfunktion für sein Umland wahrnimmt. Insofern ist die Entwicklung der Wohnbauflächen funktionsgerecht.

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

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

Mit Schreiben vom 24.04.2009 bestätigte die GL die Vereinbarkeit der im FNP dargestellten Wohnbauflächen mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

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

Die neu dargestellten Wohnbauflächen nutzen vorhandene Erschließungsanlagen und dienen dem Lückenschluss in den bebauten Ortslagen der Kernstadt und der Ortsteile. Sie ermöglichen einen Entwicklungsspielraum für die Zukunft. Sofern für einzelne Baugrundstücke eine entsprechende Verfügbarkeit für Bauinteressenten nicht gegeben ist, kann auf andere Baugrundstücke ausgewichen werden. So wird ge-

währleistet, dass eine möglichst positive demografische Entwicklung nicht zusätzlich durch die mangelnde Verfügbarkeit von Baugrundstücken erschwert wird.

Weiter heißt es in o. g. Stellungnahme:

„Bedenken zu den Sondergebieten für die Erholung

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

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

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

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

Weiter heißt es in o. g. Stellungnahme:

„Hinweise zu den Sondergebieten für die Windenergienutzung

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

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

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

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

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

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

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

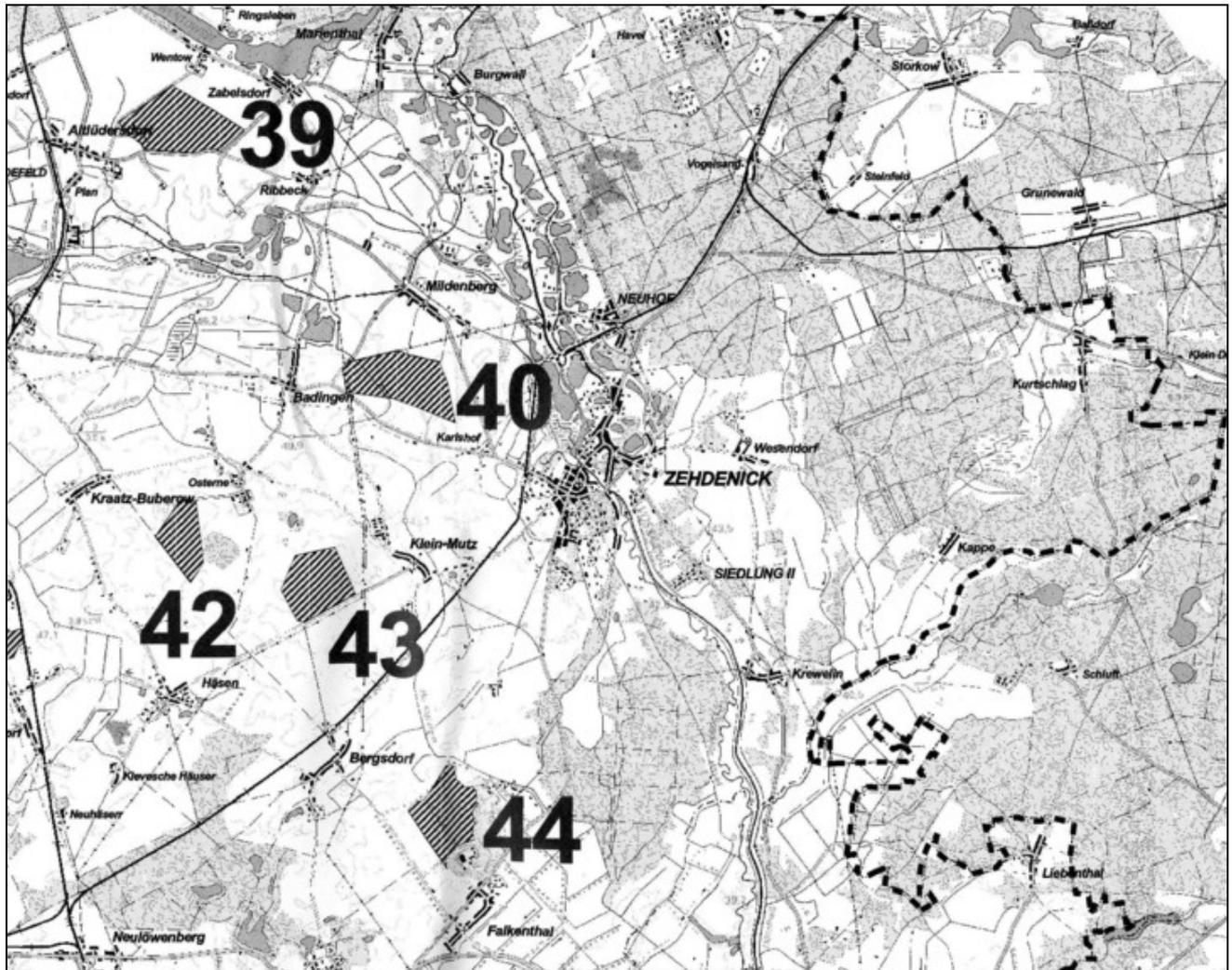
3.3.2.1. Bisherige und geplante Festlegungen des Regionalplanes zu Windeignungsgebieten

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

II. Festlegungsteil Windenergienutzung

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

Darstellung der WEG gemäß Sachliche Teilplan „Windenergienutzung“



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

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

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

Vorbemerkungen

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

Sie beziehen sich auf die **bestehenden festgelegten WEG (2003)**, die in den **2. Entwurf des Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)** übernommen wurden und berücksichtigen die **Änderung bzw. Konkretisierung** der Windeignungsgebiete, die aus den Unterlagen des Regionalplanes erkennbar waren und auf die im Rahmen der Beteiligung zum FNP durch die Regionale Planungsgemeinschaft hingewiesen worden war. (erkennbare Änderung bzw. Konkretisierung: „Das Windeignungsgebiet „Zabelsdorf/Altlüdersdorf“ soll im Norden reduziert werden. Maßgeblich ist der Siedlungsabstand von 1.000 m zur Ortslage Zabelsdorf.

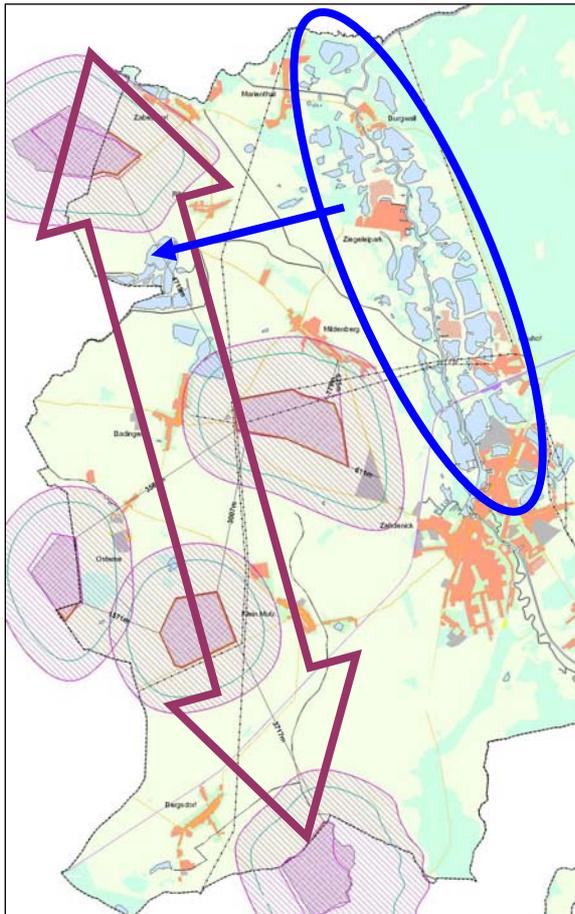
Das Windeignungsgebiet Nr. 44 „Löwenberger Land - Falkenthal“ befindet sich nicht im Stadtgebiet von Zehdenick. Eine Darstellung ist nicht notwendig.“)

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

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

WEG Nr. (2. Entwurf)	Name (neu)	Bezug zum Stadtgebiet Zehdenick mit den OT	Konflikte / Hinweise
			<p>nalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Badingen, Mildenberg)
42	Gransee-Kraatz	unmittelbar angrenzend	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Bereich landschaftsprägender Bergkuppen und Hangkanten. - Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche) - Inanspruchnahme von Entwicklungsräumen der Großtrappe als potenzielle Einstandsgebiete - Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Osterne, Hellberge) <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu.</p>
43	Zehdenick - Klein Mutz	liegt innerhalb	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Bereich landschaftsprägender Bergkuppen und Hangkanten. - Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche) - Inanspruchnahme von Entwicklungsräumen der Großtrappe als potenzielle Einstandsgebiete - Abstand von weniger als 1000 m zu vorhandenen Wohnnutzungen (Klein Mutz) <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu. Deshalb erfolgt die Darstellung eines Sondergebietes für die Nutzung der Windenergie im FNP der Stadt Zehdenick in Verbindung mit der Beschränkung der Nabenhöhe der Windkraftanlagen. Der Flächennutzungsplan folgt hierin dem Landschaftsplan, der die Begrenzung der Nabenhöhe begründet.</p>
44	Löwenberger Land - Falkenthal	unmittelbar angrenzend	<ul style="list-style-type: none"> - Störung des Orts- und Landschaftsbildes - Inanspruchnahme von Nahrungsplätzen gefährdeter Großvogelarten und von Wanderkorridoren mit Leitlinienfunktion für den Vogelzug (Gänse, Kraniche) <p>- in der Begründung und im Umweltbericht des regionalplanerischen Entwurfes wird darauf abgestellt, dass das WEG bereits mit Windkraftanlagen bebaut ist und deshalb die Darstellung des WEG keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen haben kann. Da der Regionalplan keine Höhenbegrenzung der Windkraftanlagen festlegt, trifft diese Aussage auf das Repowering und die Errichtung neuer höherer Windkraftanlagen nicht zu.</p>

3.3.2.3. Konflikte der WEG bezüglich des Artenschutzes



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

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

Abstand

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

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

Zwischen der Nordgrenze des WEG Zabelsdorf und der Südgrenze des WEG Falkenthal befindet sich damit eine 15,7 km lange nord-süd ausgerichtete **Barriere aus Windkraftanlagen**, die durch die zwischen ihnen verlaufenden Hochspannungsleitungen und die Geländemorphologie verstärkt wird.

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

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

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

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

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

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

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

Vogelverlust (Vogelschlag)

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

...

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

...

Lebensraumverlust - Rastflächenverlust

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

Barrierewirkung

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

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

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

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

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

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

Gemäß Grundsatz 2 des rechtsverbindlichen ReP W 2003 sowie Grundsatz 2.2 des 2. Entwurfs des sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung soll innerhalb der Eignungsgebiete die Planung und Errichtung von Windenergieanlagen u. a. so erfolgen, dass standortspezifische Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Im der Begründung des regionalplanerischen Entwurfes wird auf die Möglichkeit der Feinsteuerung durch kommunale Planung verwiesen, von der auf der Ebene des vorliegenden FNP Gebrauch gemacht wird.

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

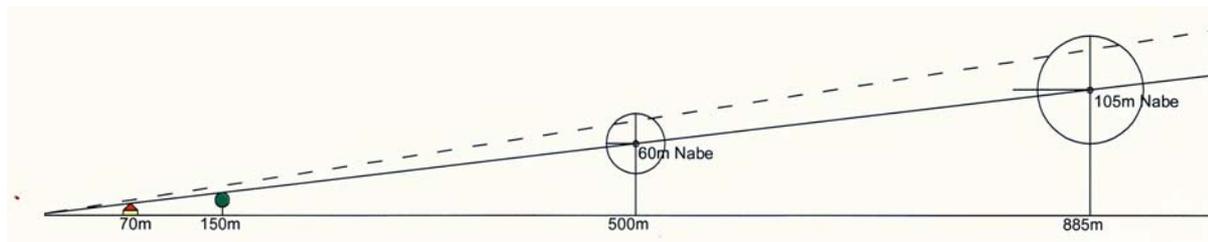
3.3.2.4. Konflikte der WEG bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes, Denkmalschutz, Luftverkehr

3.3.2.4.1 Orts- und Landschaftsbild

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

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

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



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

Gemäß www.europa-lehrmittel.de/html/technikredaktion/81-WIND1.pdf (12.12.2009) ist der Begriff der Nabenhöhe für Windenergieanlagen (WEA) mit horizontaler Achse wie folgt bestimmt:
„Nabenhöhe: Höhe der Mitte des Rotors einer WEA über der Geländeoberfläche.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2.4.2 Denkmalschutz, Städtebaulichen Eigenart und Gestalt

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

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

3.3.2.4.3 Luftverkehr

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

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

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

3.3.2.5. Abwägung zur Berücksichtigung der WEG gemäß Regionalplanung im FNP

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2.6. Darlegung der Anpassung des Flächennutzungsplans an die Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung

3.3.2.6.1 Anpassung des FNP an den rechtskräftigen sachlichen Teilplan Windenergienutzung (2003)

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

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

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

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

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

3.3.2.6.2 Anpassung des Flächennutzungsplans an die in Aufstellung befindlichen Ziele, Grundsätze und Erfordernisse der Regionalplanung bezüglich der Windenergienutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2.8. Begründung der Ablehnung der Erweiterung von Windeignungsgebieten sowie der Nichtdarstellung der Erweiterungsflächen im FNP

3.3.2.8.1 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg

(zeichnerische Darstellung sh. unter 3.3.2.9.2)

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

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

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

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

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

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

3.3.2.8.2. Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf

(zeichnerische Darstellung sh. unter 3.3.2.9.3)

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

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

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

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

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

3.3.2.8.3 Einwendungen gegen die Erweiterung des WEG Löwenberger Land - Falkenthal

(zeichnerische Darstellung sh. unter 3.3.2.9.1)

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

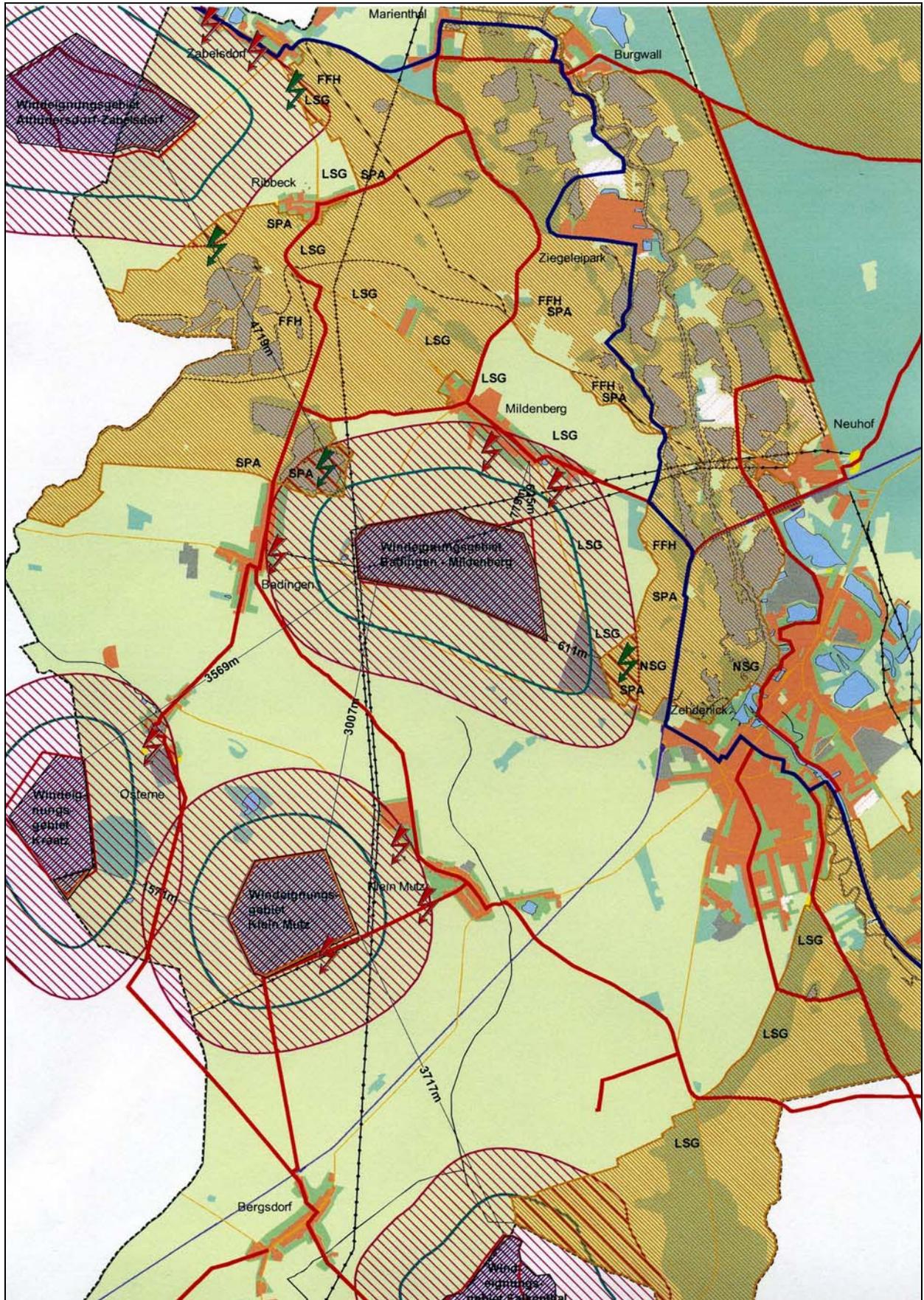
- Gemäß Mitteilung der Regionalen Planungsgemeinschaft vom 16.04.2009 zum Entwurf des FNP sowie gemäß den Aussagen des 2. Entwurfes des **Sachlichen Teilplans Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008)** befindet sich dieses WEG nicht im Gemeindegebiet der Stadt Zehdenick und ragt auch nicht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

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

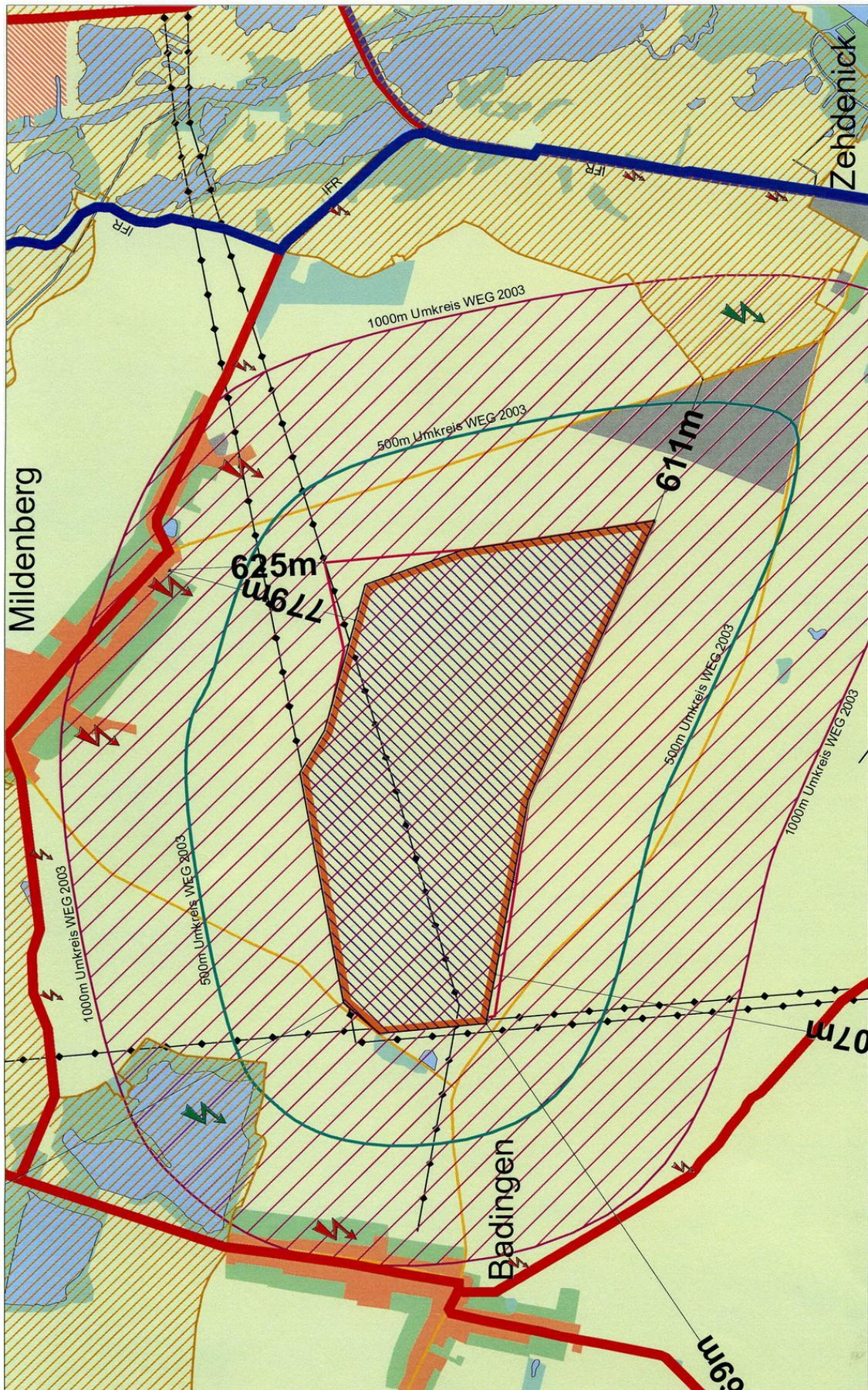
Da die Stadt Zehdenick erst nach Ablauf der Beteiligungsfrist zum 2. Entwurf des Sachlichen Teilplanes Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) Kenntnis erlangt hat, konnte Sie die vorstehenden Bedenken nicht fristgemäß geltend machen. Als nun bekannt gewordene Belange sind die Bedenken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

3.3.2.9. Plangrafische Darstellung der WEG sowie der Konfliktpunkte, die sich hieraus ergeben

3.3.2.9.1 Übersicht



3.3.2.9.2 WEG Zehdenick - Badingen, Mildenberg

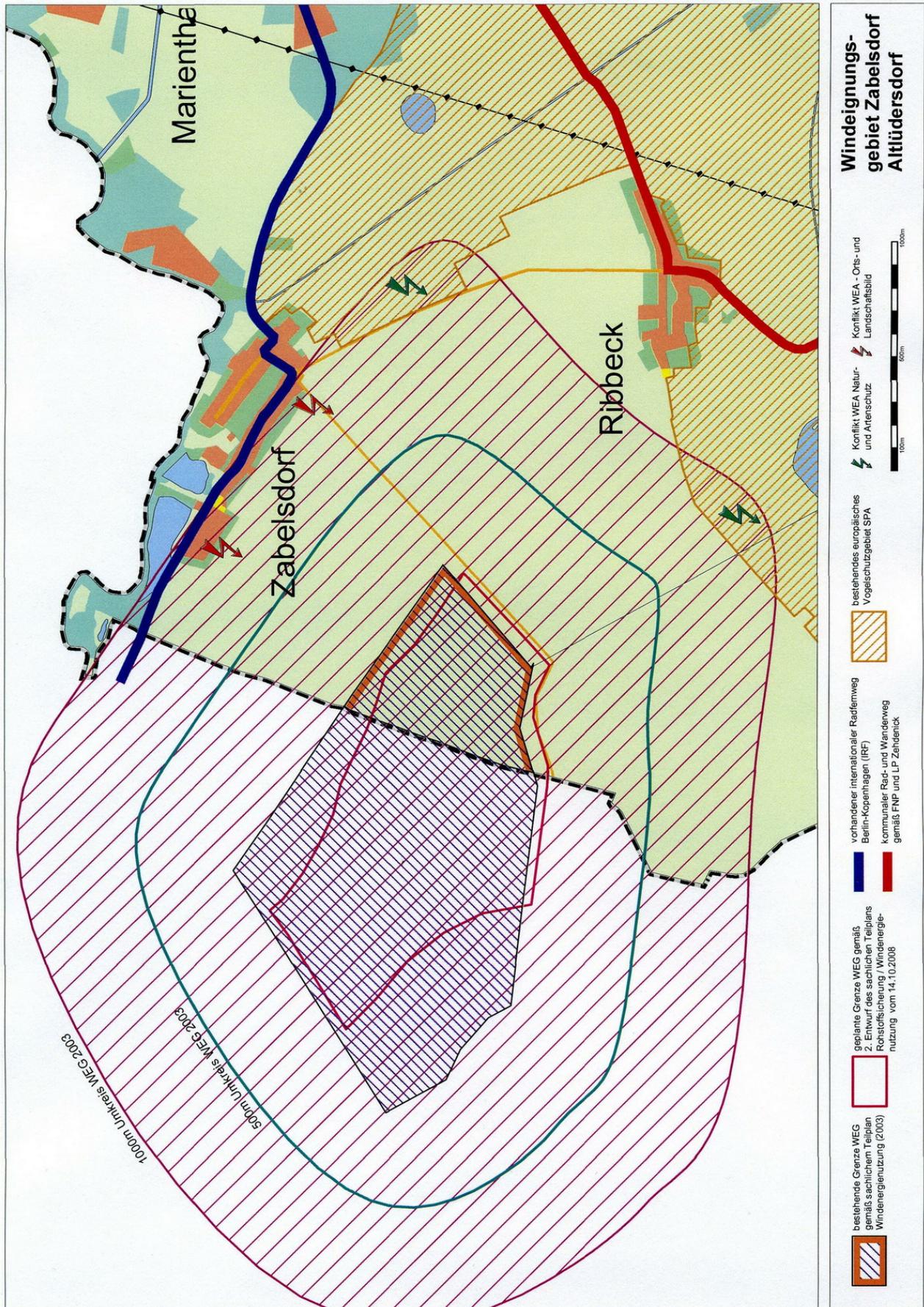


Windeignungsgebiet Mildenberg

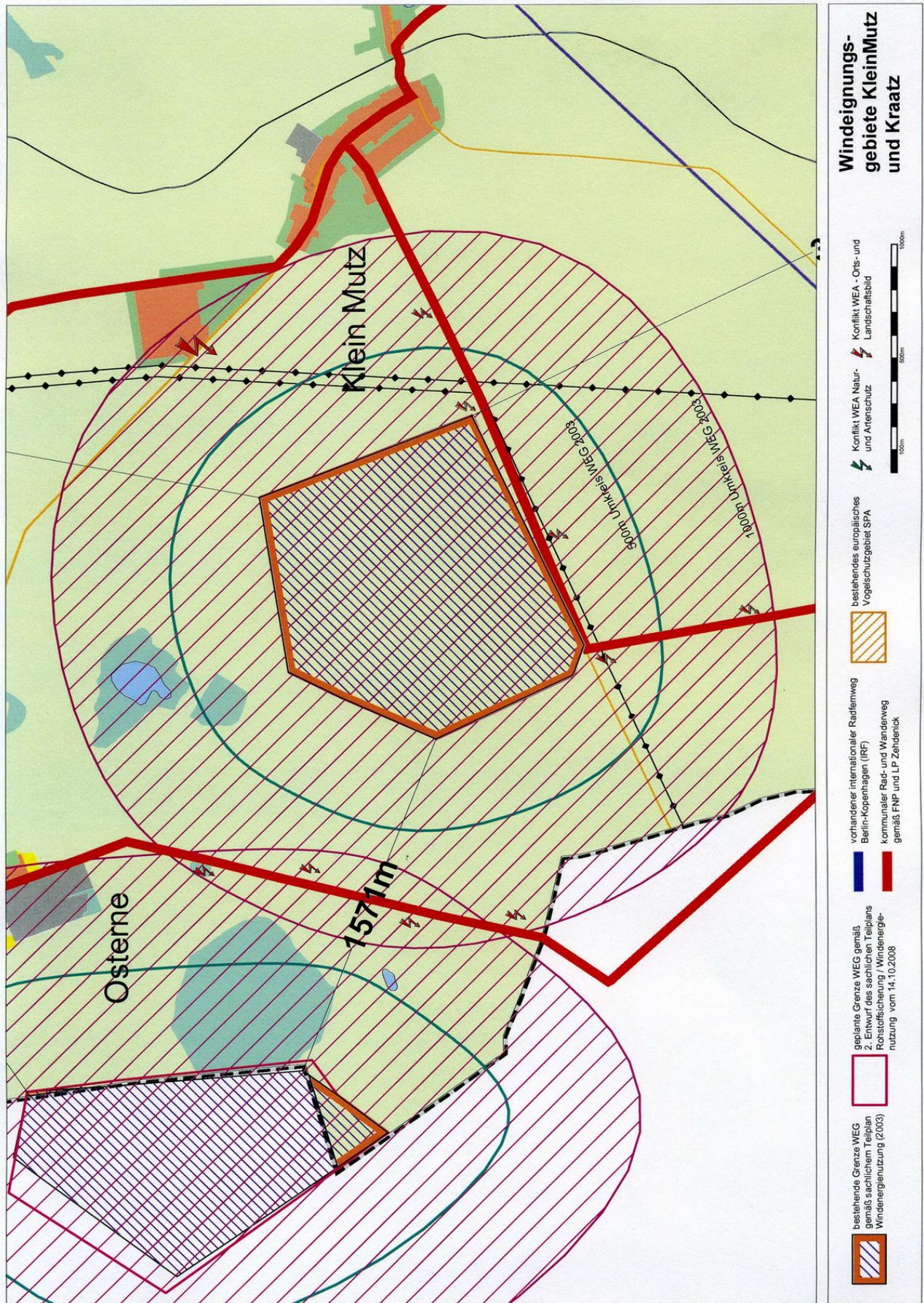
-  bestehende Grenze WEG gemäß sachlichem Teilplan Windengrenzungen (2003)
-  geplante Grenze WEG gemäß 2. Entwurf des sachlichen Teilplans Rohnstoffförderung / Windenergienutzung vom 14.10.2008
-  vorhandener internationaler Radferweg Berlin-Kopenhagen (IRF)
-  bestehendes europäisches Vogelschutzgebiet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

100m 500m 1000m

3.3.2.9.3 WEG Gransee - Altlüdersdorf / Zehdenick - Zabelsdorf



3.3.2.9.4 WEG Zehdenick - Klein Mutz



3.3.2.10. Hinweise und Bedenken zu den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zur Sicherung oberflächennaher Rohstoffe

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

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

VR / VB Nr. 2. Entwurf (1. Entwurf)	Name / bestehende Bergrechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regionalplanerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
VR 39 (VR 43)	<p>Ziegelton Burgwall</p> <p>umfasst auf einer Teilfläche gem. §9 BBergG bestätigtes Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal (31-0091), Aufsuchung und Gewinnung von Quarz und Spezialsanden</p> <p>Für Teile des Bergwerksfeldes Burgwall-Marienthal ist ein Baubeschränkungsgebiet gemäß §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt</p> <p>(Übersichtsplan sh. unter 17.6)</p>	<p>164,5 ha gesamt</p> <p>Der Regionalplan geht davon aus, dass wegen des vorliegenden Rahmenbetriebsplanes sowie ein Hauptbetriebsplan und vorhandenem Abbaus keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellung des VR zu erwarten sind.</p> <p>Das Konfliktpotenzial wurde wie folgt ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sind Siedlungsflächen betroffen. - Das Vorranggebiet liegt innerhalb des erholungsrelevanten Landschaftsraumes „Zehdenicker Tonschichtlandschaft“ und des - erholungsrelevanten Landschaftsraumes „Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Im Nahbereich wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Lage und Größe der Fläche begründen ein hohes Konfliktpotenzial. - Lage innerhalb des Naturparks „Uckermärkische Seen“ bzw. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Östlich der Vorhabenfläche erstreckt sich das Naturschutzgebiet „Kleine Schorfheide“. - Weite Teile des Vorranggebietes sind waldbestanden. Durch die Rohstoffgewinnung würde der Wald mittelfristig verloren gehen. Die Waldflächen haben gemäß forstlicher Rahmenplanung keine hohe Wertigkeit. Im Zusammenhang mit der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ wird der Inanspruchnahme des Waldes hohes Konfliktpotenzial zuerkannt. - Im Vorranggebiet sind teilweise Dünenböden verbreitet. Dünenböden sind seltene und geowissenschaftlich bedeutende Böden. Durch die Rohstoffgewinnung würden sie zerstört werden. Inso- 	<ul style="list-style-type: none"> - Das VR gemäß regionalplanerischen Entwurf geht östlich erheblich über das durch das Bergamt mitgeteilte Bewilligungsfeld hinaus. Der vorhandene Hauptbetriebsplan nimmt gemäß Mitteilung des Landesamtes für Bergbau wiederum nur eine geringe Teilfläche des Bewilligungsfeldes ein. (sh. folgenden Übersichtsplan Bergamt) Nach Kenntnis der Stadt Zehdenick liegt für den gesamten Bereich östlich der Hochspannungsleitung (ca. 92,5 ha) kein Planfeststellungsbeschluss vor. Unter Berücksichtigung des in der Umweltprüfung ermittelten Konfliktpotenzials ist nicht nachvollziehbar, warum der Regionalplan in diesem konfliktträchtigen Bereich eine Erweiterung des bestehenden Gebietes plant. Gemäß der Erläuterungskarte II Rohstoffpotenzialflächen / Bergrechte sind im nördlichen Teil der geplanten Erweiterungsfläche weder Rohstofflagerstätten und Höffigkeitsgebiete nach KOR 50 noch Rohstoffpotenzialflächen nach KOR 300 der LGRB dargestellt. Eine Begründung, weshalb dennoch eine Erweiterung des VR mit erheblichen Eingriffen in alle Schutzgüter und Beeinträchtigung mehrere Schutzgebiet geplant ist, gibt der Regionalplanentwurf nicht. Deshalb soll die Erweiterung des VR über die planfestgestellten Flächen hinaus unterbleiben.

VR / VB Nr. 2. Ent- wurf (1. Ent- wurf)	Name / beste- hende Berg- rechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regional- planerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
		<p>fern besteht an dieser Stelle hohes Konfliktpotenzial gegenüber dem Bodenschutz.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Vorranggebiet bewegt sich in einem Raum mit hochwertigem Landschaftsbild sowie innerhalb der historisch bedeutsamen Kulturlandschaft „Zehdenicker Tonstiche“. - Südwestlich des Vorranggebietes befinden sich ein Hügelgrab und eine befestigte Siedlung im Wirkungsbereich, südöstlich ein weiteres Hügelgrab. Landschaftliche Veränderungen im Umkreis von 250 m um das Hügelgrab sind verboten. - Im Vorranggebiet sind Bodendenkmalverdachtsflächen verbreitet. - Innerhalb des Vorranggebietes Nr. 39 „Burgwall“ befindet sich ein Fischadler-Horststandort, weiter Belange des Artenschutzes sind berührt 	
VR 42 (VR 47)	Klein-Mutz / umfasst auf einer Teilfläche das gemäß §8 BBergG erteilte Bewilligungsfeld Klein-Mutz (Übersichtsplan sh. unter 17.6)	<p>13,5 ha gesamt</p> <p>Der Regionalplan geht davon aus, dass wegen des vorliegenden Hauptbetriebsplan und vorhandenem Abbau keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Darstellung des VR zu erwarten sind.</p> <p>Das Konfliktpotenzial wurde wie folgt ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Nordosten des Vorranggebietes befinden sich Teile der Ortslage Klein Mutz im Wirkungsbereich. Die Rohstoffgewinnung ist geeignet, Beeinträchtigungen der Siedlungsfunktion zu verursachen. - Die durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen sind gemäß Landschaftsprogramm als potenzielle Einstandsgebiete von Großtrappen und Nahrungsplätze für Zugvögel zu sichern. - Dem Vorranggebiet kommt eine hohe Bedeutung für die landwirtschaftliche Produktion zu. - Das Vorranggebiet befindet sich im Kaltlufteinzugsgebiet von Klein Mutz. Den Flächen kommt eine hohe klimatologische Bedeutung und Sicherungswürdigkeit zu. 	<ul style="list-style-type: none"> - VR gemäß regionalplanerischen Entwurf liegt in dem durch das Bergamt mitgeteilten Bewilligungsfeld. Ein Hauptbetriebsplan ist gemäß Mitteilung des Landesamtes für Bergbau nur für eine kleine Teilfläche vorhanden. (sh. folgenden Übersichtsplan Bergamt) - Da die Fläche, für die ein Hauptbetriebsplan besteht und auf der gegenwärtig der Abbau erfolgt, bzw. zulässig ist, wesentlich kleiner ist als das im Regionalplan vorgesehene VR, kann nicht davon ausgegangen werden, dass mit dem Hauptbetriebsplan alle nachteiligen Auswirkungen durch das VR berücksichtigt sind. Die wesentliche Vergrößerung des Abbaugbietes in Richtung Ortslage Klein-Mutz würde mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen verbunden sein, die wesentlich über die durch das vorhandene Abbaugeschehens verursachten Auswirkungen hinausgehen werden. Diese wurden in der vorliegenden Umweltprüfung nicht ausreichend berücksichtigt. <p><u>Aus Sicht der Stadt Zehdenick soll aus folgenden Gründen auf die weitere Vergrößerung des Abbaugbietes verzichtet werden.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Durch die geplante Erweiterung der Abbaufäche im Entwurf der Regionalplanung rückt diese näher an die bebaute

VR / VB Nr. 2. Entwurf (1. Entwurf)	Name / bestehende Bergrechte (gemäß Mitteilung des Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe vom 11.06.2007)	Angaben / Konflikte gemäß regionalplanerischem Entwurf	Konflikte aus Sicht der Gemeinde
		<p>- Das Vorranggebiet befindet sich an den Osthängen der Timpberge als landschaftsprägende Geländeerhöhung. Auf Grund dessen ist die Vorhabenfläche in Richtung Osten weithin wahrnehmbar.</p> <p>Innerhalb des Vorranggebietes wird bereits in größeren Umfang aktive Rohstoffgewinnung betrieben. Unter Berücksichtigung der aktiven Rohstoffgewinnung, der geringen Dimensionierung der Fläche und des nicht besonders hochwertigen Landschaftsbildes wird nur von einem geringen Konfliktpotenzial gegenüber dem Landschaftsbild durch die regionalplanerischen Festsetzungen ausgegangen.</p>	<p>Ortslage heran. Der genaue Abstand konnte den Unterlagen nicht entnommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass er unter 300m liegt. Der Regionalplan einschließlich Umweltbericht enthält keine Aussage darüber, wie diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch / menschliche Gesundheit berücksichtigt wurde.</p> <p>Ebenfalls fehlt eine Aussage zur Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Da sich die Erweiterungsfläche im Bereich einer Hangkante bzw. Bergkuppe befindet, ist die Auswirkung besonders erheblich.</p> <p>In der vorhandenen Grube ist eine Brutstätte einer geschützten Tierart (Uferschwalbe) vorhanden, die in der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurde.</p> <p>- Es besteht kein geeigneter Anschluss des VR an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, der den Abtransport der Abbaustoffe ermöglicht. Für den Abtransport durch die Ortslage Klein-Mutz ist das kommunale Straßennetz nicht ausreichend aufnahmefähig.</p> <p>Warum im Regionalplan trotz der ermittelten Beeinträchtigung nahezu aller Schutzgüter diese Variante gewählt wurde und welche Alternativen geprüft wurden bleibt im Umweltbericht offen.</p>
VB 59 (VR 44)	Mildenberg / gem. §9 BBergG bestätigtes Bergwerksfeld Mildenberg (31-0070), Aufsuchung und Gewinnung toniger Gesteine (Übersichtsplan sh. unter 17.6)	28 ha gesamt Das Konfliktpotenzial wurde wie folgt ermittelt: - Das Vorbehaltsgebiet befindet sich innerhalb des erholungsrelevanten Landschaftsraumes „Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. - Das Vorbehaltsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Stechlin-Ruppiner Land“ bzw. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ruppiner Wald- und Seengebiet“. Die Rohstoffgewinnung kann sich durch Flächenverbrauch und Störwirkung erheblich negativ auf die Flora und Fauna auswirken. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist u. a die Bewahrung eines charakteristischen Ausschnittes eines eiszeitlich geprägten Wald- und	- VB gemäß regionalplanerischen Entwurf entspricht dem durch das Bergamt mitgeteilte Bewilligungsfeld. Ein Hauptbetriebsplan ist gemäß Mitteilung des Landesamtes für Bergbau nicht vorhanden. (sh. folgenden Übersichtsplan Bergamt) Aus Sicht der Stadt Zehdenick sind folgende Konflikte noch zu klären: - im VB sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind mehrere Wohnnutzungen vorhanden, die durch den Abbau beseitigt bzw. erheblich beeinträchtigt werden würden, aus dem Regionalplan ist nicht ersichtlich wie die Berücksichtigung der Wohnnutzungen erfolgen soll; - im Bergwerksfeld befindet sich ein Sondergebiet Reiterhof, diese vorhandene

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

3.4. Kreisentwicklungskonzeption

Der Landkreis Oberhavel hat eine Kreisentwicklungskonzeption erarbeitet, die sich auf folgenden Geltungsrahmen bezieht:

Geltungsbereich für die Kreisentwicklungskonzeption ist der Kreis Oberhavel nach dem derzeitigen Gebietsstand.

Aufgrund der verfassungsrechtlich gewährleisteten Selbstverwaltung bleibt das Recht der Gemeinden unberührt, außer den von der Kreisentwicklungskonzeption erfassten Vorhaben andere Planungen zu betreiben. Die Ämter, Gemeinden und kommunalen Verbände sollten jedoch bei eigenen Planungen und Maßnahmen die Entwicklungskonzeption des Kreises beachten.

Die Landesbehörden sollten die Kreisentwicklungskonzeption - dem Wesen von Artikel 17 des Landesplanungsgesetzes Rechnung tragend - bei ihren Planungen, Maßnahmen, Zuwendungen und Förderungsprogrammen als Planungsgrundlage berücksichtigen.

In der Kreisentwicklungskonzeption sind Leitlinien zur städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung des Kreisgebietes enthalten.

Die **Siedlungsentwicklung** soll demnach vorrangig in den **vorhandenen Siedlungsschwerpunkten** erfolgen und die **historischen dörflichen Siedlungsformen** erhalten und behutsam den neuen Nutzungsanforderungen angepasst werden.

Die Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen ist insbesondere für die **Entwicklung des Tourismus und Wassertourismus** von Bedeutung. Schwerpunkt ist hierbei die naturverträgliche Entwicklung der **Tonstichlandschaft**. Ein vorhandener Schwerpunkt ist hierbei der **Ziegeleipark Mildenberg**.

(Zu den Ziele zur **Freiraumstruktur** sh. Landschaftsplan 2.5)

3.5 Wassersportentwicklungsplan (WEP), Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN)

Gemäß Wassersportentwicklungsplan (WEP) liegt im Plangebiet die Hauptwasserroute 5 (Voßkanal, Havel). Entlang der Hauptwasserwanderrouen ist die Infrastruktur zur wassersportlichen Nutzung zu verbessern (Anlegemöglichkeiten, Liegeplätze inkl. landseitiger Erschließung für PKW, Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten für Sportboote). In Burgwall ist der Ausbau zum Wasserwanderliegeplatz sowie in Zehdenick und Mildenberg die Ergänzung vorhandener Anlagen/ Marinas vorgesehen.

Der **Landkreis Oberhavel** wies mit Stellungnahme vom 28.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass der Raum Zehdenick einen wesentlichen Schwerpunkt bei der Umsetzung der durch das Land unterstützten „**Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg**“ (**WIN**) darstellt.

Unter www.win-brandenburg.de heißt es hiezu u. a.:

„Die Landkreise Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel und Barnim sowie die Städte Neuruppin, Oranienburg, Eberswalde und Templin haben bereits 2004 die Arbeitsgemeinschaft WIN (Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg) gegründet, um ihre Aktivitäten in der wassertouristischen Infrastruktur abzustimmen. Ziel ist die Vernetzung der Wasserstraßen bestehender Reviere zu einem Gesamtnetz mit 345 km Länge. Im Einzelnen sollen alte Wasserstraßen in und um Oranienburg, der "Lange Trödel" und der Werbellinkanal wieder schiffbar gemacht und mit dem Finowkanal verbunden werden.

WIN ist das zentrale Projekt zur Entwicklung des Wassertourismus im Norden Brandenburgs und wurde in den Koalitionsvertrag des Landes Brandenburg aufgenommen. Seitdem sind wesentliche Meilensteine zur Finanzierung und Schaffung von Baurecht erreicht.

Mit WIN soll insbesondere der Tourismus mit Charterbooten gefördert werden. WIN bedeutet eine umweltverträgliche Steigerung des Angebotes an Charterbooten, neue Charterbasen, Marinas, Anlegemöglichkeiten und Biwak-Plätze sowie bessere Angebote im Hotel- und Gaststätten-gewerbe. Somit profitieren sowohl Paddler als auch Sportboot- und Fahrgastschiffahrt gleichermaßen im Schlepptau des Ausbaus der wasserbaulichen Infrastruktur.“

3.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

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

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

Die einzelnen Schutzgebiete sind unter 17.1 aufgeführt. Die festgesetzten Schutzgebiete wurden gemäß §5(4) BauGB nachrichtlich übernommen. Die in Aussicht genommenen Schutzgebiete wurden im Flächennutzungsplan vermerkt. Schutzobjekte, die nicht durch Festsetzung geschützt sondern faktisch vorhanden sind (geschützte Biotope) wurden als hinweisliche Darstellung in den Plan aufgenommen.

Auf Grund der beabsichtigten Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan machen sich die Ausgliederungs- und Befreiungsverfahren wegen der Betroffenheit von Flächen erforderlich, die nach dem Naturschutzrecht geschützt sind. Diese sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan jeweils zu den einzelnen Flächen vermerkt.

3.7 Schutzgebiete nach dem Wasserrecht

Im Plangebiet sind mehrere Trinkwasserschutzzonen vorhanden. Die sind im Einzelnen unter 17.5 aufgeführt und wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan gemäß §5(4) BauGB übernommen.

3.8 Übergeordnete Verkehrswege und Ver- und Entsorgungsanlagen (Straßen, Bahn, Wasser, Leitungstrassen)

Übergeordnete Verkehrswegeplanungen, die als in Aussicht genommene Planungen in den Flächennutzungsplan zu übernehmen wären, liegen gegenwärtig nicht vor.

Die vorhandenen überörtlichen Verkehrswege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Im Einzelnen sh. hierzu unter Punkt 12.

Der **Landkreis Oberhavel** wies mit Stellungnahme vom 28.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, „dass mit der Umwidmung der entspr. Landesstraßen zur B 109 Zehdenick an das Bundesstraßennetz angebunden wurde. Der Ausbau der B 109 von Templin bis zur Anbindung an die B 167 (Blaues Netz) in Falkenthal ist in den nächsten Jahren vorgesehen.“

3.9 Bodenordnungsverfahren des Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Das **Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung** teilte im Zusammenhang mit der Beteiligung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes (Mai 2008) mit:

„Im Gebiet des FNP befindet sich das Bodenordnungsverfahren Ribbeck / Zabelsdorf. Aus Sicht der Bodenordnung gibt es keine Einwände gegen die Pläne, es ist jedoch folgendes zu berücksichtigen:

Am 31.05.2007 wurde die vorläufige Besitzeinweisung im Bodenordnungsverfahren Ribbeck / Zabelsdorf angeordnet. Sie ist öffentlich bekannt gemacht und widerspruchsfrei. Danach sind Besitz und Nutzung von den alten auf die neuen Flurstücke übergegangen.

Sind Vereinbarungen mit privaten Eigentümern z.B. für die Ortsrandbegrünung in Ribbeck und Zabelsdorf erforderlich, sind entsprechend die neuen Flurstücke und deren Eigentümer zu berücksichtigen.

Des Weiterem werden Im Bereich des FNP/LP Zehdenick folgende Bodenordnungsverfahren zur Zusammenführung von Boden- und Gebäudeeigentum bzw. 1 freiwilliger Landtausch durchgeführt:

1. BOV Zehdenick/Kartoffelsortieranlage, Verf.Nr. 4133J
2. BOV Klein-Mutz/Rinderkombinat, Verf.Nr. 4104P
3. BOVKrewelin/Lagerhallen, Verf.Nr.4115M
4. BOV Mildenberg/Schweinekombinat, Verf.Nr. 4135J
5. FLT Vogelsang, Verf.Nr. 4501R

Im Wesentlichen beeinträchtigen die Planungen zum FNP/LP die bodenordnerischen Verfahren nicht. Lediglich in Mildenberg hängt die Fortsetzung des Bodenordnungsverfahrens von der Umsetzung des FNP (Anlagenrückbau) ab.“

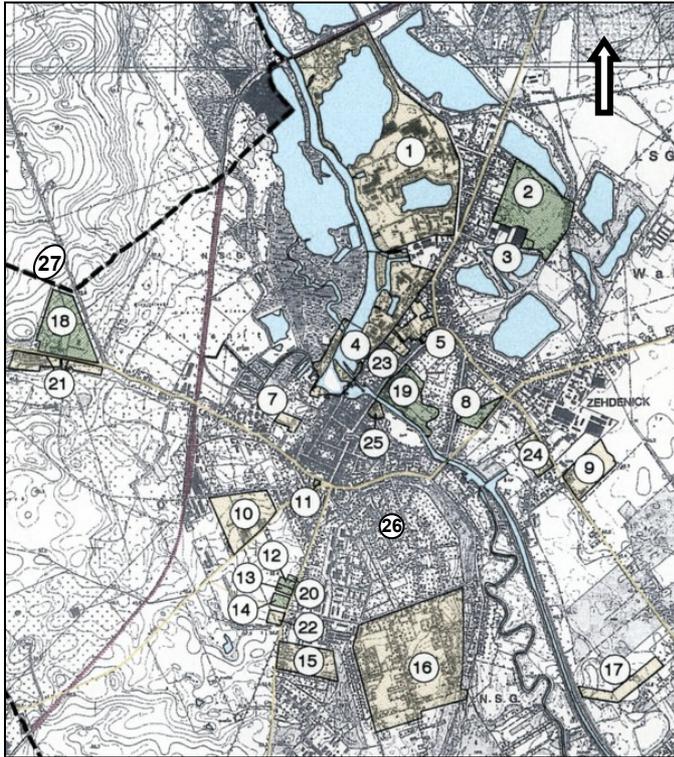
4 Verbindliche Bauleitplanung und informelle Planungen der Kommune

Stand der kommunalen Bauleitplanung und informellen Planung (Dezember 2008)

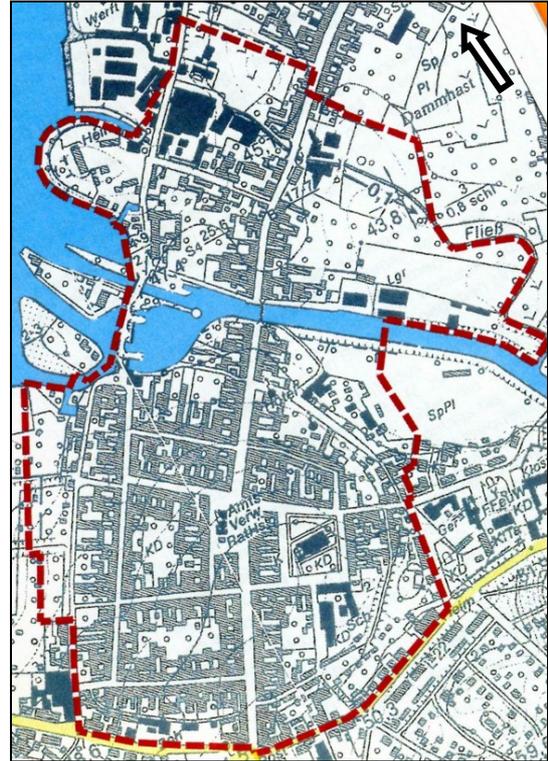
Ortsteil lfd. Nr.	Planart / Name	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
Zabelsdorf	(keine)		
Ribbeck	(keine)		
Mildenberg	„Ziegeleipark Mildenberg - Hafen Süd“ (3,35 ha Sondergebiet, Fläche für Maßnahmen)	Inkrafttreten mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.02.2008	Darstellung als Sondergebiet, geschütztes Biotop
Badingen	(keine)		
Klein-Mutz	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Klein-Mutz	genehmigt 21.Mai 2001, in Kraft getreten	Darstellung der Innenbereichsflächen als Bauflächen
Bergsdorf	(keine)		
Marienthal	Bebauungsplan „Wohngebiet am See- weg“ (0,89 ha)	in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 29.06.2006	Darstellung als Wohnbaufläche gemäß Bebauungsplan
Burgwall	(keine)		
Zehdenick			
2.	Bebauungsplan „Wohnpark Zehdenick Nord“ (16,9 ha)	Rechtskraft 13.05.1996 Änderungsbebauungsplan Dez. 2006, weitgehend realisiert	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Grünfläche, Darstellung gemäß Bebauungsplan
3.	VE-Plan „Fitness-Center Zehdenick“	genehmigt am 21.09.1992, realisiert	Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet
11.	VE-Plan „Geschäfts- haus Zehdenick“	genehmigt am 03.08.1992, realisiert	gemischte Baufläche
12.	VE-Plan „Autohaus Kowall“	realisiert	gewerbliche Baufläche
13.	VE-Plan Autohaus Wizner & Müller“	realisiert	gewerbliche Baufläche
14.	VE-Plan „Aldi und Frischemarkt“	genehmigt am 14.04.1993, realisiert	gewerbliche Baufläche
16.	Rahmenplan „Siedlung Süd“ (42,2 ha)	Beschluss als informelle Planung 2006	Wohnbaufläche entlang der Erschließungsstraßen (Planungsflächen Z10-Z15), dahinter Grünfläche

Ortsteil Ifd. Nr.	Planart / Name	Planungsstand	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
	(informelle Planung)		Garten, Quartier-Innenbereiche als Fläche für die Landwirtschaft nur geringe Neuausweisung von Bauflächen (Lückenschluss)
18.	B-Plan „Gewerbegebiet Karlishof“	genehmigt 27.07.1992, weitgehend realisiert	gewerbliche Baufläche
25.	Bebauungsplan „Amtswallstraße“	Satzungsbeschluss genehmigt am 21.04.2009 (mit Maßgaben)	Darstellung als gemischte Baufläche gemäß Bebauungsplan, bebaut
26	Bebauungsplan „Amselweg“ (0,48 ha)	in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 29.06.2006	Darstellung als Wohnbaufläche gemäß Bebauungsplan
Krewelin	(keine)		
Vogelsang	Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	Stand 17.12.2001	Darstellung der Innenbereichsflächen als Bauflächen
Wesendorf	(keine)		
Kurtschlag	Bebauungsplan „Gemeinbedarfsfläche Kurtschlag“ (SO 0,47 ha)	in Kraft getreten mit Bekanntmachung vom 29.06.2006	Darstellung als Sondergebiet gemäß Bebauungsplan
Kappe	(keine)		
Zehdenick	Sanierungssatzung für den Stadtkern Zehdenick	Beschluss vom 25.09.1997	Darstellung in Begründung (sh. ff. Seite)
Zehdenick	Gestaltungssatzung	29.08.1996	
Zehdenick	Erhaltungssatzung	21.03.1996	
Zehdenick / Mildenberg	Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“	Machbarkeitsstudie: 11.10.2006 Verfahrensunterlagen 25.06.2007, Ergänzung der Verfahrensunterlagen 03.12.2007, Ergebnis ROV 28.02.2008	Darstellung der geplanten Nutzungen als gemeindliche Planungsabsicht entsprechend dem Ergebnis des Raumordnungsverfahrens unter dem Vorbehalt, dass die Darstellung im abschließenden FNP nur erfolgt, wenn das Naturschutzrecht nicht mehr entgegensteht, entsprechende Anträge auf flächenschutzrechtliche Entscheidungen wurden auf der Grundlage des ROV und der zugleich in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanung an das zuständige Ministerium gestellt.
Zehdenick	Einzelhandelskonzeption der Stadt Zehdenick (Stand Mai 2007)	Beschluss SVV vom 12.07.2007	ist bei Planungen, die Auswirkungen auf den Einzelhandel haben können, zu beachten
Kernstadt und Ortsteile	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Gransee und Zehdenick	Erarbeitung des Entwurfes (Vorabzug Wohnen 23.10.2008)	Der bisher vorliegende Planungsstand wird in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt.

Geltungsbereiche verbindlicher Bauleitplanung und Sanierungssatzung - Übersicht



Bebauungspläne und VE-Pläne (Vorhaben- und Erschließungspläne)



Geltungsbereich der Sanierungsatzung für den Stadtkern Zehdenick

Zum Ergebnis des **Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“** unter Punkt 3.2.2.

5. Die Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen

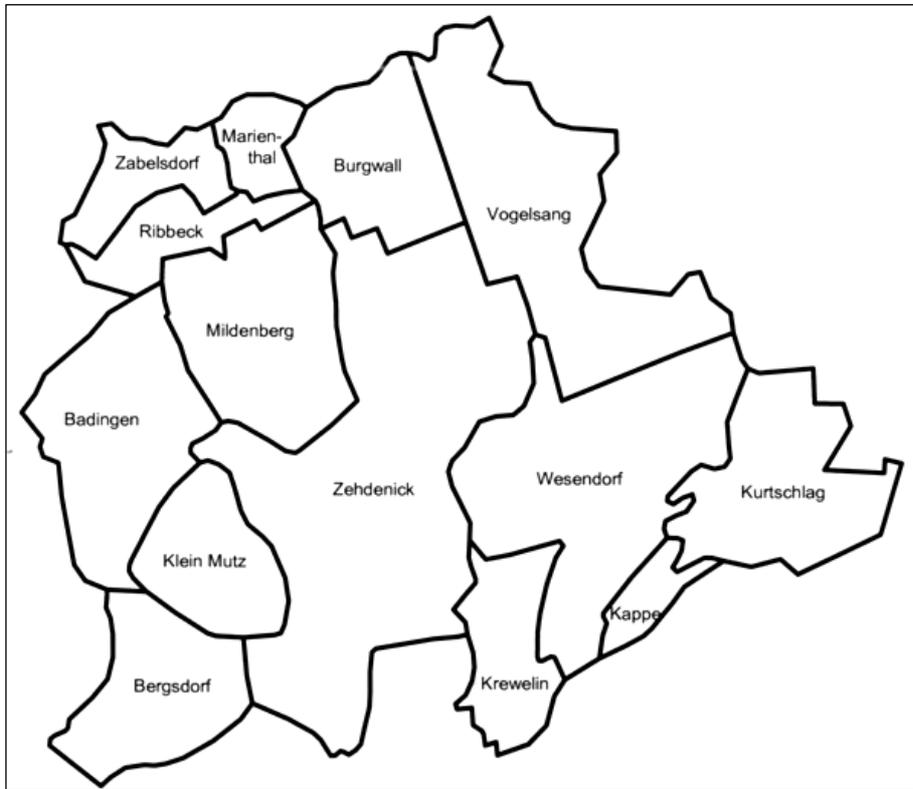
5.1 Regionale Einordnung des Planungsgebietes und Verwaltung

5.1.1 Regionale Einordnung des Plangebietes



Die Stadt Zehdenick liegt nördlich der Bundeshauptstadt Berlin im Land Brandenburg im Norden des Landkreises Oberhavel. Sie grenzt an die Stadt Templin im Nordosten, an die Gemeinde Schorfheide im Südosten, an die Stadt Liebenwalde und die Gemeinde Löwenberger Land im Süden, an die Stadt Gransee im Westen und an die Stadt Fürstenberg im Nordwesten.

5.1.2 Kommunale Struktur und Verwaltung



Die Stadt Zehdenick ist amtsfrei und besteht neben der Kernstadt Zehdenick aus den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Krewelin, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf. Der Sitz der kommunalen Verwaltung befindet sich in der Kernstadt Zehdenick.

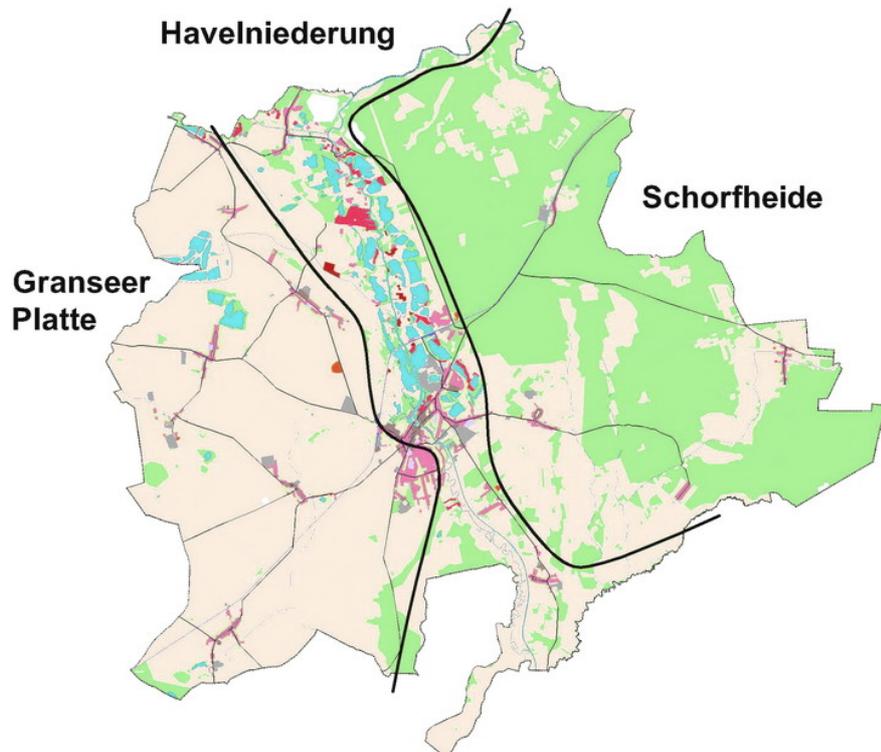
5.2 Naturräumliche Gliederung¹

Die Landschaft um Zehdenick lässt sich in 3 Grundcharaktere gliedern:

Die **Granseer Platte** mit ihren fruchtbaren hügeligen Feldfluren,

die **Havelniederung** mit der Flussaue und der Kulturlandschaft der ehemaligen Tonstiche und

die **Schorfheide** mit ihren weitgehend bewaldeten Talsandflächen, Sandern und Dünen.



¹ sh. Landschaftsplan

Die naturräumliche Gliederung nach MEYEN et al. (1962) beschreibt und gliedert Landschaftsräume nach geologischen, bodenkundlichen, klimatischen und vegetationskundlichen Kriterien, die regional als naturräumliche Einheiten abgrenzbar sind. Die Beschreibungen der naturräumlichen Einheiten konzentrieren sich auf die jeweils im Zehdenicker Gemeindegebiet gelegenen Bereiche der Naturräume.

Das Planungsgebiet wird drei naturräumlichen Großeinheiten zugeordnet. Der nördliche und östliche Teil von Zehdenick ist der Mecklenburgischen Seenplatte, der Westen und Südwesten dem Nordbrandenburgischen Platten- und Hügelland und der Süden dem Luchland zuzuordnen.

Die naturräumlichen Haupteinheiten sind ihrerseits in weitere Untereinheiten aufgeteilt (MEYEN et al. 1962). Das Stadtgebiet von Zehdenick wird - gegliedert nach Haupteinheiten - von folgenden naturräumlichen Einheiten berührt:

Mecklenburgische Seenplatte

Schorfheide mit Templiner und Britzer Platte

Das Gebiet von Schorfheide, Templiner und Britzer Platte bildet den südöstlichen Teil der Mecklenburgischen Seenplatte. Die drei naturräumlichen Untereinheiten werden zusammengefasst als Werbelliner Seen- und Sandergebiet bezeichnet. Dieses reicht von der Pommerschen Endmoräne zwischen Templin und Joachimsthal im Norden bis an das Eberswalder Tal im Süden und von der Havelniederung bei Zehdenick im Westen bis an den Choriner Endmoränenbogen im Osten.

Das Gebiet ist eine Sanderfläche mit flachwelligem Relief. Die Meereshöhe liegt zwischen 50 und 70 m über NN. Es wird im nördlichen Teil von fluviglazialen Rinnen durchzogen, von denen eine vom 8,1 km² großen Werbellinsee eingenommen wird. Im Südtail bestehen ausgedehnte Binnendünenfelder. Aus den Sandern treten Grundmoränenplatten unscharf in Britz und Templin hervor, denen vereinzelt kiesige Endmoränen aufgesetzt sind (z. B. Südende des Werbellinsees). Ein großer Teil der Flächen wird als geschlossenes Forstgebiet genutzt.

Nordbrandenburgisches Platten- und Hügelland

Granseer Platte

Die Granseer Platte nimmt einen fast quadratischen Raum mit ca. 25-30 km Seitenlängen ein. Sie wird etwa durch die Verbindungslinien folgender Ortschaften begrenzt: Heinrichsdorf-Dollgow-Menz-Bredereiche-Barsdorf-Ribbeck-Mildenberg-Zehdenick-Falkenthal-Teschendorf-Löwenberg-Grieben-Herzberg-Lindow-Heinrichsdorf.

Sie ist in ihrem Charakter sehr vielgestaltig. Der westliche Teil hat ein ebenes oder nur leicht welliges Relief und besteht aus Talsanden mit eingelagerten Grundmoräneninseln. Diese sind an der Oberfläche lehmig-sandig.

Der östliche Teil der Granseer Platte, der in das Gemeindegebiet von Zehdenick hineinragt, hat ein lebendiges Relief. Dies beruht darauf, dass der an sich bereits welligen Grundmoräne einzelne Endmoränenhügel aufgesetzt sind (z. B. Hoher Timberg bei Klein Mutz). Dieser Bereich bildet die Granseer Platte im engeren Sinne. Sie besteht größtenteils aus sandigem Lehm und aus lehmigen sowie anlehmigen Sanden. Dazwischen breiten sich auch größere Bereiche mit Geschiebesand aus.

Über die gesamte Granseer Platte sind zahlreiche Senken und Niederungen verstreut, deren meist organische Nassböden als Grünland genutzt werden. Die übrigen Bereiche sind überwiegend Ackerland. Mit einer Geländekante nördlich des Langen Geheges ist die naturräumliche Begrenzung der Platte zur Niederung des Haveltales und des Oberen Rhinluchs deutlich erkennbar. Im Westen und Süden tritt die heutige Nutzung als begrenzender Faktor in Erscheinung. Gegenüber den vorherrschenden ackerbaulichen Flächen der Granseer Platte tragen die angrenzenden Gebiete der Wittstock-Ruppiner Heide und der Ostmecklenburgischen Seenplatte überwiegend Forst.

Luchland

Zehdenick-Spandauer Havelniederung

Zwischen Zehdenick und Spandau fließt die Obere Havel in einer bis zu 20 km breiten Niederung, die in ihrer heutigen Form von den Schmelzwässern der letzten Vereisung durchflossen und gestaltet wurde. Nördlich von Oranienburg quert das Eberswalder Urstromtal die Havelniederung. Sein Abschnitt zwischen Nassenheide und Döringsbrück, der sich mit seinen ausgedehnten Talsandflächen und schmalen Flachmoorrinnen kaum von der Havelniederung unterscheidet und hydrographisch mit der Havel in Verbindung steht, wird in die Zehdenick-Spandauer Havelniederung eingegliedert.

Den größten Teil der Oberfläche nehmen Talsande ein, die im nördlichen und östlichen Teil der Niederung von dünnen Flugsanddecken überlagert sind. Flachmoore und saure Böden finden sich nur in den einige hundert Meter breiten Talauen der Havel und ihrer Nebenbäche.

5.3 Städtebaulicher Charakter und Siedlungsgeschichte

5.3.1 Dörfer auf der Granseer Platte

Zabelsdorf

Zabelsdorf ist ein Straßendorf am Wentowsee. Die ursprünglich wendische Siedlung wurde vermutlich zuerst von Fischern bewohnt.

1270 erste urkundliche Erwähnung, 10 Bauern, 5 Kossäten, gehörte später zum Gut Badingen

1750 beginnende Entwicklung der Schifffahrt

1830 leben hier 23 Schiffer

bis ca. 1960 Tonabbau in 2 Gruben und Betrieb der zu gehörigen Ziegeleien



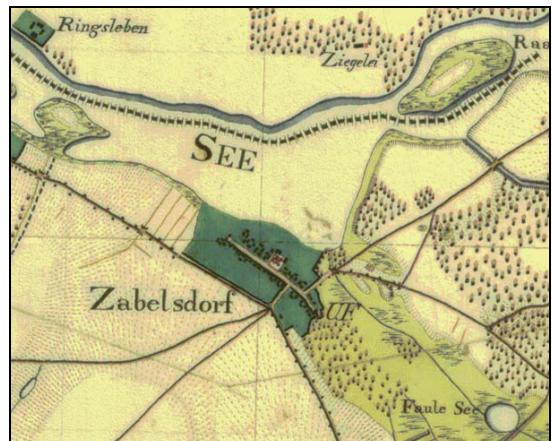
Die Lage am Wentowsee und die Weite der Landschaft prägen Zabelsdorf.



westlicher Teil (Blick aus SW) mit Großem und Kleinem Zabelsdorfer Stich und Wentowsee



östlicher Teil von Nord (Überfliegung 2006)



Messtischblatt um 1790

Entlang der Dorfstraße ist teilweise eine Bebauung mit bäuerlichen Hofstrukturen vorhanden. Die Kirche in Zabelsdorf ist ein Feldsteinbau aus dem 13. Jh..

Luftbild 2004



Ribbeck

Ribbeck ist ein Angerdorf.

- 1293 erste urkundliche Erwähnung
- 1665 Bau des Speichers auf dem Anger (Familie von Trott)
- 1727 Verwaltung durch das Domänenamt Badingen

Ortsbildprägende Gebäude sind der mittelalterliche Speicher auf dem Dorfanger sowie die Feldsteinkirche mit verputztem Turm (erbaut im 13. Jh., erneuert im 17./18. Jh.).



Kirche



Speicher



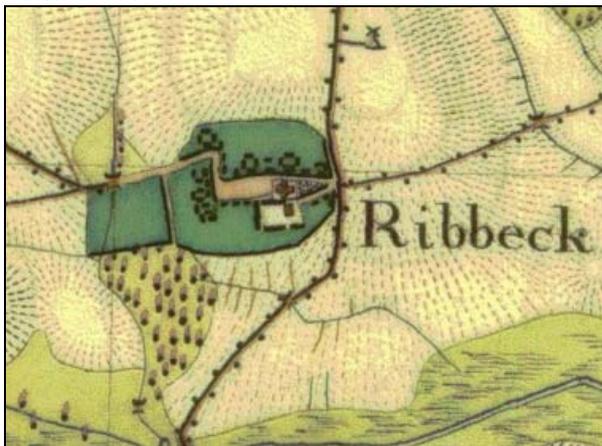
Landschaft bei Ribbeck



Luftbild 2004



Überfliegung 2006



Messtischblatt um 1790



Überfliegung 2006

Mildenberg



Überfliegung 2006 westlicher Teil aus Süd



östlicher Teil aus Nord

Luftbild 2004



Messtischblatt um 1790



1267: erste urkundliche Erwähnung Mildenberg ist ein Straßendorf. Entlang der Dorfstraße sind teilweise hofartigen bäuerliche Bebauungsstrukturen vorhanden. Die Feldsteinkirche stammt aus dem 13. Jh. 1937 wurde die Heilig-Kreuz-Kapelle eingeweiht. Mildenberg war im 19. und 20. Jh. zusammen mit Zehdenick Schwerpunktstandort der Ziegelei-Industrie. Hier wurde ein großer Teil der Ziegel hergestellt, mit denen Berlin in der Gründerzeit ausgebaut und nach dem zweiten Weltkrieg wieder aufgebaut wurde.

Die Ziegeleien liegen außerhalb der Ortslage nordöstlich von Mildenberg an der Havel. Über die Havel erfolgte der Antransport des Brennmaterials (Torf aus Linum, später Kohle aus Schlesien) und der Abtransport der Ziegel.

Badingen

1267 erste urkundliche Erwähnung unter dem Namen „Badinghe“, Rittersitz der Familie von Badingen, die das „Feste Haus“ errichteten. Nach 1540 wird Badingen zum Mittelpunkt einer größeren Herrschaft, 1727 wurde Badingen königliches Domänenamt. Badingen ist ein Straßendorf mit angerartiger Aufweitung und teilweise bäuerlichen Hofstrukturen. Die Feldsteinkirche wurde im 17., 18. und 19. Jh. mehrfach umgebaut.



Mitte



Kirche und festes Haus



nördlicher Teil, Messtischblatt um 1790



nördlicher Teil 2004



südlicher Teil Messtischblatt um 1790



südlicher Teil 2004

Osterne (OT Badingen)

Das ehemalige Gut Osterne, das bereits in der Karte von 1790 verzeichnet ist, war nach 1950 zu einem Landwirtschaftsbetrieb mit Intensivtierhaltung ausgebaut worden. Um 1985 wurden mehrgeschossige Wohngebäude und Versorgungseinrichtungen für die Unterbringung der Angehörigen der Luftstreitkräfte errichtet, die im westlich gelegenen Sperrgebiet tätig waren. Entlang der vorhandenen Zufahrtstraßen entstanden mehrere Einfamilienwohnhäuser.



von Nord: Siedlungshausbebauung, ehemaliges Gut



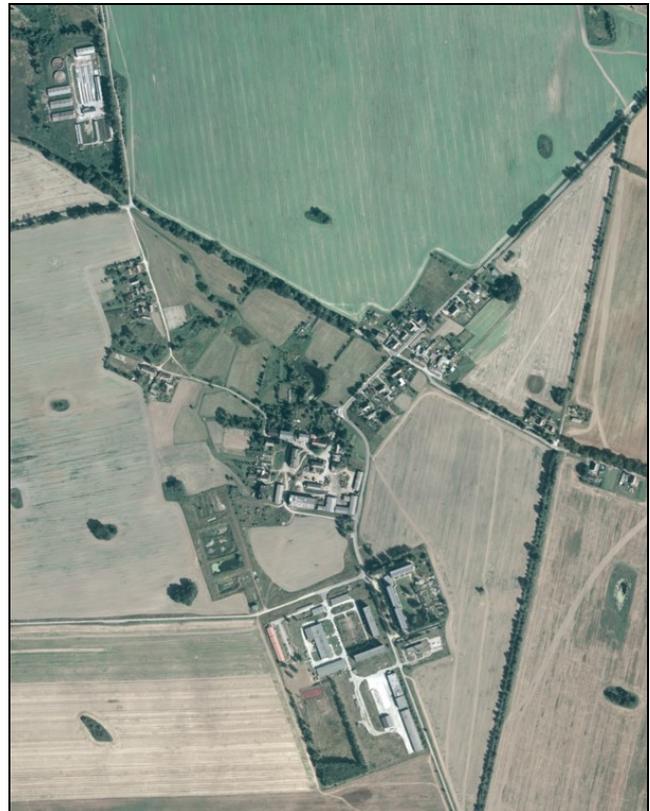
Geschosswohnungsbau



Geschosswohnungsbau



Messtischblatt um 1790



Luftbild 2004

Klein-Mutz

erste urkundliche Erwähnung: 1288 unter dem Namen „Mostitz“ (von slav. „Brücke“)
 1525 gehörte das Dorf dem Zisterzienser-Kloster Zehdenick
 1736 brannte die Hälfte des Dorfes ab
 1754 wurde die Kirche zerstört, später jedoch bedeutend größer wieder aufgebaut

Klein-Mutz ist ein Straßendorf mit Anger. Insbesondere im südlichen Teil der Ortslage dominieren die Bauformen der bäuerlichen Vier-Seit-Höfe.

Der Feldsteinturm der Kirche stammt aus dem 13. Jh., das Kirchenschiff wurde 1755 gebaut.



Dorfanger



Überflieger 2006



Kirche



Schmiede auf dem Anger



Messtischblatt um 1790



nördlicher Teil Luftbild 2004



südöstlicher Teil Luftbild 2004

Bergsdorf

Bergsdorf ist ein Straßendorf mit Anger. Teilweise sind bäuerliche Hofstrukturen vorhanden.

1267 erste urkundliche Erwähnung als Bergwaldesorpp

1828 ist Bergsdorf als selbständiges Rittergut eingetragen.

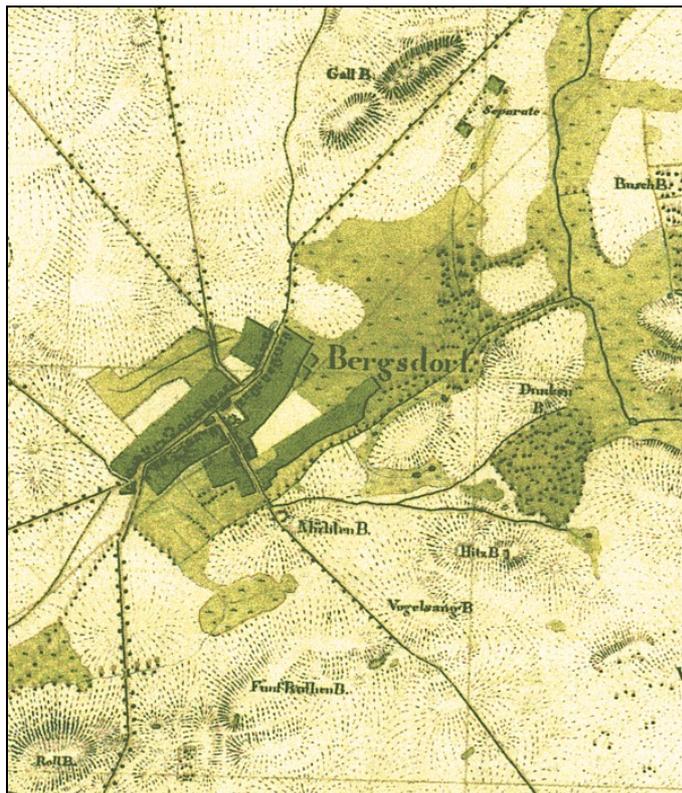
Die Kirche stammt aus dem 13. Jh. und wurde 1713 und um 1900 erneuert.



Kirche



Festplatz



Messtischblatt um 1790



Luftbild 2004

5.3.2 Die Dörfer im Haveltal und die Kernstadt Zehdenick

Marienthal

erste urkundliche Erwähnung: 1755 als Schifferdorf
 Marienthal ist ein Straßendorf. Es wurde 1754-56 am Übergang über den Wentowkanal angelegt, der 1732 als Verbindung zwischen Wentowsee und Havel gebaut und 1816 ausgebaut wurde. 1763 wurde vom Domänenamt Badingen die erste Kolonistensiedlung

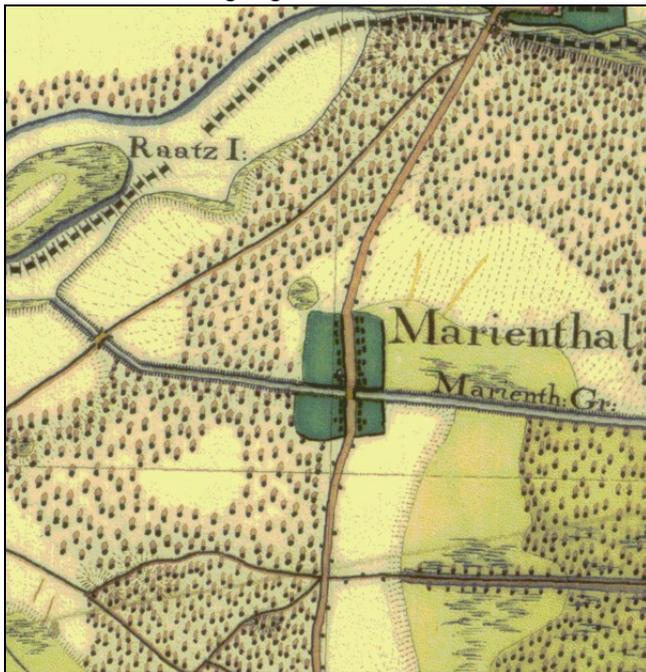
angelegt und Leineweber sowie später auch Hugenotten angesiedelt. Mit der Entwicklung der Ziegelei-Industrie nach 1880 nahm auch die Binnenschifffahrt zu. 1782 wurde die Kirche mit angebautem Küsterhaus als Fachwerkbau errichtet und 1995 saniert.



von West, Überfliegung 2006



von Ost, Überfliegung 2006



Messtischblatt um 1790



Luftbild 2004

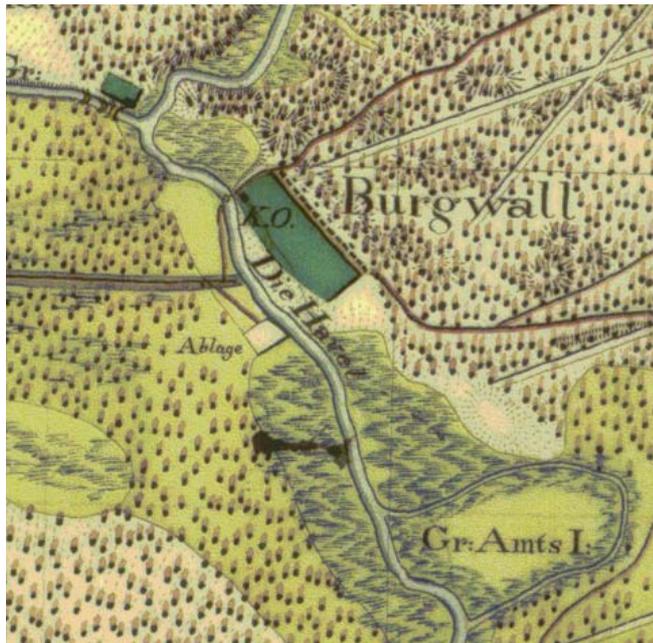


Kirche



Wentowkanal und -schleuse

Burgwall



Messtischblatt um 1790



nördlicher Teil Luftbild 2004

erste urkundliche Erwähnung: 1517
 1789-1797 Betrieb einer Glashütte
 Burgwall war ein Schifferdorf an der Havel und gehörte zum Amtsbezirk Ribbeck.
 1860 wird Burgwall als Dorf und Gut bezeichnet.
 Hauptbeschäftigung der Dorfbewohner ist die Ziegelei-Industrie.
 1968 Bau einer Brücke über die Havel (bis dahin Fährbetrieb, Gasthaus noch vorhanden)
 Burgwall ist ein Straßendorf, das ursprünglich nur entlang der südwestlichen Straßenseite, in Richtung Havel, errichtet worden war. Auf der Rückseite der dicht aneinander gebauten Siedlungsstellen befand sich ein Wirtschaftsweg. Im Laufe des vergangenen Jahrhunderts wurde auch der Wirtschaftsweg für die Erschließung von Baugrundstücken genutzt und auf der nordöstlichen Straßenseite der ursprünglichen Dorfstraße angebaut



südlicher Teil Luftbild 2004



ehemaliger Wirtschaftsweg



vordere Straßenrandbebauung

Zehdenick

Zehdenick ist 1216 erstmalig urkundlich erwähnt worden. Die heutige Kernstadt besteht neben dem ursprünglichen Stadtgebiet **Zehdenick** auch aus den früher selbständigen Teilen **Damm**, **Hast**, **Kamp** und **Amtsfreiheit**, die 1900 zu Zehdenick zusammengeschlossen wurden.

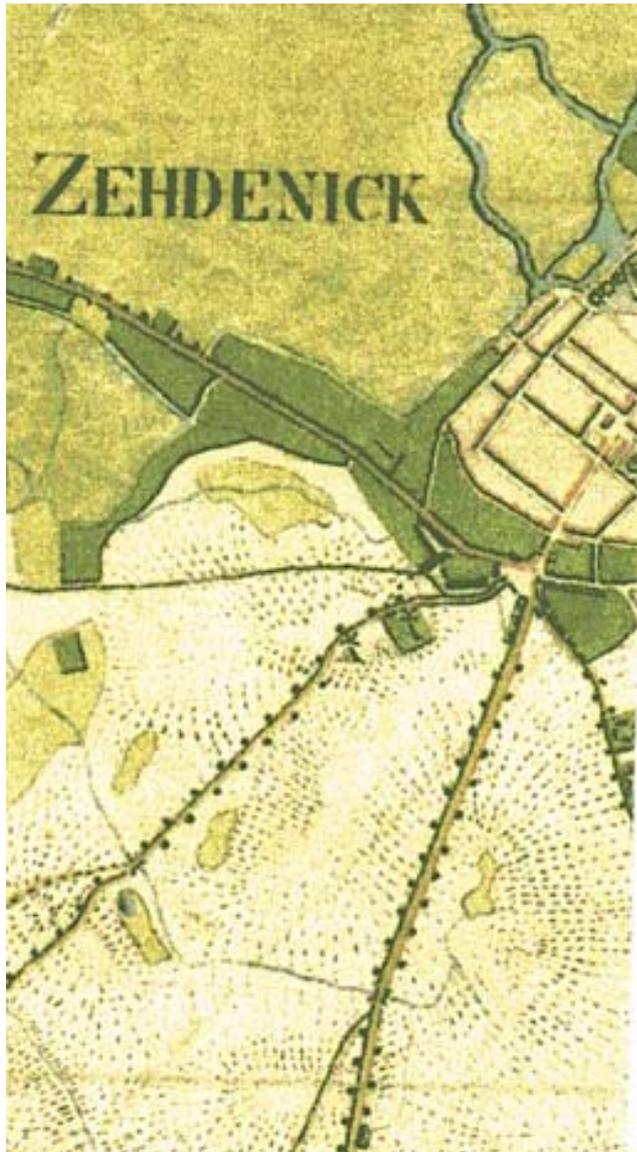


östlicher Teil Messtischblatt um 1790

Das 1250 gestiftete **Zisterzienser-Nonnenkloster** gab der Stadt erste wesentliche Entwicklungsimpulse. Als 1888 beim Bau der Bahnstrecke Löwenberg-Templin im Raum Zehdenick erhebliche Tonvorkommen entdeckt werden, entwickelt sich die Ziegelei-Industrie, die Zehdenick seither maßgeblich geprägt hat.



östlicher Teil Luftbild 2004



westlicher Teil Messtischblatt um 1790



westlicher Teil Luftbild 2004

Zeittafel

- 1216 erste urkundliche Erwähnung
- 1250 Stiftung des Zisterzienser-Nonnenklosters
- 1281 erste urkundliche Erwähnung als Stadt
- 1366 erste Erwähnung des Schlosses Zehdenick
- 1438 Entstehung der Eisenschmelze
- 1631 Zerstörung von Dammhast (Wiederaufbau 1705)
- 1631 Stadtbrand
- 1638 Zerstörung des Klosters, 1000 Pest-Tote
- 1664-1666 Hochofen im Eisenhüttenwerk erbaut
- 1801 Stadtbrand, 3123 Obdachlose
- 1813 erste Schleuse
- 1817 Aufgabe des Eisenwerkes
- 1880 bis 1884 Bau des Voß-Kanals als Begradigung der Havel

- 1888 Eröffnung der Eisenbahnlinie Löwenberg-Templin, Entdeckung von Tonvorkommen, Beginn der Entwicklung der Ziegelei-Industrie, Entwicklung der Schifffahrt
- 1894 Zuschüttung des Stadtgrabens in Folge der Ausdehnung von Zehdenick
- 1900 Vereinigung der Vororte Dammhast, Camp und Amtsfreiheit mit dem Stadtgebiet
- 1907-1909 Bau einer neuen Schleuse
- 1928 leben 10.000 Einwohner in Zehdenick
- 1945 Sprengung aller Brücken durch die Deutsche Wehrmacht
- 1946 Wiederaufbau der Zugbrücke
- 1947 Wiederaufbau der Kamp-Brücke
- 1947 Wiederaufnahme der Ziegel-Produktion und Gründung der Möbelfabrik



Gewerbe und Wohnen nördlich des Zentrums



Wohnpark Nord mit Mietenstich und Schmidt-Stich

Im Wohnpark Zehdenick Nord entstanden nach 1996 auf der Grundlage eines Bebauungsplanes Geschosswohnungsbau, Einfamilienwohnhäuser sowie Erschließungsanlagen und Grünflächen. Als eine der Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich wurde ein offenes Grabensystem zur Regenwasserretention errichtet.



Marina Zehdenick, Havelschloss, Altstadt aus Nord



Havelschloss und Marina



Museumsschiff



ehem. Mühlen am Kolk



Elisabethmühle 1913



Standort wie oben, 2005

Am Kolk

- 1281 - erste urkundliche Erwähnung einer Mühle
- 13. Jh. - Aufschüttung Mühlendamms, 3m Höhenunterschied zwischen Ober- und Unterwasser der Havel
- 16. Jh. - Papiermühle am Schmelzfließ
- ab 17. Jh. - 7 Mühlen am Kolk (Walkmühle, Schneidemühle, Lohmühlen, Mahlmühlen)

Heute sind eine moderne Wasserturbine und das Gebäude einer ehemaligen Elisabethmühle vorhanden, das nach dem Brand 1921 wieder aufgebaut worden war. Der übrige Bereich des Kolks ist gegenwärtig unbebaut.



Bereich Bahnhof Steindammer Weg



Altstadt aus Nordost



Klosterruine



Rathaus



Altstadt



von Südost, entlang der Havel



Siedlung Süd mit Wasserturm



Die Siedlung Süd ist durch eine lückige straßenbegleitende Bebauung, überwiegend mit Einfamilienwohnhäuser und den großflächigen Quartierinnenbereichen geprägt, die landwirtschaftlich genutzt werden.

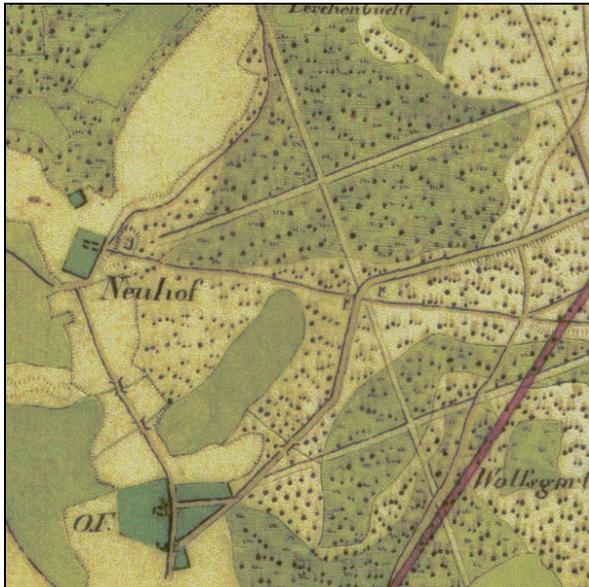




Südlich des Stadtzentrums ist Geschosswohnungsbau vorhanden, der in den 70er bis 80er Jahren insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfes der Beschäftigten der Industriebetriebe in Zehdenick errichtet worden war.



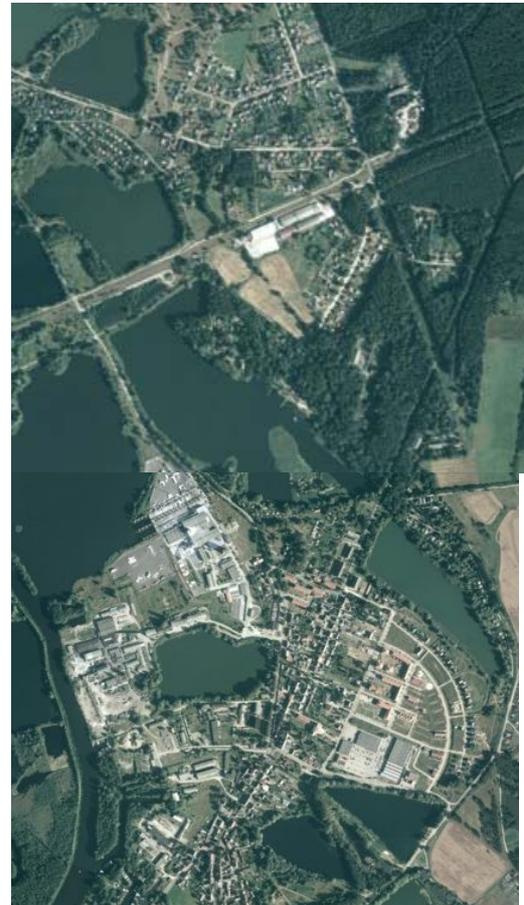
Neuhof, Oberförsterei Zehdenick (Zehdenick)



Messtischblatt um 1790

Die ursprüngliche Hofstelle „Neuhof“ befindet sich im Bereich der heutigen Tonstiche. Nordöstlich hat sich ein Siedlungsteil entwickelt, der heute den Namen Neuhof trägt.

Südlich von Neuhof, etwa am Standort des heutigen Porenbetonwerkes, ist in der historischen Karte ein besiedelter Bereich mit der Bezeichnung „O. F.“ eingetragen. Möglicherweise befand sich hier die Oberförsterei von Zehdenick.



Luftbild 2004

Krewelin

ursprünglich vermutlich slawische Siedlung in Form eines Rundlings (heutiger Anger), später Erweiterung zum Straßendorf, im älteren Teil (um den Anger) bäuerliche Hofstrukturen
 erste urkundliche Erwähnung: 1318
 seit 1452 im Besitz des Klosters Zehdenick
 ab 1541 zum Amt Zehdenick gehörig
 1694 Errichtung der Fachwerkkirche
 1878/79 Ausbau der Chaussee Zehdenick-Liebenwalde, die durch Krewelin führt,
 1880 Bau des Voßkanales
 1882 Bau der Kreweliner Schleuse (heute nicht mehr vorhanden), Entwicklung der Schifffahrt



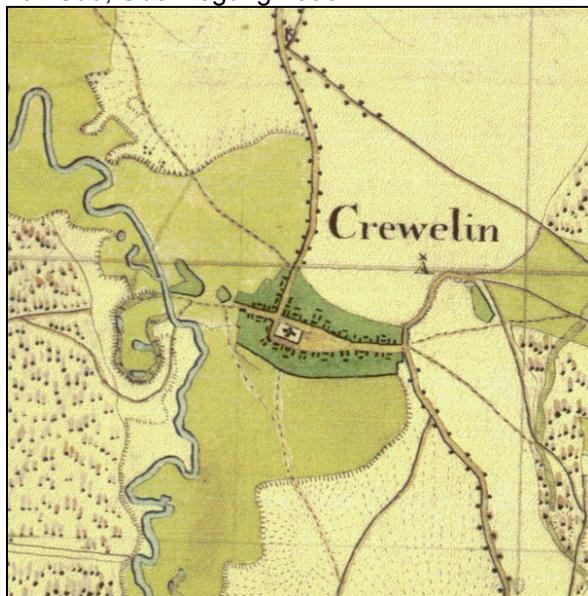
Kirche



von Süd, Überfliegung 2006



von Ost, Überfliegung 2006



Messtischblatt um 1790



Luftbild 2004

5.3.3 Die Dörfer in der Schorfheide

Vogelsang

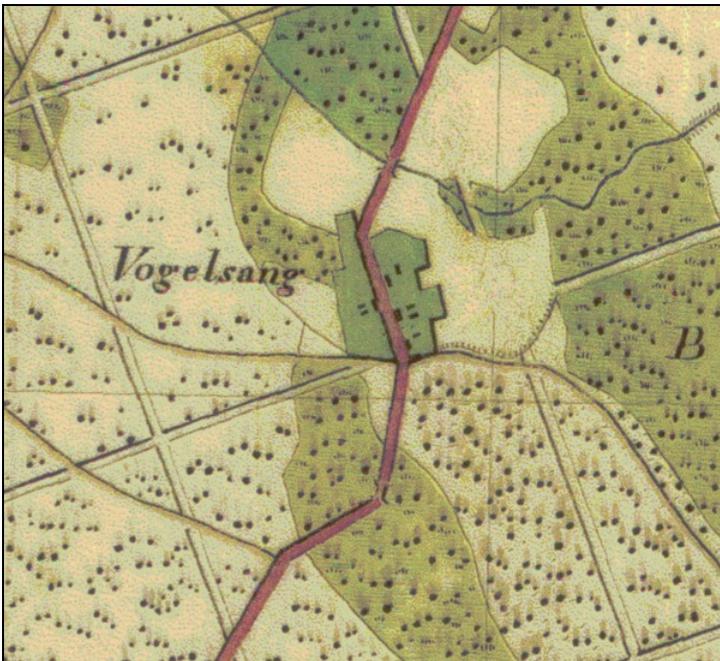
Vogelsang ist ein Straßendorf, das auf die Einrichtung einer Zaunsetzerstelle zurückgeht.
 erste urkundliche Erwähnung 1736
 18. Jh. Umwandlung in ein Vorwerk der königlichen Amtsdomäne
 1882 Zuordnung der Kolonie Vogelsang zum staatlichen Gutsbezirk „Forst Zehdenick“, Sägewerk Vogelsang (heute Parkett-Fabrik) verarbeitete Holz, das mit der Waldbahn aus der Schorfheide antransportiert wurde
 1888 Bau einer Bahnstation
 1929 Selbständigkeit der Gemeinde Vogelsang



vorne rechts altes Dorf, von Ost, Überfliegung 2006



südlicher Teil von Ost, Überfliegung 2006



Messtischblatt um 1790



Luftbild 2004

Wesendorf

Wesendorf ist eine slawische Dorfgründung in Form eines Rundlings. Es entstand zwischen Havel und einer damals sumpfigen Niederung einer nacheiszeitlichen Schmelwasserabflussbahn, auf die die Talsandbildungen des Bodens noch hinweisen; erste urkundliche Erwähnung: 1375.

Die bäuerlichen Höfe gruppieren sich um einen großzügigen Angerbereich, auf dem sich heute die Kirche und das Schulgebäude befinden.

Im 30-jährigen Krieg wurde Wesendorf fast vollständig zerstört. 1680 gab es nur noch 2 Höfe. 1848 erneute Zerstörung durch Brand, danach Wiederaufbau.

Die ursprüngliche Feldsteinkirche wurde zerstört, der Neubau erfolgte um 1850 als neugotischer Klinkerbau



Anger



von Nord, Überfliegung 2006



Wohnbebauung am Anger



Messtischblatt um 1790



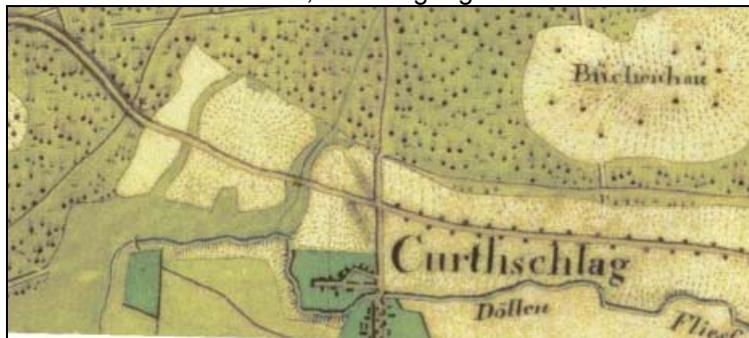
Luftbild 2004

Kurtschlag

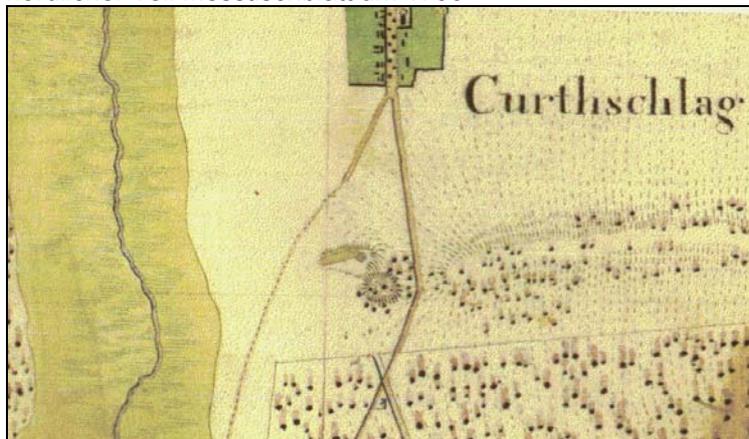
erste urkundliche Erwähnung 1720
 Anfang 18. Jh.: Pottasche-Siederei im „Kurzen Schlag“
 1720 „Curtschlag“ Vorwerk der Domäne Zehdenick
 1748 Anlage eines Kolonistendorfes, zuerst mit Familien aus der Pfalz
 2. Hälfte 18. Jh.: Bau der Kirche (neogotischer roter Klinkerbau)
 Kurtschlag ist ein Straßendorf, das mit einigen Querverzweigungen nördlich und südlich des Döllnfließes angelegt wurde.
 Neben der bäuerlichen Tätigkeit waren die Waldwirtschaft sowie Holzflößerei und Schifffahrt auf dem Döllnfließ wichtige Wirtschaftszweige.



südlicher Teil aus Südost, Überfliegung 2006



nördlicher Teil Messtischblatt um 1790



südlicher Teil Messtischblatt um 1790



Mittelpunkt der Welt und Kirche



aus Nord, Überfliegung 2006



Luftbild 2004

Kappe

Kappe ist eine planmäßig geometrisch angelegte Kolonistensiedlung mit klarer Strukturierung der Hofbebauung entlang der geraden Dorfstraße, den Gartenzonen und den geraden Waldkanten.

erste urkundliche Erwähnung: 1744
 1766 Gründung eines Kolonistendorfes in Kappe mit 50 Höfen. Es wurden Weber angesiedelt, die später als Waldarbeiter, Hölzflößer und Schiffer arbeiteten.
 1851 existierten im Döllnfließ auf einer Länge von 20km 9 Schleusen
 1873 Vernichtung des Ortes durch Feuer bis auf 4 Gebäude, Wiederaufbau
 1892 Einweihung des Kirchneubaues (neogotischer roter Ziegelbau mit geputzten Schmuckelementen)



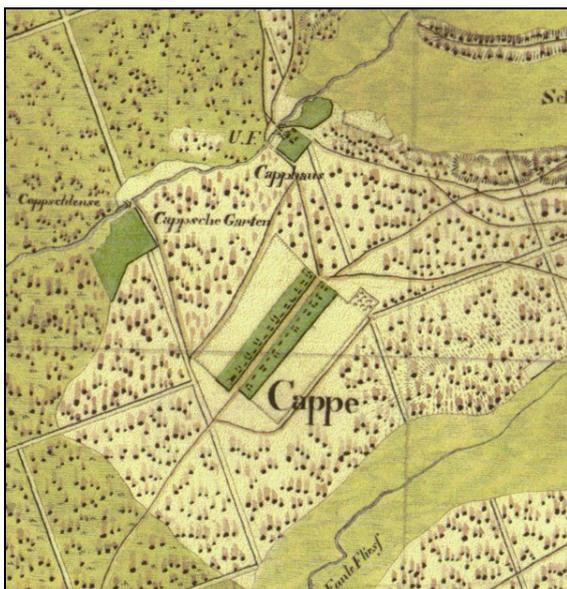
Kirche



Dorfstraße



Überfliegung 2006



Messtischblatt um 1790



Luftbild 2004

5.3.4 Entwicklungsziele und Maßnahmen Siedlungsentwicklung / Ortsbild

Entwicklungsziele Siedlungsentwicklung / Ortsbild	Maßnahmen Siedlungsentwicklung / Ortsbild
Vorrangiges Ziel ist die Stärkung der Kernstadt Zehdenick und der vorhandenen Ortskerne	Berücksichtigung bei der Darstellung von Bauflächen im FNP und Bebauungsplan
Erhaltung der typischen Dorfformen (Angerdorf, Straßendorf, Rundling)	Berücksichtigung bei der Darstellung von Bauflächen im FNP und Bebauungsplan
Erhaltung der bäuerlichen Hofstrukturen	Ermöglichung des Erhaltes von hofartigen Bebauungsstrukturen durch die planungsrechtliche Ermöglichung angemessener Nutzungen, erforderlichenfalls Sicherung durch Bebauungsplan
Erhalt der traufständigen Scheunenlinien als Abschluss der Dorflagen zum Landschaftsraum	Berücksichtigung bei der Darstellung von Bauflächen im FNP und Bebauungsplan
Erhalt der ortsüblichen Bauhöhen und Dachlandschaften	erforderlichenfalls Sicherung durch Bebauungsplan
Freihalten der Grünflächen der Angerbereiche	Berücksichtigung bei der Darstellung von Bauflächen im FNP und Bebauungsplan
Erhalt und Entwicklung der Gartenzonen als Übergang der besiedelten Flächen zum Landschaftsraum	Berücksichtigung bei der Darstellung von Bauflächen im FNP und Bebauungsplan

5.4 Bevölkerung

5.4.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Ortsteil	1991	1996	2001	2006	2006 gegenüber 1991 in %
Zabelsdorf	332	313	277	270	81 %
Ribbeck	183	172	167	154	84 %
Mildenberg	935	862	790	819	86 %
Badingen	819	731	661	661	81 %
Klein-Mutz	550	552	529	476	87 %
Bergsdorf	523	515	504	468	89 %
Dörfer der Granseer Platte gesamt	3.342	3.145	2.928	2.848	85 %
Marienthal	514	467	450	454	88 %
Burgwall	321	284	261	253	79 %
Stadt Zehdenick	11.286	10.879	10.420	9.868	87 %
Krewelin	348	329	315	320	92 %
Dörfer im Haveltal und die Kernstadt Zehdenick gesamt	12.469	11.959	11.446	10.895	87 %
Vogelsang	108	83	86	85	79 %
Wesendorf	274	269	254	261	95 %
Kurtschlag	360	335	324	291	81 %
Kappe	196	190	193	179	91 %
Dörfer in der Schorfheide gesamt	938	877	857	816	87 %
Zehdenick gesamt (in % des Vorwertes)	16.749	15.981 (95,4 %)	15.231 (95,3%)	14.559 (95,6%)	87 %

Am 30.06.2007 gab es in Zehdenick insgesamt 14.396 Einwohner.

Die Bevölkerungszahl im Plangebiet hat in den vergangenen 15 Jahren stetig abgenommen. Neben dem Geburtenrückgang ist hierfür auch die Wanderungsbewegung eine wesentliche Ursache. Insbesondere wegen des Wegfalles von Arbeitsplätzen in der Ziegelei-Industrie, Landwirtschaft und Forstwirtschaft weist das Plangebiet mehr Fortzüge als Zuzüge auf. In den letzten Jahren hat sich mit der relativen Stabilisierung des Arbeitsmarktes das Tempo der Bevölkerungsabnahme etwas verlangsamt. In einzelnen Ortsteilen ist zwischen 2001 und 2006 sogar eine Stabilisierung oder leichte Erhöhung der Einwohnerzahl zu verzeichnen.

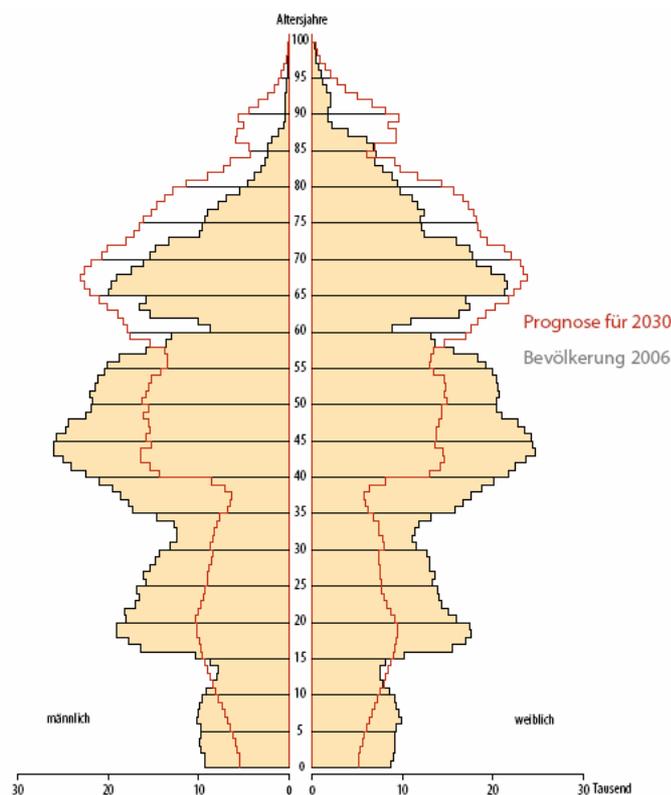
5.4.2 Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg Berlin** teilte mit Schreiben vom 01.09.2008 mit, dass eine aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung des LBV aus dem Jahr 2008 vorliegt, die für den vorliegenden Flächennutzungsplan zu Grundes zu legen ist.

Gemäß der **Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 des LBV** von 2008 wird folgende demografische Entwicklung erwartet:

Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg 2007 bis 2030 des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2008 (<http://www.brandenburg.de>, November 2008)

Für das **Land Brandenburg** wird im genannten Zeitraum folgende Bevölkerungsentwicklung erwartet:



Zusammenfassung und Fazit

Das Land Brandenburg insgesamt hat, verglichen mit den anderen neuen Bundesländern, in den 1990er Jahren nur eine relativ geringe Veränderung seiner Einwohnerzahl erfahren, da das Geburtendefizit durch starke Wanderungsgewinne aus Berlin und dem Ausland ausgeglichen wurde. Seit 2001 kam es zu einem bislang moderaten Bevölkerungsrückgang.

Dieser Trend wird sich künftig fortsetzen, wobei sich die Schere zwischen Geburtendefizit und prognostizierten langfristigen Wanderungsgewinnen weiter vergrößern wird. Obwohl die Lebenserwartung noch deutlich ansteigt und künftig auch etwas höhere Geburtenraten erwartet werden, wächst der Sterbeüberschuss stark an, da das Geburtendefizit in der Vergangenheit zu weiteren Geburtenausfällen in der Zukunft führen wird (demografisches Echo). Die erhebliche Abwanderung jüngerer Frauen in die alten Bundesländer verstärkt die negative natürliche Entwicklung

noch. Die Wanderungsgewinne werden künftig voraussichtlich deutlich geringer ausfallen, da zum einen die Zuwanderung aus Berlin und dem Ausland sich weiterhin verringert. Andererseits wird der Trend zur Abwanderung aus den peripheren Landesteilen fortbestehen, wenn auch auf niedrigerem Niveau als in der Gegenwart, da die mobile jüngere Bevölkerung stark rückläufig ist und der steigende Fachkräftebedarf im Land Brandenburg die Abwanderung voraussichtlich dämpfen kann.

In der Konsequenz wird die Einwohnerzahl des Landes in den Jahren 2007 bis 2030 in einer Größenordnung von 354 000 Personen (entspricht –14 Prozent gegenüber dem Jahr 2006) sinken, wobei sich der Rückgang im Prognosezeitraum beschleunigt.

Die negative natürliche Entwicklung beeinflusst die Bevölkerungsentwicklung im Land maßgeblich. Wanderungsgewinne können das Geburtendefizit nur teilweise kompensieren.

Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum auch weiterhin deutlich gegenläufig dar. In den peripheren Landesteilen geht die Bevölkerungszahl kontinuierlich weiter zurück, teilweise in einem enormen Ausmaß. Ursächlich sind hier in erster Linie die Geburtendefizite und nicht die Wanderungsverluste. Mit einem allein wanderungsbedingten Bevölkerungszuwachs ist dagegen in den Anfangsjahren der Prognose im engeren Verflechtungsraum noch zu rechnen. Per Saldo wird hier selbst im Jahr 2030 die Einwohnerzahl etwas größer als im Ausgangsjahr der Prognose sein. Die Bevölkerungsproportionen innerhalb des Landes verschieben sich weiter zugunsten des engeren Verflechtungsraumes.

Aber auch innerhalb des Umlands von Berlin zeigen sich zunehmende räumliche Disparitäten.

Bevölkerungsabnahmen in den südöstlich und nördlich an Berlin angrenzenden Kreisen stehen deutlichen Zunahmen von Kreisteilen im Südwesten und Westen der Bundeshauptstadt gegenüber. Auf Kreisebene werden voraussichtlich nur noch die Landeshauptstadt Potsdam und der Landkreis Havelland im Jahr 2030 eine deutlich bzw. geringfügig größere Einwohnerzahl als im Jahr 2006 aufweisen.

...

Sinkende Kinderzahlen und ein starker Zuwachs an Personen im höheren Lebensalter lassen das Durchschnittsalter der Brandenburger erheblich ansteigen. Der Trend zur Alterung der Bevölkerung gewinnt noch an Geschwindigkeit. Im Jahr 2030 wird bereits mehr als ein Drittel der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Dies bedeutet zwar auf der einen Seite einen Gewinn an Lebensjahren für den Einzelnen, hat aber auf der anderen Seite teilweise drastische Auswirkungen, da sich der Anteil der wirtschaftlich abhängigen Personen zu Lasten der Erwerbsfähigen deutlich erhöhen wird. Insbesondere die Zahl der Hochbetagten steigt enorm an. Die Krankenkassen und Rententräger müssen sich auf gewaltige zusätzliche finanzielle Belastungen einstellen. Von dem Trend der Alterung der Bevölkerung wird das Umland von Berlin nicht verschont. Vielmehr weist dieser Teilraum die deutlich größeren Zuwachsraten bei den älteren Menschen auf, wird aber auch im Jahr 2030 noch nicht so gealtert sein wie die peripheren Landesteile.

Die Umschichtungen in der Altersstruktur und die anstehende Verrentung von Fachkräften eröffnen der jüngeren Generation aber auch Chancen auf einen qualifizierten Arbeitsplatz im Land, so dass die selektive Abwanderung gerade von gut ausgebildeten Menschen reduziert werden kann.

Die kaum beeinflussbare Veränderung der Bevölkerungszahl und -struktur hat weit reichende Konsequenzen für praktisch alle Lebens-, Wirtschafts- und Politikbereiche. Beispielsweise führt die schlechtere Auslastung der Infrastruktur in vielen Landesteilen zu steigenden Kosten pro Kopf und kann auch die technische Funktionsfähigkeit z.B. von netzgebundenen Leitungssystemen bedrohen. Künftig kommt es deshalb darauf an, die Tragfähigkeit von Investitionen noch stärker unter demografischen Gesichtspunkten zu beurteilen, Infrastruktur- wie auch Dienstleistungsangebote räumlich stärker zu konzentrieren und die Zugangsmöglichkeiten zu diesen Angeboten zu verbessern. ...“

Bevölkerungsvorausschätzung 2007 - 2030 Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV 2008 (<http://www.brandenburg.de>, November 2008)

In der Bevölkerungsvorausschätzung 2007 bis 2030 für die Ämter und amtsfreien Gemeinden des Landes Brandenburg (LBV Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbewertung, 2008, Herausgeber: Landesamt für Bauen und Verkehr, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten, wird folgende Entwicklung für Zehdenick prognostiziert (Internet: <http://www.lbv.brandenburg.de>):

Annahmen für Bevölkerungsprognose und Bevölkerungsvorausschätzung

Die demografischen Rahmenbedingungen im Land Brandenburg spiegeln sich in den Annahmen der gemeinsamen Bevölkerungsprognose des LBV Brandenburg und des AfS Berlin-Brandenburg wider und wurden für die Ämterschätzung abgeleitet. Sie lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Gegenwärtig und **auch künftig niedrige Geburtenrate**; angenommen wird, dass sich das Geburtenniveau im Land Brandenburg nahezu an das Niveau der alten Länder angleicht (im Durchschnitt 1,35 Kinder pro Frau ab Jahr 2015).
- Der bestehende **Trend zur höheren Lebenserwartung** setzt sich in allen Altersjahrgängen fort; in etwa wird eine Angleichung an die Prognosewerte für die alten Länder angenommen (Anstieg der Lebenserwartung bei neugeborenen Jungen um 4,7 Jahre und um 3,6 Jahre bei Mädchen im Zeitraum 2007 bis 2030).
- Die **natürliche Entwicklung** verläuft auch künftig **deutlich negativ**, da der Ersatz der Eltern-generation nur zu etwa zwei Dritteln gewährleistet ist (-443.900 Personen im Zeitraum 2007 bis 2030).
- Der bislang starke Wanderungsgewinn gegenüber Berlin wird sich künftig wahrscheinlich wegen rückläufiger Wohnsuburbanisierung abschwächen.
- Die starke Nettoabwanderung in die alten Bundesländer wird wegen der sinkenden Anzahl junger Menschen im Land Brandenburg und des steigenden Fachkräftemangels sinken.
- Die Zuzüge in das Land Brandenburg werden auch künftig die Fortzüge übertreffen, (positiver Wanderungssaldo von +90.000 Personen im Zeitraum 2007 bis 2030 angenommen), wovon jedoch nur der engere Verflechtungsraum profitiert.

Die **Wanderungsgewinne** werden **künftig deutlich geringer** ausfallen. Der Trend zur Abwanderung aus den berlinfernen Landesteilen wird zumindest in den Anfangsjahren fortbestehen, voraussichtlich auf niedrigerem Niveau als in der Gegenwart.

Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 auf der Landesebene

Der im Jahre 2001 begonnene **Bevölkerungsrückgang im Land Brandenburg** wird sich **bis zum Jahre 2030** stetig fortsetzen und bis zu diesem Zeitpunkt eine Größenordnung von rund **-353.900 Personen (-14%)** gegenüber dem Basisjahr 2006 erreicht haben, was ausschließlich aus der negativen natürlichen Entwicklung resultiert. Das Geburtendefizit beträgt im Gesamtzeitraum voraussichtlich etwa 443.900 Personen und kann nur im Umland von Berlin durch Wanderungsgewinne mehr als ausgeglichen werden. Im äE wird die Bevölkerungszahl weiter um 389.500 Personen (-25% bis 2030) zurückgehen, davon zu 82% aufgrund von Geburtendefiziten und zu 18% wegen auftretender Wanderungsverluste.

Das hat zur Folge, dass im Land Brandenburg in der Zukunft ein großer Teil der potenziellen Eltern fehlen wird. Die aktuelle gemeinsame Prognose LBV Brandenburg und des AfS Berlin-Brandenburg mit Basis 2006 geht bis zum Jahre 2030 von einem Rückgang der Frauen von 18 bis unter 30 Jahre um etwa 75.800 Personen (44%) aus bzw. in der Altersgruppe von 15 bis unter 45 Jahren sogar um 215.700 Frauen.

Mit dem Bevölkerungsrückgang geht eine weitere landesweite **Alterung der Bevölkerung** einher. Rückläufige Kinderzahlen infolge sinkender Zahlen potenzieller Mütter und ein starker Zuwachs an älteren Personen führen zu einem deutlichen Anstieg des Durchschnittsalters in Brandenburg. Im Jahr 2030 wird bereits mehr als ein Drittel der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. Dieser Trend der Alterung der Bevölkerung trifft für das Umland Berlins sogar in deutlich stärkerem Maße zu. Auch im Jahr 2030 wird die Bevölkerung in diesem Teilraum jedoch noch etwas jünger sein als in den berlinfernen Landesteilen.

Während die Zahl unter 15-jähriger Personen bis 2030 um 62.300 Personen (23%) schrumpfen wird, nehmen gleichzeitig die Personen ab 65 Jahre um 258.100 Personen (49%) zu. Das Verhältnis der Personen ab 65 Jahren zu denen im Alter von 20 bis unter 65 Jahren (Altenquotient) wird von eins zu drei im Jahre 2006 auf knapp drei zu vier im Jahre 2030 ansteigen.

Aufgrund des deformierten Altersaufbaues ist auch nach dem Jahre 2030 mit einem drastischen Bevölkerungsrückgang und einer weiteren Fortsetzung der Alterungstendenzen zu rechnen, wenn nicht u. a. einschneidende Verbesserungen in der Familienpolitik zu einer spürbaren Erhöhung des Fruchtbarkeitsniveaus führen und zusätzlich höhere Wanderungsgewinne eintreten, um den Bevölkerungsrückgang abzumildern.

Dies setzt aber u. a. eine erhebliche Verbesserung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf und der ökonomischen Situation sowie einen gesellschaftlichen Wertewandel voraus. Selbst bei einer deutlich erhöhten Geburtenrate, die über dem Niveau der einfachen natürlichen Reproduktion der

Bevölkerung liegt, kann der Prozess der Bevölkerungsabnahme und -alterung aber lediglich abgemildert werden.

Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungsvorausschätzung

Die in der gemeinsamen Prognose des LBV Brandenburg mit dem AfS Berlin-Brandenburg dargestellten und seit längerem bekannten künftigen demografischen Entwicklungen spiegeln sich auch auf der Ebene der Schätzung für die Ämter und amtsfreien Gemeinden wider. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass aufgrund der hier betrachteten kleinen Raumeinheiten mit meist geringen Einwohnerzahlen, die **Vorausschätzung mit erheblich größeren Unsicherheiten behaftet ist** (siehe auch Hinweise zur methodischen Vorgehensweise...).

Die Tendenzen der künftigen Bevölkerungsentwicklung der Ämter/amtsfreien Gemeinden haben sich gegenüber der vorangegangenen Schätzung im Wesentlichen nicht geändert, jedoch gibt es Abweichungen bei den absoluten Ergebnissen infolge präzisierter Annahmen im Zusammenhang mit der Ist-Entwicklung der letzten Jahre, insbesondere in 2006...

Quantitative Bevölkerungsentwicklung

Die Herausforderungen des demografischen Wandels sind im Land Brandenburg besonders vielfältig, da die Veränderungen räumlich sehr differenziert ablaufen. Von den 202 Ämtern und amtsfreien Gemeinden wird **nur für 29** ausnahmslos im Umland Berlins liegende **amtsfreie Gemeinden keine rückläufige Bevölkerungsentwicklung** bis zum Jahr 2030 erwartet. Diese Gemeinden grenzen überwiegend direkt an Berlin an und sind verkehrsgünstig zur Bundeshauptstadt gelegen (...).

Die negativste Bevölkerungsentwicklung wird für die berlinfernen Räume und für die größeren Städte erwartet. Für 76 Ämter und amtsfreie Gemeinden (davon 20 mit über 10.000 Einwohnern) bedeutet das bis 2030 einen Rückgang der Einwohnerzahl von 25% und mehr. Weitere 57 Ämter und amtsfreie Gemeinden nehmen um 20% bis unter 25% ab (...).

...

Zu den bisher 28 Ämtern und amtsfreien Gemeinden mit einer **Bevölkerungsdichte** von unter 25 EW/km² kommen bis 2030 weitere 27 hinzu. Insgesamt 122 (gleich 60%) aller Ämter und amtsfreier Gemeinden liegen dann unter dem Mittelwert des Landes Brandenburg von 74 EW/km². Im Jahr 2006 lagen 118 (gleich 58%) unter dem Landesdurchschnitt von 86 EW/km². Die Abnahme der Bevölkerungsdichte wird sich dabei in den berlinfernen Räumen bei allen 141 Ämtern/amtsfreien Gemeinden vollziehen.

...

Für **alle Ämter und amtsfreien Gemeinden** wird für den Zeitraum bis 2030 mit einer insgesamt **negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung** gerechnet; die Zahl der Sterbefälle wird also überall höher als die Zahl der Geborenen sein. Nur 40 Raumeinheiten haben bis 2030 ein Geburtendefizit von weniger als 1.000 Personen zu erwarten.

Bei der **räumlichen Entwicklung** wird für 52 Ämter und amtsfreie Gemeinden ein positiver Wanderungssaldo erwartet. Nur für 29 (alle im eV) reicht dieser Wanderungssaldo aus, um die natürlichen Verluste zu kompensieren. Für weitere sechs wird ein ausgeglichener Wanderungssaldo angenommen.

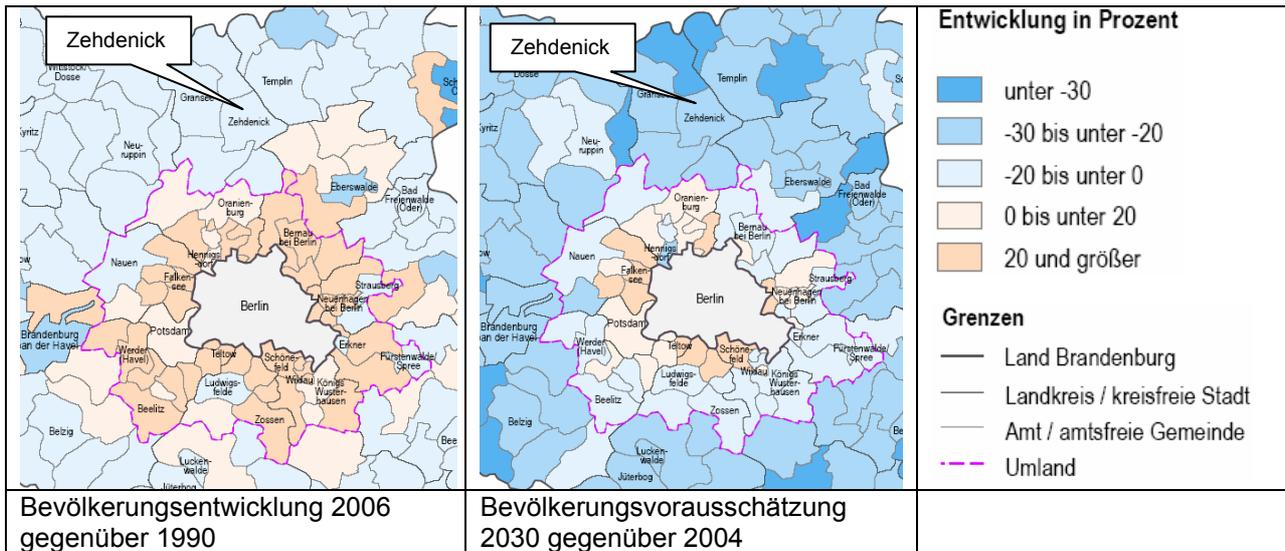
Die **negative natürliche Entwicklung** ist künftig der **bestimmende Faktor** der Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg.

...

Der Trend des Bevölkerungsrückganges wird in der Regel im äußeren Entwicklungsraum bis 2020 stärker ausfallen als in den letzten zehn Jahren des Vorausschätzungszeitraums.

...

Der Rückgang der Bevölkerungsentwicklung wird in der Landes-Prognose wie folgt dargestellt:



Für Zehdenick wird davon ausgegangen, dass der **Rückgang der Bevölkerungszahl**, der von 1990 bis 2006 weniger als 20% betrug im Zeitraum von 2006 bis 2030 bei **20% bis 30%** liegen wird. Nach der Berechnung an Hand der tatsächlichen Einwohnerzahlen (sh. 5.4.1) hatte im Zeitraum 1991 bis 2006 der Rückgang der Bevölkerungszahl im Plangebiet des vorliegenden Flächennutzungsplanes **13%** betragen.

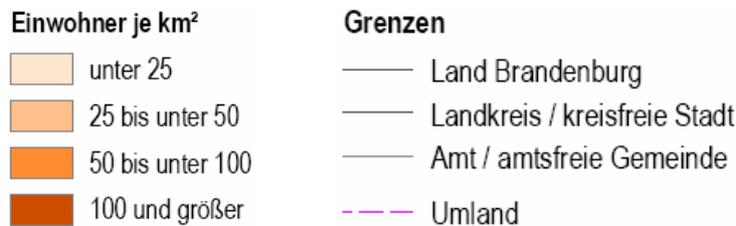
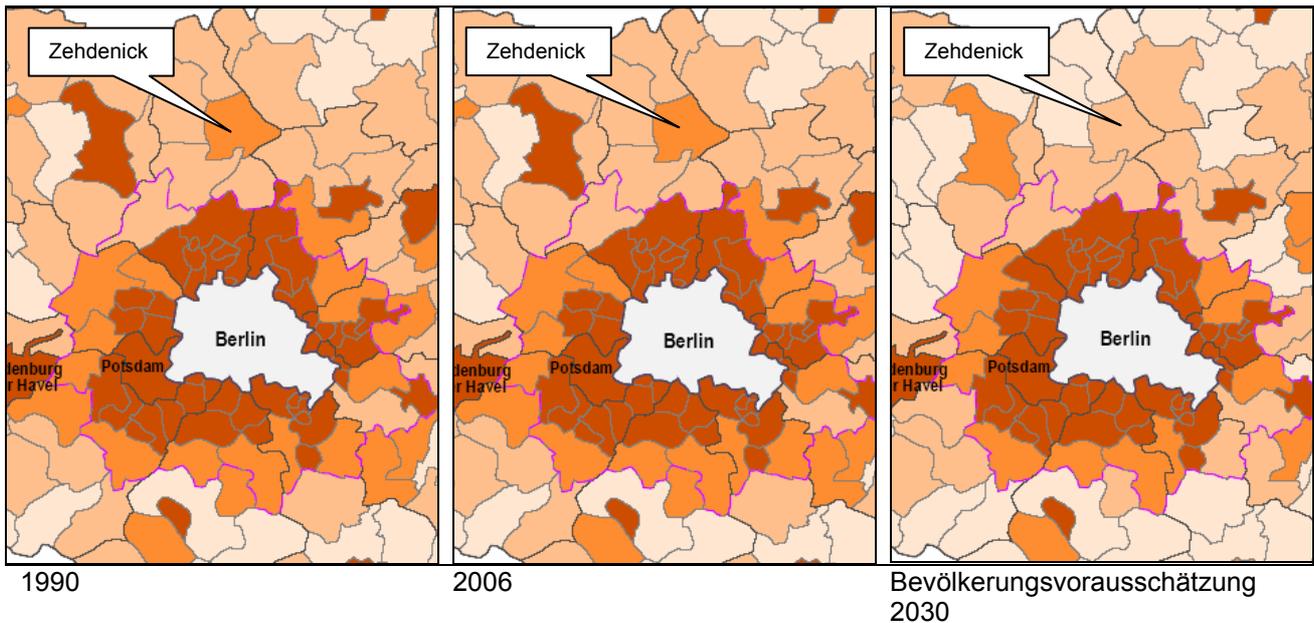
Für die Stadt Zehdenick wird in der genannten Prognose die zukünftige **Einwohnerentwicklung** wie folgt eingeschätzt:

Schätzung der Bevölkerung insgesamt in Personen*						
	2006	2010	2020	2030	Entw. 2030 zu 2006	
Land Brandenburg	2.547.772	2.497.658	2.377.696	2.193.889	-353.883	-13,9 %
Landkreis Oberhavel	201.289	202.348	197.523	186.715	-14.574	-7,2 %
Zehdenick (amtsfrei)	14.478	13.864	12.293	10.542	-3.936	-27,2 %

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbbeobachtung, Gebietsstand 31.12.2006
 * zur methodischen Vorgehensweise und Restriktionen der Bevölkerungsvorausschätzung siehe Begleittext, Kapitel 2

Zehdenick hatte 2006 ca. 14.500 Einwohner. Im Zeitraum des bis **2020** wird für **Zehdenick** von einer **Einwohnerzahl von ca. 12.300** ausgegangen. Das entspricht einem Bevölkerungsrückgang von etwa **15,2%** gegenüber dem Wert von 2006. Bis **2030** wird mit einem Rückgang der Bevölkerung um **22% bis 27,2%** gerechnet, was einer Einwohnerzahl von ca. **10.500** entspräche.

Für Zehdenick wird eine Einwohnerentwicklung erwartet, die erheblich unter dem Durchschnitt des Landes Brandenburg und insbesondere des Landkreises Oberhavel liegt, da Zehdenick nicht mehr von der Entwicklung im unmittelbaren Berliner Umland profitieren kann.



Gemäß der vorstehenden Darstellung, die ebenfalls der Landes-Prognose entnommen ist, hatte **Zehdenick** bisher eine Einwohnerdichte von **mehr als 50 Einwohnern / km²**, während die Einwohnerdichte in den Nachbarkommunen unter diesem Wert lag. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerdichte von Zehdenick bis 2030 auf **unter 50 Einwohnern / km²** sinkt und sich somit der für den ländlichen Raum in Brandenburg typischen geringeren Einwohnerdichte angleicht.

Veränderung der Altersstruktur

In der Altersstruktur der Bevölkerung sind einschneidende Veränderungen im Land Brandenburg zu erwarten. Diese Veränderungen betreffen alle Ämter und amtsfreien Gemeinden, jedoch in unterschiedlicher Ausprägung (...).

*Während im Landesdurchschnitt die Anzahl der **Personen im Kindesalter** (bis unter 15 Jahre) im Vorausschätzungszeitraum um knapp ein Viertel zurückgeht, wird bei 121 Ämtern und amtsfreien Gemeinden der Rückgang mindestens ein Drittel betragen.*

Für 13 Ämter und acht amtsfreie Gemeinden wird sich die Kinderzahl voraussichtlich um mehr als die Hälfte verringern.... Der Anteil der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren an der Gesamtbevölkerung wird jedoch fast überall zurückgehen. ...

Für Zehdenick wird von folgender Entwicklung der Zahl der **Einwohner unter 15 Jahren** ausgegangen:

Schätzung der Bevölkerung unter 15 Jahre in Personen						
	2006	2010	2020	2030	Entw. 2030 zu 2006	
Land Brandenburg	271.671	286.279	265.677	209.397	-62.274	-22,9 %
Landkreis Oberhavel	24.218	25.967	23.436	19.444	-4.774	-19,7 %
Zehdenick (amtsfrei)	1.451	1.496	1.383	1.004	-447	-30,8 %

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbewachung, Gebietsstand 31.12.2006

Für Zehdenick wird ein **Rückgang** des Anteiltes junger Einwohner (**unter 15 Jahren**) bis 2030 um **30,8%**, d. h. fast um **1/3** gegenüber dem Wert von 2006 erwartet. Im **Planungshorizont des Flächen-**

nutzungsplanes bis etwa 2024 wird jedoch von einem nur geringen Rückgang des **Anteiles an Kindern und Jugendlichen unter 15 Jahren** ausgegangen.

*Die **Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre)** wird in 193 der 202 Ämter und amtsfreien Gemeinden abnehmen. Darunter befinden sich 153 mit einem Rückgang um ein Drittel und mehr. Der Anteil an der Gesamtbevölkerung wird sich in allen Landesteilen um 6 bis 28 Prozentpunkte verringern. In 17 Raumeinheiten bedeutet dies, dass sich die Altersgruppe bis 2030 mehr als halbiert. ... Die höheren Altersjahre in dieser Bevölkerungsgruppe werden überwiegen, da es sich um die stärker besetzten Geburtsjahrgänge bis 1990 handelt.*

Die Annahme der **Entwicklung des Bevölkerungsanteiles im erwerbsfähigen Alter** stellt sich für **Zehdenick** wie folgt dar:

Schätzung der Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre in Personen						
	2006	2010	2020	2030	Entw. 2030 zu 2006	
<i>Land Brandenburg</i>	1.747.852	1.648.605	1.469.128	1.198.106	-549.746	-31,5 %
<i>Landkreis Oberhavel</i>	137.676	133.444	125.281	105.820	-31.856	-23,1 %
Zehdenick (amtsfrei)	9.697	9.055	7.519	5.702	-3.995	-41,2 %

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumebeobachtung, Gebietsstand 31.12.2006

Für Zehdenick wird mit einem **Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung** gerechnet, der entsprechend der prognostizierten rückläufigen Gesamtentwicklung der Bevölkerungszahl über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg und über dem Durchschnitt des Landkreises Oberhavel liegt. Bis **2020** würde sich aus der Prognose ein Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung von **ca. 22,5%** gegenüber dem Wert von 2006 ergeben. Bei der Prognose unberücksichtigt blieb der jüngste Anstieg des Rentenalters auf 67 Jahre. Auch eine mögliche weitere Erhöhung des Rentenalters bzw. die zunehmende Notwendigkeit, auch als Rentner einer Erwerbstätigkeit nachzugehen, ist bei der planerischen Bewertung des Prognose-Ergebnisses zu berücksichtigen.

*Die **Bevölkerung im Rentenalter (65 Jahre und älter)** wird die größten Veränderungen aufweisen...Im Jahr 2030 wird in allen Ämtern und amtsfreien Gemeinden mindestens jeder vierte Einwohner das Rentenalter erreicht haben. ...*

Schätzung der Bevölkerung 65 Jahre und älter in Personen						
	2006	2010	2020	2030	Entw. 2030 zu 2006	
<i>Land Brandenburg</i>	528.249	562.774	642.891	786.387	258.138	48,9 %
<i>Landkreis Oberhavel</i>	39.395	42.936	48.806	61.451	22.056	56,0 %
Zehdenick (amtsfrei)	3.330	3.313	3.391	3.836	506	15,2 %

Die **Zunahme der Anzahl der Einwohner im Rentenalter** wird in Zehdenick weniger dramatisch ausfallen als im Landesdurchschnitt und als im Durchschnitt des Landkreises Oberhavel. Wegen der größeren Entfernung zu Berlin hat Zehdenick nur wenig vom Zugzugsboom jüngerer Menschen ins Berliner Umland profitiert, der nach 1990 begann. Zugleich hat sich der Anteil der jüngeren Bevölkerung in Zehdenick durch Wegzug bereits soweit verringert, dass ein hoher Anteil an älteren Einwohnern bereits 2006 erreicht war. Insgesamt nimmt die Bevölkerungszahl in Zehdenick zukünftig stark ab. Nur die Anzahl älterer Bürger nimmt leicht zu. Bis **2020** wird eine Zunahme der Altersgruppen ab 65 Jahre gegenüber dem Jahr 2006 von ca. 60 Einwohnern prognostiziert. Das entspricht einem Anstieg von ca. **2%**.

Bei ca. 12.300 Einwohnern im Jahr **2020** würde mit 3.400 der **Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung Zehdenicks 27,6%** betragen. Im Jahr **2030** wären bei einer Einwohnerzahl von ca. 10.500 mit ca. 3.800 ca. **36%** der Einwohner Zehdenicks älter als 65 Jahre. Im Jahr **2004** betrug der Anteil der über 65jährigen nur ca. **21%**. 2006 waren es bereits **23%**.

5.4.3 Entwicklungsziele und Maßnahmen Bevölkerungsentwicklung

Prognose / Entwicklungsziele Bevölkerungsentwicklung	Maßnahmen Bevölkerungsentwicklung
<p>Die Einwohnerzahl 2006 von ca. 14.500 wird voraussichtlich im Zeitraum bis ca. 2020 auf ca. 12.300 Einwohner sinken. Bis 2030 wird ein weiterer Rückgang der Einwohnerzahl auf 10.500 erwartet. Hierbei wird die Einwohnerdichte von Zehdenick bis 2030 auf unter 50 Einwohnern / km² sinken und sich somit der für den ländlichen Raum in Brandenburg typischen geringeren Einwohnerdichte angleichen. Entwicklungsziel ist es, das vorhandene Bevölkerungspotential an den Standort Zehdenick zu binden und für die weitere Stadt- und Dorfentwicklung zu nutzen.</p>	<p>Sicherung qualitativ hochwertiger Wohnstandorte mit breitem Spektrum und ausgewogenem Verhältnis, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - innerstädtischem Wohnen als Mietwohnungsbau oder in Eigentumswohnformen, - Wohnen innerhalb der dörflichen Strukturen - Wohnen im Einfamilienhaus <p>Fortsetzung der Aufwertung des Wohnumfeldes durch Beseitigung oder Umgestaltung ungenutzter Siedlungsreste und Aufwertung der öffentlichen Räume</p> <p>Sicherung der sozialen Infrastruktur gemäß Kooperationsvertrag über die Funktionswahrnehmung eines Mittelzentrums in Funktionsteilung und integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Gransee und Zehdenick</p>
<p>Gemäß Bevölkerungsprognose wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes etwa auf dem gegenwärtigen Niveau von ca. 1.500 bis 1.400 verbleiben. Nach 2020 wird ein Rückgang um ca. 450, d. h. um 30,8 % erwartet.</p>	<p>Erhalt der vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfes für diese Altersgruppe (Schulen, Ki-TA, Hort, Jugendklub u.ä.), planungsrechtliche Sicherung der betreffenden Flächen</p>
<p>Rückgang der erwerbsfähigen Bevölkerung (15 bis 65 Jahre) bis 2020 von ca. 22,5% gegenüber dem Wert von 2006 ergeben. Damit würde die Anzahl der potentiellen Arbeitskräfte von ca. 9.700 im Jahr 2006 auf ca. 7.500 im Jahr 2020 zurückgehen. Bis 2030 wird ein Rückgang auf ca. 5.700 Einwohner im arbeitsfähigen Alter prognostiziert. Bei der zukünftigen Vorhaltung von Flächen und Nutzungsmöglichkeiten für die Schaffung und Sicherung von Arbeitskräften soll auch die Erhöhung des Rentenalters und ein teilweiser Bedarf für zusätzliche Erwerbsmöglichkeiten für Einwohner im Rentenalter mit berücksichtigt werden.</p>	<p>Sicherung vorhandener Arbeitsplätze soweit dies auf kommunaler Ebene möglich ist.</p> <p>Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung neuer Einkommensmöglichkeiten für breite Teile der Bevölkerung durch Nutzung der Potentiale der landwirtschaftlichen und gewerblichen Tätigkeit sowie durch Entwicklung neuer Erwerbsfelder, insbesondere im Bereich des Tourismus. Es wird die Schaffung von Arbeitsplätzen durch Vorbereitung der Flächennutzung für touristische Angebote (Wassersport, Beherbergung, Gastronomie, Ferienhäuser u.s.w) sowie Sicherung der Entwicklung des Branchenkompetenzzentrum Automotive und Kunststoffindustrie angestrebt.</p>
<p>Bis 2020 wird eine geringe Zunahme der Altersgruppen ab 65 Jahre gegenüber dem Jahr 2006 von ca. 3.300 (Stand 2006) auf ca. 3.400 Einwohnern prognostiziert. Bis 2030 wird eine weitere Zunahme auf ca. 3.800 Einwohner über 65 Jahre erwartet. Bei ca. 12.300 Einwohnern im Jahr 2020 würde mit 3.400 der Anteil der über 65jährigen an der Gesamtbevölkerung Zehdenicks 27,6% betragen. Im Jahr 2030 wären bei einer Einwohnerzahl von ca. 10.500 mit ca. 3.800 ca. 36% der Einwohner Zehdenicks älter als 65 Jahre. Im Jahr 2004 betrug der Anteil der über 65jährigen nur ca. 21%. 2006 waren es bereits 23%.</p>	<p>Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für vielfältige kulturelle, sportliche und soziale Angebote für Senioren planungsrechtliche Sicherung von Flächen für Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren Eine gesonderte Darstellung zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren erfolgt im FNP nicht, weil diese Nutzungen in den dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. im Falle von Grünflächennutzungen in den dargestellten Grünflächen zulässig bzw. entwickelbar sein können.</p>

6. Wohnen

6.1 Bestand



innerstädtisches Wohnen in gewachsener städtischer Siedlungsstruktur in Zehdenick



bäuerliche Wohnhäuser in Bergsdorf



und Badingen

In Zehdenick sind Wohnstandorte mit verschiedener Qualität vorhanden. Neben den traditionellen Wohnstandorten in der gewachsenen Siedlungsstruktur der Kernstadt Zehdenick und der dörflichen Strukturen in den Ortsteilen (sh. hierzu auch unter 5.3) ist in Zehdenick ein großer Mietwohnungsanteil vorhanden.



ehemalige Zieglerkasernen in der Tonstichlandschaft



Ein Entwicklungsschub für den Mietwohnungsbau ergab sich aus der aufblühenden Ziegelei-Industrie nach 1880, die einen Bedarf an preiswerten Mietwohnungen für die Ziegelei-arbeiter mit sich brachte. Diese Wohnungen wurden oft in der unmittelbaren Nähe der Ziegeleien errichtet, um Anfahrtswege der Arbeitskräfte einzusparen und das vorhandene Baumaterial, den Ziegel, zu nutzen. Dem entsprechend ist die Architektur dieser Wohngebäude durch den Ziegel geprägt. Heute, nach Aufgabe der Ziegelei-Industrie, liegen diese Wohngebäude oft als Siedlungssplitter im Außenbereich und sind teilweise unzureichend erschlossen. Einige sind ungenutzt.

in den 70er und 80er Jahren des 20. Jh. entstanden Wohnungen in Plattenbauweise außerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen. Sie dienten, wie in Zehdenick Süd der Deckung des Wohnbedarfes, den insbesondere die Entwicklung weiterer Industriearbeitsplätze mit sich brachte. In Badingen OT Osterne, entstand Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise zur Unterbringung der Arme-Angehörigen, die im nahe gelegenen Standortübungsplatz tätig waren. (sh. hierzu auch unter 5.3)

Nach Aufgabe von Nutzungen, insbesondere in der Ziegelei-Industrie und weiteren Industriezweigen, aber auch der militärischen Nutzung ergibt sich ein Überangebot an Mietwohnungen, die schlecht in die Siedlungs- und Landschaftsstruktur integriert und teilweise unzureichend erschlossen sind.



Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten (hier Siedlung Süd in Zehdenick)

In Anlagerung an die historischen Siedlungsstrukturen der Kernstadt Zehdenick und der dörflichen Siedlungskerne entstanden Einfamilienhäuser mit Gärten. Wegen der oft landschaftlich schönen Lage und der Nähe der gewachsenen Siedlungskerne bietet diese Wohnform heute ein nachgefragtes Siedlungspotential. Im Bereich des selbstgenutzten Wohneigentums, insbesondere für Einfamilienhäuser besteht ein Eigenbedarf im Plangebiet für Einwohner, die von einer Mietwohnung in Wohneigentum mit Garten wechseln wollen.

6.2 Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorhandenen Wohnnutzungen im FNP

6.2.1 Mietwohnungsbau

Wohnform	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
integrierte innerstädtische Wohngebäude	in der Kernstadt Zehdenick, teilweise mit gewerblicher Unterlagerung	allgemeine und reine Wohngebiete, Mischgebiete	teilweise noch Sanierungsbedarf, Gartenbereiche fehlen teilweise, wird jedoch durch Qualität des innerstädtischen Wohnens weitgehend ausgeglichen	Erhalt und Entwicklung der gewachsenen städtischen Struktur gemäß Sanierungssatzung	gemäß Bestand als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche
Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise (WBS 70, gebaut in den 70er und 80er Jahren)	in Zehdenick und in Osterne	allgemeine und reine Wohngebiete	mangelnde Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere in Osterne fehlende Einbindung in die ländliche Siedlungsstruktur In Zehdenick besteht ein überdurchschnittlich hoher Mietwohnungsanteil. Der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung wird sich vorrangig in diesem Segment des Wohnungsmarktes niederschlagen.	Sicherung als Wohnbauflächen, Ermöglichung einer zukünftig angemessenen bedarfsgerechten Entwicklung	Wohnbaufläche
ehemalige Ziegeleiarbeiter-Mietshäuser	i. d. R. nahe der ehemaligen Ziegeleien in der Tonstich-Landschaft	Lage an den Siedlungsrändern der Ortslagen oder im Außenbereich, dann keine privilegierten Vorhaben nach §35 BauGB	bei Lage im Außenbereich (Tonstich-Landschaft): - zugehörige Arbeitsstätten in der Ziegelei-Industrie nicht mehr vorhanden, - Standorte städtebaulich nicht in gewachsene Siedlungsstrukturen integriert (Splittersiedlungen) - Erschließung oft unzureichend und nur mit erheblichem Aufwand herstellbar, - Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht teilweise denkmalwerte Ziegelarchitektur	bei Lage im Außenbereich: keine bauliche Weiterentwicklung der Wohnnutzungen (nur Bestandschutz), in Einzelfällen, insbesondere bei denkmalwerten Ziegelgebäuden Einbeziehung in zukünftige Nutzungskonzepte für die Tonstichlandschaft (Ferienhauskonzept) in Ortslagen: erhalt der Gebäude mit Denkmalwert oder historischem Bezug, Einbindung in die Siedlungsstruktur, Eingrünung großer Baukörper	- im Außenbereich keine Darstellung als Baufläche, nur bei Zugehörigkeit zu Flächen gemäß ROV Ferienhauslandschaft Zehdenick, dann Darstellung als Sondergebiet - in Ortslagen Darstellung als Wohnbaufläche

6.2.2 Überwiegend privat genutztes Wohneigentum

Wohnform	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
<p>Wohnen in bäuerlichen Dorfstrukturen</p> <p>in den traditionellen Wohnhäusern der Hofbebauungen und den Wohnhäusern der früheren Kätner, Fischer, Schiffer und Forstarbeiter; i. d. R. mit zugehörigen Gartenbereichen</p>	historische Dorfkerne der Ortsteile	heute häufig Charakter des Kleinsiedlungsgebietes (landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbau und Kleintierhaltung) aber auch allgemeines Wohngebiet, nur noch selten Dorfgebiete, da Durchmischung mit landwirtschaftlichen Betrieben im Haupterwerb in den Ortslagen kaum noch vorhanden, einige Mischgebiete mit gewerblichen Nutzungen	<p>Durch die Konzentration der landwirtschaftlichen Tätigkeit an wenigen Standorten (z. B. große Stallanlagen außerhalb der gewachsenen Hofstrukturen) ist die Durchmischung von Wohnen und Landwirtschaftlichen Betrieben, die dem Charakter eines Dorfegebietes nach BauNVO entspricht, i. d. R. nicht mehr vorhanden.</p> <p>Bei zunehmender Verlagerung der tatsächlichen Nutzungen in Richtung von Wohngebieten kann es zu Immissionschutz-Konflikten zwischen der umgebenden Landwirtschaft und den Wohnnutzungen kommen.</p>	<p>Erhalt der gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen durch Sicherung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes für die baulichen Nutzungen</p> <p>- Minderung des Konfliktpotenzials zwischen baulichen Nutzungen, die dem Wohnen dienen und Bewirtschaftung angrenzender Flächen für die Landwirtschaft durch Gartenzonen als Pufferbereiche</p> <p>(zu den Hinweisen des LK Oberhavel im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum „Wohnen in bäuerlichen Dorfstrukturen“ siehe anschließend an 6.4)</p>	<p>soweit Durchmischung mit landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne eines Dorfgebietes oder mit Gewerbebetrieben im Sinne eines Mischgebietes vorhanden, Darstellung als gemischte Baufläche, die Dorfgebiete und Mischgebiete einschließt,</p> <p>im übrigen Darstellung als Wohnbaufläche, die auch die Entwicklung als Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Gartenbau und Kleintierhaltung, Handwerksbetriebe u. a. einschließt</p> <p>So wird ein möglichst großer Spielraum für die zukünftige Entwicklung eröffnet.</p> <p>Darstellung von Grünflächen Garten, die die bebauten Bereiche von den Flächen für die Landwirtschaft trennen, um Konfliktpotenzial zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen zu mindern.</p>

Wohnform	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Einfamilienhausbebauung mit Gartenstück in Siedlungsgebieten	<ul style="list-style-type: none"> - in der Kernstadt Zehdenick, außerhalb des Zentrumsbereiches mit Schwerpunkten u. a. in der Siedlung Süd, Zehdenick Nord, Neuhof, - in den Ortsteilen angelagert an die dörflichen Siedlungsstrukturen 	reines oder allgemeines Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> - geringe Teilflächen Lage in Trinkwasserschutzzone 2 (Bauverbot), - teilweise Immissionsschutzkonflikte mit Tierhaltungsanlagen, die dem Bundesimmissionsschutzrecht unterliegen und keine landwirtschaftlichen Betriebe sondern gewerbliche Anlagen der Tierhaltung sind (deshalb können sie nicht zum Charakter eines Dorfgebietes beitragen, in dem gewisse Beeinträchtigungen durch Gerüche hinzunehmen wären) - Konfliktpotenzial mit angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen auf Fläche für die Landwirtschaft (Gerüche, Staub, Lärm durch Ackerbewirtschaftung), z. B. Siedlung Süd in Zehdenick 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der Siedlungshausgebiete als der ländlichen Gegend gut angepasste Wohnform mit hoher Wohnqualität, - Minderung des Konfliktpotenzials zwischen baulichen Nutzungen, die dem Wohnen dienen und Bewirtschaftung angrenzender Flächen für die Landwirtschaft durch Gartenzonen als Pufferbereiche - Erhalt und Sicherung der Landschaftsräume, die die Siedlungsgebiete umgeben und teilweise durchdringen und die hohe Wohnqualität mit prägen 	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als Wohnbauflächen, um einen Entwicklungsspielraum für den jeweiligen Gebietscharakter zu belassen, - Darstellung von Grünflächen Garten, die die bebauten Bereiche von den Flächen für die Landwirtschaft trennen, um Konfliktpotenzial zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen zu mindern.

6.3. Bedarf an Wohnbauflächen

6.3.1 Bedarf gemäß den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** ist die Stadt Zehdenick ein Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in diesem Zusammenhang den „**Kooperationsvertrag über die Funktionswahrnehmung eines Mittelzentrums in Funktionsteilung**“ beschlossen. (sh. unter 3.2.1)

Gegenwärtig wird das **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Gransee und Zehdenick** erarbeitet. Hierin wird die vereinbarte Funktionsteilung näher untersetzt.

Durch die Kooperation der Städte Zehdenick und Gransee wird deren **überörtlichen Versorgungsfunktion** gesichert und Vorsorge für eine **wirtschaftliche Stabilisierung** der Region getroffen. Hiersurch soll auch zukünftig die **Attraktivität der Region als Wohnstandort hoch bleiben**.

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

„Wohnbauflächen:

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

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

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

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

Zur Berücksichtigung des Hinweises wurde die **aktuelle Bevölkerungsprognose (Stand 2008)** in die vorliegende Begründung eingearbeitet (sh. unter 5.4.2.)

Die **Anzahl der auf den geplanten Bauflächen möglichen Wohneinheiten einschließlich der planungsrechtlich bereits festgesetzten Bauflächen**, wurde wie folgt ermittelt.

Ortsteil	Einwohnerzahl 2006	Einwohnerzahl 2006 in % der Gesamtsumme von 14.559	geplante Wohnbauflächen + 50% der gemischten Bauflächen gemäß FNP								durch Satzung festgesetzt		neu geplant	
			Wohngebiete		50% Fläche d. Mischgebiete		WE		% gesamt	WE	%	WE	%	
			ha	WE ¹	ha	WE ²	WE gesamt			WE	%	WE	%	
Klein-Mutz	476	3,3%	3,18	32			32	32	7,4%	32	43%	0	0%	
Vogelsang	85	0,6%	0	0			0							
Ribbeck	154	1,1%	0	0			0							
Kappe	179	1,2%	0	0			0							
Burgwall	253	1,7%	0,3	3			3							
Wesendorf	261	1,8%	1,07	11			11							
Zabelsdorf	270	1,9%	1,4	14			14							
Kurtschlag	291	2,0%	1	10			10							
Krewelin	320	2,2%	0,51	5			5							
Marienthal	454	3,1%	0	0			0							
Bergsdorf	468	3,2%	1,44	14			14							
Badingen	661	4,6%	0,61	6			6							
Mildenberg	819	5,6%	2,84	28	0,28	3	31							
Ortsteile gesamt	4.691		12,35	123	0,28	3	126	126	29,00%	32	43%	94	26,3%	
Zehdenick			14,66	195	3,41	68	263			0	0%	263	73,7%	
Wohnpark Zehdenick Nord	9.868	67,7%	2,15	43			43	306	71%	43	57%			
gesamt	14.559	100%	29,16	361	3,69	71	432	432	100%	75	100%	357	100%	

* Für den Wohnpark Nord wurde eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 500m² angenommen, um der vom Vorhabenträger im Nov. 2008 benannten Zahl der noch 43 verfügbaren Grundstücke eine Fläche zuordnen zu können.

Auf den im **Entwurf des FNP vom Dezember 2008** neu geplanten Bauflächen für Wohnnutzungen (Wohnbauflächen + 50% Anteil der gemischten Bauflächen) wäre die Errichtung von **ca. 357 neuen Wohnungen** möglich (i.d.R. in Einfamilienhäusern). Hinzu kommen die bereits **durch Bebauungsplan bzw. Innenbereichssatzung festgesetzten Bauflächen**, auf denen die Errichtung weiterer **75 WE** möglich wäre. **Insgesamt** hält der FNP somit Baulandreserven für **432 WE** vor. Ein Anteil von **306 möglicher WE (71%)** liegt in der **Kernstadt**, wo **67,7% der Einwohner** leben. Wegen der **rechtskräftigen Innenbereichssatzung des OT Klein-Mutz** entfallen **32 WE (7,4%)** auf diesen OT. Für die **übrigen 12 OT** verbleiben **zusammen 94 WE (21,6%)**, obwohl hier **29% der Einwohner** leben. Somit ist eine **Konzentration der Zuwachsflächen auf die Kernstadt** gegeben.

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

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

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

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

6.3.2 Eigenbedarf auf Grund der demografischen Entwicklung und des vorhandenen Wohnungsbestandes

Gemäß der **Bevölkerungsvorausschätzung 2007 - 2030**, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, LBV 2008 (<http://www.brandenburg.de>, November 2008) hatte Zehdenick bisher eine Einwohnerdichte von mehr als 50 Einwohnern / km², während die Einwohnerdichte in den Nachbarkommunen unter diesem Wert lag. Die Prognose kommt zu dem Ergebnis, dass die Einwohnerdichte von Zehdenick bis 2030 auf unter 50 Einwohnern / km² sinkt und sich somit der für den ländlichen Raum in Brandenburg typischen geringeren Einwohnerdichte angleicht.

Eine wesentliche Ursache für die bisher höhere Einwohnerdichte in Zehdenick lag im hohen Mietwohnungsanteil, der für den ländlichen Raum eher untypisch ist. Wegen der früher in Zehdenick vorhandenen großen Anzahl von Industriearbeitsplätzen war hier auch der Mietwohnungsanteil entsprechend hoch. Mit der Änderung der Arbeitsstruktur ändern sich auch die Wohnanforderungen. Um den Bewohnern bisheriger Geschosswohnungen, die sich zur Schaffung von Wohneigentum durch den Bau eines Einfamilienhauses entscheiden, in Zehdenick und seinen Ortsteilen eine Perspektive bieten zu können, ist die Sicherung entsprechender Bauflächen auf der Ebene des FNP erforderlich.

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

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

Nach Angaben des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg zum Wohnungs- und Gebäudebestand im Land Brandenburg 2005 war in **Zehdenick** am 31.12.2005 ein Anteil von 2.323 Wohnungen in Einfamilienhäusern vorhanden. Das sind **31,7%** der in diesem Bericht erfassten insgesamt 7.223 Wohnungen. Somit ist davon auszugehen, dass der Eigentumsanteil von Wohnungen in Zehdenick sogar noch unter dem ostdeutschen Durchschnitt liegt. Zum Durchschnitt der alten Bundesländer besteht eine **Differenz von ca. 13%**. Bezogen auf den Wohnungsbestand von Zehdenick sind das ca. **940 Wohnungen, die bei durchschnittlichem bedarfsgerechtem Wohnungsangebot nicht als Mietwohnungen sondern in Form vom Wohneigentum, d. h. z. B. Einfamilienhäusern** vorhanden sein müssten. (Das ist mehr, als im Zeithorizont des FNP auf den geplanten Bauerweiterungsflächen errichtet werden könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Bildung von Wohneigentum auch im innerstädtischen Bereich und durch Verdichtung im Bestand weiter voranschreiten wird und deshalb keine Unterversorgung mit Bauland im Zeithorizont des FNP entsteht.)

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

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

Der unterschiedliche Bauflächenbedarf je Wohneinheit von mehrgeschossigem Mietwohnungsbau und Einfamilienhäusern als Siedlungshäuser ergibt sich aus der Tatsache, dass beim mehrgeschossigen Mietwohnungsbau die Wohnungen dicht aneinander und übereinander liegen.

Bei 1.000 m² Baugrundstücksfläche können z. B. bei einer GFZ 1,2 (bei 4 VG, GRZ 0,3) 1.200m² GF entstehen. Bei 150m² GF je WE (entspricht ca. 90m² Wohnfläche) sind so 8 WE je 1.000m² Grundstücksfläche möglich. Im Vergleich zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus sind das 8 mal so viele Wohnungen bei mehrgeschossigem Mietwohnungsbau.

Vorhandene Wohnbauflächen, die für die zukünftige Entwicklung im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden

Im Plangebiet sind gegenwärtig **ca. 430 ha Wohnbauflächen vorhanden**. Wegen der Lage im Außenbereich und teilweiser Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht sowie Immissionsschutzkonflikten werden folgende **vorhandene Wohnbauflächen nicht als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt**.

	(Im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf hinzugekommene Flächen)
	(Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 hinzugekommene Fläche)

Orts- teil	Lage	Be- stand 12/06	Grö- ße in ha	Darstel- lung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Splitter- siedlg. Außenr.	LS G	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immis- sions- schutz
Za	Ausbau am Wentowkanal	W	0,42	Garten	x	LSG				
Za	Anger Ostrand	W	0,29	Garten				FFH		
Za	Marienthaler Str. Ortsausg. Nord	W	0,39	Lw	x					
Za	Lücke zw. Za4 und Za5	W	0,18	Lw	x					
Za	südlich Za5	W	0,13	Lw	x					
Ma	südl. Trottheide 3WE	W	0,72	Lw	x	LSG				
Ma	nördl. Wentowkan. 8WE	W	0,67	Lw	x	LSG				
Ma	südl. Trottheide Schleuse	W	0,30	Lw	x	LSG				
Ma	südl. Tornow	W	0,31	Lw	x					
Ma	direkt am Wentowsee mitte	W	0,96	Lw	x	LSG				
Bu	nördl. Biernathstich	W	0,77	Lw	x	LSG				
Bu	im Ort Südost in TWSZ II	W	0,33	Garten.					TWSZ	
Bu	Ortslage SW im Uferber.	W	0,14	Lw		LSG				
Bu	Gerlestich NO 6WE	W	0,89	Lw	x	LSG	tlw.	tlw.		
Bu	Gerlestich O	W	0,95	Lw	x	LSG				
Bu	vorh. Wohnhaus zwischen den beiden Teilflächen von Bu1	W	0,15	Garten.	x					
Kr	südlich Kr2	W	0,25	Lw	x					
Mi	Amt Mildenberg Nord	W	0,78	Garten.					TWSZ	
Mi	südl. am Ziegeleipark	W	1,10	Lw	x	LSG				
Mi	südl. Ziegeleip. 5WE	W	0,44	Lw	x	LSG				
Mi	vor Ziegeleipark 11WE	W	1,15	Lw	x					
Mi	vor Ziegeleip. westl. Str.	W	0,24	Lw	x					
Mi	südl. Pappelstich	W	1,71	Lw	x					
Mi	nordw. Radtkestich	W	0,48	Lw	x	LSG				
Mi	südl. Gartenverein Dobertst.	W	0,27	Lw	x	LSG				
Mi	nördlich Werk V	W	1,13	Lw	x	LSG				
Mi	südl. Werk V	W	0,27	Lw	x	LSG				
Mi	südl. Radtkestich 13WE	W	1,75	Lw	x	LSG				
Mi	östl. Schulstich	W	0,66	Lw	x	LSG	tlw.	tlw.		
Mi	östl. Raminstich an Havel	W	0,51	Lw	x	LSG				
Mi	nordöstl. Gartenzwergstich	W	2,10	Lw	x	LSG	tlw.			
Mi	südl. Toetzkestich an Havel	W	0,67	Lw	x	LSG	SPA			
Mi	südl. davon	W	0,66	Lw	x	LSG				

Orts- teil	Lage	Be- stand 12/06	Grö- ße in ha	Darstel- lung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006					
					Splitter- siedlg. Außenr.	LS G	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immis- sions- schutz
Mi	nordöstlich Herzbergstich	W	0,43	Lw	x	LSG				
Mi	östlich Herzbergstich	W	0,47	Lw	x	LSG				
Mi	gegenüber Mi 6	W	0,29	Lw	x					
Ze	südl. Böselstich an Bahn	W	0,95	Lw	x	LSG				
Ze	gegenüber Havelschloss	W	0,45	Garten.	x	LSG				
Ze	zwischen den Kamelbrücken	W	0,57	Garten	x					
Ze	südl. Zehdenick Siedlung	W	0,39	Lw	x					
Ze	Wesendorfer Str. hi. Ortsausg. nord	W	0,49	Lw	x					
Ri	Südausgang Richt. Mildenberg	W	0,16	Lw	x					
KM	Nähe Mutzer Rinderanlage	W	5,10	Garten.						Immi
Ka	vor dem südl. Ortsausgang	W	0,10	Lw	x					
Be	nördlich Bahnhof	W	0,17	Lw	x					
Be	Südausgang Liebenberger Str.	W	0,09	Lw	x					Immi
Be	"	W	0,12	Lw	x					Immi
Be	"	W	0,16	Lw	x					Immi
Be	"	W	0,21	Lw	x					Immi
Be	"	W	0,25	Lw	x					Immi
Os	Gehöft östlich Os 2	W	0,16	Lw	x					
Os	südlich Os 3	W	0,46	Lw						
Os	Gehöfte nördlich Os 3	W	0,96	Lw						
We	südlich Angerzufahrt	W	0,58	Garten			SPA			
We	westlich W4 vorh. neue Wohnbe- bauung	W	0,50	Garten			SPA			
Ku	Döllner Chaussee	W	0,26	Lw	x					
	gesamt Wohnen		35,09							

Die vorstehend erläuterte Entstehungsgeschichte der vorhandenen Wohnbebauung hat dazu geführt, dass ein Anteil von **35,09 ha** vorhandener Wohnbaufläche heute im Außenbereich liegt, es sich jedoch nicht um privilegierte Nutzungen im Sinne des §35 BauGB handelt.

Für die rechtmäßig bestehenden ausgeübten Nutzungen besteht ein Bestandsschutz. Darüber hinaus ist eine bauliche Weiterentwicklung der betreffenden Flächen nicht geplant, da die Lage im Außenbereich, die Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht bzw. Immissionsschutzbelange dem entgegenstehen. Teilweise ist die Erschließung der betreffenden Flächen nicht ausreichend gesichert.

Aus den genannten Gründen werden die vorstehenden Flächen nicht als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus **entfällt ein Anteil von 4,73ha vorhandener Wohnbaunutzungen** wegen geplanter anderer Nutzungen auf den betreffenden Flächen wie folgt:

Auf Flächen, bei denen die Nachbarschaft von Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen eine Entwicklung zu einer gemischten Baufläche ermöglicht, wurde eine **gemischte Baufläche (M)** dargestellt. Hierdurch wird der Entwicklungsspielraum hin zu einem Mischgebiet aber auch in Richtung eines Dorfgebietes für die betreffenden Flächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch gesichert.

Weitere Flächen sind Bestandteil der geplanten **Ferienhaus- und sonstigen Sondergebiete** in der Tonstichlandschaft gemäß **Ergebnis des Raumordnungsverfahrens „Ferienhauslandschaft Zehdenick“**. (Sofern der Darstellung der betreffenden Bauflächen zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses deren Lage in einem Schutzgebiet noch entgegensteht, werden diese Flächen in der abschließenden Planfassung des Flächennutzungsplanes von der Darstellung ausgenommen. Die Darstellung wird dann nachgeholt; sobald die betreffenden Belange nicht mehr entgegenstehen. In der Planzeichnung sind diese Flächen gesondert gekennzeichnet.)

Orts- teil Nr.	Lage	Größe der Gesamtflä- che (ha)	bisherige Nut- zung	Verlustflä- che Wohnbau- fläche (ha)	geplante Dar- stellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Kr	nördlich Kr 1 östlich Straße (gesamt 0,8 ha, Rest bisher GEe)	0,8 ha	0,3 ha Wohnen 0,5 ha GEe	0,3	M	
Ri	südl. Rinderanlage	0,98ha	W	0,98	M	
Ri	nordöstl. Rinderanla- ge	0,57ha	W	0,57	M	
Ze	Z 45 Kernstadt west- lich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	31,00 ha	Wohnen 0,62ha gemischte Baufl. 0,7 ha gewerbl. Baufl. 16,64 ha Lw/Offl. 1,24ha SO(1) 2,07ha Grünfl. 2,9 ha Wald 0,88ha Wasser 5,84ha	0,62	Wald 1,25 ha, Wasser 6,21ha, SO (1) (Mari- na und Werft) 6,00 ha SO (F) 9,19 ha SO (Gastro- nomie und Beherber- gung) 0,99ha gemischte Baufl. 2,63 ha Grünfl. 3,37 ha	Uferschutz; Auflage Raumordnungsverfah- ren, Artenschutz Biber, benachbarte LSG FFH, SPA, NSG
Mi	Z 35A (P12) nördl. Ziegeleipark	10,84 ha	Wohnen 1,54 ha Lw/Offl. 9,30ha	1,54	SO(F)	Bergrecht, wegen Lage im LSG / SPA / Darstellung der gepl. Bauflächen bei Vereinbarkeit mit LSG
Mi	Z 35B (P7Nord) nor- dwestl. Ziegeleipark	4,14 ha	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	0,72	SO(F)	Uferschutz, Lage im LSG und SPA
	Verlust von Wohn- bauflächen durch geplante Nutzungs- änderung			4,73		

Insgesamt ergibt sich so ein **Darstellungsdefizit an Wohnbauflächen** von **35,09 ha + 4,73 ha = 39,82ha**.

Mit **39,82 ha** nehmen die **Wohnbauflächen**, die im FNP **nicht dargestellt** werden, einen **Anteil von ca. 9%** der insgesamt ca. 430,08 ha vorhandener Wohnbaufläche ein. Auch wenn teilweise eine weitere Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes erfolgen wird, ist insbesondere im Bereich der früheren Zieglerkasernen eine zukünftige Einstellung der Wohnnutzung absehbar. Insofern verringert sich durch die Aufgabe von Wohnnutzungen im Außenraum mittelfristig der Wohnungsbestand.

6.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen Wohnen

Entwicklungsziele	Maßnahmen und Darstellungen im FNP
<p>Förderung der integrierten innerstädtischen Wohnformen, Erhalt und Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Kernstadt Zehdenick</p>	<p>Darstellung gemäß Bestand als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche</p> <p>Sanierungssatzung (bereits vorhanden)</p>
<p>Ermöglichung einer zukünftig angemessenen bedarfsgerechten Entwicklung auf den Standorten des Geschosswohnungsbaus in Plattenbauweise (WBS 70) in Zehdenick und Osterne mit dem Ziel der Verbesserung der Einbindung in die Siedlungsstruktur und das Ortsbild</p>	<p>Darstellung als Wohnbaufläche im FNP, solange eine vollständige Nutzung erfolgt. Eingrünung durch hochwachsende Laubbäume, soweit es die nachlassende Nutzung zulässt bauliche Umgestaltung, ggf. Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile</p>
<p>ehemalige Ziegeleiarbeiter- Mietshäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei Lage im Außenbereich: keine bauliche Weiterentwicklung der Wohnnutzungen (nur Bestandsschutz), in Einzelfällen, insbesondere bei denkmalwerten Ziegelgebäuden Einbeziehung in zukünftige Nutzungskonzepte für die Tonschichtlandschaft (Ferienhauskonzept) - in Ortslagen: Erhalt der Gebäude mit Denkmalwert oder historischem Bezug, Einbindung in die Siedlungsstruktur 	<p>im Außenbereich keine Darstellung als Baufläche, nur bei Zugehörigkeit zu Flächen gemäß ROV Ferienhauslandschaft Zehdenick, dann Darstellung als Sondergebiet</p> <p>in Ortslagen: Darstellung als Wohnbaufläche, Eingrünung großer Baukörper durch hochwachsende Laubbäume</p>
<p>Wohnen in bäuerlichen Dorfstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der gewachsenen dörflichen Siedlungsstrukturen durch Sicherung eines angemessenen Entwicklungsspielraumes für die baulichen Nutzungen - Minderung des Konfliktpotenzials zwischen baulichen Nutzungen, die dem Wohnen dienen und Bewirtschaftung angrenzender Flächen für die Landwirtschaft durch Gartenzonen als Pufferbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> - soweit Durchmischung mit landwirtschaftlichen Betrieben im Sinne eines Dorfgebietes oder mit Gewerbebetrieben im Sinne eines Mischgebietes vorhanden, Darstellung als gemischte Baufläche, die Dorfgebiete und Mischgebiete einschließt, im Übrigen: Darstellung als Wohnbaufläche, die auch die Entwicklung aus Kleinsiedlungsgebiet mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Gartenbau und Kleintierhaltung, Handwerksbetriebe u. a. einschließt (zu den Hinweisen des LK Oberhavel im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum „Wohnen in bäuerlichen Dorfstrukturen“ siehe anschließend an 6.4) - Darstellung von Grünflächen Garten, die die bebauten Bereiche von den Flächen für die Landwirtschaft trennen, um Konfliktpotenzial zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen zu mindern.
<p>Einfamilienhausbebauung mit Gartengrundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der Siedlungshausgebiete als der ländlichen Gegend gut angepasste Wohnform mit hoher Wohnqualität, - Minderung des Konfliktpotenzials zwischen baulichen Nutzungen, die dem Wohnen dienen und Bewirtschaftung angrenzender Flächen für die Landwirtschaft durch Gartenzonen als Pufferbereiche - Erhalt und Sicherung der Landschaftsräume, die die Siedlungsgebiete umgeben und teilweise durchdringen und die hohe Wohnqualität mit prägen 	<ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als Wohnbauflächen, um einen Entwicklungsspielraum für den jeweiligen Gebietscharakter zu belassen, - Darstellung von Grünflächen Garten, die die bebauten Bereiche von den Flächen für die Landwirtschaft trennen, um Konfliktpotenzial zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen zu mindern. Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft und Waldflächen im Siedlungsumfeld, Vermeidung von Zersiedelung
<p>Ausweisung neuer Wohnbauflächen:</p> <p>Planungsziel der Wohnentwicklung ist die Verbesserung der Qualität des Wohnens und der städtebaulichen Einbindung der Flächen, eine darüber hinausgehende quantitative Vergrößerung der Wohnbauflächen ist wegen der erwarteten rückläufigen Einwohnerentwicklung nicht geplant.</p>	<p>Ergänzung von Wohnbauflächen nur als Abrundungsflächen oder Lückenschließungen zur Stärkung der Kernstadt und der vorhandenen Siedlungskerne und zur Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen, Orientierung an der vorhandenen Gesamtsumme der Wohnbaufläche</p>

Der Landkreis Oberhavel regt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezüglich des „Wohnens in bäuerlichen Dorfstrukturen“ mit Stellungnahme vom 28.06.2007 an

*den historischen Dorflagen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, auch wenn die Zahl der Wiedereinrichter zur Zeit eher abnimmt, eine klare Orientierung in Richtung einer **gemischten Baufläche (M(D)) als anzustrebendes Entwicklungsziel für die Zukunft** zu geben und damit der Dorfbevölkerung die vielfältigen Entwicklungsmöglichkeiten, die die historischen Dorflagen baulich räumlich bieten, zu sichern.*

In den Ortsteilen Ribbeck, Bergsdorf und Mildenberg, wo die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Dorfgebiet zumindest im Ansatz vorhanden sind, werden die entsprechenden Teile der Ortslage als gemischte Baufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung des FNP könnte in einem verbindlichen Bauleitplan bei entsprechender städtebaulicher Rechtfertigung ein Dorfgebiet als Festsetzung entwickelt werden. Bei der Beurteilung von Vorhaben nach §34BauGB ist die Darstellung des FNP nicht von Belang, sodass sie der Entwicklung von Dorfgebieten aus dem Bestand schon deshalb nicht entgegenstehen kann.

Im Übrigen kann dem Hinweis jedoch nicht gefolgt werden, da die Überplanung eines Gebietes, das vorrangig dem Wohnen dient und das kein Dorfgebiet im Sinne der BauNVO ist als Dorfgebiet dazu führen würde, dass der FNP bzw. der daraus entwickelte Bebauungsplan nicht vollziehbar wäre und somit an einem erheblichen Mangel leiden würde.

Bei der Darstellung der dörflichen Ortskerne im vorliegenden FNP wird gemäß „**Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, November 2005**“ verfahren werden.

Hier heißt es zu **§ 5 BauNVO Dorfgebiete**:

„Dorfgebiete nach § 5 BauNVO sind gemischte Gebiete, in denen ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe ermöglicht wird. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen genießen hier einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Die anderen im MD zulässigen Nutzungsarten haben auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. ...Dorfgebiete können nur dann festgesetzt werden, wenn landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche wieder ansiedeln. Ist diese Voraussetzung nicht gegeben, wäre die MD-Festsetzung funktionslos und der Bebauungsplan nichtig.“

Zu den Anwendungsfällen und Festsetzungsmöglichkeiten für Dorflagen mit einzelnen Landwirtschaftsbetrieben (hier bezogen auf den Haupterwerb) wird ausgeführt:

„Die Überplanung einer Dorflage als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO kommt immer dann in Betracht, wenn ein den Gebietscharakter prägender Besatz an landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden ist. In den meisten brandenburgischen Dörfern ist dies heute nicht mehr der Fall; im Regelfall werden allenfalls einige wenige Hofstellen „bäuerlich“ genutzt.

Fallbeispiel 1: Innerhalb einer alten Dorflage werden nur wenige Hofstellen durch Landwirtschaftsbetriebe genutzt. Die meisten Hofstellen wurden zu Wohnzwecken umgebaut, werden ganz oder teilweise durch Handwerks- oder Kleingewerbebetriebe nachgenutzt oder stehen leer. Im Übrigen wird die Nutzungsstruktur durch Wohnen in unterschiedlichen baulichen Ausprägungen bestimmt.

Da große Teile der Dorflage nicht mehr an der dörflichen Prägung durch die Landwirtschaft teilnehmen, kommt eine flächige MD-Festsetzung hier nicht in Betracht. Allein der planerische Wille, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederansiedlung von Landwirtschaftsbetrieben zu schaffen, rechtfertigt die Festsetzung eines Dorfgebietes nicht. Wenn die Gemeinde die in der Dorflage vorhandenen Landwirtschaftsbetriebe erhalten und die Wiederaufnahme einer landwirtschaftlichen Nutzung einzelner Hofstellen nicht ausschließen will, kommen für die Bauleitplanung verschiedene Festsetzungsalternativen in Betracht:

Räumliche Gliederung

Wenn sich die Dorflage schlüssig in Teilbereiche mit und ohne landwirtschaftliche Betriebe gliedern lässt, bietet sich für den Bebauungsplan eine Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete an. Entsprechend der jeweiligen Nutzungsstruktur und unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit von Störungen für das Wohnen werden Teilbereiche, die durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt sind, als Dorfge-

bierte, andere Teilbereiche als Mischgebiete oder allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In Einzelfällen kann auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes in Betracht kommen. (B 1.1 „Kleinsiedlungsgebiete“)

Hierzu heißt es in der o. g. Arbeitshilfe:

§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete
Anwendungsfälle und Festsetzungsbeispiel
(A) Dorflagen ohne landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe

Viele Dorflagen in Brandenburg weisen heute keine landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr auf, so dass eine Überplanung als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO nicht möglich ist...
Sofern jedoch die Wohngrundstücke überwiegend größere Nutzgärten aufweisen und vielleicht einige Hofstellen durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe genutzt werden, kommt als Alternative zur Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes auch die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nach §2 BauNVO in Betracht.“

Für die Umsetzung in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird empfohlen:

„Ist die Standortsicherung für einen einzelnen in die Dorflage integrierten Landwirtschaftsbetrieb ebenso Ziel der Bauleitplanung wie der Schutz des dominierenden Wohnens, sollte die Gemeinde eine so genannte „Fremdkörperfestsetzung“ auf der Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO prüfen. In einer textlichen Festsetzung sind dann die Voraussetzungen für genehmigungsfähige Erweiterungen und Änderungen des Betriebes zu benennen. Dabei kann auch der Umfang der Tierhaltung auf ein umfeldverträgliches Maß beschränkt werden.“

(Beispiel für Festsetzung in einem Bebauungsplan):

„In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA* kann die Erweiterung und Änderung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes (ggf. genauere Bezeichnung des Betriebs-typs) zugelassen werden, sofern die folgenden Obergrenzen für die Tierhaltung nicht überschritten werden:
- 50 Schweinemastplätze oder
- 20 Sauenplätze einschließlich dazugehöriger Ferkelaufzuchtplätze“

6.5 Planinhalte Wohnen

Im Plangebiet ergeben sich folgende Flächen, die für eine Neudarstellung als Lückenschließungen oder Abrundungsflächen für Wohnnutzungen geplant sind. Die folgende Tabelle stellt zugleich das Ergebnis der Beteiligungen zum Vorentwurf und zum Entwurf (Mai 2008) in Bezug auf die geplanten Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen dar.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung verringerten sich die geplanten Erweiterungsflächen für Wohnbauflächen von bisher 37,02 ha (zuzüglich 14,24 ha in der Variante Wohnen für Z28, Z29 und Z30 = 51,26 ha) auf 32,63 ha im Entwurf Mai 2008 (einschließlich 9,96 ha aus Variante Wohnen Z28) . Im Entwurf Dezember 2008 verringerte sich die geplante Wohnbaufläche nochmals, sodass sie nun 27,01 ha beträgt.

Hierbei wurde angestrebt, den Flächenzuwachs proportional zur vorhandenen Einwohnerzahl zwischen Kernstadt und Ortsteilen zu verteilen. Durch die Reduzierung der Erweiterungsflächen und Verschiebung des Schwerpunktes in Richtung Kernstadt wurde insbesondere den Stellungnahmen der **Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg, der Regionalen Planungsgemeinschaft** und des **Landkreises Oberhavel** zum Vorentwurf und zum Entwurf (Mai 2008) des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen.

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche in ha	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Wohnbauflächen in ha		Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf sowie zum Entwurf 2008, Bemerkungen
				Wohnen	andere Nutzungen	
Za2	Lücke neue Dorfstraße Höhe Waldfrieden Südseite	0,54	Lw/Offl.	0,54		
Za3	Lücke neue Dorfstraße Südseite	0,26	Lw/Offl.	0,26		
Za4	ehem. Schmiede am Kreisverkehr	0,50	Lw/Offl.	0	0,5ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Za5	Lücke Zehdenicker Chaussee / Ribbecker Straße Westseite	0,21	Lw/Offl.	0	0,21ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Za6	Zehdenicker Chaussee Ostseite	0,60	Lw/Offl.	0	0,60ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Regionalplanung, Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum und Nähe SPA
Za7	Marienthaler Chaussee	0,60	Garten 0,3ha, LW/Off 0,3ha	0,60		
Be1	Zehdenicker Weg ortsauswärts rechts.	0,52	Lw/Offl.	0	0,52ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Ablehnung Regionalplanung Ablehnung Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Be2	Zehdenicker Weg ortsauswärts rechts.	0,12	Lw/Offl./Garten	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaubar
Be3	Zehdenicker Weg ortsauswärts Richtung Zehdenick links.	0,28	Lw/Offl.	0,28		wurde gegenüber dem Entwurf Mai 2008 um 0,17 ha verkeinert wegen Abwasserpumpwerk und Baumbewuchs
Be4	Bergsdorfer Bahnhofstraße Nordseite	0,24	Lw/Offl.	0,24		
Be5	Bergsdorfer Bahnhofstraße Südseite	0,28	Lw/Offl.	0,28		
Be6	Vogelsangstraße ortsauswärts rechts	0,93	Lw/Offl./Garten	0	0,93ha Lw	Ablehnung Raumordnung Ablehnung Regionalplanung Ablehnung Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Be7	Vogelsangstr. / gegenüber ehem. LPG-Baracke	0,20	Garten	0	0,20ha Garten	Ablehnung Raumordnung Ablehnung Regionalplanung Ablehnung Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Be 8	Löwenberger Weg Südseite	0,64	0,52 ha Lw/Offl. 0,12 ha Grün priv.	0,64		
Km1	Mutzer Weg kurz vor Ortsausgang rechts	0,22	Lw/Offl.	0,22		Kritik des Landkreises und der UNB – dennoch Beibehaltung der Bauflächendarstellung wegen rechtskräftiger Innenbereichssatzung
Km2	Mutzer Weg kurz vor Ortsausgang rechts	0,11	Lw/Offl.	0,11		
Km3	Mutzer Weg Südseite am Mutzer Stich	0,34	Lw/Offl.	0,34		
Km4	Lindenweg Nordseite	1,68	Garten	1,68		
Km5	Lücke Lindenweg Südseite	0,27	Lw/Offl.	0,27		
Km6	Häsener Straße gegenüber Kirche / Friedhof	0,25	Garten	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaubar
Km7	Lücke Lindenweg Ecke Häsener Straße	0,17	Lw/Offl.	0,17		Kritik des Landkreises und der UNB – dennoch Beibehaltung der Bauflächendarstellung wegen rechtskräftiger Innenbereichssatzung
Km8	Lücke Häsener Straße Nordseite	0,25	Garten	0,25		
Km9	Osterner Straße Westende Anger links	0,14	Lw/Offl.	0,14		
Os1	Badinger Weg Westseite	0,61	0,56 ha Lw/Offl. 0,05 ha Grün priv.	0,61		
Os2	Mutzer Weg Nordseite	0,77	Lw/Offl./Garten	0	0,77ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Regionalplanung, Landkreis, UNB, wegen Trinkwasservorbehalt und abzulehnender Verfestigung von Splittersiedlungen im Außenraum
Os3	südl. Kraatzer Str./Lindenweg westl. Gutshof	0,64	Garten	0	0,64 ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Regionalplanung, Landkreis, UNB Trinkwasservorbehalt abzulehnende Verfestigung von Splittersiedlungen im Außenraum

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche in ha	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Wohnbauflächen in ha		Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf sowie zum Entwurf 2008, Bemerkungen
				Wohnen	andere Nutzungen	
Ba1	Lücke Osterner Weg Höhe Friedhof	0,77	Lw/Offl.	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaut / bebaubar
Ba2	Osterner Weg Ortsausgang Süd beidseits	3,29	Lw/Offl.	0	3,29ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Regionalplanung, Landkreis, UNB (untere Naturschutzbehörde) wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Mi2	östl. Teil der Mildenerger Dorfstraße Nordseite	1,08	Lw/Offl.	1,08		
Mi3	Zufahrt Mühlenweg Nordseite	3,21	Lw/Offl. 0,38 ha Ge(L) 2,83 ha	0,76	2,45 ha Lw	Rückbau ehem. Schweinemast (E-KIS-Katster: punktuelle Entsiegelung) / tlw. Nachnutzung der innerörtl. Bauflächen am Mühlenweg
Mi4	Lücke Mühlenweg Nordseite	0,62	Garten	0,62		
Mi5	Lücke Südzipfel Mühlenweg Nordostseite	0,61	Lw/Offl.	0	0,61ha Lw	Hochspannungsleitung 110 kV, Lage im LSG Bauflächendarstellung entfällt, da im LSG und Herausnahme nicht mit Baulandbedarf begründbar, da ausreichend außerhalb LSG vorhanden
Mi6	Ende Südzipfel Mühlenweg Südseite	0,28	Garten	0	0,28 ha Lw	Lage im LSG Bauflächendarstellung entfällt, da im LSG und Herausnahme nicht mit Baulandbedarf begründbar, da ausreichend außerhalb LSG vorhanden
Mi7	Südzipfel Mühlenweg Westseite	0,17	Garten	0	0,17ha Lw	Ablehnung Landkreis und UNB wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Mi8	Westrand Sportplatz südlich der Dorfstraße	0,77	Garten Grünfl. Bolzpl. Grünfl. Festpl.	0	0,77 ha Grünfl. Garten Bolzpl. Festpl.	Ablehnung Landkreis und UNB wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum Absehbarer Immissionskonflikt zu Festplatz
Mi11	südöstlicher Ortsausgang in Kurve, Angerand gegenüber Dorfteich	0,38	Lw/Offl.	0,38		
Mi12	Mühlenweg, am östlichen Ortsrand	0,70	Lw/Offl.	0	0,7ha Lw	Lage im LSG Bauflächendarstellung entfällt, da im LSG und Herausnahme nicht mit Baulandbedarf begründbar, da ausreichend außerhalb LSG vorhanden
Bu1	Zehdenicker Straße zwischen Havel und Dorfstr. Nordseite	0,50	Lw/Offl. 0,2ha Garten 0,3ha	0	0,50ha Garten	Ablehnung Regionalplanung abzulehnende Verfestigung von Splittersiedlungen im Außenraum
Bu2	Lücke Dorfstraße Südwestseite	0,30	Garten	0,30		
Ku1	Lücke Döllner Chaussee Nordseite	0,67	0,55 ha Lw/Offl. 0,12 ha Grün priv.	0,67		
Ku2	Kurtschlager Dorfstraße südwestlich Angerausgang in Kurve	0,33	Garten 0,14 ha Lw/Offl. 0,19 ha	0,33		
Kr1	Liebenwalder Straße B 109 südl. Ortsausgang Ostseite	0,48	Lw/Offl.	0	0,48ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Landkreis und UNB wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum
Kr2	Lücke B 109 Nähe südl. Ortsausgang Westseite	0,18	Lw/Offl.	0	0,18 ha Lw	Ablehnung Landkreis, UNB wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum und Nähe zum SPA
Kr3	Kr 3 Lücke an B109 Westseite gegenüber Gewerbeflächen, südl. der Dorflege	0,31	Lw/Offl.	0,31		
Kr4	Kreweliner Dorfstraße Ortsausgang Ost Südseite	0,29	Lw/Offl.	0	0,29ha Lw	Ablehnung Raumordnung, Regionalplanung LUA Landkreis wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum und wegen Beeinträchtigung SPA
Kr5	Neuer Weg, Abrundung im Nordosten des OT	0,2	Lw/Offl.	0,20		Ablehnung Landkreis, Ablehnung UNB wegen Nähe zu SPA – deswegen Reduzierung der Baufläche und Puffer durch Grünfläche
Kr6	B109 nördlich des Dorfes Lücke auf der Ostseite	0,07	Lw/Offl.	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaubar

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche in ha	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Wohnbauflächen in ha		Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf sowie zum Entwurf 2008, Bemerkungen
				Wohnen	andere Nutzungen	
We1	(Nordrand des Dorfs) Kielende Westseite und am Dorfende beidseits	0,5	Lw/Offl. 0,38 ha Garten 0,12ha	0,5		Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Ablehnung UNB - benachbartem SPA und Immissionsschutz Rinderanlage
We2	Zehdenicker Str. westlich Anger - Nordseite Dorfstr.	0,57	Lw/Offl.	0,57		Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Ablehnung Regionalplanung
We3	Südrand des Dorfes östlich des Kreweliner Weges	1,08	Lw/Offl.	0	1,08 ha Garten	Ablehnung Regionalplanung, UNB wegen Siedlungserweiterung in den Außenraum und Lage am Rand zum SPA
We4	Kapper Straße am Ortsausgang Südseite	0,47	Lw/Offl.	0	0,47ha Lw	Ablehnung LUA, UNB, Landkreis Siedlungserweiterung in den Außenraum, Lage im SPA Siedlungssplitter
Z4	Gärten nördlich Darrgang	0,58	Garten	0,58		
Z6	Lücke nördlich Steindammer Weg	0,28	Lw/Offl.	0		Darstellung wurde im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 in gemischte Baufläche geändert, um in Bahnhofsnähe auch die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in Mischung mit Wohnnutzungen zu ermöglichen
Z7	Lücke nördlich Steindammer weg	0,77	Gärten	0		
Z8	Lücke südlich Steindammer Weg	1,46	Lw/Offl.	0		
Z9	Lücke Grüner Weg Ostseite (südlich der Wohnblöcke)	0,28	Garten	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaubar
Z10	Lücke Ostseite Robinienweg Nordrand	0,24	Garten	0,24		
Z11	Lücke Ostseite Robinienweg Südrand	0,19	Garten	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaubar
Z12	Lücke Grüner Weg Ostseite (nördlich Heideweg)	0,27	Garten 0,13ha Lw/Offl. 0,14ha	0,27		
Z13	Lücke südl. Heideweg	0,44	Garten 0,12ha Lw/Offl. 0,32ha	0,44		
Z14	südliche Siedlungsabrundung Grüner Weg Westseite	0,44	Lw/Offl.	0,44		Wegen vorhandener Regenwasserretentionsfläche um 0,21ha verkleinert
Z15	Kommunale Fläche Heideweg im Bereich Exinstraße	0,61	Lw/Offl.	0		Darstellung als Baufläche wegen der Lage in der TWSZ II nicht möglich
Z16	Lücke Exinstraße Westseite nahe Heideweg	0,18	Lw/Offl.	0		Darstellung als Bestand, da gemäß §34 BauGB bebaubar
Z17	Lücke Exinstraße Westseite	0,28	Lw/Offl.	0,28		
Z18a	Fläche zw. Tannenweg und Exinstraße Nord	1,40	Garten	1,40		
Z18b	südlich Kirschenallee, östlich Exinstraße	1,26	0,48 ha Lw/Offl. 0,78 ha Grün priv.	1,26		im Entwurf zur Stärkung der Kernstadt ergänzte Wohnbaufläche
Z20	ehem. Kohlelager an der Hastbrücke	2,79	Gewerbe 1,41 ha Lw/Offl. 1,38ha	1,02	öffentl. Grünfl. 0,77ha Garten 1,00ha	teilweise Darstellung einer Wohnbaufläche, da wegen zentraler Stadt-Lage und zugleich in Havelnähe für Wohnbaufläche gut geeignet, planungsrechtliche Sicherung Ufergrünzug mit Durchwegung; Schutz des Biotops am Schmelzgraben
Z21	Blockinnenbereich zwischen Schleusen- u. Dammhaststr.	1,87	Garten	1,87		
Z27	Lücke Siedlung II an Liebenwalder Chaussee (B109)	0,45	Lw/Offl.	0,45		

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche in ha	bisherige Nutzung	Größe der geplanten Wohnbauflächen in ha		Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf sowie zum Entwurf 2008, Bemerkungen
				Wohnen	andere Nutzungen	
Z28	Wochenendhäuser am Mieten- und Schmidtstich	6,65	6,41 ha SO (Woch) 0,24 ha Grün priv.	6,41	0,24ha Garten	Darstellung als Wohnbaufläche gemäß Beschluss SVV 14.02.2008, wohnartiger Charakter der Bebauung, Uferbereich wird als Garten dargestellt, §48 BbgNatSchG, im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die geplante Wohnbaufläche um die Gartenflächen im Uferbereich des Mieten- und Schmidtstichs reduziert.
Z29	Wochenendhäuser am Neuholländer Weg (Nord)	1,59	SO (Woch)	0	1,59ha Garten	Ablehnung mehrerer TÖB: Splittersiedlung im Außenraum, Lage im LSG, tlw. in TWSZ II
Z30	Wochenendhäuser am Neuholländer Weg (Süd)	2,69	SO (Woch)	0	2,47haGarten 0,22ha Lw	Ablehnung mehrerer TÖB: Splittersiedlung im Außenraum, Lage im LSG
	Gesamterweiterung Wohnen			27,01		

Durch die **Erweiterungsflächen Wohnen mit einer Gesamtgröße von 27,01 ha** wird das **Darstellungsdefizit von 39,82ha** Wohnbaufläche zu ca. 67,8% kompensiert. Da Teile der nicht dargestellten Flächen im Nutzungszeithorizont des FNP noch genutzt werden und zudem ein Bevölkerungszuwachs zukünftig nicht zu erwarten ist (sh. Bevölkerungsprognose) entsteht hieraus keine Unterversorgung mit Wohnbauflächen im Zeithorizont des FNP. Einem eventuellen Wohnbaulandbedarf kann in den Ortsteilen und in der Kernstadt zusätzlich zu den geplanten neuen Bauflächen auch durch die Verdichtung im Bestand entsprochen werden.

Zugleich wird im Flächennutzungsplan ein angemessener Entwicklungsspielraum für die **Deckung des Eigenbedarfs** innerhalb des Plangebietes gesichert, der insbesondere den Wechsel vom Mietwohnungsbau hin zum selbstgenutzten Wohneigentum innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Hierdurch wird das Planungsziel zur **Bindung der Wohnbevölkerung** an den Standort Zehdenick durch **Sicherung qualitativ hochwertiger Wohnstandorte** Rechnung getragen.

An Stelle der nicht erschlossenen Siedlungssplitter im Außenbereich werden im vorliegenden Flächennutzungsplan Abrundungsflächen und Lückenschließungen in den Ortslagen und insbesondere in der Kernstadt ergänzend dargestellt, die die vorhandenen Erschließungsanlagen nutzen und die Ortskerne stärken.

Von den **Varianten Z28, Z29 und Z30**, bei denen im Vorentwurf am Neuholländer Weg und am Mieten- und Schmidtstich die Umnutzung von Wochenendhausgrundstücken in Wohngrundstücke vorgesehen war, wurde nur die Darstellung Z28 in den FNP übernommen, da diese Fläche im Bereich der Kernstadt liegt und nicht die Lage in einem Landschaftsschutzgebiet oder einer Trinkwasserschutzzone der Darstellung der Wohnbaufläche entgegensteht. Bei der Fläche Z28 besteht nicht die Gefahr der Entstehung und Verfestigung einer Splittersiedlung. Dem Schutz des Uferbereiches der angrenzenden ehemaligen Tonstiche wird durch die Darstellung einer uferbegleitenden Grünfläche (Garten) Rechnung getragen.

Folgende Festsetzungen der **Art der bauliche Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „Wohnbaufläche“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** entwickelt werden:

§ 2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete

(1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

(2) Zulässig sind

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Tankstellen,

4. nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3 Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,

2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,

3. sonstige Gewerbebetriebe,

4. Geschäfts- und Bürogebäude,

5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,

2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder

2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

Eine gesonderte Darstellung zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren erfolgt im FNP nicht, weil diese Nutzungen in den dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. im Falle von Grünflächennutzungen in den dargestellten Grünflächen zulässig bzw. entwickelbar sein können.

7. Gemischte Bauflächen

7.1 Bestand

Gemischte Bauflächen umfassen Dorfgebiete und Mischgebiete gemäß BauNVO.

Dorfgebiete dienen gemäß §5 BauNVO der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen. Solche Gebiete sind im Plangebiet nur an wenigen Stellen nach der gegenwärtigen Nutzung vorhanden (Ribbeck, Mildenberg und Bergsdorf). Hier gibt es landwirtschaftliche Betriebe im Haupterwerb, die ihre Tätigkeit innerhalb der gewachsenen dörflichen Siedlungsstruktur ausüben.

Darüber hinaus sind in den Ortsteilen mit dörflichem Ortsbild in der Regel Wohnnutzungen dominant, die teilweise durch landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbau, Kleintierhaltung und Handwerk ergänzt werden. Diese bebauten Bereiche haben den Charakter von **Kleinsiedlungsgebieten** gemäß §2 BauNVO. Gemäß §2(1) BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete *vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen*. Kleinsiedlungsgebiete gehören trotz des dörflichen Ambientes gemäß BauNVO planungsrechtlich zu den Wohnbauflächen und werden im vorliegenden FNP entsprechend dargestellt. (sh. auch unter Wohnen)

Dieser Darstellung liegt das **Planungsziel des Erhaltes der vorhandenen Nutzung zugrunde, eine Umnutzung dieser Flächen ist nicht geplant.**

Die **landwirtschaftliche Tätigkeit in baulichen Anlagen**, insbesondere die **Intensiv-Tierhaltung**, findet auf Grund der Konzentration zur Gewährleistung einer besseren Wirtschaftlichkeit i. d. R. an Standorten im Außenbereich oder in Anlagerung an die Ortslagen statt, die wegen ihrer Art und ihres Umfangs einer Genehmigungspflicht nach dem Immissionsschutzrecht unterliegen und aus planungsrechtlicher Sicht **gewerblichen Anlagen** gleichstehen. Diese Nutzungen grenzen teilweise an vorhandene Wohnnutzungen an, ohne dass ein funktioneller oder eigentumsrechtlicher direkter Zusammenhang zwischen den Wohnnutzungen und der betreffenden Betriebsflächen besteht. Durch diese Nachbarschaft entsteht kein Dorfgebiet im planungsrechtlichen Sinne. Deshalb wurden die betreffenden landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Ställe als Sondergebiet (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) dargestellt. (sh. unter gewerbliche Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe))

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieser Gebietstyp ist im Zentrumsbereich von Zehdenick, insbesondere entlang der Haupterschließungsstraßen vorhanden. Die betreffenden Flächen werden als gemischte Bauflächen dargestellt.

7.2 Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorhandenen gemischten Bauflächen

Art der Nutzung	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Durchmischung von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, insbesondere Einzelhandel und Dienstleistungen	Stadtzentrum Kernstadt Zehdenick	Mischgebiet	angrenzende vorhandene Wohnnutzungen sind bei der immissionsschutztechnischen Beurteilung zulässiger Nutzungen im Mischgebiet zu berücksichtigen	Erhalt der Mischgebietsstrukturen zur Belebung des Zentrums der Kernstadt Zehdenick, zur Sicherung der Nahversorgung, der Versorgung mit Dienstleistungen und der Sicherung wohnnaher Arbeitsplätze	gemischte Baufläche
Durchmischung von Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben	- *Ribbeck (Wohnen und Herdzuchtbetrieb) (Betrieb und Wohnnutzung getrennt, wegen der geringen Betriebsgröße und des sich Einfügens in die Dorfstruktur Darstellung als gemischte Baufläche geplant) - Mildenberg Anger Nordwestseite (Landwirtsch. Betriebe, Wohnen) - Bergsdorf Anger Süd (Wohnen und Herdzuchtbetrieb)	Dorfgebiete	angrenzende vorhandene Wohnnutzungen sind bei der immissionsschutztechnischen Beurteilung zulässiger Nutzungen im Dorfgebiet zu berücksichtigen	Erhalt des Charakters des Dorfgebietes als dem baulichen Charakter am besten entsprechende Nutzungsform der dörflichen Ortsteile.	gemischte Baufläche

7.3. Bedarf an gemischten Bauflächen

Im Plangebiet sind gegenwärtig **56,23 ha gemischte Bauflächen vorhanden**.

Auf Grund der **geplanten Änderungen gegenüber der vorhandenen Bodennutzung** ergibt sich folgender Verlust gemischter Bauflächen:

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche (ha)	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche (ha)	geplante Darstellung im FNP	Ergebnis frühzeitige Beteiligung, Bemerkungen
Z19	ehem. Festplatz südl. B109 Liebenwalder Ausbau vor dem Triftweg	2,43	Mischgebiet 0,38 ha Grünfl. 2,05 ha	0,38	Grünfl. Festplatz	im Ergebnis der Alternativenuntersuchung Standort Festplatz Wegfall Z2 /Z20 als Festplatzalternativen
Z32	Gepl. Ferienhausgebiet P2/3 ehem. Kohlenhafen	14,60	gewerbl. Baufl. 2,78 ha Mischgebiet 0,37 ha Wald 3,98 ha Grünfl. 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha	0,37	SO(F)8,43ha Grünfl. 5,55 ha Wasser 0,62 ha (bleibt erhalten)	tlw. LSG (südl. Uferbereich), hier keine Bauflächen geplant (gemäß Ergebnis ROV)
	Verlust Mischgebiet durch geplante Nutzungsänderung			0,75		

7.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen gemischte Bauflächen

Entwicklungsziele	Maßnahmen und Darstellungen im FNP
Mischgebiet Erhalt der Mischgebietsstrukturen zur Belebung des Zentrums der Kernstadt Zehdenick, zur Sicherung der Nahversorgung, der Versorgung mit Dienstleistungen und der Sicherung wohnnaher Arbeitsplätze Erhaltung und Entwicklung von Mischgebieten in den Ortsteilen	Darstellung als gemischte Baufläche im FNP
Dorfgebiete Erhalt des Charakters des Dorfgebietes als dem baulichen Charakter am besten entsprechende Nutzungsform der dörflichen Ortsteile.	Darstellung als gemischte Baufläche im FNP

7.5 Planinhalte

Auf Flächen, bei denen die Nachbarschaft von Wohnnutzungen und gewerbliche bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen eine Entwicklung zu einer gemischten Baufläche ermöglicht, wurde eine **gemischte Baufläche (M)** dargestellt. Hierdurch wird der Entwicklungsspielraum hin zu einem Mischgebiet aber auch in Richtung eines Dorfgebietes für die betreffenden Flächen auf der Ebene des Flächennutzungsplanes planerisch gesichert. (Erläuterung sh. auch vorstehende Tabelle):

Orts- teil Nr.	Lage	Größe (ha)	bisherige Nut- zung	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Kr	nördlich Kr 1 östlich Straße (gesamt 0,8 ha, Rest bisher GEe)	0,8 ha	0,3 ha Wohnen 0,5 ha GEe	M	Immissionsschutz
Ri	südl. Rinderanlage	0,98	W	M	Immissionsschutz
Ri	nordöstl. Rinderanla- ge	0,57	W	M	Immissionsschutz
Ri	Rinderanlage am Westrand	0,64	GEL	M	Immissionsschutz
	gesamt	2,19			

Im Plangebiet ergeben sich folgende Flächen, die für eine **Neudarstellung als Abrundungsflächen** oder **Lückenschließungen** als gemischte Bauflächen geplant sind: In der folgenden Tabelle ist zu den betreffenden Flächen zugleich das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des FNP dargelegt.

Nr.	Lage	bisherige Nutzung	Größe der neu geplanten ge- mischten Bauflä- che in ha	Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf sowie zum Entwurf 2008, Bemerkungen
Mi1	NW-Ortsrand Ribbecker Str. Südseite gesamt 1,41 ha	Lw/Offl.	0,56	Reduzierung der Baufläche und Dar- stellung eines Puffers durch Grünfläche (0,85ha Garten) wegen Bedenken LUA und UNB wegen erwarteter Beeinträch- tigung SPA
Z3	Lagerflächen nördlich Granseer Straße L22	Lw/Offl.	1,44	
Z6	Lücke nördlich Steindam- mer Weg	Lw/Offl.	0,28	Darstellung wurde im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche geändert, um in Bahnhofsnähe auch die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen in Mischung mit Wohnnutzungen zu er- möglichen
Z7	Lücke nördlich Steindam- mer Weg	Gärten	0,77	
Z8	Lücke südlich Steindam- mer Weg	Lw/Offl.	1,46	
Z44	ehem. Wasser- und Schiff- fahrtsamt oberhalb Freiarche	1,55 ha G 0,18 ha Wasser Hafen	0,95	Aufwertung des innerstädtischen Ufer- Bereichs (Im Ergebnis zur Beteiligung zum Ent- wurf Mai 2008 Reduzierung der Bauflä- che und Darstellung eines Puffers durch Grünfläche 0,6ha wegen Bedenken LUA und UNB, Uferschutz)
Z45	Kernstadt östlich der Biber- insel, westlich Schleusen- straße nördlich Marina Stadthäfen	0,9 ha Wald 5,86 ha Wasser 2,1 ha SO 1 (Mari- na u. Werft) 1,26 ha L/O 0,62 ha W 0,7 ha M 16,66 ha G 2,90 ha Grün priv.	1,92	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflä- chen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen
	Gesamterweiterung gemischte Bauflächen		7,38	

Der Bestand von 56,23 ha wird durch geplante andere Nutzungen um 0,75 ha gemindert. Durch die zusätzliche Darstellung von 2,19 ha gemischter Baufläche auf bebauten Flächen und 7,38 ha auf neuen Bauflächen vergrößert sich die insgesamt dargestellte gemischte Baufläche auf insgesamt **65,05 ha**.

Die **geplanten gemischten Bauflächen**, die mit insgesamt **65,05ha** über dem bisherigen Wert von 56,23 ha liegen, sind mit ihren Nutzungen im Wesentlichen vorhanden bzw. runden vorhandene Flächen ab. Im Bereich des Bahnhofs Zehdenick (Steindammer Weg) wurden neu geplante gemischte Bauflächen dargestellt, um die Kernstadt im Bereich des Bahnhofes zu stärken. Ein darüber hinausgehender Bedarf an gemischten Bauflächen ergibt sich aus der Bevölkerungsprognose nicht.

Folgende Festsetzungen der **Art der bauliche Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** entwickelt werden:

§ 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,*
2. *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,*
3. *sonstige Wohngebäude,*
4. *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,*
5. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
6. *sonstige Gewerbebetriebe,*
7. *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
8. *Gartenbaubetriebe,*
9. *Tankstellen.*

*(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.
Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis*

§ 6 Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. *Wohngebäude,*
2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
6. *Gartenbaubetriebe,*
7. *Tankstellen,*
8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Eine gesonderte Darstellung zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren erfolgt im FNP nicht, weil diese Nutzungen in den dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. im Falle von Grünflächennutzungen in den dargestellten Grünflächen zulässig bzw. entwickelbar sein können.

8. Gewerbliche Bauflächen, Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)

8.1 Bestand

Im Plangebiet sind, auch auf Grund der industriell geprägten früheren Entwicklungen, umfangreiche gewerbliche Bauflächen vorhanden. Ein erheblicher Teil dieser gewerblichen Bauflächen geht auf die frühere Ziegelei-Industrie zurück und befindet sich in der heutigen Tonstichlandschaft im Außenbereich. Diese Flächen sind heute meist nicht mehr oder nur noch gering genutzt und i. d. R. unzureichend erschlossen. Weitere gewerbliche Bauflächen sind in der Kernstadt Zehdenick vorhanden. Diese sind weitgehend genutzt und stellen eine wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Tätigkeit im Plangebiet dar.

Eine weitere Gruppe landwirtschaftlich-gewerblicher Nutzungen hat sich aus landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt. Insbesondere Tierhaltungsanlagen, die dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, sind formal zu den Gewerbebetrieben und nicht zu den Landwirtschaftsbetrieben zu rechnen. Sie werden deshalb als „**Sondergebiete Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe**“ (SO(T)) dargestellt. In der Analyse und im Vorantwurf wurden diese Flächen noch als **eingeschränkte Gewerbegebiet Landwirtschaft**

scheft (Ge(L)) dargestellt, was inhaltlich der nun gewählten Drstellung SO(T) im Entwurf entspricht. Wegen der Beschränkung auf Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe ist die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes im Sinne der BauNVO hier nicht gegeben und deshalb wurde die zutreffendere Darstellung als Sondergebiet gewählt. Veranlassung für die veränderte Darstellung ist u. a. ein entsprechender Hinweis des Amtes für Landwirtschaft in der Stellungnahme des Landkreises Oberhavel zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Im Plangebiet sind folgende **Sondergebiete Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe (SO(T))** dargestellt:

Gemarkung	Bezeichnung / Lage	Größe (ha)	Darstellung im FNP-Vorentwurf 2007	Darstellung im FNP Entwurf 2008
Os	4500 Schweine nordwestl. des OT	3,31	GE(L)	SO(T)
Be	Ortsausgang Süd 200 Rinder	4,02	GE(L)	SO(T)
Be	Ortsausgang Süd 100 Mutterkühe	0,48	GE(L)	SO(T)
KM	Rinderhaltung am Westrand des OT	8,90	GE(L)	SO(T)
Mi	400 Rinder am Nordrand hist. Dorf	3,34	GE(L)	SO(T)
Kr	Rinderhaltung (im SO)	2,67	GE(L)	SO(T)
We	Rinderanlage Nordrand	4,91	GE(L)	SO(T)
	gesamt	27,63		

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden im Einzelnen im folgenden Abschnitt erläutert.

8.2 Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung der vorh. gewerblichen Bauflächen und Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) im FNP

Art der Nutzung	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Gewerbliche Bauflächen	- Randlagen des Stadtgebietes Zehdenick, mehrere Standorte	gewerbliche Bauflächen (i. d. R. Gewerbegebiet)	Immissionskonflikte durch mögliche Beeinträchtigung störsensibler umgebender Nutzungen, insbesondere Wohn- und Erholungsnutzungen	Vorhandene genutzte gewerbliche Standorte, die an die Ortslagen angelagert und erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, sollen zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden. Die Sicherung der unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes möglichen gewerblichen und industriellen Nutzungen sollen planungsrechtlich vorbereitet werden.	gewerbliche Bauflächen (G)
	- Vogelsang, - Wesendorf, - Klein-Mutz, - Krewelin, - Badingen	gewerbliche Bauflächen (i. d. R. Gewerbegebiet)		gewerbliche Bauflächen, die Splittersiedlungen im Außenbereich sind und i.d.R. nicht mehr genutzt werden, sollen nicht für eine zukünftige Nutzung als gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt werden. Denkmalgeschützte oder denkmalwerte Gebäude sollen nach Möglichkeit in die zukünftigen touristischen Nutzungen eingebunden werden.	Nichtdarstellung als gewerbliche Bauflächen
	- gewerbliche Siedlungsrestflächen in der Tonstichlandschaft	gewerbliche Bauflächen (bei Wegfall des Bestandschutzes Außenbereich)	Splittersiedlungen im Außenbereich, teilweise in Schutzgebieten, gehen auf ehemalige Ziegeleien zurück, einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder haben Denkmalwert, i. d. R. keine Nutzung mehr		
eingegrenzt	- Stadtgebiet	eingeschränktes	Immissionskon-	Vorhandene genutzte gewerbliche Standorte, die an	eingegrenzt

Art der Nutzung	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
schränkte Gewerbegebiete	Zehdenick, mehrere Standorte, - Krewelin, - Osterne	Gewerbegebiet GE(e) (Gewerbegebiet, die wegen der Nähe zu stöempfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Erholen Nutzungsbeschränkungen unterliegen)	flikte durch mögliche Beeinträchtigung stöempfindlicher umgebender Nutzungen, insbesondere Wohn- und Erholungsnutzungen	die Ortslagen angelagert und erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, sollen zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden. Die Sicherung der unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes möglichen eingeschränkten gewerblichen Nutzungen sollen planungsrechtlich vorbereitet werden.	schränktes Gewerbegebiet (GE(e))
Sondergebiete Tierhaltung, landwirtschaftliche Betriebe	- Krewelin - Klein-Mutz, - Bergsdorf, - Osterne, - Wesendorf	Sondergebiete für Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe	Immissionskonflikte durch mögliche Beeinträchtigung stöempfindlicher umgebender Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen	Vorhandene genutzte Standorte, die erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, sollen zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden. Da es sich bei gewerblichen Tierhaltungsanlagen nicht um landwirtschaftliche Betriebe handelt, die gemäß §35 BauGB privilegiert sind, soll die Zulässigkeit durch Darstellung im FNP planungsrechtlich vorbereitet werden. Sie soll jedoch auf die aus der landwirtschaftlichen Produktion hervorgegangenen Betriebsarten beschränkt werden. Die Belange des Immissionsschutzes sind, wie bisher, bei den konkreten Vorhaben gemäß den technischen Regelwerken und Richtlinien (z. B. VDI-Richtlinien zur Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine und Hühner (3471 und 3472)) insbesondere durch entsprechende Beschränkung der Tierzahlen jeweils zu beachten. Hierfür erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung der betreffenden Flächen gemäß §5(2)6. BauGB als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.	Sondergebiete Tierhaltung, landwirtschaftliche Betriebe (inhaltlich gleichbedeutend mit der Darstellung „eingeschränktes Gewerbegebiet Landwirtschaft (GE(L))“ in der Analyse und im Vorentwurf

8.3. Bedarf an gewerblichen Bauflächen und Sondergebieten (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)

Gemäß dem **Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** ist die Stadt Zehdenick ein Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in diesem Zusammenhang den **„Kooperationsvertrag über die Funktionswahrnehmung eines Mittelzentrums in Funktionsteilung“** beschlossen. (sh. unter 3.2.1) In der Präambel des Vertrages heißt es u. a.:

Die Vertragspartner nehmen aufgrund der bislang schon in Abstimmung erfolgten Entwicklung mittelzentraler Funktionen in den bisher landesplanerisch als Grundzentrum mit Teilfunktion eingestuften Städten überwiegend komplementäre mittelzentrale Teilfunktionen wahr“ ...“in den

Funktionsbereichen Wirtschaft und Einzelhandel liegt das funktionale Schwergewicht bei der Stadt Zehdenick“

Zur Zeit wird das **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Gransee und Zehdenick** erarbeitet. Hierin wird die vereinbarte Funktionsteilung näher untersetzt. Anhaltspunkte für einen zusätzlichen Bedarf an Gewerbeflächen ergeben sich aus dem bisherigen Planungsstand des INSEK für die hier vorliegende Flächennutzungsplanung nicht.

Im Plangebiet sind gegenwärtig **190,15 ha gewerbliche Bauflächen einschließlich der Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) vorhanden.**

Wegen der Lage im Außenbereich und teilweiser Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht sowie Immissionsschutzkonflikten werden folgende **vorhandene gewerbliche Bauflächen nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.**

Orts teil	Lage	Be-stand 12/06 Ge(L) in Analyse = SO(T) im Entwurf	Grö-ße in ha	Darstel-lung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006						
					Split-ter-siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi	
Za	Wasser- u. Bodenverband	G	1,62	Lw	x	LSG					
Ze	an Mutzer Straße	G	1,18	Lw	x						
Be	nördlich Bahnhof	G	0,39	Lw	x						
Ze	Kamelbrücke gegenüber Schleuse	GEe	0,49	Garten	x	LSG					
Za	ehm. Schweineställe östlich Wentowsee	Ge(L)	0,96	Lw	x	LSG					Emi
Ze	ehem. Kitagelände südl. Waldstich	Gemb.	0,44	Garten					TWSZ		
Ri	Rinderanlage am Westrand	Ge(L)	0,64	M							Emi
	Zwischensumme		5,72								

Für die rechtmäßig bestehenden ausgeübten Nutzungen besteht ein Bestandsschutz. Die Lage im Außenbereich, die Lage in Schutzgebieten bzw. Immissionsschutzbelange stehen der Darstellung der betreffenden gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan entgegen. Teilweise ist die Erschließung der betreffenden Flächen nicht ausreichend gesichert. Aus den genannten Gründen werden die vorstehenden Flächen nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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

Orts teil	Lage	Be-stand 12/06	Grö-ße in ha	Darstel-lung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12/2006						
					Split-ter-siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi / sonst.	
Mi	Voigt-Kaserne	R	0,71	Lw	x	LSG					
Mi	Werk V	R	3,57	Lw	x	LSG					
Mi	westl. Faulhaberstich nord	R	0,62	Lw	x	LSG	SPA				
Mi	westl. Faulhaberstich mitte	R	0,24	Lw	x	LSG					
Mi	am Welsengraben südl. Radtkest.	R	0,29	Lw	x	LSG					
Ze	Neuhof nördl. Schmiedestich	R	0,72	Lw	x	LSG					
Ze	westl. Schmiedestich	R	0,50	Lw	x	LSG	SPA				
Ze	nordwestlich Bröselstich an Havel	R	2,15	Lw	x	LSG					
Ze	nördl. Prerauer Stich Industrieruinen	R	0,89	Lw	x	LSG					
Ze	am Kinderstich nordwest	R	0,29	Lw	x	LSG	SPA	FFH			
Ze	westl. Kinderstich an Bahn	R	0,91	Lw	x	LSG					
Mi9	Siedlung 1 ehem. Ziegelwerk	R	9,53	Lw	x	LSG	SPA	FFH			Denkmal-schutz
	gesamt Gewerbe-Restflächen		20,42								

Ein weiterer Anteil mit einer Größe von **29,67 ha vorhandener gewerblicher Bauflächen** wird wegen geplanter anderer Nutzungen auf den betreffenden Flächen nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt:

Nr.	Lage	Größe Gesamtfl. (ha)	bisherige Nutzung Ge(L) in Analyse = SO(T) im Entwurf	Größe der Verlustfläche gewerblich. Baufläche in ha	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Bu3	Grünfläche Vogelpark	1,28	0,25 ha L/O 0,65 ha G 0,38 ha Wald	0,65	Grünfläche Vogelpark	Diese Fläche befindet sich innerhalb des LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz ist kurzfristig eine Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens einzuholen. Hierfür ist ein Nutzungskonzept des Flächeneigentümers vorzulegen. Bis zur Klärung des Sachverhalts wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.
Kr	nördlich Kr 1 östlich der Straße	0,80	W 0,30ha GEe 0,50ha	0,50	gemischte Baufläche	
Za1	Neue Dorfstraße westl. Ortsausgang Südseite	2,37	gewerblich. Baufl. Lagerfläche	2,37	SO(S) Biwakplatz Wasser- und Radwanderstützpunkt	
Z20	ehem. Kohlenlager an der Hastbrücke	2,79	gewerblich. Baufl. 1,41 ha Lw/Off 1,38 ha	1,41	öffentl. Grünfl. 0,77ha Wohnbaufl. 1,02ha Garten 1,00ha	der ehemalige Kohlenlagerplatz liegt direkt an der Havel, ist von Grünflächen umgeben und beeinträchtigt das Landschaftsbild und den Naturraum, wegen zentraler Stadt-Lage und zugleich in Havelnähe für Wohnbaufläche gut geeignet, planungsrechtliche Sicherung Ufergrünzug mit Durchwegung
Z31	Gepl. Ferienhausgebiet P1 zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	10,03	gewerblich. Baufl. 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	1,45	SO(F) 6,82 ha Grünfl. 3,21 ha	tlw. LSG (50%) tlw. SPA (Südrand), §48 BbgNatSchG Denkmalschutz; Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert
Z32	Gepl. Ferienhausgebiet P2/3 ehem. Industriehäfen	14,60	gewerblich. Baufl. 2,78 ha Mischg. 0,37 ha Wald 3,97 ha Grün 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha	2,78	SO(F) 8,43 ha Grünfl. 5,55 ha Wasser 0,62 ha (bleibt bestehen)	tlw. LSG (südl. Uferbereich) Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert
Z44	Kernstadt ehem. Wasser- u. Schiffsamtsamt	1,73	1,55 gewerblich. Baufl. 0,18 ha Wasser	1,55	0,95 ha M 0,6 ha Grün öff. 0,18 ha Wasser (bleibt bestehen)	
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	31,0	0,9 ha Wald 5,86 ha Wasser 2,1 ha SO 1 (Marina u. Werft) 1,26 ha L/O 0,62 ha W 0,7 ha M 16,66 ha G 2,90 ha Grün priv.	16,66	1,40 ha Wald 6,05 ha Wasser 6,0 ha SO 1 (Marina und Werft) 9,22 ha SO (F) 1,00 ha SO 7 (Gastronomie und Beherbergung) 2,62 ha M 4,71 ha Grün öff.	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen
F4	westlich Vogelsang	1,46	gewerblich. Baufl.	1,46	Wald	Aufforstungsfläche zum Ausgleich nach dem LWaldG

Nr.	Lage	Größe Gesamtfl. (ha)	bisherige Nutzung Ge(L) in Analyse = SO(T) im Entwurf	Größe der Verlustfläche gewerbliche Baufläche in ha	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
F5	Zehdenick, Uferschutzwald östliches Havelufer, ca. 30m Breite	2,16 ha	G 0,84 ha Lw/Offl. 0,85 ha 0,47 Wald	0,84	Wald	Schutz des Hafelufers durch Anpflanzung Uferschutzwald, zugleich Maßnahmefläche nach dem Naturschutzrecht, angrenzend LSG, FFH, NSG, SPA; Aufforstungsfläche zum Ausgleich nach dem LWaldG
	Verlust gewerbliche Baufläche durch geplante Nutzungsänderung			29,67		

In der Darstellung entfallende Sondergebiete Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe

Ein weiterer Anteil mit einer Größe von **2,83 ha vorhandener Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)** wird wegen geplanter anderer Nutzungen auf den betreffenden Flächen nicht dargestellt:

Nr.	Lage	Größe Gesamtfl. (ha)	bisherige Nutzung Ge(L) in Analyse = SO(T) im Entwurf	Größe der Verlustfläche landwirtschaftliche Sondergebiete in ha	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Mi3	Zufahrt Mühlenweg Nordseite	3,21	Lw/Offl. 0,38 ha Ge(L) 2,83 ha	2,83	Wohnen 0,76 ha Lw 2,45 ha	Rückbau ehem. Schweinemast /tlw. Nachnutzung der innerörtl. Bauflächen am Mühlenweg
				2,83		

Die geplanten Nutzungsänderungen betreffen zugleich folgende **gewerbliche Siedlungsrestflächen** (im Außenbereich, mit aufgegebenen Nutzung), die wegen der geplanten neuen Nutzungen nicht mehr als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden können:

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche gewerbliche Siedlungsrest	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z34	Gepl. Ferienhausgebiet P5 ehem. Werk IV westl. Eichlerstich	15,00	4,14 ha SiRest 0,73 ha Wald 0,18 ha Wasser 9,95 ha Lw/Offl.	4,14	SO(F) 14,82 ha Wasser 0,18 ha	geringfügige Reduzierung im ROV – Uferschutz, Artenschutz wegen Lage im LSG Darstellung im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferwaldfläche reduziert
	Verlust gewerblicher Siedlungsrestflächen durch geplante Nutzungsänderung			4,14		

Somit **verringert** sich der Bestand an **gewerblichen Bauflächen** und **Sondergebieten (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)** von **190,15 ha** um **5,72+20,42+29,67+2,83+4,14** auf **insgesamt 62,78 ha**. Das sind **ca. 33%** der vorhandenen gewerblichen Bauflächen.

Hieraus ergibt sich ein **Bedarf** an gewerblichen Bauflächen und **Sondergebieten (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)**, der wegen der erwarteten **rückläufigen Einwohnerentwicklung** und der **geplanten Orientierung auf den Tourismus als weiteren Erwerbszweig** jedoch **nicht die gesamten 62,78ha kompensieren** muss.

8.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen gewerbliche Bauflächen

Entwicklungsziele	Maßnahmen und Darstellungen
<p>Gewerbliche Bauflächen Vorhandene genutzte gewerbliche Standorte, die an die Ortslagen angelagert und erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, sollen zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden. Die Sicherung der unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes möglichen gewerblichen und industriellen Nutzungen sollen planungsrechtlich vorbereitet werden.</p> <p>Gewerbliche Bauflächen, die Splittersiedlungen im Außenbereich sind und i. d. R. nicht mehr genutzt werden, sollen nicht für eine zukünftige Nutzung als gewerbliche Bauflächen im FNP dargestellt werden. denkmalgeschützte oder denkmalwerte Gebäude sollen nach Möglichkeit in die zukünftigen touristischen Nutzungen eingebunden werden.</p> <p>Schaffung von Arbeitsplätzen durch Vorbereitung der Flächennutzung für touristische Angebote sowie Sicherung der Entwicklung des Branchenkompetenzzentrum Automobilindustrie (gemäß Hinweis des Landkreises Oberhavel vom 28.06.2007)</p>	<p>Darstellung vorhandener genutzter gewerblicher Standorte, die an die Ortslagen angelagert und erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, als gewerbliche Bauflächen (G)</p> <p>Nichtdarstellung von Splittersiedlungen im Außenbereich als gewerbliche Bauflächen</p> <p>Denkmalgeschützte oder denkmalwerte Gebäude sollen nach Möglichkeit in die zukünftigen touristischen Nutzungen eingebunden werden.</p>
<p>eingeschränkte Gewerbegebiete Vorhandene genutzte gewerbliche Standorte, die an die Ortslagen angelagert und erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, sollen zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden. Die Sicherung der unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes möglichen eingeschränkten gewerblichen Nutzungen sollen planungsrechtlich vorbereitet werden.</p>	<p>Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))</p>
<p>Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe) Vorhandene genutzte Standorte, die erschlossen sind und nicht in Schutzgebieten liegen, sollen zur Sicherung der Arbeitsplätze erhalten werden. Da es sich bei gewerblichen Tierhaltungsanlagen nicht immer um landwirtschaftliche Betriebe handelt, die gemäß §35 BauGB privilegiert sind, soll die Zulässigkeit durch Darstellung im FNP planungsrechtlich vorbereitet werden. Sie soll jedoch auf die aus der landwirtschaftlichen Produktion hervorgegangenen Betriebsarten beschränkt werden. Die Belange des Immissionsschutzes sind, wie bisher, bei den konkreten Vorhaben gemäß den technischen Regelwerken und Richtlinien (z. B. VDI-Richtlinien zur Emissionsminderung Tierhaltung – Schweine und Hühner (3471 und 3472)) insbesondere durch entsprechende Beschränkung der Tierzahlen jeweils zu beachten. Hierfür erfolgt im Flächennutzungsplan eine Darstellung der betreffenden Flächen gemäß §5(2)6. BauGB als Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.</p>	<p>Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)</p>
<p>Neuausweisung gewerblicher Bauflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kompensierung des Verlustes gewerblicher Bauflächen soweit unter Beachtung der erwarteten Einwohnerentwicklung erforderlich - Konzentration gewerblicher Nutzungen an hierfür geeigneten Standorten, die mit angemessenem Aufwand erschließbar oder bereits erschlossen sind. - Die weitere Entwicklung der Splittersiedlungen für gewerbliche Nutzungen soll unterbleiben. - Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten vorzugsweise durch ausreichende Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen, bzw. durch Nutzungseinschränkungen. - Stärkung der vorhandenen Siedlungsstrukturen durch Kompaktierung 	<p>Darstellung als gewerbliche Bauflächen (G), bei bereits erkennbaren erheblichen Einschränkungen wegen angrenzender schutzwürdiger Nutzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(e))</p>
<p>- Sicherung der Entwicklung des Branchenkompetenzzentrums Automotive und Kunststoffindustrie</p>	<p>- Sicherung der Standorte der Automobil- und Zulieferindustrie einschließlich angemessener Entwicklungsflächen als G bzw. GE(e)</p>

	- Vermeidung von Konflikten durch Gewerbeverkehr in der Stadt durch Darstellung gewerblicher Erweiterungsflächen im Zufahrtbereich am Rand der Kernstadt (Karlshof)
- Profilierung durch Verbindung der traditionell vorhandenen Baustoffindustrie mit der geplanten Entwicklung des Ferienhausbereiches in der Tonstichlandschaft Gezielte Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit der Herstellung und Vermarktung von Ferienhäusern, Ausstattungen, Gartengestaltung u.s.w	- Darstellung der Standorte der Baustoff- und Bauprodukte-Industrie einschließlich angemessener Entwicklungsflächen als G bzw. GE(e)
- Weitere Entwicklung der technischen Infrastruktur rund um den Bootstourismus in den Sondergebieten Werft und Marina - Weiterer Ausbau der Serviceangebote für den Bootstourismus mit Schwerpunkt zwischen Havelschloss und Ziegeleisch mit Hafenanlagen, Slipanlagen, Reparaturwerft, Liegeplätzen, Trockendock, Winterliegeplätzen, Ausstellung und Verkauf von Booten und Zubehör	Darstellung als Sondergebiet Werft / Marina mit Häfen, Freihaltung des Bereiches um die Biberinsel aus Gründen des Naturschutzes (Ergebnis Raumordnungsverfahren)

8.5 Planinhalte

Im Plangebiet ergeben sich folgende Flächen, die für eine **Neudarstellung als gewerbliche Bauflächen** geplant sind:

Nr.	Lage	Größe gesamt in ha	bisherige Nutzung	geplante Nutzung	Größe der neu darge- stellten ge- werblichen Baufläche	Ergebnis Beteiligung, Restriktion Bemerkungen
Ba3	An der Rinderanlage westlich des Dorfes	1,53	Lw/Offl.	gewerbliche Baufläche zur Abrundung der vorhandenen Nutzungen	1,53	Hinweis Amt für Landwirtschaft Präzisierung bestehender Nutzung (Stallanlage, Autoverwertung)
Mi9	Siedlung 1 ehem. Ziegelwerk	9,53	Gewerbl. Siedlungsrest	gewerbliche Baufläche (Baustoff-Deponie)	0	entfällt , da Ablehnung GL, Regionalplanung, LK und vieler weiterer TÖB wegen Lage im LSG, benachbartes FFH, SPA, vorh. Baudenkmale, Lage im Außenraum
Mi10	Nordrand Gewerbegebiet Karlshof	7,69	Lw/Offl.	gewerbliche Baufläche	7,69	vorhandener B-Plan Entwurf
Z1	Karlshof westliche Erweiterung Gewerbegebiet	8,10	Lw/Offl.	gewerbliche Baufläche	8,10	auch für Bau- und Bauhilfsgewerbe geeignet, da ausreichend große Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen eventuell auch Standort für Baustoffrecycling möglich. Gezielte gewerbliche Entwicklung in Richtung der Haupteinfahrt B96 und Mittelzentrumspartnerstadt Gransee
Z5	Südlich Darrgang westlich der geschützten Werkstätten	1,35	Garten 0,69 Lw/Offl. 0,66	gewerbliche Baufläche	1,35	Erweiterungsfläche für die geschützten Werkstätten (in Realisierung)
Z23	nördl. Ziegeleisch am Pre-rauer Stich	1,0	Lw/Offl.	gewerbliche Baufläche	1,0	Reduzierung der dargestellten vorhandenen Baufläche wegen Uferschutz; Artenschutz Biber, Eisvogel, benachbarte LSG, SPA – Darstellung von Wald und Maßnahmefläche außerhalb der Änderungsfläche, Wegen Nähe SPA von Darstellung im FNP ausgenommen, sh. Begründung unter 1.7
Z24	nördl. Ziegeleisch	3,05	Lw/Offl.	gewerbliche Baufläche	3,05	Gezielte Entwicklung von gewerblichen Nutzungen im Zusammenhang mit der

Nr.	Lage	Größe gesamt in ha	bisherige Nutzung	geplante Nutzung	Größe der neu darge- stellten ge- werblichen Baufläche	Ergebnis Beteiligung, Restriktion Bemerkungen
Z25	Gewerbegebiet nördl. Ziegelei- stich Ostseite am Ziegeleiweg	1,25	Lw/Offl.	gewerbliche Baufläche	1,25	Herstellung und Vermarktung von Fe- rienhäusern, Ausstattungen, Gartenges- taltung u.s.w., Schaffung eines Erlebnis- Gewerbeparkes mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen rund um das Freizeit- wohnen mit Schwerpunkt westlich und nördlich des Ziegeleistichs - Nutzung der Uferbereiche der Havel und des Prerauer Stiches für die Schaf- fung von Ausstellungs- und Verkaufsbe- reichen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Kunden
	Gesamterweite- rung gewerbliche Bauflächen				23,97	

Durch die **zusätzlich geplanten gewerblichen Bauflächen** und **Sondergebiete (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)** mit einer Gesamtgröße von **23,97 ha** wird das Defizit von **62,78 ha** zu ca. 38% kompensiert. Insgesamt werden somit **151,34 ha** gewerblicher Baufläche und Sondergebiete (Tierhaltung, landwirtschaftliche Betriebe) im Flächennutzungsplan dargestellt. Ausgehend von einem Bestand von **190,15 ha** entspricht das ca. 80%.

Legt man die Werte der Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg zugrunde, so ergibt sich:

Jahr	Einwohner zwi- schen 15 und 65 Jahren (potentielle Ar- beitskräfte)	Gewerbliche Baufläche	Gewerbliche Baufläche und SO(T) (ha)/ poten- tielle Arbeitskräf- te (AK)	potentielle Arbeitskräfte (AK)/ Ge- werbliche Baufläche und SO(T) (ha)
2004	10.063 AK	190,15 ha	0,0189 ha / AK	53 AK/ha
2020	7.519 AK	151,34 ha	0,0200 ha / AK	50 AK/ha

Somit ist durch die geplanten gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung der rückläufigen Einwohnerzahl eine angemessene Versorgung mit gewerblichen Bauflächen gewährleistet.

Die geplanten gewerblichen Bauflächen unterscheiden sich auch qualitativ von den vorhandenen Flächen, die nicht mehr in die Darstellung des FNP aufgenommen werden. Die geplanten Flächen ermöglichen die Konzentration gewerblicher Nutzungen an hierfür geeigneten Standorten, die mit angemessenem Aufwand erschließbar oder bereits erschlossen sind. Die weitere Entwicklung der Splittersiedlungen für gewerbliche Nutzungen unterbleibt. Immissionsschutzkonflikten wird vorzugsweise durch ausreichende Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen Rechnung getragen. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden durch Kompaktierung gestärkt.

Bei den dargestellten gewerblichen Bauflächen nordöstlich der Ortslage von Klein Mutz, in Zehdenick nördlich P 2/3 und in Vogelsang handelt es sich jeweils um vorhandene Nutzungen. Im Bestand gelten die anlagenbezogenen Anforderungen des Immissionsschutzes sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Falle der Aufstellung verbindlicher Bauleitplanung sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend den rechtlichen Anforderungen zu beachten. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung soll dem Schutz umgebender Nutzungen durch Zonierung der gewerblichen Bauflächen sowie durch Festsetzungen zum Immissionsschutz angemessen Rechnung getragen werden.“

Für die Flächen um den Ziegeleistich (Z45) ist gemäß Abwägung zum FNP die Aufstellung eines Rahmenplanes geplant, der die weitere Nutzungsdifferenzierung auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbereiten soll. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu beachten. Die erforderlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Folgende Festsetzungen der **Art der bauliche Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „**gewerbliche Baufläche**“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** unter Berücksichtigung der Belange des Immissionschutzes entwickelt werden:

§ 8 Gewerbegebiete

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.
- Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

§ 9 Industriegebiete

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die dargestellten **eingeschränkten Gewerbegebiete (GE(e))** kommt nur eine Entwicklung als Gewerbegebiet gemäß §8 BauNVO in Betracht, bei der die zulässigen Nutzungen soweit zu beschränken sind, wie die Belange benachbarter stöempfindlicher Nutzungen (insbesondere Wohn- und Erholungsnutzungen) dies erfordern.

Aus der Darstellung **Sondergebiet (Tierhaltung und landwirtschaftliche Betriebe)** kann bei Aufstellung eines Bebauungsplanes nur eine Nutzung festgesetzt werden, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes entspricht.

In der „**Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Land Brandenburg, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, November 2005**“ heißt es hierzu unter **B Landwirtschaftliche Großbetriebe außerhalb der Dorflage**:

„Die meisten brandenburgischen Dörfer weisen heute keine in die Dorflage integrierten landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebe mehr auf. Die Planung ist dagegen häufig mit früheren LPG-Standorten abseits oder am Rand der Dorflage konfrontiert....Da aufgrund des Fehlens weiterer landwirtschaftlich genutzter Hofstellen ein Dorfgebiet nicht festgesetzt werden kann, bietet sich für den Landwirtschaftsstandort die Festsetzung eines Sondergebietes für die Tierhaltung an.“

In diesen Sondergebieten sind die Stallanlagen sowohl zulässig, wenn sie landwirtschaftliche Betriebe sind, aber auch, wenn sie wegen des Fehlens eigener Futterflächen keine landwirtschaftlichen sondern Gewerbebetriebe sind. Die Darstellung als Sondergebiet bietet den Betreibern somit größtmögliche Sicherheit und ermöglicht zugleich, falls die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung hierfür erforderlich wird, eine Feinsteuerung bei der Präzisierung der Zweckbestimmung.

9 Sondergebiete (außer SO(T), sh. hierzu unter 8.)

9.1 Bestand

Der vorliegende Bestand betrachtet nicht die Sondergebiete (Tierhaltung, landwirtschaftliche Betriebe), da diese unter dem Abschnitt 8. behandelt werden. Auch die Sondergebiete für Windkraftanlagen bis 105m Nabenhöhe werden unter 9.6 gesondert behandelt und sind hier nicht mit erfasst.

Im Plangebiet sind gegenwärtig insgesamt 56,7 ha Sondergebietsfläche für Erholung vorhanden, die ausschließlich durch Wochenendhausgebiet genutzt sind. Ferienhausgebiete sind bisher nicht vorhanden. Auf weiteren 46,96 ha sind sonstige Sondergebiete vorhanden, die mit Funktionen wie dem Ziegeleipark oder als Marina/ Hafen ebenfalls vorrangig touristischen Zwecken dienen.

9.2 Konflikte, Entwicklungsziele und Darstellung im FNP

9.2.1 Sondergebiete für Erholung

Art der Nutzung	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Ferienhausgebiete	im Bestand keine		Ferienhausgebiete fehlen bisher vollständig, sind für eine touristische Entwicklung jedoch erforderlich	Entwicklung von Ferienhausgebieten als wesentliche Grundlage für den Ausbau des Tourismus, insbesondere in der Tonstichlandschaft, hierdurch Erschließung von neuem Kundenpotential und Schaffung von Arbeitsplätzen, Lenkung der Touristischen Entwicklung unter Berücksichtigung besonders wertvoller Naturräume	Darstellung ausreichend großer, geeigneter Flächen als Sondergebiet Erholung (Ferienhausgebiet) Die Darstellung erfolgt gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“.
Wochenendhausgebiete	- Zehdenick, - Tonstichlandschaft - Burgwall, - Marienthal - Mildenberg - Zabelsdorf	Sondergebiet Erholung (Wochenendhausgebiet), teilweise Außenbereich gemäß §35 BauGB	- teilweise Splittersiedlungen im Außenbereich, Lage in Schutzgebieten, unzureichende Erschließung - teilweise Anbau in 50m-Uferbereichen von Gewässern, die gem.§48 BbgNatSchG geschützt sind - teilweise Anbau in der Nähe ungesicherter Uferbereiche ehemaliger Tonstiche (keine ausreichenden Böschungen nach Abschluss des Bergbaus hergestellt) - private Nutzung des Landschaftsraumes, insbesondere im Bereich der Tonstichlandschaft, engt die Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit (z.B. Zugänglichkeit zu Gewässern) ein	Förderung der touristischen Entwicklung durch Sondergebiet Erholung, Wochenendhausgebiet (SO(Woch)) bei Lage außerhalb von Schutzgebieten, gesicherter Erschließung, möglichst Anlagerung an bebaute Ortslagen, nicht im Einwirkungsbereich ungesicherter Böschungen von ehemaligen Tonstichen; im übrigen Nichtdarstellung im FNP, Bestandsschutz	Darstellung als Sondergebiet Erholung, Wochenendhausgebiet (SO(Woch)) bei Lage außerhalb von Schutzgebieten, gesicherter Erschließung, möglichst Anlagerung an bebaute Ortslagen, nicht im Einwirkungsbereich ungesicherter Böschungen von ehemaligen Tonstichen; im übrigen Nichtdarstellung im FNP

9.2.2 Sonstige Sondergebiete

Art der Nutzung	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
SO 1 Marina und Werft	- Zehdenick, im Stadtgebiet an der Havel	sonstiges Sondergebiet	- für weitere touristische Entwicklung Erweiterung erforderlich, -Nutzung der ökologisch sensiblen Uferbereiche, -Immissionsschutz umliegender Wohn- und Erholungsnutzungen	weiterer Ausbau der Sondergebiete Marina / Werft an der Havel, vorzugsweise in Zentrumsnähe von Zehdenick um die Besucher in das Stadtzentrum zu lenken, - Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Immissionsschutzes	Darstellung SO 1 Marina und Werft im FNP
SO 2 Biwakplatz Rad- und Wasserwandern	- Zabelsdorf, südlich des großen Zabelsdorfer Stiches (geplant)	Außenbereich gemäß §35 BauGB (früher gewerblich genutzte Lagerfläche)	Lage am Außenbereich, Immissionsschutz nahegelegener Wohnnutzungen, Zugang zum Zabelsdorfer Stich (Baden) und Wentowsee (Bootsanlieger) erforderlich, Naturschutz und Ufersicherung sind zu berücksichtigen	Entwicklung des Biwakplatzes für Rad- und Wasserwandern als Teil der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes Die Zweckbestimmung „Biwakplatz Rad- und Wasserwandern“ beschreibt die geplante Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit für Rad- und Wasserwanderer in Zelten oder Wetterschutzhütten. Die Ausführung sanitärer Anlagen hat sich hierbei nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen zu richten. Die Bezeichnung „Biwakplatz Rad- und Wasserwandern“ stellt klar, dass es sich um kurzzeitige Aufenthalte für Gäste handelt, die mit dem Boot oder Fahrrad kommen. Dauercamping oder Caravanstellplätze wären hiervon z. B. nicht erfasst. In sofern ist die gewählte Zweckbestimmung einschränkender als z.B. „Campingplatzgebiet“. Der Begriff Biwakplatz umfasst Anlagen zum Nächtigen unter freiem Himmel, Zeltplätze mit einfachster Ausstattung, Feldlager, kleine, nach einer Seite hin offene Wetterschutzhütten und sogar behelfsmäßige oder spartanisch ausgestattete, durchaus auch überdachte Unterkünfte.	Darstellung als Sondergebiet Biwakplatz Rad- und Wasserwandern
SO 3 Ziegeleipark ,Freizeit und Erholung	- Mildenberg, im nördlichen Teil der Zehdenicker Tonstichlandschaft	sonstiges Sondergebiet	- Alleinlage im Außenbereich, Besucherströme der Stadt und des Ziegeleiparks werden nur unzureichend verflochten - umgebende Tonstichlandschaft unzureichend in die touristische Nutzung eingebunden	Schaffung einer besseren Verflechtung zwischen Ziegeleipark und Stadtzentrum Zehdenick durch die landschaftsgerechte Etablierung weiterer touristischer Nutzungen - Förderung der touristischen Attraktivität durch Entwicklung der Tonstichlandschaft als Ganzes - Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch zur Förderung der touristischen Gesamtqualität	Darstellung des Ziegeleiparkes als Sondergebiet, Ergänzung weiterer Sondergebiete für touristische Nutzungen zur Schaffung einer vernetzten touristischen Infrastruktur in der Tonstichlandschaft (Der zwischenzeitlich errichtete Hafen sowie das im entsprechenden Bauleitplan ausgewiesene geschützte Biotop wurden in die Darstellung des FNP übernommen)
SO 4 Muse-	- Zehdenick,	sonstiges	teilweise noch unzu-	Weiterer behutsamer Ausbau des	- Darstellung als

Art der Nutzung	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
um Binnenschifffahrt (Wasserkraft und Gastronomie)	Stadtzentrum, am Kolk	Sondergebiet	reichende bauliche Entwicklung, sensibler Uferbereich der Havel, Denkmalschutz, schwierige wasserbaukonstruktive Situation am Kolk, Immissionsbelastungen umliegender störepfindlicher Nutzungen möglich	Bereiches am Kolk unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Denkmalschutzes und Immissionsschutzes	Sondergebiet Museum Binnenschifffahrt (Wasserkraft und Gastronomie) - Beachtung der konstruktiven Anforderungen, die sich für den Straßen- und Brückenausbau aus der geplanten Wiederbebauung der noch unbebauten Bereiche am Kolk ergeben
SO 5 Gemeindezentrum	Kurtschlag	Sondergebiet für Gemeinbedarf und gewerbliche Nutzungen, in einem Bebauungsplan bereits festgesetzt.		Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen im Gemeindezentrum Kurtschlag für Gemeinbedarfseinrichtungen und für die Nahversorgung	Darstellung des Sondergebietes Gemeindezentrum Kurtschlag im FNP
SO 6 Pferdehof	nördlich des Ziegeleiparkes	sonstiges Sondergebiet (vorhandene Nutzung)	mögliche Konflikte Immissionsschutzkonflikte mit umgebenden Wohnnutzungen Lage im LSG Lage im Bergrechtsgebiet	Erhaltung und Sicherung des Pferdehofes (Sicherung Arbeitsplätze, Förderung Tourismus), Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes	Nichtdarstellung des Sondergebiets Pferdehof, solange Belange des Naturschutzes und des Bergrechts entgegenstehen.
SO 7 Beherbergung und Gastronomie	nordwestlich des Ziegeleistichs	sonstiges Sondergebiet	das vorhandene Hotel mit Gaststätte ist in eine parkartig gestaltete Landschaft auf der Westseite des Ziegeleistiches eingebettet. In der weiteren Umgebung des Ziegeleistiches sowie entlang der Havel sind jedoch noch erhebliche Defizite des Orts- und Landschaftsbildes sowie Fehlnutzungen bzw. ungenutzte Flächen vorhanden; deshalb kommt das Hotel mit Gastronomie und Park touristisch noch wenig zur Geltung.	Entwicklung des innerstädtischen Bereiches an der Havel als hochwertigen grünpfropfte touristische Mitte der Kernstadt Beachtung der Belange des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebieten Beachtung der Belange des Naturschutzes in den angrenzenden Schutzgebieten und Biotopen	Darstellung als Sondergebiet Beherbergung und Gastronomie
SO 8 Ferienhäuser auf Wasser	Stadtgebiet Zehdenick Nordufer Ziegeleistich	sonstiges Sondergebiet Wasserfläche überlagernd	erhöhter Aufwand für Medienanschlüsse Lage direkt neben Gewerbegebiet	Nutzung vorhandener Potentiale für Angeltouristen im Zusammenhang mit SO7 (Beherbergung und Gastronomie) Landschaftliche Abschirmung des benachbarten Gewerbegebiets	Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO 8 „Ferienhäuser auf Wasser“ flächenüberlagernd mit Wasserfläche

9.3. Bedarf Sondergebiete

Im Plangebiet sind gegenwärtig **ca. 56,7 ha Wochenendhausgebiete** und **ca. 46,96 ha weitere Sondergebiete** vorhanden. Aus der beabsichtigten touristischen Entwicklung ergibt sich ein weiterer Bedarf an Sonderbauflächen, insbesondere für Nutzungen, die über den privaten Bereich des Wochenendhauses hinausgehen und neue Arbeitsplätze schaffen.

Auch der Erhalt der Wochenendhausgebiete trägt zur Sicherung eines regelmäßigen touristischen Besucherpotentials im Plangebiet bei. Ein Teil der vorhandenen Wochenendhausgebiete kann jedoch wegen der Lage als Splittersiedlung im Außenbereich und teilweiser Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht **nicht im Flächennutzungsplan dargestellt werden**. Dies betrifft folgende Teilflächen:

Nicht darstellbare Wochenendhausgebiete wegen Lage im Außenbereich, Schutzgebieten usw.

Orts- teil	Lage	Bestand 12-2006	Grö- ße in ha	Darstel- lung im FNP	Grund für die Darstellungsänderung gegenüber der Bestandserfassung 12-2006					
					Split- ter- siedlg	LSG	SPA	FFH NSG	TWSZ	Immi / Emi
Za	zwischen den Stichen	SO(Woch)	0,54	Garten		LSG				
Za	östl. kl. Zabelsdorfer Stich	SO(Woch)	0,35	Garten		LSG				
Ma	Kesselstich W	SO(Woch)	0,98	Lw	x	LSG				
Ma	südl. Tornowfließ	SO(Woch)	0,50	Lw	x	LSG				
Ma	direkt am Wentowsee nord	SO(Woch)	0,53	Lw	x	LSG				
Ma	direkt am Wentowsee süd	SO(Woch)	0,70	Lw	x	LSG				
Bu	östl. Biernathstich	SO(Woch)	1,11	Lw	x	LSG				
Bu	zwischen Havel u. Burg- wall	SO(Woch)	0,57	Lw		LSG				
Bu	Ortslage Süd an Havel	SO(Woch)	0,13	Lw		LSG				
Bu	Mögelinstich SÖ	SO(Woch)	0,56	Lw	x	LSG	SPA	FFH		
Bu	hinterm Erlengrund	SO(Woch)	2,51	Lw	x	LSG				
Bu	Burgwaller Stich SW	SO(Woch)	3,05	Lw	x	LSG		FFH		
Bu	Maaßstich NW	SO(Woch)	1,70	Lw	x	LSG	tlw.	tlw.		
Bu	Maaßstich O	SO(Woch)	4,02	Lw	x	LSG	tlw.	tlw.		
Bu	westl. Toetzkestich	SO(Woch)	1,21	Lw	x	LSG				
Mi	Gartenverein östl. Do- bertstich	SO(Woch)	2,69	Lw	x	LSG		tlw.		
We	westlicher Siedlungsrand	SO(Woch)	0,37	Wald	x	LSG				
Ze	am Eichlerstich Nordost	SO(Woch)	0,81	Lw	x	LSG	tlw.			
Ze	Eichlerstich Halbinsel Südost	SO(Woch)	0,85	Lw	x	LSG	SPA			
Ze	nördlich Waldstich	SO(Woch)	3,00	Lw	x	LSG				
Ze	südlich Waldstich	SO(Woch)	0,94	Lw		LSG			tlw.	
Ze	nördl. Prerower Stich	SO(Woch)	2,43	Lw	x	LSG				
Ze	gegenüber Havelschloss	SO(Woch)	0,18	Lw	x	LSG				
	gesamt Wochenend- hausgebiete (nicht dar- stellbar)		29,73							

Für die rechtmäßig bestehenden ausgeübten Nutzungen besteht ein Bestandsschutz. Darüber hinaus ist eine bauliche Weiterentwicklung der betreffenden Flächen nicht geplant, da die Lage im Außenbereich, die Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht dem entgegenstehen. Teilweise ist die Erschließung der betreffenden Flächen nicht ausreichend gesichert. Aus den genannten Gründen werden die vorstehenden Flächen nicht als Wochenendhausgebiete im Flächennutzungsplan dargestellt.

Darüber hinaus **entfällt ein Anteil der vorhandenen Wochenendhausgebiete** wegen geplanter anderer Nutzungen auf den betreffenden Flächen. (Die Flächen sind Bestandteil der geplanten Ferienhausgebiete in der Tostichlandschaft gemäß Raumordnungsverfahren.)

Nutzung vorhandener sonstiger Sondergebiete SO (S) für geplante Entwicklungen

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der SO (S)	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z36	Gepl. Ferienhausgebiet P7 Südteil – südl. Gartenzwergstich	3,40	SO(3) (Ziegeleipark)	3,40	SO(F) 2,41 ha Grünfl. 0,99 ha	tlw. SPA Nordostrand) geschützte Biotope angrenzend §48 BbgNatSchG
Z37	Ziegeleipark südlich neuer Hafen (P8)	1,2	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha L/O	0,51	SO(F)	Überlappung des bestehenden B-Plangebietes Ziegeleipark mit der Planung Ferienhausgebiet P8
	Verlust sonstiger Sondergebiete durch geplante Nutzungsänderung			3,91		

Insgesamt verbleiben zur Darstellung im FNP von den vorhandenen Gebieten 56,7 ha - 29,73 ha = **26,97 ha Wochenendhausgebiete** und 46,96 ha - 3,91 ha = **43,05 ha sonstige Sondergebiete**. Diese bestehenden Flächen sind nicht ausreichend, um den Tourismus im Plangebiet zu einem tragfähigen neuen Wirtschaftszweig zu entwickeln.

In der **Machbarkeitsstudie für das Ferienhausgebiet Zehdenick, die Grundlage des Raumordnungsverfahrens war, wird zum Bedarf** folgendes ausgeführt:

**Der Ferientourist – zentrale Bedürfnisse und Erwartungen
Nachfragesituation**

Im Ferientourismus sind unterschiedliche Nutzergruppierungen zu unterscheiden:

Die Freizeitwohner (Ferienhausbesitzer), die als Ganzjahres- bzw. als Freizeitwohner ihr Ferienhaus nutzen¹ sowie die Ferientouristen (Ferienhausgäste), die sich von Bekannten ein Ferienhaus leihen oder über kommerzielle Anbieterkanäle ein Ferienhaus mieten. Für beide Gruppierungen lassen sich in der Tonstichlandschaft entsprechende Nachfragepotenziale bestimmen.

Hohe touristische Relevanz hat im Hinblick auf die Entwicklung einer langfristigen Destinationsprofilierung (Anmerkung: mit Destination ist hier die Entwicklung hin zu einer touristischen Zielregion gemeint) vor allem die Gruppe der **kommerziellen Ferientouristen**. Hinsichtlich einer sozialen Sicherungsfunktion innerhalb des jeweiligen Erholungsraumes sowie der Entfaltung von Stilvielfalt innerhalb der einzelnen Ferienhäuser ist vor allem die Gruppe der Freizeitwohner von Bedeutung.

Für das vorliegende Projekt lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

- Der Ferientourist nimmt die Rolle des touristischen Wertschöpfungslieferanten ein und ist damit Profilageber für das Produkt Ferienhausaufenthalt.
- Der Freizeitwohner sorgt aufgrund seiner hohen Nutzerintensität für eine Art soziale Grundsicherung innerhalb des Erholungsgebietes und ist Garant für ganzjährige und lückenlose Nutzung des Raumes.
- Für eine kommerzielle und gleichzeitig individuelle Nutzung eines Ferienhausgebietes sind insofern beide Nutzergruppen zuzulassen, wobei der **Anteil von Freizeitwohnern, die ihr Ferienhaus ausschließlich privat nutzen, aus regionalökonomischen Abwägungen nicht mehr als 20 % betragen sollte.**²
- Die zu errichtenden Ferienhausobjekte sind an den Bedürfnissen von Ferientouristen auszurichten, um eine langfristige Marktgängigkeit des Ferienhausgebietes gewährleisten zu können. Sie werden folglich hinsichtlich der qualitativen Ausstattung als auch des Platzbedarfes weit über den Ansprüchen derzeitiger Freizeitwohner, die im großstädtischen Umfeld über einen Freizeitwohnsitz verfügen, liegen.³

¹ Weitgehend ausgenommen von der Betrachtung werden Ferienhausbesitzer, die aus reinem wirtschaftlichem Anlageinteresse ein Ferienhaus besitzen und dies in der Regel nicht selbst nutzen.

² Tress 2000/2

³ Hinding 2003/ Carstensen 2004

Identifizieren und Quantifizieren von Nachfragepotenzialen

Marktpotenzial

Zur Beschreibung von Nachfragepotenzialen müssen verschiedene Grundüberlegungen seitens der strategischen Ausrichtung der Ferienhauslandschaft vorangestellt werden. Diese werden zum einen durch die Investorengruppe und zum anderen durch die Ferienhausbetreiber bzw. Vermarkter angeregt. Sie basieren außerdem auf aktuellen Untersuchungen zum gegenwärtigen Ferienhausmarktsystem und dessen Nachfrageindikatoren. Investorensseitig sollen generell alle Ferienhausgrundstücke wieder veräußert werden. Neben rein privaten Nutzern stehen insbesondere größere Ferienkonzerne als potentielle Käufer zur Verfügung, die darüber hinaus als verlässlicher Partner und Servicedienstleister den künftigen privaten Ferieneigentümern zur Seite stehen und die durch gezielte Kampagnen zur Vermarktung des auf diesem Wege erschlossenen Pilotprojektes „Ferienhausregion Deutschland“ anknüpfen wollen. Erwähnenswert ist, dass jüngste Untersuchungen ein hohes Nachfragepotenzial von deutschen Ferienhausgästen Dänemarks nach deutschen Ferienhäusern allgemein und nach Ferienhäusern im Berliner Umland speziell belegen (Carstensen 2004).

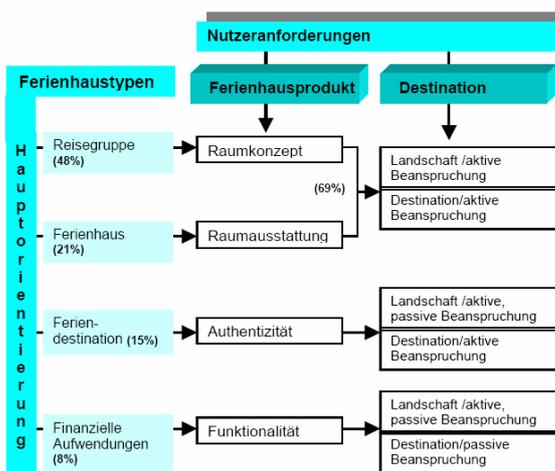
Darüber hinaus bietet die wachsende Attraktivität des Metropolenraums Berlins Anknüpfungspunkte internationale Kundenklientel anzuwerben und insbesondere das wachsende Anlageinteresse im Ferienimmobilienmarkt in den Ländern Frankreich, Italien, Österreich, Polen und Tschechien zu nutzen.

Ein weiterer Kundenmarkt wird allgemein in der Region Berlin - Brandenburg gesehen. Nicht nur die räumliche Nähe spricht dafür, dieses Kundenklientel für ein Ferienhausgrundstück oder einen Aufenthalt in der Tonstichlandschaft gesondert zu bewerben. Gerade die Großstädter sind für ihre Vorliebe übers Wochenende ins „Grüne“ zu fahren bekannt. Neben dem Kurzurlaub findet sich daher auch hier durch den „Freizeitwohner“ ein begründetes Nachfragepotential.

Nicht zuletzt sei auch noch auf die regionalspezifischen Besonderheiten der Modellregion Zehdenick verwiesen. So sollten die bereits bestehenden touristischen Potenziale (u.ä. Radfernweg Berlin-Kopenhagen, Wasserwanderroute) für ein ferienhaustouristisches Angebot weiter ausgearbeitet und funktional (Gesundheitszentrum etc.) ergänzt werden. Hierdurch werden insbesondere an diesen speziellen Angeboten interessierte Zielgruppen angesprochen und als Ferienhausgäste gewonnen.

In Bezug auf die marktstrategische Erreichbarkeit potenzieller Ferienhausgästeklientel ergeben sich bei einer Direktvermarktung folgende Schwerpunkte:

1. Traditionelle Ferientouristen Ansprache der Stammklientel (deutsche Ferienhausgäste Dänemarks)
2. Internationale Ferienhausnutzer
Ansprache von Kernzielgruppen aus dem weiteren Umfeld des beheimateten Raumes der Investoren (Länder: Dänemark, Schweden, Norwegen, Niederlande) sowie weiterer internationaler Klientel mit einem wachsenden Interesse an Reisen in ein Ferienhaus (Frankreich, Polen, Tschechien, Österreich, Italien, England)
3. Regionale Freizeitwohner und Kurzurlauber Ansprache der Klientel im Expansionsgebiet (deutsches Klientel allgemein, Ruppiner und Berliner Ferientouristen speziell)
4. Special Interest – Groups
Ansprache neuer Zielgruppen in Anlehnung an regionaltouristische Entwicklungsoptionen des Projektstandortes Zehdenick (Rad-, Wasser-, Angel-, Gesundheitstourismus)



Bewerten und Einordnen potenzieller Nachfrageansprüche

Unter Beachtung bekannter Nutzeransprüche von Ferienhausbesitzern und Gästen ergeben sich nachfolgend dargestellte Hauptorientierungen in Bezug auf die einzelnen ferienhaustypen. Der jeweilige Orientierungsgrad einzelner Hauptreisemotivationen von Ferientouristen ist mit entsprechenden Anteilen gesondert benannt und resultiert aus den Befragungsergebnissen über Nutzergewohnheiten deutscher Ferienhausgäste Dänemarks. (Carstensen 2003)

Nutzeranforderungen traditioneller Ferienhausklientel

Obige Darstellung verdeutlicht, dass sich aus den einzelnen Nutzeransprüchen entsprechend unterschiedliche Anforderungen für die Bereitstellung des

Ferienhausproduktes einerseits und das touristische Angebotsset der Destination andererseits ergeben. Die Hauptorientierungen der Ferientouristen richten sich auf das Zusammensein während des Ferienhausaufenthaltes mit nahe stehenden Personen bzw. mit unterschiedlichen Reisepartien (vgl. Reisegruppe 48%) und auf das Angebot der Ferienhausunterkunft (vgl. Ferienhaus 21%) selbst. Insofern ist das Hauptaugenmerk hinsichtlich des Ferienhausproduktes auf Raumkonzepte, die ein harmonisches und attraktives Zusammensein unterschiedlicher Reisepartien unter einem Dach ermöglichen sowie auf die Raumausstattung, die die Attraktivität der Unterkunft belegt, zu richten. Im Destinationskontext ist hier zu beachten, dass die so orientierten Ferientouristentypen einen hohen Anspruch an das Angebotsset einer Destination haben und dieses aktiv nutzen. Eine vergleichsweise weniger stark ausgeprägte Nutzergruppe sind Ferientouristentypen, die sich hauptsächlich an den Vorzügen der Destination oder am Preisvorteil einer Ferienhausreise orientieren (23%). Im Vor-

dergrund steht bei dem Ferienhausangebot in diesem Fall die Funktionalität bei gleichzeitigem Verzicht auf Luxusattribute (=Spartanerhaus) sowie die Authentizität, die höher gewertet wird als zusätzlicher Komfort. Die Beanspruchung der touristischen Angebote in der Destination fällt hier deutlich geringer aus.

Veränderte Nutzeranforderung im Projektkontext

Unter Berücksichtigung der geplanten Zielgruppenansprache der Betreiber werden sich, wie die oben beschriebene Analyse einzelner Nachfrageorientierungen zeigt, veränderte Nutzeransprüche ergeben.

Insofern ist sowohl die Gestaltung des Ferienhausproduktes als auch das destinale Angebotsset entsprechend anzugleichen.

Für die Projektentwicklung resultieren daraus folgende, veränderte Schwerpunktausrichtungen, die sich für die Entwicklung der Ferienhausgebiete in der Zehdenicker Tonstichlandschaft ergeben:

- höherer Anteil von einfachen funktional ausgerichteten Unterkünften,
- deutlich verstärkte Anforderung an das Angebotsset und die touristische Infrastruktur der Destination,
- stärkere und gezieltere Ausrichtung der Komfort- und Zielgruppenmodule in Ferienhausunterkünften sowie
- geringere bzw. flexiblere Bereitstellung von Ferienhäusern für größere Reisegruppen ab 12 Personen aufwärts.

Ergebnisdarstellung abweichender potenzieller Zielgruppenorientierung

ferienhausbezogen		destinationsbezogen
60+ / Wellness behinderten- freundlich	- Wellnessmodule (z. B. Whirlpool, Farbtherapiepool) - Innendesign - Raumkonzept	Dienstleistung im Bereich ganzheitlicher Körpererholung (Ernährung, Gesundheit, Sport) Rundwegesysteme für aktive Erholung Plätze der Stille
Angler	- Räucherofen, - Angelhaus zur Fischbearbeitung - Angelausrüstung	Informationsbüro zum Angelrevier Anglershop Angelbetreuung, -beratung Fischaufbereitungsdienstleistung (Verpackung, Verschweißung, ggf. Versand des Angelgutes)
Radfahrer	Radlerklause	-attraktive regionale Angebotspakete (Radwegenetz mit speziellen Routen- und Erlebnisvorschlägen zur selbständigen und individuellen Freizeitgestaltung) -Initiierung kleinteiliger Gastronomie und spezieller Versorgungsstätten („touristische Boxenstopps“ mit regionalem Bezug)
Wassersportler	Bootsanleger Bootshaus	-Charterbootverkehr -attraktive regionale Angebotspakete (Routenvorschläge für Wasserwanderer)
Sondermodule zur Beförderung der destinationalen Corporate Identity	-Badebottich -Grill-, Räucher-, Tonofen -Erdhügelsauna, Dampfsauna -	-Industrierelikte als touristisches Wiedererkennungsmerkmal (z.B. Einbinden von Ringöfen, Schornsteinen, Stärke- und Lederfabrik in die langfristige Entwicklung der Destination)

Investitionsabsicht

Nach Beleuchtung der Marktsituation bzw. der Nachfragepotenziale sowie der wirtschaftlichen Kalkulation des Investors ist die Errichtung von ca. 1.000 Ferienhäusern im nördlichen Brandenburg (Region Oberhavel) vorgesehen.

Als erster Baustein und Schwerpunkt der Investition wird aufgrund der hervorragenden Eignung der Kulturlandschaft sowie der zu erwartenden Synergieeffekte ergänzender touristischer Strukturen zunächst die Modellregion Zehdenick favorisiert.

Fazit

Die Tonstichlandschaft Zehdenick besitzt das Potential, sich zu einer Modellregion zu entwickeln.

Grundsätzlich besteht eine Übereinstimmung zwischen den Entwicklungsinteressen der Gemeinsamen Landesplanung (überregional bedeutsames Vorhaben mit Zuordnung zu geeigneten Freizeitschwerpunkten mittels Flächenrevitalisierung und Nachverdichtung), der Region des Landkreises (Ziegeleipark Mildenberg, Fernradweg Berlin-Kopenhagen, Wassertourismus), den kommunalen Zielen der touristischen Ausrichtung und den privaten Investitionsabsichten.

Eine Marktsättigung ist auf Grund des unterentwickelten Angebotes an Ferienhäusern in Deutschland mittelfristig nicht zu erwarten. Das Nachfragepotential kann nicht zuletzt durch den hohen Grad an regionaler Authentizität, die Lagegunst an Gewässern und die Naturausstattung langfristig als gegeben angesehen werden.

Zudem besteht hier die Chance, eine touristische Wertschöpfung mit Prinzipien der Nachhaltigkeit zu verknüpfen

Erforderlich ist es, konzeptionell auf abweichende potenzielle Zielgruppenorientierungen zu reagieren und die Ferienhaustypen sowie die touristische Angebotspalette darauf abzustimmen.

Weiter heißt es in der Machbarkeitsstudie:

Bei einer durchschnittlichen Auslastung und einer Anzahl von ca. 640 Ferienhäusern in der Mikroregion bzw. ca. 1.000 Ferienhäusern im Ruppiner Land kann mit einem Personen-Übernachtungspotenzial von ca. 60.000 – 90.000 pro Jahr gerechnet werden. Hierdurch wird aus europäischen Quellmärkten und aus Naherholungsstrukturen ein Kaufkraftpotenzial erschlossen, das bei einem Minimalverbrauch pro Person pro Tag von 20 Euro eine Kaufkraft von zwischen 1,2 Mio. und 1,8 Mio. Euro in die Region leitet. Aus dieser Struktur erwächst ein zusätzliches Potenzial zur Stärkung der lokalen Beschäftigung im Bereich Handwerk und Service.

Der in der Ergebnis Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Zehdenick dargelegte Bedarf wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanung zugrunde gelegt.

9.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen der Sondergebiete

Entwicklungsziele Sondergebiete	Maßnahmen und Darstellungen
<p>Sondergebiete für Erholung, SO (Woch) Wochenendhausgebiete</p> <p>Förderung der touristischen Entwicklung durch Sondergebiet Erholung, Wochenendhausgebiet (SO(Woch)) bei Lage außerhalb von Schutzgebieten, gesicherter Erschließung, möglichst Anlagerung an bebaute Ortslagen, nicht im Einwirkungsbereich ungesicherter Böschungen von ehemaligen Tonstichen; im Übrigen Nichtdarstellung im FNP, Bestandsschutz</p>	<p>Darstellung als Sondergebiet Erholung, Wochenendhausgebiet (SO(Woch)) bei Lage außerhalb von Schutzgebieten, gesicherter Erschließung, möglichst Anlagerung an bebaute Ortslagen, nicht im Einwirkungsbereich ungesicherter Böschungen von ehemaligen Tonstichen;</p> <p>im Übrigen: Nichtdarstellung im FNP, Bestandsschutz</p>
<p>Sondergebiete für Erholung SO(F) Ferienhausgebiete</p> <p>Entwicklung von Ferienhausgebieten als wesentliche Grundlage für den Ausbau des Tourismus, insbesondere in der Tonstichlandschaft, hierdurch Erschließung von neuem Kundenpotential und Schaffung von Arbeitsplätzen, Lenkung der touristischen Entwicklung unter Berücksichtigung besonders wertvoller Naturräume</p>	<p>Darstellung ausreichend großer, geeigneter Flächen als Sondergebiet Erholung (Ferienhausgebiet) Die Darstellung erfolgt gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“.</p>
<p>Sonstige Sondergebiete SO 1 Marina und Werft</p> <p>weiterer Ausbau der Sondergebiete Marina / Werft an der Havel, vorzugsweise in Zentrumsnähe von Zehdenick, um die Besucher in das Stadtzentrum zu lenken, - Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und des Immissionsschutzes</p>	<p>Darstellung SO 1 Marina und Werft im FNP</p>
<p>Sonstige Sondergebiete SO 2 Biwakplatz Rad- und Wasserwandern</p> <p>Entwicklung des Biwakplatzes für Rad- und Wasserwandern als Teil der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes und des Naturschutzes</p>	<p>Darstellung als Sondergebiet Biwakplatz Rad- und Wasserwandern</p> <p>Die Zweckbestimmung „Biwakplatz Rad- und Wasserwandern“ beschreibt die geplante Nutzung als Übernachtungsmöglichkeit für Rad- und Wasserwanderer in Zelten oder Wetterschutzhütten. Die Ausführung sanitärer Anlagen hat sich hierbei nach den geltenden rechtlichen Bestimmungen zu richten. Die Bezeichnung „Biwakplatz Rad- und Wasserwandern“ stellt klar, dass es sich um kurzzeitige Aufenthalte für Gäste handelt, die mit dem Boot oder Fahrrad kommen. Dauercamping oder Caravanstellplätze wären hiervon z. B. nicht erfasst. In sofern ist die gewählte Zweckbestimmung einschränkender als z. B. „Campingplatzgebiet“.</p> <p>Der Begriff Biwakplatz umfasst Anlagen zum Nächtigen unter freiem Himmel, Zeltplätze mit einfachster Ausstattung, Feldlager, kleine, nach einer Seite hin offene Wetterschutzhütten und sogar behelfsmäßige oder spartanisch ausgestattete, durchaus auch überdachte Unterkünfte.</p>
<p>Sonstige Sondergebiete SO 3 Ziegeleipark, Freizeit und Erholung</p> <p>Schaffung einer besseren Verflechtung zwischen Ziegeleipark und Stadtzentrum Zehdenick durch die landschaftsgerechte Etablierung weiterer touristischer Nutzungen - Förderung der touristischen Attraktivität durch Entwicklung der Tonstichlandschaft als Ganzes - Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes auch zur Förderung der touristischen Gesamtqualität</p>	<p>Darstellung des Ziegeleiparkes als Sondergebiet, Ergänzung weiterer Sondergebiete für touristische Nutzungen zur Schaffung einer vernetzten touristischen Infrastruktur in der Tonstichlandschaft</p>
<p>Sonstige Sondergebiete SO 4 Museum Binnenschiffahrt</p>	<p>- Darstellung als Sondergebiet Museum Binnenschiffahrt Wasserkraft und Gastronomie</p>

Wasserkraft und Gastronomie Weiterer behutsamer Ausbau des Bereiches am Kolk unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Denkmalschutzes, Immissionsschutzes,	- Beachtung der konstruktiven Anforderungen, die sich für den Straßen- und Brückenausbau aus der geplanten Wiederbebauung der noch unbebauten Bereiche am Kolk ergeben
Sonstige Sondergebiete SO 5 Gemeindezentrum (Kurtschlag) Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Nutzungen im Gemeindezentrum Kurtschlag für Gemeinbedarfseinrichtungen und für die Nahversorgung	Darstellung des Sondergebietes Gemeindezentrum Kurtschlag im FNP
Sonstige Sondergebiete SO 6 Pferdehof Erhaltung und Sicherung des Pferdehofes (Sicherung Arbeitsplätze, Förderung Tourismus), Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes	Nichtdarstellung solange Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (LSG) und des Bergrechts entgegenstehen.
Sonstige Sondergebiete SO 7 Beherbergung und Gastronomie Entwicklung des innerstädtischen Bereiches an der Havel als hochwertigen grünteprägt touristische Mitte der Kernstadt Beachtung der Belange des Immissionsschutzes im Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbegebieten Beachtung der Belange des Naturschutzes in den angrenzenden Schutzgebieten und Biotopen	Darstellung SO 7 Beherbergung und Gastronomie im FNP
Sonstige Sondergebiete SO 8 Ferienhäuser auf Wasser Nutzung vorhandener Potentiale für Angeltouristen im Zusammenhang mit SO7 (Beherbergung und Gastronomie) Landschaftliche Abschirmung des benachbarten Gewerbegebiets	Darstellung als sonstiges Sondergebiet SO 8 „Ferienhäuser auf Wasser“ flächenüberlagernd mit Wasserfläche

9.5 Planinhalte

Im Plangebiet ergeben sich folgende Flächen, die für eine Neudarstellung als Sondergebiet geplant sind:

Erweiterung Sondergebiete

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche (ha)	bisherige Nutzung	Größe der neu geplanten Flächen in ha				Ergebnis Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf Mai 2008, Ergebnis ROV, Bemerkungen
				SO Ferienhausgebiet	sonstige SO	geplante Nutzung sonst. SO	andere Nutzungen	
Za1	Neue Dorfstraße westl. Ortsausgang Südseite	2,37	Gewerbefl. Lagerfläche	0	2,37	SO(S) Biwakplatz Wasser- und Radwanderstützpunkt		
Z19	ehem. Festplatz südl. B109 Liebenwalder Ausbau vor dem Triftweg	2,43	Mischgeb. 0,38 ha Grünfl. 2,05 ha	0	0		Grünfl. Festplatz 2,43 ha	Ergebnis der Alternativenuntersuchung Standort Festplatz; Wegfall Z2 /Z20 als Festplatzalternativen, auf die Darstellung der Fläche Z19 als Sondergebiet wurde deshalb verzichtet.

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche (ha)	bisherige Nutzung	Größe der neu geplanten Flächen in ha				Ergebnis Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf Mai 2008, Ergebnis ROV, Bemerkungen
				SO Ferienhausgebiet	sonstige SO	geplante Nutzung sonst. SO	andere Nutzungen	
Z31	Gepl. Ferienhausgebiet P1 zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	10,03	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	6,82	0		Grünfl. 3,21 ha	tlw. LSG (50%) tlw. SPA (Südrand), §48 BbgNatSchG im LSG <u>keine Darstellung</u> der Bauflächen im abschließenden FNP, Nachholung erst, wenn Naturschutzrecht nicht mehr entgegensteht; Denkmalschutz Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert
Z32	Gepl. Ferienhausgebiet P2/3 ehem. Kohlenhafen	14,60	gewl. Baufl. 2,78 ha Mischg. 0,37ha Wald 3,98ha Grün 1,58ha Lw/Offl. 5,27ha Wasser 0,62ha	8,43	0		Grünfl. 5,55 ha Wasser 0,62 ha (bleibt erhalten)	tlw. LSG (südl. Uferbereich), hier keine Bauflächen geplant; Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert
Z34	Gepl. Ferienhausgebiet P5 ehem. Werk IV westl. Eichlerstich	15,00	SiRest 4,14ha Wald 0,73 ha Wasser 0,18ha Lw/Offl. 9,95 ha	14,82	0		Wasser 0,18 ha	geringfügige Reduzierung im ROV – Uferschutz, Artenschutz wegen Lage im LSG Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Planungsfläche um die Uferwaldfläche reduziert <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht nicht mehr entgegensteht
Z35a	(P12) nördl. Ziegeleipark	10,84 ha	Wohnen 1,54 ha Lw/Offl. 9,30ha	10,48				<u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht (LSG) und Bergrecht nicht mehr entgegensteht
Z35b	(P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark	4,14 ha	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94ha Lw/Offl. 2,48ha	4,14				Planungsfläche wurde um Uferbereich reduziert, <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht (LSG/SPA) nicht mehr entgegensteht
Z36	Gepl. Ferienhausgebiet P7 Südteil – südl. Garten-zwergstich (Haftlagerstich)	3,40	SO(3) (Bestandteil Ziegeleipark)	2,41	0		Grünfl. 0,99 ha	tlw. SPA Nordostrand) geschützte Biotope angrenzend §48 BbgNatSchG
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel nördlich Döbertstich	1,2	SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,51 ha Wald 0,14 ha Lw/Offl. 0,55 ha	1,2	0			Reduzierung im ROV wegen Naturschutz, gesch. Biotope <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht (LSG, FFH, SPA) nicht mehr entgegensteht

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche (ha)	bisherige Nutzung	Größe der neu geplanten Flächen in ha				Ergebnis Beteiligung zum Vorentwurf und zum Entwurf Mai 2008, Ergebnis ROV, Bemerkungen
				SO Ferienhausgebiet	sonstige SO	geplante Nutzung sonst. SO	andere Nutzungen	
Z38	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche Westseite Eichlerstich tlw. Wasser	7,72	Lw/Offl. 3,20 ha Wasser 4,52 ha	0	0		Lw 3,20 ha Wasser 4,52 ha	Verzicht Vorhabenträger im Raumordnungsverfahren Lage im LSG, SPA, Ufer, tlw.Wasser, tlw.Röhricht
Z39	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche Südseite Eichlerstich tlw. Wasser	2,55	Lw/Offl. 0,99 ha Wasser 1,56 ha	0	0		Lw 0,99 ha Wasser 1,56 ha	Verzicht Vorhabenträger im Raumordnungsverfahren Lage im LSG, SPA, Ufer, tlw.Wasser, tlw.Röhricht
Z40	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche östlich Eichlerstich, nördlich Neuhof	16,31	Lw/Offl. 16,31 ha	10,53	0		SO(F) 10,53 ha Grünfl. 5,78 ha	Reduzierung im ROV (Stand B-Plan VE) Lage im LSG, SPA, tlw.gesch.Biotop (Trockenrasen) <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht (LSG,FFH,SPA) nicht mehr entgegensteht
Z41	Gepl. Ferienhausgebiet P6 Teilfläche westl. Raminstich	7,89	Lw/Offl.	0	0		7,89 Lw	Verzicht Vorhabenträger im Raumordnungsverfahren wegen FFH, SPA, LSG Niederung Feuchtwiese
Z42	Gepl. Ferienhausgebiet P6 Teilfläche östlich. Raminstich	3,86	Lw/Offl.	0	0		3,86 Lw	Verzicht Vorhabenträger im Raumordnungsverfahren wegen FFH, SPA, LSG.geschützte Biotopie angrenzend §48 BbgNatSchG
Z43	Gepl. Ferienhausgebiet P10 Teilfläche westlich und nördlich Bröselstich	14,24	LN/Off 11,19 ha Wald 3,05 ha	0	0		Lw 11,19 ha Wald 3,05 ha	Maßgabe 1 im ROV: Verzicht auf P10 Lage im LSG, SPA, Ufer, tlw.Wasser, tlw.Röhricht
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	31,0	Wald 0,9 ha Wasser 5,86ha SO 1 (Marina u.Werft) 2,1ha Lw/Offl. 1,26ha W 0,62 ha M 0,7 ha G 16,66 ha Grün priv. 2,90 ha	9,22	4,9	6,ha SO1 (Marina u.Werft) (teilw. vorh.) 1ha SO 7 (Gastronomie, Beherbergung, (vorh.))	Wald 1,4 ha, Wasser 6,05 ha M 1ha Grünfl. 4,71ha	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen
	Gesamterweiterung Sonderbauflächen			68,05	7,27			

Die im Vorentwurf vorgesehenen Sondergebietsflächen waren bereits im Entwurf Mai 2008 erheblich reduziert worden.

Im Ergebnis des **Raumordnungsverfahrens** für die Ferienhauslandschaft Zehdenick sowie der Beteiligung zum Entwurf des FNP (Mai 2008) sind nun folgende Sondergebiete geplant:

Neu geplant werden **68,05 ha Ferienhausgebiete**. Zusammen mit den vorhandenen 26,97 ha Wochenendhausgebieten, die im FNP dargestellt werden können, ergibt sich im vorliegenden Entwurf des FNP eine Gesamtfläche für **Sondergebiete Erholung** von **95,02 ha**. Gegenüber dem vorhandenen Bestand von 56,7 ha erhöht sich die Gesamtfläche für Sondergebiete Erholung somit auf 167,6%. Im Unterschied zum bisherigen Bestand, der sich auf Wochenendhausgebiete beschränkte, sind nun jedoch umfangreiche Ferienhausgebiete geplant, die zur Entwicklung des Tourismus im Plangebiet beitragen sollen.

Von den vorhandenen **sonstigen Sondergebieten** wird ein Anteil von 43,05 ha in die Darstellung des Entwurfes des FNP übernommen. Durch die Neudarstellung von 7,27ha vergrößert sich die insgesamt darzustellende Fläche der sonstigen Sondergebiete auf **50,32ha**. Gegenüber dem Bestand von bisher 46,96ha erhöht sich hierdurch die dargestellte Fläche für sonstige Sondergebiete im Entwurf des FNP auf

107,2%. Die geplante Vergrößerung der sonstigen Sondergebiete dient ebenfalls der planungsrechtlichen Sicherung von Flächen für die angestrebte touristische Entwicklung in der Stadt Zehdenick einschließlich der Ortsteile.

Die Darstellung der geplanten Sondergebietsflächen, die im Raumordnungsverfahren grundsätzlich bestätigt wurden, sich jedoch gegenwärtig noch in **Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht** einschließlich der **FFH - und SPA-Gebiete** befinden, erfolgte im Entwurf des FNP unter dem Vorbehalt, dass in der abschließenden Planfassung des FNP die betreffenden Bauflächen von der Darstellung des FNP ausgenommen werden, sofern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes der Darstellung noch entgegenstehen sollten.

In der vorliegenden abschließenden Fassung des FNP erfolgt die Darstellung daher nicht.

Die Darstellung im FNP wird für die betreffenden Flächen nachgeholt, sobald die genannten Belange der Darstellung nicht mehr entgegenstehen.

Der **Landestourismusverband Brandenburg e. V.** teilte in seiner Stellungnahme vom 06.04.2009 zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 mit:

„Das Reiseland Brandenburg hat in den letzten Jahren in der touristischen Entwicklung stets Wachstumsraten erfahren. Dies ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass neben den natürlichen Gegebenheiten auch die touristische Infrastruktur immer weiter entwickelt wurde.

Das oben genannte Vorhaben soll u. a. die Möglichkeit aufzeigen, wie die bestehende touristische Infrastruktur und Potenziale in den Bereichen Wasser, Kultur und Natur aktiv (Rad, Wandern usw.) unter Berücksichtigung von Umweltbelangen verbessert sowie ergänzt werden können. Zudem wird die Erholungseignung der Landschaft entwickelt und gestärkt. Wir erkennen, dass bei den Planungen die Anregungen von den Tourismus tangierenden Dachorganisationen und die landesweiten und regional bestehenden Machbarkeitsstudien, Tourismus- und Verkehrskonzeptionen berücksichtigt werden. Wir regen an, die fortlaufenden Tourismuskonzeptionen weiterhin in die Planungen einzubeziehen und ggf. Anpassungen vorzunehmen.

Im Bereich Rad, Wasser und barrierefreier Tourismus sind ab diesem Jahr im Rahmen des Netzwerkes „Aktiv in der Natur“ im Reisegebiet Ruppiner Land verschiedenste Maßnahmen geplant (z.B. Marktforschungen, Zertifizierungen, Masterpläne, Handlungsempfehlungen für Beschilderungen). Für weitere Informationen steht Ihnen der Tourismusverband Ruppiner Land e.V. zur Verfügung.

Insbesondere das überregional bedeutsame Freizeitvorhaben „Ferienhausgebiet Zehdenick“ kann anhand der dargestellten Planungsgrundlagen eine Bereicherung im touristischen Angebotssegment des Landes Brandenburg sein. Das Gesamtkonzept zeigt wirtschaftliche Impulse und positiven Effekte für die Entwicklung des Gesamttraumes.

Wir unterstützen und befürworten die Planungen und wünschen viel Erfolg bei der Umsetzung.“

Folgende Festsetzungen der **Art der bauliche Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „**Sondergebiet Erholung**“ mit Angabe der Zweckbestimmungen „**Wochenendhausgebiet**“ und „**Ferienhausgebiet**“ im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes entwickelt werden:

§ 10 Sondergebiete, die der Erholung dienen

(1) Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere in Betracht Wochenendhausgebiete,

Ferienhausgebiete,

Campingplatzgebiete.

(2) Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte, der Eigenart des Gebiets entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

(3) In Wochenendhausgebieten sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig. Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Wochenendhäuser nur als Hausgruppen zulässig sind oder ausnahmsweise als Hausgruppen zugelassen werden können. Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser ist im Bebauungsplan, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festzusetzen.

(4) In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im

Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden.

(5) In Campingplatzgebieten sind Campingplätze und Zeltplätze zulässig.

Folgende Festsetzungen der **Art der bauliche Nutzung** gemäß (Baunutzungsverordnung) BauNVO können aus der Darstellung „**Sonstige Sondergebiete**“ mit Angabe der jeweiligen Zweckbestimmungen im Flächennutzungsplan **bei Aufstellung eines Bebauungsplanes** unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes entwickelt werden:

§ 11 Sonstige Sondergebiete

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.

(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

...

Zum **Ergebnis des Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Tostichlandschaft** sh. unter 3.2.2.

9.6 Sondergebiete für Windenergienutzung

Die im FNP dargestellten Sondergebiete für Windenergienutzung entsprechen den im rechtskräftigen sachlichen Teilplan „Windenergienutzung“ (ReP-Wind) dargestellten Windeignungsgebieten. Die Darstellung von Sondergebieten für die Windenergienutzung wird in den Flächennutzungsplan in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung von 105m Nabenhöhe aufgenommen.

Gemäß www.europa-lehrmittel.de/html/technikredaktion/81-WIND1.pdf (12.12.2009) ist der Begriff der Nabenhöhe für Windenergieanlagen (WEA) mit horizontaler Achse wie folgt bestimmt:
„Nabenhöhe: Höhe der Mitte des Rotors einer WEA über der Geländeoberfläche.“

Die Darstellung erfolgt gemäß der unter 3.3.2 dieser Begründung dargelegten Berücksichtigung des rechtskräftigen sachlichen Teilplanes Windenergie sowie des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan.

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

Windenergienutzung

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

39 Zabelsdorf / Altlüdersdorf

40 Mildenberg / Badingen

43 Klein Mutz

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

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

Die **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 13.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP mit:

*„Eignungsgebiete für Windenergienutzung sind, wie dargestellt, Flächen, die für bestimmte raumbedeutsame Maßnahmen geeignet sind, die städtebaulich nach § 35 Baugesetzbuch zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Innerhalb des Eignungsgebietes ist die bevorzugte Windnutzung abwägungsrelevant. Eignungsgebiete sind Ziele der Raumordnung, an die gemeindliche Bauleitplanung anzupassen ist. Bedingt durch die zur Einspeisung in das öffentliche Netz üblichen Anlagegrößen und durch die geringe Geländennivellierung in Brandenburg sind weiträumige Wahrnehmbarkeit, auch bei einer Errichtung von Einzelanlagen gegeben. So kommt es zu beeinträchtigenden Wirkungen auf die räumliche Entwicklung oder Funktion der betroffenen Gebiete. So ist jede einzelne Windenergieanlage mit einer Gesamthöhe (bis zur Rotorspitze) **von über 35 m raumbedeutsam.***

*Bei anthropogen stark veränderten oder vorbelasteten Standorten wird hingegen eine Raumbedeutsamkeit in der Regel erst bei einer Windenergieanlage mit einer Gesamthöhe (bis zur Rotorspitze) über **65 m** angenommen. Wie die Wortwahl "in der Regel" des Ordnungsgebers bereits ausdrückt, sind Ausnahmen denkbar. Inwieweit eine Ausnahme von den Regelvermutungen in Frage kommt, ob-*

liegt der jeweiligen Prüfung des konkreten Einzelfalles durch die zuständige Genehmigungsbehörde. Generell ausgenommen von der raumordnerischen Steuerung von Windkraftanlagen durch die Ausweisung von Eignungsgebieten gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 3 ROG sind Windenergieanlagen als Nebenanlagen land- oder forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Durch die raumordnerische Festlegung von Eignungsgebieten Windnutzung entsteht gemäß des gemeinsamen Rundschreibens des MLUR und des MSWV vom 16.02.2001 keine Verpflichtung zur Darstellung dieser Gebiete im Flächennutzungsplan. Soweit keine bauleitplanerische Steuerung erforderlich oder beabsichtigt ist, erfolgt nur eine Zuverlässigkeitsprüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich des Eignungsgebietes Windnutzung Flächen für die Landwirtschaft dar. Gemäß Mitteilung des MUNR vom 11.03.1999 stellt ein Flächennutzungsplan, der in einem Bereich Flächen für die Landwirtschaft darstellt, mit dieser Darstellung nicht im Widerspruch zum Regionalplan mit der Bezeichnung dieses Bereiches als Eignungsgebiet. Dies ergibt sich daraus, dass Flächen für die Landwirtschaft durchaus mit der Windkraftnutzung vereinbar sind.

Bei der Planung von Windkraftanlagen in der Nähe von Straßen sind witterungsabhängige Eisabwürfe von Rotorblättern der Windkraftanlagen möglich. Dadurch kann die Sicherheit in der Umgebung der WKA nachteilig beeinflusst werden. Daher empfehlen wir bei der Planung der Einzelstandorte von zukünftigen WKA innerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen "Konzentrationsflächen für Windkraftnutzung" einen Abstand von mindestens 300 m zu Verkehrsflächen festzulegen, es sei denn, durch entsprechende technische Ausstattung der Rotorblätter sind Eisabwürfe ausgeschlossen. Windkraftanlagen müssen als mögliche Luftfahrthindernisse angesehen werden. Bauwerke, die eine Höhe von 100 m über der Erdoberfläche überschreiten, dürfen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde genehmigt werden, Planungsunterlagen zu den Windkraftanlagen sind im Rahmen der Beteiligung zur Baugenehmigung der Genehmigungsbehörde (Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg) vorzulegen. Im Rahmen der Zustimmung zur Baugenehmigung wird geprüft, ob und welche Sicherungsmaßnahmen bzw. Kennzeichen zum Schutz der Luftfahrt an den einzelnen Bauwerken angebracht werden müssen. Dies gilt auch, wenn Bauhöhe über Grund 100 m nicht erreicht."

Die **Wehrbereichsverwaltung Ost** teilte mit Schreiben vom 11.07.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP mit:

Für die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Eignungsgebiete 39, 40, 42, 43 und 44 des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel zur Nutzung von Windenergie bestehen aus militärischer flugbetrieblicher Sicht **keine** Einwände/Bedenken.

Eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis zur Erhöhung der Flugsicherheit für den militärischen Flugbetrieb ist bei Höhen bis 100 m über Grund **nicht** erforderlich.

a) Ab einer Bauhöhe von über 60 m über Grund sind die Anlagen jedoch als Hindernis für die militärische Luftfahrt in den Flugbetriebskarten zu veröffentlichen. Deshalb bitte ich bei Erteilung einer Baugenehmigung nachstehenden Text als Auflage für den Bauherren zu übernehmen:

„Rechtzeitig, möglichst 4 Wochen vor Baubeginn (Baubeginnanzeige), nach Fertigstellung (Fertigstellungsmeldung), bei Rückbau oder bei Höhenveränderung des Bauwerkes, sind unter Angabe der Reg.-Nr. der militärischen Luftfahrtbehörde (Az 56-50-11 LFB Ost P 139/07 a) unter der Anschrift Wehrbereichsverwaltung Ost, Militärische Luftfahrtbehörde, Postfach 1149, 15331 Strausberg, folgenden Daten:

- Standort mit geographischen Koordinaten nach WGS 84 in Grad, Minuten und Sekunden,
 - Gesamthöhe über Grund und über NN,
 - ggf. Art der Kennzeichnung und
 - Datum der geplanten Fertigstellung,
- jeweils **schriftlich** mitzuteilen."

b) Bei Bauhöhen **über** 100 m/Grund wird eine Tag/Nacht-Kennzeichnung als Luftfahrthindernis auch für den militärischen Flugbetrieb notwendig.

Ich weise daraufhin, dass nach § 14 LuftVG, insbesondere bei Bauwerkshöhen **über 100 m/Grund**, die Erteilung einer Genehmigung der vorherigen Zustimmung der allein zuständigen (zivilen) Landesluftfahrtbehörde bedarf.

Das heißt u.a., dass das Versenden der

- Baubeginnanzeigen oder
- Fertigstellungsmeldungen

in diesen Fällen an die Landesluftfahrtbehörde zu erfolgen hat.

Eine Beteiligung der Militärischen Luftfahrtbehörde ist hierbei nicht erforderlich.

10. Gemeinbedarf

10.1 Bestand

Im Plangebiet sind folgende Flächen für den Gemeinbedarf vorhanden, die im Entwurf des FNP gesondert dargestellt werden:

Gemeinbedarfsfläche	Fläche gesamt im Plangebiet in ha Bestand	Fläche gesamt im Plangebiet in ha Darstellung im FNP
allgemein, verschiedene Zweckbestimmungen	8,72	8,72
öffentl. Verwaltung	1,89	1,89
Schule	10,05	10,05
Kirche	1,16	0
soziale Zwecke	1,88	1,88
Feuerwehr	0,42	0,42
kulturelle Zwecke	2,01	2,01
KITA	2,04	0,15
gesamt	28,17	25,12

Im **Entwurf** des FNP sind gegenüber dem **Bestand** die Darstellung der Kirche Mildenberg (1,39 ha) und in Zehdenick: 1,45 ha ehem. KiTa Waldstraße, 0,44 ha ehem. Kitagelände südl. Waldstich entfallen. Die betreffenden Einrichtungen in Mildenberg bzw. die ehemalige KiTa Waldstraße wären auch innerhalb der nun dargestellten Wohnbauflächen zulässig, es ist jedoch nicht absehbar, dass die beiden Standorte zukünftig für die betreffenden Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden, da der entsprechende Bedarf fehlt.

Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen liegen innerhalb von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen, wo sie allgemein zulässig sind.

Die Gemeinbedarfsnutzungen verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile und die Kernstadt. Weitere Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, wo sie allgemein zulässig sind.

Schwerpunkt der Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs ist die Kernstadt Zehdenick. Entsprechend der unterschiedlichen Einwohnerzahlen sind die Gemeinbedarfseinrichtungen wie folgt auf die einzelnen Ortsteile verteilt:

Übersicht der Verteilung der Gemeinbedarfsnutzungen auf die Ortsteile

Ortsteil	Einwohnerzahl 2006	Einwohnerzahl 2006 in % der Gesamtsumme v. 14.559	Schule	Kita	sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	medizinische Einrichtungen	Öffentliche Verwaltung	Feuerwehr	Kirchen u kirchl. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen	kult. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sport-Einrichtungen in Gebäuden
Vogelsang	85	0,6%									
Ribbeck	154	1,1%							x		
Kappe	179	1,2%						x	x		
Burgwall	253	1,7%									
Wesendorf	261	1,8%						x	x		
Zabelsdorf	270	1,9%							x		
Kurtschlag	291	2,0%			x				x		
Krewelin	320	2,2%							x		
Marienthal	454	3,1%	x		x				x		
Bergsdorf	468	3,2%							x		
Klein-Mutz	476	3,3%						x	x		
Badingen	661	4,6%		x					x	x	
Mildenberg	819	5,6%	x	x					x		
Zehdenick	9.868	67,7%	x	x	x	x	x	x	x	x	x

10.2 Bedarfsdeckung, Konflikte

Gemäß dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** ist die Stadt Zehdenick zukünftig Mittelzentrum in Funktionsteilung mit Gransee.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick hat in diesem Zusammenhang den „**Kooperationsvertrag über die Funktionswahrnehmung eines Mittelzentrums in Funktionsteilung**“ beschlossen. (sh. unter 3.2.1) In der Präambel des Vertrages heißt es u. a.:

Die Vertragspartner nehmen aufgrund der bislang schon in Abstimmung erfolgten Entwicklung mittelzentraler Funktionen in den bisher landesplanerisch als Grundzentrum mit Teilfunktion eingestuftten Städten überwiegend komplementäre mittelzentrale Teilfunktionen wahr: Gransee ist unter anderem Standort des Gymnasiums, der Allgemeinen Förderschule, des Krankenhauses der Grundversorgung und von wichtigen Verwaltungseinrichtungen des Landkreises, des Landes, des Bundes und anderer Träger von überörtlicher Bedeutung. Zehdenick ist beispielsweise Teilstandort des Oberstufenzentrums, Standort der Förderschule für geistig Behinderte, Musikschulstandort und Sitz des Amtsgerichtes. Somit ergänzen die Vertragspartner einander in den Funktionsbereichen Bildung, Gesundheit, soziale Versorgung, Kultur und Freizeit.

Zur Zeit wird das **Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Städte Gransee und Zehdenick** erarbeitet. Hierin wird die vereinbarte Funktionsteilung näher untersetzt. Anhaltspunkte für einen zusätzlichen Bedarf an Gemeinbedarfsflächen ergeben sich aus dem bisherigen Planungsstand des INSEK für die hier vorliegende Flächennutzungsplanung nicht.

Mit einer Gesamtgröße von **25,12ha** nimmt die Gemeinbedarfsfläche im Plangebiet einen Flächenanteil ein, der ca. 5,8% der Wohnbaufläche beträgt, die ca. **430,08 ha** groß ist. Auch wenn man noch einen Anteil von 50% der gemischten Bauflächen hinzurechnet, der ebenfalls dem Wohnen dient, beträgt der Anteil der Gemeinbedarfsflächen noch immer ca. 5,4% der Größe der dem Wohnen dienenden Flächen.

Geht man davon aus, dass fast alle Einrichtungen des Gemeinbedarfes auch innerhalb von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zulässig sind, so kann der flächenmäßige Bedarf an Gemeinbedarfsflächen gegenwärtig als gedeckt angesehen werden.

Die vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfes entsprechen der gegenwärtigen Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur. Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird der Flächenbedarf zukünftig insgesamt nicht zunehmen.

Der zunehmende Anteil älterer Bürger kann eine Verschiebung des Flächenbedarfes hin zu sozialen und kulturellen Einrichtungen für diese Altersgruppen bewirken.

Wegen der weitläufigen Siedlungsstruktur und der geringen Größe der Ortsteile entstehen für die Bewohner der Ortsteile zum Teil weite Wege, was insbesondere bezüglich der Kinderbetreuung, medizinischen Versorgung, und Erreichbarkeit der Verwaltung im Einzelfall problematisch sein kann. Hiervon betroffen ist ca. 1/3 der Gesamtbevölkerung.

10.3 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen im FNP

Entwicklungsziele Gemeinbedarf	Maßnahmen und Darstellungen im FNP
<p>Kernstadt Zehdenick Schwerpunkt der Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfes ist die Kernstadt Zehdenick, wo ca. 2/3 der Einwohner des Plangebietes leben. Die Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfes soll insgesamt auf dem bestehenden Niveau erhalten bleiben und zukünftig dem sich ändernden demografisch bestimmten Bedarf angepasst werden.</p>	<p>Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf im Flächennutzungsplan, ggf. Offenhalten der Option der bedarfsgerechten Umnutzung bestehender Gemeinbedarfsflächen</p>
<p>Ortsteile Trotz der geringen Größe der Ortsteile soll eine dezentrale Versorgung mit Einrichtungen des Gemeinbedarfes in den Ortsteilen unterstützt und soweit vorhanden, erhalten werden. Ergänzende private Initiativen oder gemeinschaftliche Bemühungen aus den Ortsteilen sollen wenn möglich unterstützt werden.</p>	<p>-Darstellung der Flächen für den Gemeinbedarf in den Ortsteilen im FNP, - Förderung und Unterstützung der Initiativen aus den Ortsteilen, insbesondere zur Kinder- und Seniorenbetreuung Eine gesonderte Darstellung zur planungsrechtlichen Sicherung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren erfolgt im FNP nicht, weil diese Nutzungen in den dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. im Falle von Grünflächennutzungen in den dargestellten Grünflächen zulässig bzw. entwickelbar sein können. - Unterstützung alternativer privater Angebote der Wohnnahe Versorgung, insbesondere mobile Dienstleistungen für medizinische und soziale Betreuung (z. B. Gemeindeflexibel-Modell, Bücher-Mobil, Hol- und Bringdienste) - Förderung kultureller Einrichtungen in den Ortsteilen, wie Museen, begehbaren Baudenkmalen, auch Kirchen, die der touristischen Entwicklung dienen und gleichzeitig als örtlicher Treffpunkt oder Veranstaltungsort durch die Bewohner der Ortsteile genutzt werden können.</p>

11. Grünflächen

11.1 Bestand

Im Plangebiet sind gegenwärtig **ca. 84,73 ha öffentliche Grünflächen** vorhanden, die verschiedenen öffentlichen Nutzungen dienen. Diese Nutzungen sind wesentlicher Bestandteil der Versorgung mit den erforderlichen kommunalen Einrichtungen. Sie sind im Folgenden im Einzelnen aufgeführt.

Darüber hinaus sind **ca. 237,59 ha private Grünflächen** vorhanden, die als Gärten/Grabeland genutzt werden. Hierin enthalten sind nicht die Gartenanteile der Baugrundstücke, diese zählen zu den Bauflächen und Baugebietsflächen. Die hier betrachteten privaten Grünflächen Garten/Grabeland sind von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild und für die hohe Wohnqualität und ökologische Qualität in den Siedlungsgebieten. Insbesondere an den Siedlungsändern tragen sie zur Eingrünung der Ortslagen bei und schaffen einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Zugleich bilden sie einen Puffer zwischen Baugrundstücksflächen, insbesondere Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Nutzungen, die auch mit Immissionen verbunden sind.

Grünflächen - Bestand

Grünflächen mit Nutzung	Flächengröße in ha
Parkanlagen	25,83
Dauerkleingärten	4,53
Sportplatz	11,46
Spielplatz	1,29
Badestelle	3,98
Friedhof	16,07
Bolzplatz	1,97
Reitplatz	2,67
Festplatz	0,65
öffentliche Grünfl. ohne Zweckbest.	16,28
Summe öffentliche Grünflächen	84,73
private Grünfläche	237,59
Bestand Grünflächen gesamt	322,32

Die **öffentlichen Grünflächen** verteilen sich wie folgt auf die Ortsteile und die Kernstadt. Weitere kleinere öffentliche Grünflächen, insbesondere Spielplätze und straßenbegleitende Grünflächen befinden sich innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, wo sie allgemein zulässig sind.

Übersicht der Verteilung der öffentlichen Grünflächen auf die Ortsteile

Ortsteil	Einwohnerzahl 2006	Einwohnerzahl 2006 in % der Gesamtsumme von 14.559	Parkanlagen und Grünanlagen/Festplätze	Badestellen	Sportplätze/ Bolzplätze	Spielplätze	Reitplätze	Friedhöfe
Vogelsang	85	0,6%						x
Ribbeck	154	1,1%	x	x			x	x
Kappe	179	1,2%				x		x
Burgwall	253	1,7%			x			x
Wesendorf	261	1,8%	x				x	x
Zabelsdorf	270	1,9%		x				x
Kurtschlag	291	2,0%				x		x
Krewelin	320	2,2%	x		x			x
Marienthal	454	3,1%			x			x
Bergsdorf	468	3,2%	x		x			x
Klein-Mutz	476	3,3%	x	x	x			x
Badingen	661	4,6%			x			x
Mildenberg	819	5,6%	x	x	x			x
Zehdenick	9.868	67,7%	x	x	x	x	x	x

Die Übersicht über die Verteilung der öffentlichen Grünflächen zeigt, dass auch bei sehr geringer Einwohnerzahl in den Ortsteilen hier eine angemessene Ausstattung mit öffentlichen Grünflächen vorhanden ist.

Dauerkleingärten, die dem Bundeskleingartengesetz unterliegen, sind im Plangebiet in Zehdenick Süd in direkter Nähe der Standorte des Geschosswohnungsbaus vorhanden (**Sparte „Sonnenschein“ an der Falkenthaler Chaussee**). Sie sind insbesondere für Nutzer von Mietwohnungen von Bedeutung, zu denen kein eigener Gartenbereich gehört. Da die Bevölkerungsentwicklung zukünftig im Plangebiet rückläufig sein wird und hierbei der Mietwohnungsanteil gegenüber dem selbstgenutzten Wohneigentum abnehmen wird, ist mit einem Anstieg des Eigenbedarfes von Zehdenick an Dauerkleingärten im Planungszeitraum des FNP nicht zu rechnen. Die vorhandenen Dauerkleingärten werden im FNP entsprechend dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die Belange des **Bereiches Landwirtschaft** mit Schreiben vom 28.06.2007 hierzu wie folgt mit:

*„Nach den im FD Landwirtschaft vorliegenden Unterlagen sind folgende **Kleingartenanlagen** im Territorium der Stadt Zehdenick erfasst:*

Badingen	Flur 3	Flurstück 140	10 Parzellen
Burgwall	Flur 5	Flurstücke 5 und 6	20 Parzellen
Zehdenick	Flur 27	Flurstücke 26, 27/2 und 39/5	48 Parzellen
Zehdenick	Flur 7	Flurstücke 132, 133, 134	
	Flur 16	Flurstücke 55, 56, 57	23 Parzellen

*Diese Kleingartenanlagen haben eine Anerkennung nach **Bundeskleingartengesetz** erfahren.*

Die Darstellung von Kleingartenanlagen erfolgt im FNP entsprechend dem Bestand von Kleingartenanlagen, die zum Planungszeitpunkt die Voraussetzungen gemäß Bundeskleingartengesetz erfüllen.

Nach Kenntnis der Kommune trifft dies nur auf die **Sparte „Sonnenschein“** an der Falkenthaler Chaussee in Zehdenick zu.

Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 hatte der **Kleingartenverein „Im Wiesengrund“ e.V.** in seiner Stellungnahme vom 27.03.2009 darauf hingewiesen, dass die Gartenfläche des Vereins in der Bahnhofstrasse 12, als „Dauergartenanlage“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden solle. Die Fläche befindet sich jedoch nicht in kommunalem Eigentum und unterfällt deshalb nicht §20a Nr. 2. BKleingG. Sie ist auch nicht in einem Bebauungsplan als Fläche für Dauerkleingärten festgesetzt und unterliegt somit nicht §13) BKleingG.

Die betreffende Fläche ist im FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Garten und Grabeland dargestellt. Diese Darstellung steht der Fortführung der Nutzung durch eine Kleingartenanlage einschließlich der entsprechenden Baulichkeiten nicht entgegen. Auch der Nutzung durch private Gärten stünde die Darstellung des FNP nicht entgegen.

Eine Entwicklung einer Baufläche ist aus dieser Darstellung des FNP hingegen nicht möglich.

Bestehende Nutzungsrechte und baurechtliche Genehmigungen werden durch die Darstellung des FNP nicht berührt.

11.2 Konflikte

Art der Flächen	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Parkanlagen und Grünanlagen/ Festplätze	keine	- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Parkanlagen, Grünflächen und Festplätze zur wohnnahen Ausstattung mit öffentlichen Grünräumen sowie wegen ihrer positiven Auswirkungen auf die Attraktivität der Kernstadt und der Ortsteile auch mit Blick auf die geplante touristische Entwicklung	Darstellung als Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung, kleinere Grünanlagen sind auch innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zulässig

Art der Flächen	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Badestellen	<ul style="list-style-type: none"> - Badestelle am Wentowsee (zu Zabelsdorf): Wasserqualität kritisch - Badestelle am Hufeisenstich (zu Ribbeck): Lage im Naturschutzgebiet - Konflikte zwischen Badenutzungen und Naturschutz im Uferbereich von Gewässern 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der von Badestellen für die Nutzung durch die Wohnbevölkerung und den Tourismus unter Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes 	<p>Darstellung als Grünfläche, gemäß Ergebnis des Raumordnungsverfahrens (Maßgabe 09): Beschränkung auf die Neuanlage von insgesamt drei Badestellen / Badestegen (Gartenzwergstich (Süd), Eichlerstich (Ost) und Neitzelstich (Nordost)); Nur das Waldbad Zehdenick ist ein Freibad, im Übrigen handelt es sich um Badeplätze.</p> <p>keine Neuanlage von sonstigen Gewässerzugängen, Badestellen, Steganlagen und uferbegleitenden Wegen</p>
Sportplätze/ Bolzplätze	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise nicht eigentumsrechtlich gesichert (z. B. Kleinmütz) - Immissionsschutz umliegender Wohnnutzungen ist zu beachten, insbesondere in Zehdenick, wegen der geringen Nutzungshäufigkeit in den Ortsteilen jedoch weniger problematisch - Bolzplatz in Mildenberg liegt nahe der geplanten Flächen Mi 8 und 11, (Erweiterung Wohnbaufläche), Immissionsschutzkonflikt - Sportplatz Krewelin liegt in LSG und Vogelschutzgebiet, (Genehmigung liegt dennoch vor) 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Sportplätze, Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes 	<p>Darstellung als Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung</p>
Spielplätze	keine Konflikte (Spiellärm von Kindern ist wohngebietstypisch)	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Spielplätze 	<p>Darstellung als Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung, im übrigen auch innerhalb der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen zulässig</p>
Reitplätze	Immissionsschutz umliegender Wohnnutzungen beachten	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Reitplätze, auch als touristische Angebote, Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes 	<p>Darstellung als Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung</p>
Friedhöfe	keine	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt der vorhandenen Friedhöfe in allen Ortsteilen und der Kernstadt 	<p>Darstellung als Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung</p>

11.3. Bedarf

Im Plangebiet sind gegenwärtig **84,73 ha öffentliche Grünflächen** und **237,59 ha private Grünflächen** vorhanden.

Wegen geplanter anderer Nutzungen auf den betreffenden Flächen **entfällt ein Anteil vorhandener privater Grünflächen** wie folgt:

Verlust Grünfläche Garten (incl. Grabeland) durch geplante Nutzungsänderung

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche Grünfläche Garten in ha	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Be 8	Löwenberger Weg Südseite	0,64	0,52 ha L/O 0,12 ha Grün priv.	0,12	W	
Bu2	Lücke Dorfstraße Südwestseite	0,30	Garten	0,30	Wohnen	
Km4	Lindenweg Nordseite	1,68	Garten	1,68	Wohnen	34er-Satzung
Km8	Lücke Häsener Straße Nordseite	0,25	Garten	0,25	Wohnen	34er-Satzung
Ku1	Lücke Döllner Chaussee Nordseite	0,67	0,55 ha L/O 0,12 ha Grün priv.	0,12	W	
Ku2	Kurtschlager Dorfstraße südwestlich Angerausgang in Kurve	0,33	Gar 0,14 ha Lw/Off 0,19 ha	0,14	W	
Mi4	Lücke Mühlenweg Nordseite	0,62	Garten	0,62	Wohnen	
Os1	Badinger Weg Westseite	0,61	0,56 ha L/O 0,05 ha Grün priv.	0,05	W	
We1	(Nordrand des Dorfs) Kielende Westseite und am Dorfende beidseits	0,5	Lw/Offl. 0,38 ha Garten 0,12ha	0,12	W	Reduzierung der Baufläche gegenüber Vorentwurf FNP wegen Ablehnung UNB - benachbartem SPA und Immissionsschutz Rinderanlage
Z4	Gärten nördlich Darrgang	0,58	Garten	0,58	Wohnen	
Z5	Südlich Darrgang westlich der geschützten Werkstätten	1,35	Garten 0,69 ha Lw/Offl. 0,66 ha	0,69	GEe	
Z7	Lücke nördlich Steindammer weg	0,77	0,69 ha Grün priv. 0,08 ha L/O	0,69	gemischte Baufläche	
Z10	Lücke Ostseite Robinienweg Nordrand	0,24	Garten	0,24	Wohnen	
Z12	Lücke Grüner Weg Ostseite (nördlich Heideweg)	0,27	Garten 0,13 ha Lw/Off 0,14 ha	0,13	Wohnen	
Z13	Lücke südl. Heideweg	0,44	Garten 0,12 ha Lw/Off 0,32 ha	0,12	Wohnen	
Z18a	Fläche zw. Tannenweg und Exinstraße Nord	1,40	Garten	1,40	Wohnen	
Z18b	südlich Kirschenallee, östlich Exinstraße	1,26	0,48 ha L/O 0,78 ha Grün priv.	0,78	Wohnen	im Entwurf zur Stärkung der Kernstadt ergänzte Wohnbaufläche
Z21	Blockinnenbereich zwischen Schleusen- u. Dammhaststr.	1,87	Garten	1,87	Wohnen	

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche Grünfläche Garten in ha	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nördlich Marina Stadthäfen	31,0	0,9 ha Wald 5,86 ha Wasser 2,1 ha SO 1 (Marina u. Werft) 1,26 ha L/O 0,62 ha W 0,7 ha M 16,66 ha G 2,90 ha Grün priv.	2,99	1,40 ha Wald 6,05 ha Wasser 6,0 ha SO 1 (Marina und Werft) 9,22 ha SO (F) 1,00 ha SO 7 (Gastronomie und Beherbergung) 2,62 ha M 4,71 ha Grün öff.	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen
Za7	Marienthaler Chaussee	0,60	Garten 0,3 ha, LW/Off 0,3 ha	0,3	W	Lage in Luftaustauschbahn, aber erschlossen und innerorts
	Verlust Grünfläche Garten durch geplante Nutzungsänderung			13,19		

Somit werden **von den vorhandenen Grünflächen** alle **öffentlichen Grünflächen** mit einer unveränderten Gesamtgröße von **84,73 ha** und die verbleibenden **privaten Grünflächen mit einer Gesamtgröße** von 237,59 ha-13,19=**224,4ha** erhalten und im FNP dargestellt.

Mit einer Gesamtgröße von **84,73 ha** nehmen die **öffentlichen Grünflächen** im Plangebiet einen Flächenanteil ein, der **ca. 17,1 %** der **Wohnbaufläche und gemischten Bauflächen** (430,08+65,05=495,13ha) ein.

Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen entsprechen der gegenwärtigen Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur. Auf Grund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung wird der Flächenbedarf zukünftig insgesamt nicht zunehmen.

Die Größe der vorhandenen **privaten Grünflächen**, die im FNP dargestellt werden, beträgt mit **224,4ha** bezogen auf die Gesamtfläche von **Wohnbaufläche und gemischten Bauflächen** (430,08+65,05=495,13ha) **ca. 45,3%** dieser Bauflächen. Hierdurch ist im Bestand eine angemessene Durchgrünung gegeben. Bezüglich der Lage privaten Grünflächen bestehen jedoch insbesondere am den **Siedlungsrandern** und in **Übergangsbereichen zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen** noch **Defizite**.

11.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellungen im FNP

Entwicklungsziele Grünflächen	Maßnahmen und Darstellungen im FNP
öffentliche Grünflächen - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Parkanlagen, Grünflächen und Festplätze zur wohnnahen Ausstattung mit öffentlichen Grünräumen sowie wegen ihrer positiven Auswirkungen auf die Attraktivität der Kernstadt und der Ortsteile auch mit Blick auf die geplante touristische Entwicklung - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Badestellen für die Nutzung durch die Wohnbevölkerung und den Tourismus - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Sportplätze, Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Spielplätze - Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Reitplätze, auch als touristische Angebote, Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes - Erhalt der vorhandenen Friedhöfe in allen Ortsteilen und der Kernstadt	Darstellung als Grünfläche, ggf. mit Zweckbestimmung
private Grünflächen Entwicklung weiterer privater Grünflächen zur Verbesserung der Einbindung der bebauten Ortslagen in die Landschaft und zur Schaffung von Pufferzonen als Übergangsbereiche zwischen Baugrundstücken und landwirtschaftlichen Nutzflächen, Nutzung	Darstellung von geplanten privaten Grünflächen in den Übergangsbereichen zwischen Siedlungsflächen und Landschaftsraum, insbesondere bei geplanten Bauflächen zur Abrundung und zum Lücken-

als Flächen für den Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht	schluss
--	---------

11.5 Planinhalte

Nr.	Lage	Fläche gesamt- (ha)	bisherige Nutzung	Größe Grünfläche im FNP und geplante Nutzung		Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf und Entwurf Mai 2008 und ROV Bemerkungen
				Größe in ha	geplante Nutzung	
Z2	südl. Gewerbegebiet Karlshof südlich L22	4,74	Lw/Offl.	0	Grünfl. Festwiese	Auf die im Vorentwurf geplanten 4,74 ha Grünfl. Festwiese wurde verzichtet, Feuchtniederung benachbartes gesch. Biotop Ablehnung UNB / Landkreis weil der Standort städtebaulich nicht nachvollziehbar, da nicht zentral gelegen, deshalb Darstellung als Lw im FNP; Der Festplatz in Zehdenick wurde auf der Fläche Z 19 (ehem. Festplatz südl. B109 Liebenwalder Ausbau vor dem Triftweg) im FNP dargestellt.
Z19	Erweiterung des ehem. Festplatzes südl. B109 Liebenwalder Ausbau vor dem Triftweg	2,43	Mischgeb. 0,38 ha Grünfl. 2,05 ha	0,38	2,43 ha Grün öff. Festplatz (teilw. vorh.)	im Ergebnis der Beteiligung zum Vorentwurf Wegfall Z2 /Z20 als Festplatzalternativen wegen Konflikten (Biotopschutz, Immissionsschutz) und zentraler Lage Z19
Z20	ehem. Kohlelager an der Hastbrücke	2,79	Gewerbe 1,41 ha Lw/Offl. 1,38 ha	1,77	Grünfl. Ufergrünzug, Garten	teilweise Darstellung einer Wohnbaufläche, da wegen zentraler Stadt-Lage und zugleich in Havelnähe für Wohnbaufläche gut geeignet, planungsrechtliche Sicherung Ufergrünzug mit Durchwegung Darstellung im FNP: öffentl. Grünfl. 0,77ha Wohnbaufl. 1,02ha Grünfläche Garten 1,00ha
Z29	Wochenendhäuser am Neuholländer Weg (Nord)	1,59	SO (Woch)	1,59	Garten	Ablehnung der Baufläche im Vorentwurf durch mehrerer TÖB: Splittersiedlung im Außenraum, Lage im LSG, tlw. in TWSZ II
Z30	Wochenendhäuser am Neuholländer Weg (Süd)	2,69	SO (Woch)	2,47	2,47ha Garten 0,22ha Lw	Ablehnung der Baufläche im Vorentwurf durch mehrere TÖB: Splittersiedlung im Außenraum, Lage im LSG
Z31	Gepf. Ferienhausgebiet P1 zw. Voßkanal u. Liebenwalder Ausbau – ehem. Stärkefabrik	10,03	Gewerbe 1,45 ha Lw/Offl. 8,58 ha	3,21	6,82 ha SO (F) 2,55 ha Garten 0,66 ha Grün öff.	tlw. LSG (50%) tlw. SPA (Südrand), §48 BbgNatSchG im LSG Darstellung der Bauflächen im abschließenden FNP nur, wenn Naturschutzrecht nicht entgegensteht (betrifft 3,86ha SO(F)), Denkmalschutz Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert
Z32	Gepf. Ferienhausgebiet P2/3 Kohlenhafen ehem. Kohlenhafen	14,60	gewl. Baufl. 2,78 ha Mischgeb. 0,37 ha Wald 3,98ha Grün 1,58ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha	3,97	SO(F) 8,43 ha Grün öff. 1,46 ha (teilw. vorh.) Grün priv 4,09 ha (teilw. vorh.) Wasser 0,62 ha (bleibt bestehen)	tlw. LSG (südl. Uferbereich), hier keine Bauflächen geplant, §48 BbgNatSchG Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Baufläche reduziert und die Grünfläche entsprechend vergrößert

Nr.	Lage	Fläche gesamt- (ha)	bisherige Nutzung	Größe Grünfläche im FNP und geplan- te Nutzung		Ergebnis der Beteiligung zum Vorent- wurf und Entwurf Mai 2008 und ROV Bemerkungen
				Größe in ha	geplante Nutzung	
Z36	Gepl. Ferienhausgebiet P7 Südteil – südl. Gar- tentenzwergstich	3,40	SOs(3) (Ziegelei- park)	0,99	SO (F) 2,41 ha Grün 0,99 ha	tlw. SPA Nordostrand) geschützte Biotope angrenzend §48 BbgNatSchG
Z40	Gepl. Ferienhausgebiet P9 Teilfläche östlich Eichlerstich , nördlich Neuhof	16,31	Lw/Offl. 16,31 ha	5,78	SO(F) 10,53 ha Grünfl. 5,78 ha	Reduzierung im ROV (Stand B-Plan-Entwurf) Lage im LSG, SPA, tlw.gesch.Biotop (Trockenrasen) gepl. Bauflächen wegen Lage im LSG, SPA <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutz- recht nicht mehr entgegensteht
Z44	Kernstadt ehem. Was- ser- u. Schifffahrtsamt	1,73	1,55 ge- werbl. Baufl. 0,18 ha Wasser	0,6	0,95 ha M 0,6 ha Grün öff. 0,18 ha Wasser (bleibt bestehen)	(Im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 Reduzierung der Baufläche und Darstellung eines Puf- fers durch Grünfläche 0,6ha wegen Bedenken LUA und UNB, Uferschutz)
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nörd- lich Marina Stadthäfen	31,0	0,9 ha Wald 5,86 ha Wasser 2,1 ha SO 1 (Marina u.Werft) 1,26 ha L/O 0,62 ha W 0,7 ha M 16,66 ha G 2,90 ha Grün priv.	4,71	4,71ha Grünfl. öff. 1,4ha Wald, 6,05 ha Wasser 1ha M 6 ha SO1 1 ha SO 7	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfassend die früheren Planungsflä- chen Z33 teilw., Z22, Z26a und b so- wie weitere Bestandsflächen
Mi1	geplante gemischte Baufläche am NW- Ortsrand Ribbecker Str. Südseite	1,41	L/Off	0,85	Garten 0,85ha M 0,56ha	Reduzierung der Baufläche und Puffer durch Grünfläche wegen Bedenken LUA und UNB wegen erwarteter Be- einträchtigung SPA
Bu1	Zehdenicker Straße zwischen Havel und Dorfstr. Nordseite und vorh. Wohnhaus zwischen den beiden Teilflächen von Bu1	0,65	Lw/Offl. 0,2ha Garten 0,3ha Wohnen 0,15	0,65	Garten	für Darstellung als Baufläche gemäß Vorentwurf Ablehnung Regionalpla- nung, abzulehnende Verfestigung von Splittersiedlungen im Außenraum
We	südlich Angerzufahrt	0,58	Wohnen	0,58	Garten	Keine Darstellung der Baufläche we- gen Lage im SPA
We3	Südrand des Dorfes östlich des Kreweliner Weges	1,08	Lw/Offl.	1,08	Garten	Ablehnung Wohnbaufläche durch Regionalplanung, UNB wegen Sied- lungserweiterung in den Außenraum und Lage am Rand zum SPA
We	westlich W4 vorh. neue Wohnbebauung	0,50	Wohnen	0,50	Garten	Keine Darstellung der Baufläche we- gen Lage im SPA

Nr.	Lage	Fläche gesamt- (ha)	bisherige Nutzung	Größe Grünfläche im FNP und geplan- te Nutzung		Ergebnis der Beteiligung zum Vorent- wurf und Entwurf Mai 2008 und ROV Bemerkungen
				Größe in ha	geplante Nutzung	
Bu3	Grünfläche Vogelpark Bergwerksfeld Burg- wall-Marienthal am Südrand und an- grenze Fläche	1,28	0,25 ha L/O 0,65 ha G 0,38 ha Wald teilw. Berg- werksfeld	1,28	Vogelpark	Im Ergebnis der Beteiligung zum Ent- wurf Mai 2008 wurde die Fläche präzi- siert, nachrichtliche Übernahme Bewilli- gungsfeld Bergbau, Darstellung der beabsichtigten Folgenutzung als Vo- gelpark, Nutzung vorh. Baulichkeiten Lage im LSG Beim Ministerium für Ländliche Ent- wicklung, Umwelt und Verbraucher- schutz ist kurzfristig eine Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Ausglie- derungsverfahrens einzuholen. Hierfür ist ein Nutzungskonzept des Flächen- eigentümers vorzulegen. Bis zur Klä- rung des Sachverhalts wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausge- nommen.
meh- rere Stan- dorte	Grünflächen zur Dorf- randeingrünung als Ausgleich für Abrun- dungsflächen und Lü- ckenschließungen	30,0	LN/Off	30,0	Garten / Grabeland	Die im Vorentwurf vorgesehene Fläche von 43,32ha Grünfl. zur Eingrünung wurde entsprechend der Reduzierung der geplanten Baugebiete um 13,32 ha reduziert. Hierdurch mindert sich die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft. Hierdurch werden insbesondere auch die Stellungnah- men des Landkreises Ober-havel, Landwirtschaft zum Vorentwurf des FNP berücksichtigt, die die im Vorent- wurf geplante erheblich Inanspruch- nahme von Landwirtschaftsflächen für die Nutzung als Grünflächen bemäng- elt hatten.
	Erweiterung Grünflä- chen gesamt			60,41		

Ein Teil der dargestellten Grünflächen befindet sich auf baulich genutzten Flächen, die wegen ihrer Lage in Schutzgebieten bzw. im Außenraum nicht als Bauflächen dargestellt werden können. Die hier rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen sowie die rechtmäßig ausgeübten Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Teilweise dienen die geplanten Grünflächen dem Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht. Der Ausgleich soll hier vorzugsweise durch flächige Gehölzpflanzungen erfolgen, im Einzelfall kommen auch Baumpflanzungen in Betracht. Je nach Art der Flächen sind auch weitere Maßnahmen, insbesondere zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung geschützter Biotope möglich.

Durch die **Erweiterungsflächen der Grünflächen mit einer Gesamtgröße von 60,41 ha** wird der Verlust von **13,19 ha** Grünfläche durch geplante andere Nutzungen im FNP ausgeglichen und es verbleibt ein ausreichender Flächenanteil für Maßnahmen zum Ausgleich nach dem Naturschutzrecht.

Die zusätzlich geplanten Grünflächen wurden so gewählt, dass sie insbesondere angrenzend an geplante Bauflächen eine Eingrünung zum Landschaftsraum hin ermöglichen. Weitere Grünflächen wurden in Uferbereichen von Gewässern und insbesondere auch in den Bereichen geschützter Biotope dargestellt, um den Belangen von Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen.

Die geplante Darstellung von insgesamt 369,54 ha Grünfläche im FNP entspricht 114,6 % des bisherigen Bestandes von 322,32 ha Grünfläche.

Eine gesonderte Darstellung zur planungsrechtliche Sicherung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für Senioren erfolgt im FNP nicht, weil diese Nutzungen in den dargestellten Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen bzw. im Falle von Grünflächennutzungen in den dargestellten Grünflächen zulässig bzw. entwickelbar sein können.

12. Verkehr

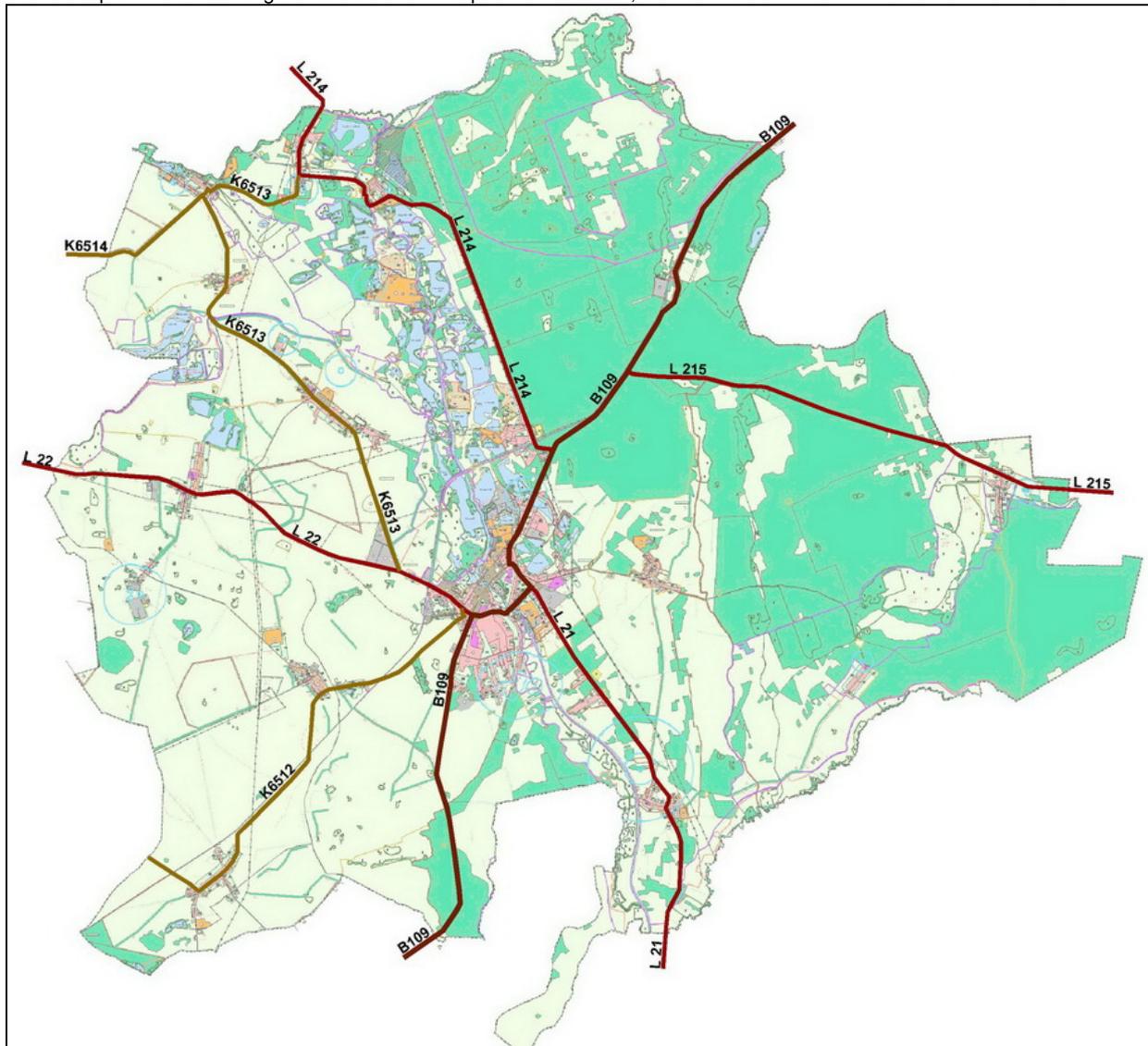
12.1 Bestand

12.1.1 Überörtliche Hauptverkehrsstrassen

12.1.1.1 Autobahn, Bundes- und Landesstraßen, Kreisstraßen

Das Plangebiet ist durch die Bundesstraße B109 (früher L21), B167, die Landesstraßen L22, L214, L215 und L221 sowie durch die Kreisstraßen 6512, 6513, 6514, 6518, 6012, 6519, 3748 erschlossen. Die Landesstraßen befinden sich in der Trägerschaft des Landes Brandenburg, die durch den Landesbetrieb für Straßenwesen wahrgenommen wird. Für die Kreisstraßen ist der Landkreis Oberhavel der zuständige Baulastträger. Die genannten Straßen werden nachrichtlich als überörtliche Hauptverkehrsstraßen in den Flächennutzungsplan übernommen.

Übersichtsplan mit Darstellung der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen, die nachrichtlich in den FNP übernommen wurden



Der **Landesbetrieb für Straßenwesen** verwies im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 29.06.2007 auf die

„...Einhaltung des § 9 Bundesfernstraßengesetz und des § 24 Brandenburgisches StraÙengesetz. Danach ist es nicht zulässig, außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten in einer Entfernung bis 20 m oder bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten und Zugänge erschlossen werden sollen zu errichten. Im Bereich bis zu 40 m ist die Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen einzuholen. Dies gilt auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges.“

Weiterhin verwies der **Landesbetrieb für Straßenwesen** in o. g. Stellungnahme darauf, dass
„die Ortsumgehung Zehdenick Bestandteil des Bundesstraßenbedarfsplan ist.“

Ein Vermerk der in Aussicht genommenen Trasse der Umgehungsstraße im Flächennutzungsplan erfolgt jedoch nicht, da für die Stadt Zehdenick im Planungszeitraum des Flächennutzungsplanes (bis 2024) ein Bedarf für die Umgehungsstraße nicht erkennbar ist.

Mit Schreiben vom 28.08.2008 teilte der **Landesbetrieb für Straßenwesen** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP (Mai 2008) mit:

Die Prüfung der eingereichten Unterlagen hat ergeben, dass die Hinweise meiner Stellungnahme vom 29.06.2007 eingearbeitet wurden.

Zu meinem Hinweis aus der Stellungnahme vom 29.06.2007 bezüglich der Ortsumgehung Zehdenick teile ich Ihnen mit, dass sie immer noch Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes ist.

Wenn die Linienführung bekannt ist, dann muss diese in den FNP eingearbeitet werden.

Unter Beachtung des o. g. Hinweises wird dem Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick zugestimmt.

Aus Sicht der Stadt Zehdenick wird die geplante Ortsumgehung nicht angestrebt.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine Verpflichtung zur nachrichtlichen Übernahme gemäß §5(4) BauGB besteht, wird die Stadt dieser nachkommen müssen. Bisher wurde jedoch noch kein Planfeststellungsverfahren durchgeführt.

Mit Schreiben vom 06.04.2009 teilte der **Landesbetrieb für Straßenwesen** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:

„...Die Ferienhauslandschaft wird von der Landesstraße 214 und der Bundesstraße 109 tangiert für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet. Ich weise darauf hin, dass der Ausbau der B 109 innerhalb der Ortsdurchfahrt mit beidseitigen Geh- und Radweg 2013 vorgesehen ist.

Der Hinweis meiner Stellungnahme vom 28.08.2008 wurde eingearbeitet.

Unter Beachtung der o. g. Hinweise wird dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsplan zugestimmt.“

12.1.1.2 Bahnverkehr

Das Plangebiet wird von der Bahnlinie Berlin-Templin durchquert. Bahnhöfe sind in Zehdenick, Neuhof und Vogelsang vorhanden. Ein weiterer Haltepunkt befindet sich in Bergsdorf. Über die Bahnlinie sind auch Löwenberg und Oranienburg erreichbar. Die Bahnlinie wurde in den FNP nachrichtlich übernommen.

Die **DB Service Immobilien GmbH** teilte mit Schreiben vom 26.08.2008 zum Entwurf des FNP vom Mai 2008 bezüglich der **Bahnstrecke: (6752) Löwenberg - Prenzlau** mit:

„Die Überprüfung der im Flächennutzungsplan, Entwurf Mai 2008, ausgewiesenen Änderungsflächen hat keine Hinweise auf eine direkte Inanspruchnahme von bahneigenen Grundstücken ergeben.

Die Bahnanlagen wurden in ihrem Bestand dargestellt.

Wir gehen davon aus, dass kein gewidmetes Bahnbetriebsgelände in die Planungen mit einbezogen wurde. Die Planungshoheit des gewidmeten Bahnbetriebsgeländes unterliegt dem Eisenbahn-Bundesamt.

Gemäß Artikel I § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGGL. I S 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel I § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellten Bahnanlage zu verstehen sind.

Unter Beachtung des ebenfalls durch das ENeuOG geänderten § 38 BauGB wird der Fachplanung der Bundeseisenbahnen der Vorrang gegenüber der Planungshoheit der Gemeinde eingeräumt.

Konkrete Planungen in Eisenbahnnähe sind uns zur Einsichtnahme bzw. zur Prüfung vorzulegen. Dabei ist die Beachtung der tatsächlich vorhandenen Lagebeziehungen zueinander unerlässlich. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Schutzgebieten entlang der Eisenbahnstrecke möchten wir darauf hinweisen, dass dem öffentlichen Eisenbahnzweck gewidmete Flächen dem Vorbehalt des BbgNatSchG unterliegen. Sie dürfen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, auch wenn sie die Beseitigung von Bewuchs beinhalten, der der Bahnsicherheit und dem Bestand der Bahnanlagen hinderlich ist, sind als Bewirtschaftungsmaßnahmen anzusehen, nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Naturschutzgesetz.

Ebenso ist auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, vom Bauherrn zu verzichten. Bepflanzungen auf und in Richtung Bahngelände sowie Baumfällungen und Rodungen auf oder neben Bahngelände, die diese beeinflussen oder gefährden können, sind gesondert zu beantragen, wobei ein Lageplan mit Pflanzartbeschreibung mit Bezug auf die Bahnkilometrierung und die Grundstücksgrenzen beizulegen ist.

Wir möchten des Weiteren darauf hinweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei vorgesehenen Planungen zu berücksichtigen.

Schadensersatzansprüche an die Deutsche Bahn AG für den Fall, dass dem Antragsteller, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder -nutzer durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form Schäden an Eigentums- oder Pachtflächen oder an Sachen auf diesen entstehen, können nicht abgeleitet werden.

Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug oder dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.

Grundsätzlich richtet sich unser Interesse darauf, dass alle von der DB AG im Einzugsbereich dieses Flächennutzungsplanes wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.“

Die **DB Service Immobilien GmbH** teilte mit Schreiben vom 05.05.2009 zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 mit:

„Gemäß der konzern- und bundesweit eingeführten einheitlichen Prozessregelung für den Ablauf der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TOB) nehmen wir zum Verfahren wie folgt Stellung:

Geltungsbereich:

Land: Brandenburg

Landkreis: Oberhavel

Gemeinde: Stadt Zehdenick

Gemarkung: Zehdenick sowie den Ortsteilen Badingen, Bergsdorf, Burgwall, Kappe, Klein-Mutz, Kurtschlag, Marienthal, Mildenberg, Ribbeck, Vogelsang, Wesendorf und Zabelsdorf

Bahnstrecke: (6752) Löwenberg - Prenzlau

Hinsichtlich unserer Stellungnahmen vom 09.07.2007 und 26.08.2009 zum FNP im Rahmen der TÖB-Beteiligung hat sich auch mit dessen inhaltlicher Überarbeitung und erneuten Vorlage des Entwurfes (Dezember 2008) nichts geändert.

Die bisher getroffenen Aussagen behalten weiterhin volle Gültigkeit.

Das Anlagenmanagement Regionalnetze stimmt dem vorliegenden Flächennutzungsplan unter der Berücksichtigung der rechtlichen Einhaltung der Baugrenzen der DB Netz AG zu. Einer Nutzung bzw. Bebauung der DB-Netzflächen wird nicht zugestimmt.

Auf Grundlage des beigefügten Kartenmaterials, Planzeichnungen zum Entwurf/ Stand Dezember 2008 ist festzustellen, dass die dargestellten Änderungsflächen grundsätzlich keine Berührungspunkte mit vorhandenen und in Betrieb befindlichen Bahnanlagen der DB AG aufweisen.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten entlang der Eisenbahnstrecke möchten wir ergänzen, dass dem öffentlichen Eisenbahnzweck gewidmete Flächen dem Vorbehalt des BbgNatSchG unterliegen. Sie dürfen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Artikel I § 2 Eisenbahnneuordnungsgesetz -ENeuOG vom 27.12.1993 (BGBl. I S 2378)- ist die Deutsche Bahn AG über die Liegenschaften der Deutschen Reichsbahn verfügungsberechtigt. Es ist davon auszugehen, dass alle Grundstücke und Grundstückssteile, über die die Deutsche Bahn AG gemäß Artikel I § 22 ENeuOG verfügungsberechtigt ist, im allgemeinen dem besonderen Eisenbahnzweck dienen und die entsprechenden baulichen Anlagen gemäß Artikel 5 § 18 ENeuOG als planfestgestellte Bahnanlage zu verstehen sind.

Unter Beachtung des ebenfalls durch das ENeuOG geänderten § 38 BauGB wird der Fachplanung der Bundeseisenbahnen der Vorrang gegenüber der Planungshoheit der Gemeinde eingeräumt.

Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, auch wenn sie die Beseitigung von Bewuchs beinhalten, der der Bahnsicherheit und dem Bestand der Bahnanlagen hinderlich ist, sind als Bewirtschaftungsmaßnahmen anzusehen, nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß Naturschutzgesetz.

Grundsätzlich richtet sich unser Interesse darauf dass alle von der SB AG im Einzugsbereich dieses Flächennutzungsplanes wahrzunehmenden Belange prinzipiell Berücksichtigung finden.“

Der FNP plant keine anderen oder neuen Nutzungen auf DB-Netzflächen. Der FNP und Landschaftsplan setzen die Landschaftsschutzgebiete nicht fest, sondern übernehmen diese nachrichtlich gemäß §5(4) BauGB. Die Hinweise berühren die Darstellungen des FNP und Landschaftsplanes nicht.

Das **Landesumweltamt Brandenburg** (LUA) teilte mit Schreiben vom 27.08.2008 zum Entwurf des FNP und LP (Mai 2008) die Belange des Referat GR 1 (**Naturpark Uckermärkische Seen**) dezüglich des Bahnverkehrs wie folgt mit:

Des Weiteren gibt es noch eine alte Bahnlinie Zehdenick-Groß-Dölln. Gegenwärtig laufen Planungen zur Umnutzung des Flugplatzes Groß-Dölln durch die „Brandenburg Village“, in denen es auch um die Reaktivierung dieser Bahnlinie geht.

Die Bahnlinie Zehdenick / Groß Dölln ist nicht mehr in Betrieb. Ein Betreiber dieser Strecke ist nicht bekannt. Das Projekt „Brandenburg Village“ wurde durch die Betreiber nicht in die Flächennutzungsplanung bzw. Landschaftsplanung eingebracht. Der Stadtverwaltung liegt keine ausreichend unteretzte Planung vor, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Berücksichtigung in der vorbereitenden Bauleitplanung ermöglicht hätte.

12.1.1.3 Regionalbusverkehr

Im Plangebiet verkehren mehrere Linien des Regionalbusses der Oberhavel Verkehrsgesellschaft.

12.1.1.4 Wasserstraßen

Die Havel und der Voß-Kanal sind Bundeswasserstraßen und unterstehen dem Wasser- und Schifffahrtsamt. Die Zehdenicker Tonstichlandschaft gehört zum Revier Obere Havel/Fürstenberger Gewässer. Sie liegt an der Oberen Havel-Wasserstrasse. Zusammen mit den Rheinsberger Gewässern hat sich hier insbesondere der motorisierte Bootstourismus stark entwickelt. Es besteht Anschluss an die Mecklenburgische Seenplatte. Der Prerauer Stich ist als einziger ehemaliger Tonstich mit der Havel verbunden. Die schnelle Havel ist ein Gewässer zweiter Ordnung und wegen der hier vorhandenen Wehre, der geringen Wasserführung und aus Naturschutzgründen nicht schiffbar. Die genannten Gewässer sind als Wasserflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW5 (Wasserbewirtschaftung und Hydrologie)** teilte mit Schreiben vom 21.04.2009 zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:

Es befinden sich im Geltungsbereich des Plans Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01. 12.2008. Das Landesumweltamt Brandenburg ist nach § 79 Abs. 1 BbgWG zuständig für die Unterhaltung dieser Gewässer und der dazugehörigen wasserwirtschaftlichen Anlagen, soweit sie dem Land unterstehen.

In dem genannten Gebiet sind in den nächsten Jahren die Belange des Regionalreferates RW 6 (Fachreferat Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung) betreffend keine weiteren Planungen vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. ...

Da das Plangebiet Gewässerrandstreifen einschließt, sind die aus § 84 BbgWG erwachsenden Anliegerpflichten, Bewirtschaftungsfestlegungen und Verhaltensregelungen zu beachten. Auf die Druckschrift "Richtlinie für die naturnahe Unterhaltung und Entwicklung von Fließgewässern im Land Brandenburg" von Oktober 1997 (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) sowie auf die Studie "Ausweisung von Gewässerrandstreifen" (Herausgeber: Landesumweltamt Brandenburg, in Studien und Tagungsberichte Band 10) wird ausdrücklich hingewiesen.

12.1.2 Örtliche Hauptverkehrsstraßen

Der Flächennutzungsplan stellt die kommunalen Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen und kommunalen Hauptverkehrsführungen innerhalb der Ortsteile und der Kernstadt Zehdenick als örtliche Hauptverkehrsstraßen dar. Die Straßen, die lediglich baugebietserschließende Funktionen haben oder anliegerstraßen sind, werden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gesondert dargestellt. Sie sind in den Baugebiets- bzw. Bauflächendarstellungen enthalten.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg Berlin** teilte hierzu in ihrer Stellungnahme vom 01.09.2008 im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf des FNP (Mai 2008)** folgendes mit:

Der südliche Teil des Ziegeleiweges und die sich daran anschließende Waldstraße sind als „Straßenverkehrsfläche – überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Nach der Begründung zum FNP (S. 135, 12.5.1) ist für die äußere Verkehrserschließung der Ferienhauslandschaft ein „Ausbau Waldstraße – Ziegeleiweg/Ende in 4 Bauabschnitten (P 5)“ vorgesehen. Maßgabe 03 (Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5) steht dem entgegen.

Die Darstellung der Waldstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße entfiel dem entsprechend ab dem Süden der Planungsfläche Z25.

12.1.3 Fahrrad- und Wanderwege

Der internationale Radfernweg Berlin-Kopenhagen führt auf der Westseite der Havel entlang und lässt so den größten Teil der Tostichlandschaft aus. Ebenfalls auf dieser Strecke verläuft der regionale „Seen-Kultur-Radweg“ (Rheinsberg - Fürstenberg -Himmelpfort – Neuruppin) und die "Tour Ruppiner Land" geführt. Die bereits im Ausbauprogramm des Landes enthaltene Verbindung nach Templin soll in paralleler Führung zur B 109 realisiert werden und eine Verbindung in Richtung Uckermark schaffen.

Das Wegenetz, das früher die Ziegeleien erschloss, ist in der Regel nicht entsprechend ausgebaut, um die heute teilweise noch vorhandenen Wohnnutzungen oder die zukünftig geplanten touristischen Nutzungen ausreichend zu erschließen.

Rad- und Wanderwege sind bisher noch nicht zu einem touristisch tragfähigen Netz ausgebaut.

Im Flächennutzungsplan nicht dargestellt ist die „Lorenbahn“ da sie keine öffentliche Verkehrsanlage ist. Sie verbindet den Ziegeleipark mit verschiedenen ehemaligen Tonstichen bei Burgwall. Die Trasse der Lorenbahn führt weiter durch die gesamte Tostichlandschaft bis in die Kernstadt Zehdenick, ist hier jedoch noch nicht ausgebaut. Für die touristische Infrastruktur kann sich die Lorenbahn zu einer Attraktion entwickeln, wenn durch ein ausreichendes Nutzerpotential ein wirtschaftlicher Betrieb gewährleistet werden kann.

Der **Landkreis Oberhavel** wies in seiner Stellungnahme vom 19.08.2008 darauf hin, dass „ein weiterer Ausbau der Tonlorenbahn im Zusammenhang mit der Umsetzung des Ferienhauskonzeptes aus Kostengründen nicht vorgesehen ist.“

12.2 Konflikte

Art der Flächen / Nutzung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Überörtliche Hauptverkehrsstraßen	- zeitweise Immissionsbelastung durch starkes Verkehrsaufkommen in der Innenstadt von Zehdenick, gleichzeitig jedoch Zustrom potentieller Kunden für die hier vorhandenen Läden und Dienstleister	- Ordnung des innerörtlichen Verkehrs durch Verkehrsberuhigung - Schaffung ausreichender Stellplatz- und Parkplatzangebote, um die potentiellen Kunden zum Verweilen einzuladen - Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mit größerem Verkehrsaufkommen an der Landesstraße mit Anbindung an das Bundesstraßennetz, so dass das Durchfahren der Kernstadt durch überörtlichen Gewerbeverkehr unterbleibt	- nachrichtliche Übernahme der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen - Darstellung eines Parkplatzes im Stadtzentrum von Zehdenick, weitere Parkplätze bzw. Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen bzw. Bauflächen und Baugebietsflächen des FNP entwickelbar und werden deshalb nicht gesondert dargestellt. - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der L22 westlich von Zehdenick, von wo aus die Zufahrt zur Bundesstraße B96 erfolgt (geplante gewerbliche Bauflächen Z1 und MI 10)
Bahnverkehr Regionalbusverkehr	Rückgang der Fahrhäufigkeit des ÖPNV wegen rückläufiger Nutzerzahlen, ÖPNV ist wegen der weitläufigen Sied-	- Zusammenarbeit mit den Trägern des Regionalverkehrs, insbesondere bei der weiteren touristischen Entwicklung, - Einbindung der Haltepunkte des ÖPNV	nachrichtliche Übernahme der Bahflächen, - Anschluss des Bahnhofes Zehdenick an die bebaute Ortslage durch

Art der Flächen / Nutzung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
	lungsstruktur und für die Entwicklung als touristische Zielregion jedoch unverzichtbar	in das Siedlungsnetz und in die touristische Infrastruktur - Schaffung von Möglichkeiten des Park-and Ride sowie Fahrradservices	Lückenschluss mit straßenbegleitender Bebauung (geplante Wohnbauflächen Z6, Z7 und Z8) - auch Parkstellplätze und Fahrradservice sind innerhalb der Bauflächen im Bahnhofsumfeld möglich - Errichtung einer „Wichtigen Umsteiganlage“ (WUA) am Bahnhof Zehdenick
Wasserstraßen	Die Wasserstraße der Havel und des Voßkanals hat an vielen Stellen noch keine ausreichende Einbindung in das Stadtgebiet und die Tonstichlandschaft, die früheren gewerblichen Nutzungen prägen teilweise noch die ufernahen Bereiche.	Weiterer Ausbau der Nutzung der Wasserstraßen als Kernstück der touristischen Entwicklung, Verbesserung der Erlebbarkeit Zehdenicks vom Wasser aus, Gewährleistung der Zugänglichkeit der Uferzonen soweit mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar, Einbeziehung der Grünräume in das Stadtgefüge der Kernstadt, - Ausbau der Serviceangebote um den Wassertourismus (Marina, Werft) - Entwicklung des Ortsbildes in Wassernähe auch im Bereich der Gewerbegebiete, Nutzung des Kundenpotentials der Wassersportler durch Ausstellungsflächen und Verkaufsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität in Ufernähe sowie Schaffung von Anlegemöglichkeiten	Darstellung von Sondergebietsflächen Marina / Werft und Tourismus (Z45, Z32, Z31, Z34 sowie Ferienhausgebiete Tonstichlandschaft) und Abrundung genutzter gewerblicher Bauflächen (Z23, Z24, Z25) im Stadtbereich von Zehdenick entlang der Wasserstraßen - Darstellung von Grünflächen im Bereich aufgegebenen gewerblicher Nutzungen bei Lage im Grünraumsystem
Örtliche Hauptverkehrsstraßen, kommunales Straßennetz	- erheblicher Unterhaltungsaufwand wegen weitläufiger Siedlungsstruktur mit vielen Ortsteilen geringer Größe - teilweise noch mangelhafter Straßenzustand in einigen Siedlungsgebieten, - Siedlungssplitter im Außenbereich sind in der Regel nicht ausreichend erschlossen, Aufwand für eine ordnungsgemäße Erschließung wäre sehr hoch und müsste bei Realisierung auf die wenigen Nutznießer umgelegt werden (unangemessene Belastung)	- effektive Nutzung des vorhandenen und erforderlichen Straßennetzes, Stärkung der Kernstadt und der vorhandenen Siedlungskerne - Vermeidung von baulichen Entwicklungen, die unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen mit sich bringen	- nur Darstellung der vorhandenen Bauflächen im FNP, für die eine ausreichende Erschließung gewährleistet werden kann - keine Darstellung von Siedlungssplittern im Außenbereich als Flächen mit zukünftig geplanter baulicher Entwicklung, für deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich wären (hier nur Bestandsschutz), - Beschränkung der geplanten Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen auf Lückenschließungen und Abrundungen unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen
Fahrrad- und Wanderwege,	unzureichender Ausbau, Tonstichlandschaft nicht ausreichend erschlossen, mögliche touristische Zielpunkte in den Ortsteilen sind nicht ausreichend eingebunden	Ausbau von Fahrrad- und Wanderwegenetzen, die die Tonstichlandschaft, den Ziegeleipark und die Ortsteile einbeziehen, Schaffung eines Netzes von Zielpunkten unter Nutzung der vorhandenen Strukturen.	weitere Entwicklung und Ausbau von Rad- Reit- und Wanderwegenetzen sowie Entwicklung der touristischen Zielpunkte in den Ortsteilen, der Tonstichlandschaft und der Kernstadt Zehdenick. (sh.Landschaftsplan)

12.3. Bedarf

Auf der Ebene der Darstellung des Flächennutzungsplanes ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrswegen.

Bezüglich der kommunalen Erschließungsanlagen ergibt sich der Bedarf des Ausbaus und der Unterhaltung der vorhandenen Erschließungsanlagen entsprechend den Erschließungserfordernissen.

Insbesondere besteht ein Bedarf an der Weiterentwicklung der Rad-, Reit- und Wanderwegenetze, die für die touristische Entwicklung von besonderer Bedeutung sind.

Auch unter dem Gesichtspunkt „Mittelzentrum in Funktionsteilung“, den daraus erwachsenden Verflechtungen mit Gransee und Fürstenberg sowie den darüber hinaus anzustrebenden Verflechtungen der Betriebe des Branchenkompetenzzentrums in der Teilregion ergibt sich kein zusätzlicher Bedarf an örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrswegen. Die gewerbliche Entwicklung vollzieht sich vorrangig auf vorhandenen Standorten.

Der Standort der einzigen Erweiterung für Gewerbeflächen, der sich nicht auf einer gewerblich vorge nutzten Fläche befindet (Mi10, Z1 Karlshof) wurde so gewählt, dass der Gewerbeverkehr eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz hat und zusätzlicher Gewerbeverkehr in der Kernstadt vermieden wird.

12.4 Entwicklungsziele Verkehr, Maßnahmen und Darstellungen im FNP

Entwicklungsziele Verkehr	Maßnahmen und Darstellungen im FNP
<p>Überörtliche Hauptverkehrsstraßen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ordnung des innerörtlichen Verkehrs durch Verkehrsberuhigung - Schaffung ausreichender Stellplatz- und Parkplatzangebote, um die potentiellen Kunden zum Verweilen einzuladen - Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen mit größerem Verkehrsaufkommen an der Landesstraße mit Anbindung an das Bundesstraßennetz, sodass das Durchfahren der Kernstadt durch überörtlichen Gewerbeverkehr unterbleibt 	<ul style="list-style-type: none"> - nachrichtliche Übernahme der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen - Darstellung eines Parkplatzes im Stadtzentrum von Zehdenick; weitere Parkplätze bzw. Stellplätze sind innerhalb der Verkehrsflächen bzw. Bauflächen und Bau gebietsflächen des FNP entwickelbar und werden deshalb nicht gesondert dargestellt. - Erweiterung der gewerblichen Bauflächen an der L22 westlich von Zehdenick, von wo aus die Zufahrt zur Bundesstraße B96 erfolgt (geplante gewerbliche Bauflächen Z1 und MI 10)
<p>Bahnverkehr, Regionalbusverkehr</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zusammenarbeit mit den Trägern des Regionalverkehrs, insbesondere bei der weiteren touristischen Entwicklung, - Einbindung der Haltepunkte des ÖPNV in das Siedlungsnetz und in die touristische Infrastruktur - Schaffung von Möglichkeiten des Park- and Ride sowie Fahrradservices 	<p>nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anschluss des Bahnhofes Zehdenick an die bebaute Ortslage durch Lückenschluss mit straßebegeleitender Bebauung (geplante gemischte Bauflächen Z6, Z7 und Z8), - auch Parkstellplätze und Fahrradservice sind innerhalb der Bauflächen im Bahnhofsumfeld möglich
<p>Wasserstraßen</p> <p>Weiterer Ausbau der Nutzung der Wasserstraßen als Kernstück der touristischen Entwicklung, Verbesserung der Erlebbarkeit Zehdenicks vom Wasser aus, Gewährleistung der Zugänglichkeit der Uferzonen soweit mit den Belangen des Naturschutzes vereinbar, Einbeziehung der Grünräume in das Stadtgefüge der Kernstadt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Serviceangebote um den Wassertourismus (Marina, Werft) - Entwicklung des Ortsbildes in Wassernähe auch im Bereich der Gewerbegebiete, Nutzung des Kundenpotentials der Wassersportler durch Ausstellungsflächen und Verkaufsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität in Ufernähe sowie Schaffung von Anlegemöglichkeiten 	<p>Darstellung von Sondergebietsflächen Marina / Werft und Tourismus Z45, Z32, Z31, Z34 sowie Ferienhausgebiete Tonstichlandschaft) und Abrundung genutzter gewerblicher Bauflächen (Z23, Z24, Z25) im Stadtbereich von Zehdenick entlang der Wasserstraßen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung von Grünflächen im Bereich aufgegebenen gewerblicher Nutzungen (geplante Grünfläche Z20) bei Lage im Grünraumsystem
<p>Örtliche Hauptverkehrsstraßen,</p>	<p>- nur Darstellung der vorhandenen Bauflächen im FNP,</p>

<p>kommunales Straßennetz - effektive Nutzung des vorhandenen und erforderlichen Straßennetzes, Stärkung der Kernstadt und der Siedlungskerne - Vermeidung von baulichen Entwicklungen, die unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen mit sich bringen</p>	<p>für die eine ausreichende Erschließung gewährleistet werden kann - keine Darstellung von Siedlungssplittern im Außenbereich als Flächen mit zukünftig geplanter baulicher Entwicklung, für deren Erschließung unwirtschaftliche Aufwendungen erforderlich wären (hier nur Bestandsschutz), - Beschränkung der geplanten Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen auf Lückenschließungen und Abrundungen unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen</p>
<p>Fahrrad- und Wanderwege, Ausbau von Fahrrad- und Wanderwegenetzen, die die Tonstichlandschaft, den Ziegeleipark und die Ortsteile einbeziehen, Schaffung eines Netzes von Zielpunkten unter Nutzung der vorhandenen Strukturen,</p>	<p>weitere Entwicklung und Ausbau von Rad- und Wanderwegenetzen sowie Entwicklung der touristischen Zielpunkte in den Ortsteilen, der Tonstichlandschaft und der Kernstadt Zehdenick, Erhalt der Lorenbahn soweit wirtschaftlich möglich.</p>

12.5 Geplante Erschließung

12.5.1 Erschließung der Ferienhauslandschaft

Zur Sicherung der Erschließung der Ferienhauslandschaft hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zehdenick folgenden Beschluss (Beschluss Nr.: 0079/07) gefasst:

1. Folgende Projekte werden als Hauptbestandteile aller Infrastrukturmaßnahmen lt. Konzept zum Vorhaben „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ vom Juni 2007 in Trägerschaft und auf Kosten der Stadt Zehdenick zur Sicherung der äußeren Verkehrserschließung realisiert:

- 1.1 Ausbau Waldstraße – Ziegeleiweg/Ende in 4 Bauabschnitten (P 5) (Anmerkung: Auf die Darstellung der Waldstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße wird ab dem Südende der Planungsfläche Z25 verzichtet. sh. nachfolgende Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsgemeinschaft)
- 1.2 Ausbau Schulstraße – Ziegeleiweg/Einfahrt P 5 (P 5)
- 1.3 Ausbau Triftweg zu P 1 – P 3
- 1.4 Ausbau Treidelweg (Anmerkung: Auf den Ausbau des Treidelweges zur Erschließung der Ferienhauslandschaft wird verzichtet. sh. nachfolgende Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsgemeinschaft)
- 1.5 Ausbau östlicher Radweg
- 1.6 Bau von 2 Fuß- und Radwegebrücken
- 1.7 Ausbau Parkleitsystem – innerhalb und außerhalb der Ortslage

2. Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Finanzierung der einzelnen Projekte, einschließlich der Sicherung notwendiger Einnahmen, gesichert ist.

(sh. hierzu auch Ergebnis des ROV unter 3.2.2)

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg Berlin** teilte hierzu in ihrer Stellungnahme vom 01.09.2008 im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf des FNP (Mai 2008)** folgendes mit:

Der südliche Teil des Ziegeleiweges und die sich daran anschließende Waldstraße sind als „Straßenverkehrsfläche – überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Nach der Begründung zum FNP (S. 135, 12.5.1) ist für die äußere Verkehrserschließung der Ferienhauslandschaft ein „Ausbau Waldstraße – Ziegeleiweg/Ende in 4 Bauabschnitten (P 5)“ vorgesehen. Maßgabe 03 (Verzicht auf den Ausbau von Waldstraße / Ziegeleiweg („Betonstraße“) und ihre Nutzung als äußere Erschließung zum Standort P5) steht dem entgegen.

Nach der Begründung zum FNP-Entwurf (S. 135, 12.5.1) ist auch ein Ausbau des Treidelweges zur Erschließung der Ferienhauslandschaft geplant. Maßgabe 04 (Verzicht auf den Ausbau des Treidelweges und die Inanspruchnahme angrenzender Röhrichtflächen) steht dem entgegen.

Die Darstellung der Waldstraße als überörtliche Hauptverkehrsstraße entfiel dem entsprechend ab dem Südende der Planungsfläche Z25.

Auf den Ausbau des Treidelweges zur Erschließung der Ferienhauslandschaft wird verzichtet.

Die **IHK Potsdam** wies im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP vom Mai 2008 mit Schreiben vom 22.08.2008 darauf hin, dass zur besseren Erschließung der geplanten Ferienhausgebiete durch den ÖPNV auch Park+Ride-Anlagen am Bahnhof Zehdenick-Neuhof vorgesehen werden sollten. Die betreffende Fläche ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Darstellung steht der Herstellung von Parkplätzen nicht entgegen.

Des Weiteren gab die IHK Potsdam in o. g. Schreiben folgende Hinweise:

Wie in unseren Stellungnahmen vom 18. Juli 2008 i. R. der Beteiligung zu den Bebauungsplänen „Ferienhausgebiet Eichlerstich Ost“ und „Ferienhausgebiet Werk IV“ ausgeführt, halten wir parallel die Erarbeitung eines touristischen Konzeptes sowie eines Verkehrskonzeptes zur Begleitung der touristischen Vorhaben für erforderlich. Einzelheiten bitten wir, den o.g. Stellungnahmen zu entnehmen (Kopien in der Anlage).

In den in der Anlage beiliegenden Kopien der Stellungnahmen der IHK zum Bebauungsplan „Ferienhausgebiet Eichlerstich“ (Schreiben vom 18.07.2008) und „Ferienhausgebiet Werk IV“ (Schreiben vom 18.07.2008) wird gleichlautend zu o. g. Sachverhalt ausgeführt:

„Um deutliche regionalwirtschaftliche Effekte durch das geplante Vorhaben zu erzielen, sind begleitende Maßnahmen vorzusehen, die im Rahmen eines Tourismuskonzeptes sowie eines Verkehrskonzeptes in der Region (Landkreise Oberhavel, Ostprignitz-Ruppin, Uckermark, Barnim) abgestimmt werden sollten. Dabei sind die touristischen Leistungsträger einzubeziehen, Wir bitten folgende Themenbereiche zu beachten.

Tourismuskonzept

- Einbeziehung bestehender Freizeiteinrichtungen und touristischer Angebote bzw. Ausflugsziele in der Region wie Ziegeleipark Mildenberg, Westernstadt „Eldorado“, Therme Templin, historische Stadtkerne, kulturelle Veranstaltungen und Einrichtungen z. B. in Rheinsberg und Oranienburg, Naturpark Uckermärkische Seen, Radweg Berlin-Kopenhagen, Havel als Wassersportrevier
- Entwicklung neuer Angebote insbesondere aus dem Spektrum Wasser-/Naturtourismus, auch zur Saisonverlängerung, auch mit Rundwegen unterschiedlicher Länge zum Spaziergehen/Wandern und Radfahren
- Ergänzung von Einrichtungen zur Versorgung für den touristischen Bedarf wie Fahrradverleih, Anglershop, Wassersportausrüster, Radsporthandel, Reparaturservice u. a.
- Marketingkonzept

Verkehrskonzept

- Berücksichtigung aller Verkehrsarten (Auto, Bus, Bahn, Boot/Kanu, motorisierte Freizeit- und Ausflugschiffahrt, Fahrrad, Fußgänger/Wanderer u. ä.)
- Überprüfung und ggf. Verbesserung der straßenseitigen Anbindung des Geländes bzw. Optimierung der Durchwegung
- Einbeziehung des Vorhabens in vorhandene verkehrliche Angebote (Bus, Bahn) mit Überprüfung und ggf. Verbesserung der Anbindung an den ÖPIMV für eine umweltfreundliche, familiengerechte und barrierefreie Anreise, den Besuch von regionalen touristischen Zielen sowie die Anbindung an Berlin
- Entwicklung neuer verkehrlicher Angebote wie z. B. durch die Fahrgastschiffahrt oder die Einrichtung eines Pendelverkehrs für die Gebiete untereinander sowie in die Stadt Zehdenick und zum Regionalbahnhof, um für die Versorgung und das Mobilitätsbedürfnis der Urlauber Alternativen zur Nutzung des Autos anbieten zu können
- Entwicklung einer für die Region einheitlichen und standardisierten Beschilderung, in die das Ferienhausgebiet als touristisches Vorhaben einbezogen wird

Die Hinweise werden in der verbindlichen Bauleitplanung abwägend berücksichtigt.

Die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** teilte mit Schreiben vom 18.08.2008 zum Entwurf des FNP (Mai 2008) mit:

dem Flächennutzungsplan der Stadt Zehdenick bezogen auf die Planung der Ferienhaussiedlungen Ziegelei Werk IV sowie Eichler Stich“ (P5/P9) stimmen wir unter Berücksichtigung der Stadt Zehdenick von uns übergebenen Entwurfsplanung zur äußeren Erschließung der beiden Bereiche für die Medien Trink-, Schmutz-, Regenwasser und Energie, zu.

Aufgrund der ungeklärten Ver- und Entsorgung der bereits vorhandenen Ferienhäuser sind vorausschauend öffentliche Zuwegungen für eine mobile Entsorgung für diese Bereiche vorzusehen.

Hierzu teilten die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2009 zum Entwurf Dezember 2008 mit:

„...Änderung zu diesem Punkt:

Die medienseitige Neuerschließung von Gebieten muss unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten für den Versorger darstellbar sein. Dies wird i. d. R. durch einen Durchführungs- und Erschließungsvertrag sichergestellt, welcher die Aufteilung der Erschließungskosten und Eckpunkte des Medienbedarfs regelt. U. U. ist unter dem Aspekt der noch offenen Planung für die Realisierung der Ferienhauslandschaft eine Anpassung der Erschließungsplanung notwendig.

Der Punkt „Aufgrund der ungeklärten Ver- und Entsorgung der bereits vorhandenen Ferienhäuser sind vorausschauend öffentliche Zuwegungen für eine mobile Entsorgung für diese Bereiche vorzusehen.“ bleibt davon unberührt.“

12.5.2 Ruhender Verkehr

Die **Landesamt für Bauen und Verkehr** teilte mit Schreiben vom 13.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP mit:

„Den ruhenden Verkehr und die daraus resultierende Stellplatzverpflichtung regelt das Bauordnungsrecht des Landes Brandenburg (BbgBO).

Nach § 43 (1) BbgBO müssen durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 81 festgesetzte notwendige Stellplätze hergestellt werden.

Die Anzahl der für den ruhenden Verkehr vorzusehenden Stellplätze sollten auf der Grundlage des zu erwartenden Bedarfs ermittelt und mit der erforderlichen Flächenbilanz möglichst auch festgesetzt werden.

Unterschätzungen bzw. Nichtbeachtung zumutbarer Entfernungen zu den Stellplätzen sind Grundsteine für nicht gewollte verkehrsorganisatorische Entwicklungen, begleitet von städtebaulichen Auswirkungen, die es bereits in der Planungsphase auszuschalten gilt.“

12.5.3 Erholungswegeplanung

Der **Landkreis Oberhavel** wies mit Schreiben vom 28.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin,

*„...dass mit der Änderung des **Waldgesetzes** auch das **Reiten im Wald liberalisiert** wurde. Die **Ausweisung von Reitwegen durch die Forstbehörden** ist damit **nicht mehr zwingend vorgeschrieben**.*

*Da die Stadt wesentliche Entwicklungsschwerpunkte im Bereich Tourismus hat, rege ich an, ergänzend die **weiteren Rad- und Wanderwege mit überregionaler Bedeutung (z.B. den Europawanderweg „E 10“)** sowie die in der „**Ferienhauskonzeption**“ dargestellten **zusätzlichen Havelquerungen** in der Planung aufzugreifen.*

12.5.3.1 Vorhandene Erholungswege

Die Zehdenicker Kulturlandschaft ist Quell- und Zielpunkt eines überregionalen Wander- und Radwegesystems, dessen Rückgrat der internationale Radfernweg Berlin-Kopenhagen (in der Karte: rot mit Kennzeichnung B-K) ist. Die Installation dieses Hauptweges hatte ein Wachstum des touristischen Interesses für die Landschaft um Zehdenick zur Folge. Übernachtungsmöglichkeiten entlang der Strecke wurden geschaffen, Fahrradservice-Stationen und Versorgungsangebote. Von diesem Hauptweg ausgehend werden gegenwärtig verschiedene oft private Versuche gestartet, am touristischen Erfolg teilzuhaben. Die Kommune unterstützt diese Initiativen und beabsichtigt ihrerseits, kommunale Wegesysteme auszubauen, die auf dem überregionalen Weg aufbauend dazu geeignet sind, die Aufenthaltsdauer von Touristen im Gemeindegebiet zu erhöhen.



Neben dem o.g. Radfernweg führen durch das Gemeindegebiet ein (geplanter) Radfernweg von Zehdenick über Vogelsang nach Templin (ebenfalls rot – nicht aktuell) sowie, teils auf derselben Trasse, Wanderwege (grün): der 100-Seen-Weg (100-S) und der Europawanderweg E10

Das **Landesumweltamt Brandenburg** (LUA) teilte mit Schreiben vom 27.08.2008 zum Entwurf des FNP und LP (Mai 2008) die Belange des Referat GR 1 (**Naturpark Uckermärkische Seen**) bezüglich des Bahnverkehrs wie folgt mit:

Zweckmäßig wäre eine straßenbegleitende Wegeführung von Vogelsang nach Hammelspring, um auch darüber eine Anbindung an das „Eldorado Templin“ zu ermöglichen.

Die Planung eines straßenbegleitenden Radweges Zehdenick – Vogelsang – Hammelspring befinden sich seitens des Straßenbauamtes Eberswalde in der Ausführungsphase.

Der Landschaftsplan (Entwurf Dezember 08) sieht ein kommunales Rad- und Wanderwegenetz abseits der stark befahrenen Straßen vor.

Ein kommunales Wanderwegesystem existiert noch nicht, jedoch verfügt die Gemeinde über geeignete öffentliche Wegeverbindungen, die zumeist von Zehdenick ausgehend Rundwanderungen oder Rund-Radwanderungen ermöglichen könnten und damit die Region wirtschaftlich stärken könnten (siehe auch Landschaftsplan).

12.5.3.2 Eignung vorhandener Straßen

Wegen der starken KFZ-Belegung sind die Landes- und Kreisstraßen nicht als Radwanderstrecken geeignet, wenn sie nicht mit straßenbegleitenden Radwegen ausgestattet werden. Auch die kleineren Ortsverbindungsstraßen sind aufgrund ihrer starken KFZ-Belegung für eine Erholungswegenutzung wenig geeignet, sofern hier nicht straßenbegleitende Radwege gebaut werden (Liste):

- L22 Gransee-Badingen-Zehdenick
- L21 Liebenwalde-Krewelin-Zehdenick
- L221 Falkenthal-Zehdenick

L21 Templin-Vogelsang-Zehdenick (in Planung / teilweise im Bau)
K 6512 Bergsdorf-Klein-Mutz-Zehdenick
L 214 Tornow-Marienthal-Burgwall-Neuhof Zehdenick (Burgwall-Neuhof in Planung)
K 6513 Marienthal-Zabelsdorf-Ribbeck-Mildenberg-Zehdenick
L 215 von L21 bei Vogelsang nach Kurtschlag – Groß Dölln

Lediglich die **kommunalen Straßenverbindungen**, die wenig ausgebaut sind, bzw. die keine weiterführenden Verbindungen darstellen, sind z.Z. als Radwegetrassen geeignet:

Das sind folgende Straßen:

Klein-Mutz-Häsen
Klein-Mutz-Osterne
Osterne-Badingen
Osterne Kraatz
Badingen-Mildenberg
Zehdenick-Wesendorf-Kappe
Kappe bis zur-L215 (Kurtschlag)

Neben diesen kommunalen Straßen existieren weitere **kommunale Wege**, die zum Teil historische Ortsverbindungswege waren und daher oftmals die kürzesten Verbindungen zwischen den historischen Ortsteilen herstellen. Sie können für ein Wander- bzw. Radwegenetz genutzt werden. Die Herstellung von 2m breiten wassergebundenen Decken auf Schottertragschicht genügt in den meisten Fällen, um die z.Z. vielfach sehr sandigen Wege (vor allem in der Schorfheide) als Radwege zu ertüchtigen. Die Nutzung für PKW muss dabei in geeigneter Weise unterbunden werden.

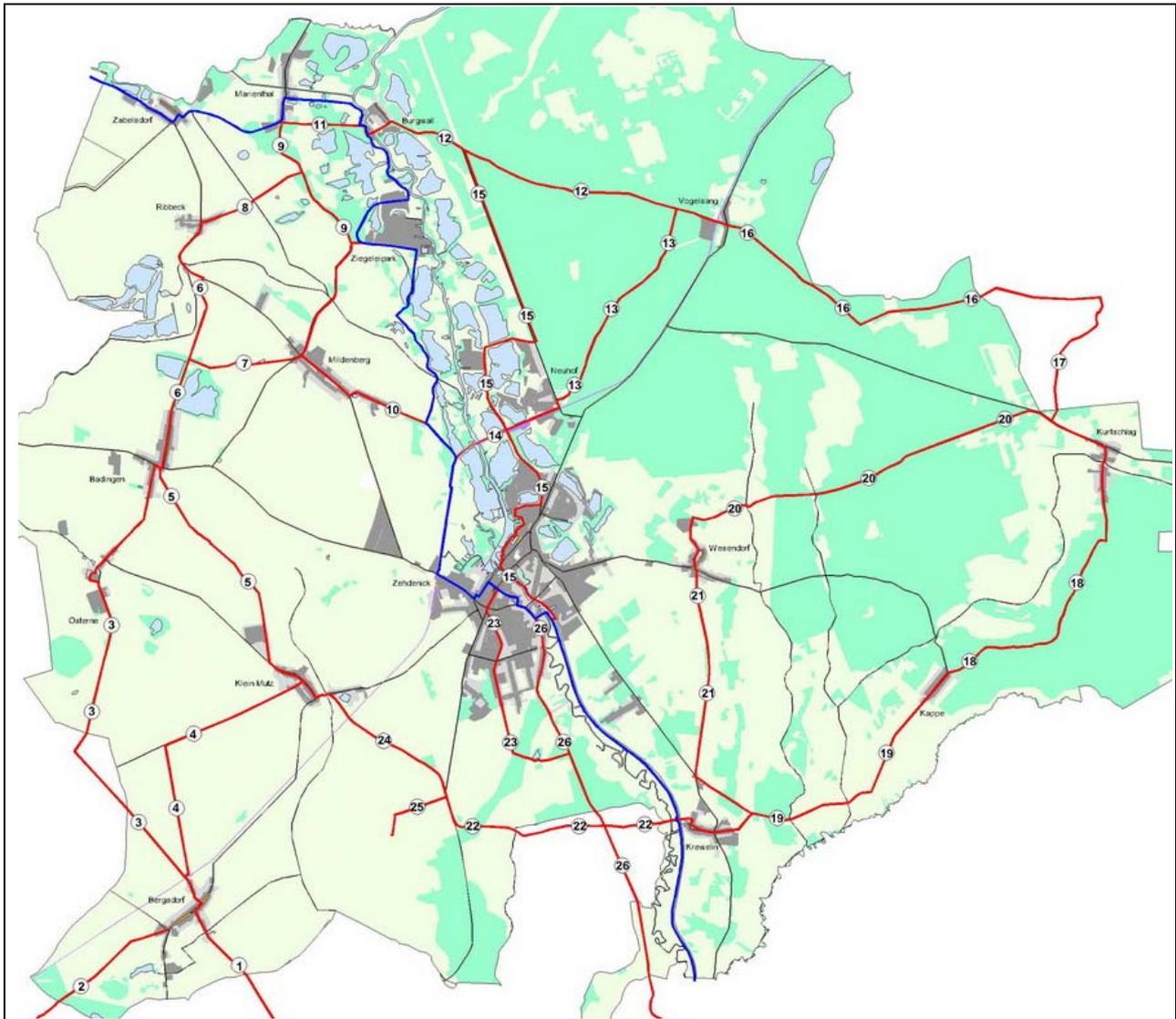
Im Bereich der Zehdenicker Tonstichlandschaft gibt es neben dem internationalen Fernradweg eine Vielzahl nutzbarer Wege, die auf die frühere Industrienutzung zurückgehen. Es mangelt jedoch an Querungsmöglichkeiten über die Havel. Zudem sind die Wegeanschlüsse an das Stadtgebiet wegen der Durchquerung von Gewerbegebieten bisher wenig attraktiv und die Haupteinfahrstraße besteht aus radfahrunfreundlichen Betonplatten.

Die geschaffenen Radwanderanschlüsse haben der Stadt einen starken touristischen Schub verliehen. Bisher blieb der Stadt Zehdenick jedoch nur die Funktion der „Durchreisestation“. Das hier vorgeschlagene Rad- und Wanderwegenetz ermöglicht eine Vielzahl von von der Stadt ausgehenden und wieder zu ihr zurückführenden Kreiswegen, die darüber hinaus die historischen Dörfer und heutigen Ortsteile einbeziehen.

Die vorgeschlagenen Wege erschließen die landschaftlich reizvollsten Gebiete der Zehdenicker Kulturlandschaft. Vor allem in der Nähe der geschützten Biotop der Tonstichlandschaft sind die naturschutzfachlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Insbesondere ist die Störung von FFH-Gebieten zu vermeiden.

Dort wo die Wegesysteme sehenswerten Naturraum tangieren, sollten Beobachtungstürme bzw. –plattformen angeboten werden, um den Strom der Naturfreunde in Bereiche zu kanalisieren, wo keine Störung der Biotop zu erwarten ist, so z.B. am vorh. Radfernweg Berlin Kopenhagen: Beobachtungsturm auf Höhe der Bahnquerung (NSG Klienitz)

Der Ausbau folgender kommunaler Wege zu einem kommunalen Rad- und Wanderwegenetz rund um Zehdenick wird wie folgt empfohlen:



blau: bestehender überregionaler Radwanderweg

rot: geplante Erholungswege (Rad- und Wanderwege)

1	Falkenthal – Vogelsangberg- Bergsdorf	14	Neuhof Verbindung zum Radfernweg
2	Neulöwenberg – Bergsdorf	15	Uferpromenade Kernstadt – Tonschichtlandschaft
3	Bergsdorf – Hellberge - Osterne - Badingen	16	Neuhof-Burgwaller-Straße (Ostseite)
4	Bergsdorf - Timberg – Klein-Mutz	17	Vogelsang – Grunewald
5	Klein-Mutz – Badingen	18	Grunewald - Kurtschlag
6	Badingen – Mahnhorst - Ribbeck	19	Kurtschlag – Kappe
7	Mahnhorst – Mildenberg	20	Kappe – Krewelin
8	Ribbeck – Torfwiesen – Anschluss (9)	21	Wesendorf (Nord) – Kurtschlag
9	Mildenberg (Ziegeleipark) - Marienthal	22	Wesendorf – Krewelin
10	Mildenberg – Anschluss Fernradweg	23	Krewelin – Exin – Hammelstall
11	Marienthal (Süd) - Burgwall	24	Exin – Grüner Weg – Zehdenick
12	Burgwall – Vogelsang	25	Hammelstall (Lütkeshof) – Klein-Mutz
13	Neuhof (Umspannwerk) – Vogelsang (geplantes Teilstück des Regionalwanderweges nach Templin)	26	Abzweig Lütkeshof Zehdenick – Amtsfreiheit – Neuholland

Zu 1. Falkenthal – Vogelsangberg- Bergsdorf

historische Wegeverbindung – wegen des schlechten Wegezustandes kaum KFZ-Verkehr - tlw. Feldsteinpflaster, Obstbaumallee und Heckenbegleitung - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 2 Neulöwenberg – Bergsdorf

historische Wegeverbindung – naturschöne Wegeverbindung ohne KFZ-Verkehr (im Wald vorh. Forstweg) – Anschluss an das hier bereits ausgebaute Rad- und Wanderwegesystem Löwenberger Land – KFZ-Sperrung erforderlich

Zu 3 Bergsdorf – Hellberge - Osterne – Badingen

historische Wegeverbindung – Wegeverbindung ohne KFZ-Verkehr tlw. entlang einer geschützten Allee

Zu 4 Bergsdorf - Timpberg – Klein-Mutz

zwischen Bergsdorf und Timpberg kaum begehbarer alter Feldsteinweg. - Zwischen Timpberg und Klein-Mutz Asphaltstraße mit wegen Kiesabbau relativ viel LKW-Verkehr

Zu 5 Klein-Mutz – Badingen

einst wichtiger Ortsverbindungsweg – heute kaum nutzbarer Feldsteinweg – kein KFZ-Verkehr - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 6 Badingen – Mahnhorst – Ribbeck

historische Wegeverbindung – weitgehend unbefestigt. kaum KFZ-Verkehr - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 7 Mahnhorst – Mildenberg

vorhandener bisher unbefestigter Weg

Zu 8 Ribbeck – Torfwiesen – Anschluss (9) Marienthal

vorhandener unbefestigter Weg - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 9 Mildenberg (Ziegeleipark) – Marienthal

vorhandener unbefestigter Weg – sinnvoll zur Bereicherung der touristischen Wegeverbindungen im Zusammenhang mit dem Projekt Ziegeleipark und Ferienhauslandschaft (P7, P8, P12) - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 10 Mildenberg – Anschluss Fernradweg

vorhandener Wegeanschluss des Fernradweges an die Radwegestrecken auf der Granseer Platte

Zu 11 Marienthal (Süd) – Burgwall

vorhandener unbefestigter Weg – ein Ausbau ausschließlich für Radfahrer und Wanderer würde die Nutzung der relativ stark befahrenen Ortsverbindungsstraße Marienthal – Burgwall durch den internationalen Radfernweg erübrigen. - Eine Nutzung durch KFZ sollte vermieden werden.

Zu 12 Burgwall – Vogelsang

historische Wegeverbindung – unbefestigt – Lage südlich der Schutzgebiete kleine Schorfheide – wichtige Nordspanne des Radwegenetzes um Zehdenick

Zu 13 Neuhof (Umspannwerk) – Vogelsang

geplantes Teilstück des Regionalwanderweges nach Templin – Zusammen mit (14) Anschluss der Tonstichlandschaft an das Radwegesystem Templin auf vorhandenen bisher unbefestigten Wegen abseits der stark befahrenen Straßen

Zu 14 Neuhof Verbindung zum Radfernweg

Querverbindung Neuhof – Fernradweg parallel der Bahnstrecke – bisher unbefestigt – neue Brückenquerung neben Bahnbrücke ist erforderlich (Bestandteil des ROV Ferienhauslandschaft). KFZ-Sperrung für Westteil erforderlich.

Zu 15 Uferpromenade Kernstadt - Tonschichtlandschaft

Neben dem Radfernweg zweite wichtige Süd-Nordverbindung. Damit ist im Zusammenhang mit dem Radfernweg eine Rundstrecke in der Tonschichtlandschaft von Zehdenick bis Burgwall möglich, ohne die natursensiblen Bereiche neu zu stören. - Neuanlage einer Uferpromenade im Zusammenhang mit Ferienhausprojekt 1 bis 4 – Anschluss an Fernradweg im Süden unterhalb der Freiarche durch Geh- und Radwegebrücke über den Voß-Kanal - Uferpromenade auch im Bereich Z 20 (ehem. Kohlelager) - Neuordnung der Nutzungen nördlich der Marina Zehdenick (Z45) unter Berücksichtigung der Belange des Ufer- und Naturschutzes insbesondere im Bereich der Biberinsel - Zwischen Ziegeleischicht und Ferienhauspark 5 (ehem. Werk IV) Nutzung der Waldstraße / des Ziegeleiweges als Radwegeverbindung der Ferienhauslandschaft zur Altstadt. Eine Nutzung durch KFZ nördlich des Gewerbegebietes am Prerauer Stich soll unterbunden werden. (Maßgabe ROV) Verbindung zum Ferienhausstandort P9 nördlich des Eichlerstichs. Straßenparallele Führung östlich der L214 bis Burgwall

Zu 16 Vogelsang – Grunewald

historische Wegeverbindung über Deutschboden – bisher unbefestigter Forstweg - naturschöne Wegeverbindung ohne KFZ-Verkehr - KFZ-Sperrung erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 17 Grunewald – Kurtschlag

historische Wegeverbindung – bisher unbefestigter Forstweg - naturschöne Wegeverbindung ohne KFZ-Verkehr - KFZ-Sperrung erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 18 Kurtschlag – Kappe

historische Wegeverbindung – Nordteil auf Feldsteinpflaster – Südteil bisher unbefestigter sehr sandiger Forstweg - naturschöne Wegeverbindung ohne KFZ-Verkehr - KFZ-Sperrung für Südteil erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 19 Kappe – Krewelin

historische Wegeverbindung - bisher unbefestigter wenig befahrener Feldweg - naturschöne Wegeverbindung fast ohne KFZ-Verkehr - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 20 Wesendorf (Nord) – Kurtschlag

historische Wegeverbindung – Südteil bisher unbefestigter KFZ-freier Waldweg - naturschöne Wegeverbindung, Nordteil auf wenig befahrener asphaltierter Ortserschließungsstraße (mit Bus-Anschluss) KFZ-Sperrung im Südteil erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 21 Wesendorf – Krewelin

historische Wegeverbindung - bisher unbefestigter wenig befahrener Feldweg - naturschöne Wegeverbindung fast ohne KFZ-Verkehr - KFZ-Schikanen erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 22 Krewelin – Exin – Hammelstall

historische Wegeverbindung – unbefestigt – wichtige Südspange des Radwegenetzes um Zehdenick KFZ-Sperrung erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 23 Exin – Grüner Weg – Zehdenick

zusätzliche Erschließung des Stadtgebietes aus Süd – abseits der TWSZ - - bisher unbefestigt KFZ-Sperrung erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 24 Hammelstall (Lütkeshof) – Klein-Mutz

historische Wegeverbindung – unbefestigt – wichtige Südwestspange des Radwegenetzes um Zehdenick KFZ-Sperrung erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Zu 25 Abzweig Lütkeshof

Erschließungsstraße zum Lütkeshof neu ausgebaut

Zu 26 Zehdenick – Amtsfreiheit – Neuholland

wichtige historische Wegeverbindung zwischen Zehdenick und Neuholland – z.Z. unbefestigt, im Nordteil sehr sandig, südlich des gemeindegebietes tiefe Spurrinnen - KFZ-Sperrung erforderlich, um neue PKW-Abkürzungsstrecke zu vermeiden

Das **Landesumweltamt Abt. Raumentwicklung / Großschutzgebiete Biosphärenreservat Schorfheide / Chorin** teilte mit Schreiben vom 27.04.2009 zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:

„...Die Rad- und Wanderwege im Bereich Kappe - Kurtschlag - Krewelin sind in wassergebundener Bauausführung geplant, was seitens der Schutzgebietsverwaltung grundsätzlich befürwortet wird. Ungeachtet dessen sind damit bauliche Maßnahmen verbunden, die der Befreiung von den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung bedürfen. Verfahrensführende Behörde ist die untere Naturschutzbehörde.“

13. Ver- und Entsorgungsanlagen und Leitungen

13.0 Vorbemerkungen

Die Flächen für Versorgungsanlagen sowie die Hauptversorgungs- und Hauptabwasserentsorgungsleitungen wurden in die Planzeichnung des FNP nachrichtlich übernommen.

Die übrigen Darstellungen des FNP stehen dem nicht entgegen, auch wenn z. B. die Trassen durch Bauflächen verlaufen. Im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen sind aus den Bauflächen nicht nur überbaubare Grundstücksflächen, sondern auch die erforderlichen Verkehrsflächen, Grünflächen usw. zu entwickeln. Dabei sind die Anforderungen, die sich für die dann konkretisierte Nutzung (z. B. aus der Lage einer Leitungsstrasse) ergeben, zu berücksichtigen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände zwischen Leitungsstrassen und heranrückender Bebauung wird auf die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, die einschlägigen technischen und behördlichen Bestimmungen sowie die konkreten Anforderungen der jeweiligen Versorgungsträger verwiesen.

13.1 Abwasser, Frischwasser, Niederschlagswasser

13.1.1 Abwasser

Zuständiger Entsorgungsträger für die Ortsteile **Burgwall, Badingen, Klein – Mutz, Marienthal, Mil denberg** ist gemäß Verbandssatzung vom 24.11.2005 der **Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee**. Die Beseitigung des Schmutzwassers regelt hier die **Satzung des Trink- und Abwasserverbandes Lindow - Gransee über die Beseitigung von Schmutzwasser (Schmutzwasserbeseitigungssatzung)**

Für die **Stadt Zehdenick** und die **übrigen Ortsteile** ist der **Entwässerungsbetrieb der Stadt Zehdenick (Stadtwerke Zehdenick GmbH)** als Entsorgungsträger für das Schmutzwasser zuständig. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist hier in der **Satzung über die Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Zehdenick (Schmutzwasserbeseitigungssatzung)** geregelt.

Beide Satzungen regeln den Anschlusszwang und das Benutzungsrecht für die zentralen bzw. dezentralen Abwasserbeseitigungsanlagen, sobald die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

In Zehdenick ist der Anschluss an die zentrale Schmutzwasserentsorgung weitgehend realisiert. Eine zentrale Kläranlage befindet sich südlich von Zehdenick an der Straße nach Krewelin. Sie ist im Flächennutzungsplan dargestellt.

In einzelnen Ortsteilen befinden sich teilweise dezentrale Entsorgungsanlagen. Dort, wo noch keine Anschlussmöglichkeit besteht, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung im abflusslose Gruben und Abfuhr durch zugelassene Entsorgungsunternehmen.

Es wurden ausschließlich vorhandene Abwasserbehandlungsanlagen dargestellt.

Da der Betrieb der Abwasserbehandlungsanlagen nur unter Beachtung der geltenden rechtlichen Bestimmungen erfolgen darf, ist davon auszugehen, dass die Darstellung der bestehenden Anlage im FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Hinweis: gemäß Abstandserlass des Landes Brandenburg (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 49 vom 6. Juli 1995) werden Abwasserbehandlungsanlagen mit über 300 kg pro Tag biochemischer Sauerstoffbedarf in 5 Tagen im Rohabwasser der Abstandsklasse V zugeordnet und sollen einen Abstand von 300m zu Wohnbereichen einhalten. Die einzige Kläranlage im Plangebiet, die diese Größenordnung erreicht, befindet sich in Zehdenick und hält diese Abstände ein. Da der Abstandserlass jedoch lediglich eine Orientierung für die Neuplanung geben würde, die bestehende Anlage jedoch vorhanden ist, sind hier die konkreten rechtlichen Anforderungen maßgebend.

In seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum Entwurf Mai 2008 teilte der **Trink- & Abwasserverband Lindow-Gransee** u.a. mit:

„...Die in der Ortslage von Badingen/Ortsteil Osterne dargestellte Kläranlage wurde bereits im Jahre 2000 zurückgebaut...“

Dem entsprechend wurde die Kläranlage im FNP auch nicht als Ver- und Entsorgungsanlage dargestellt. Die ehemalige Kläranlage ist lediglich in der Plangrundlage des FNP (topografische Karte) noch enthalten. Der FNP stellt die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar.

In ihrer Stellungnahme vom 17.04.2009 zum Entwurf Dezember 2008 teilte die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** u.a. mit:

„...Mindestens 14 Tage vor jedem Bauvorhaben sind Leitungsauskünfte einzuholen. Sollte eine Umverlegung notwendig werden, ist dies mit dem EZ abzustimmen. Die in der Leitungsauskunft angegebenen Daten zur Lage sind unverbindlich. Die Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen

(Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) vor der Baumaßnahme festzustellen. Bei unklarer Lage ist auf Maschinenschachtung zu verzichten.

Vor jedem baulichen Eingriff müssen die aktuellen Planunterlagen auch vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des EZ, zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung. Auskünfte zu Anlagen anderer Versorger oder Betreiber sind ebenfalls einzuholen.

Schon während der Baumaßnahme sind Mindestabstände und Überdeckungen einzuhalten.

Ein Errichten von jeglichen Gebäuden über Leitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist nicht gestattet. Das Lagern von Materialien im Bereich der Leitungen oder Anlagen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden. Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Leitungstrasse einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß den Regeln der Technik vorzusehen.

Jegliche Eingriffe im Bereich der Leitungen und Anlagen sind mit den Entwässerungsbetrieben abzustimmen.“

13.1.2 Frischwasser

Zuständiger Versorgungsträger für Trinkwasser für die Ortsteile Burgwall, Badingen, Klein – Mutz, Marienthal, Mildenberg ist gemäß Verbandssatzung vom 24.11.2005 der **Trink- und Abwasserverband Lindow-Gransee**. Die **Versorgung mit Trinkwasser** regelt hier die **Satzung des Trink- und Abwasserverbandes Lindow - Gransee über die Trinkwasserversorgung und den Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage (Trinkwasserversorgungssatzung)**

Für die Stadt Zehdenick und die übrigen Ortsteile ist die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** als Versorgungsträger für das Trinkwasser zuständig.

Durch die entsprechenden Satzungen sind auch hier Anschlusszwang und das Benutzungsrecht für die zentralen bzw. dezentralen Trinkwasserversorgungsanlagen, sobald die entsprechenden Voraussetzungen hierfür vorliegen.

In Zehdenick und in den Ortslagen ist der Anschluss an die zentrale bzw. dezentrale Trinkwasserversorgung weitgehend realisiert.

In Zehdenick erfolgt die Trinkwasserversorgung über das Wasserwerk Zehdenick. In den Ortsteilen sind jeweils Brunnenanlagen für die Versorgung mit Trinkwasser vorhanden.

Die betreffenden Trinkwasserschutz-zonen sowie die Flächen der Wasserwerke, die dem Darstellungsmaßstab des FNP entsprechen, sind im Flächennutzungsplan dargestellt.

In seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum Entwurf Mai 2008 gab der **Trink- & Abwasserverband Lindow-Gransee** Hinweise zu den Brunnen, Wasserfassungen und geplanten Grenzen von Trinkwasserschutz-zonen. Die geplanten Grenzen der Trinkwasserschutz-zonen II wurden als hinweisliche Darstellungen im FNP dokumentiert. Die Hinweise wurden unter 17.5.1 in die vorliegende Begründung aufgenommen.

Die **Löschwasserversorgung** erfolgt soweit möglich, durch die Entnahme von Oberflächenwasser aus den Tonstichen oder der Havel und im Übrigen über Hydranten, die an das Trinkwassernetz angeschlossen

sen sind. Sollte beides nicht möglich sein, kann im Einzelfall die Anlage gesonderter Löschwasserbrunnen oder -teiche erforderlich sein.

Der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 19.08.2008 zum **Entwurf des FNP (Mai 2008)** bezüglich der **Belange des Bereiches Brand-, Katastrophenschutz, Rettungswesen** mit:

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zu den im FNP-Entwurf dargestellten Entwicklungszielen der Stadt.

Die Löschwasserversorgung für die dargestellten Bauflächen ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den entsprechenden Genehmigungsverfahren werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes weiter differenziert.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zu den Belangen des **Bereiches Brand-, Katastrophenschutz, Rettungswesen** mit Schreiben vom 28.06.2007 zum **Vorentwurf** mit:

„Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zu den im FNP-Entwurf dargestellten Entwicklungszielen der Stadt.

Die Löschwasserversorgung für die dargestellten Bauflächen ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405 zu gewährleisten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den entsprechenden Genehmigungsverfahren werden die Belange des vorbeugenden Brandschutzes weiter differenziert.“

In ihrer Stellungnahme vom 17.04.2009 zum Entwurf Dezember 2008 teilte die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** u.a. mit:

„...Mindestens 14 Tage vor jedem Bauvorhaben sind Leitungsauskünfte einzuholen. Sollte eine Umverlegung notwendig werden, ist dies mit dem SZ abzustimmen. Die in der Leitungsauskunft angegebenen Daten zur Lage sind unverbindlich. Die Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) vor der Baumaßnahme festzustellen.

Bei unklarer Lage ist auf Maschinenschachtung zu verzichten.

Vor jedem baulichen Eingriff müssen die aktuellen Planunterlagen auch vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der SZ, zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung. Auskünfte zu Anlagen anderer Versorger oder Betreiber sind ebenfalls einzuholen.

Schon während der Baumaßnahme sind Mindestabstände und Überdeckungen einzuhalten.

Ein Errichten von jeglichen Gebäuden über Leitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist nicht gestattet. Das Lagern von Materialien im Bereich der Leitungen oder Anlagen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden. Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Leitungstrasse einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß den Regeln der Technik vorzusehen.

Jegliche Eingriffe im Bereich der Leitungen und Anlagen sind mit den Stadtwerken abzustimmen.“

13.1.3 Niederschlagswasser

Gemäß den in Brandenburg geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen ist das Niederschlagswasser grundsätzlich, wenn möglich, auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.

Wegen der teilweise sehr bindigen Böden ist die Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht immer ohne weiteres möglich.

In fast allen Ortsteilen ist die Bebauungsdichte gering und es sind in der Regel ausreichend große Flächen vorhanden, um das Niederschlagswasser oberflächlich abzuleiten.

Für die Stadt Zehdenick, besteht insbesondere in der dichter bebauten Innenstadt nicht immer die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Hier trifft die **Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Stadt Zehdenick (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung)** die erforderlichen Regelungen.

Gemäß § 1 gilt auch in Zehdenick der Grundsatz „Versickerung auf dem Grundstück vor Einleitung in die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigungsanlage“.

Weiter heißt es in der Satzung:

(2) *Aus ökologischen und ökonomischen Gründen und zum Zwecke eines schonenden und sparsamen Umgangs mit den noch vorhandenen und intakten Trinkwasserressourcen, sollte nach Maßgabe dieser Satzung das Niederschlagswasser mittels Regenwassernutzungsanlagen auf dem Grundstück genutzt werden.*

§ 2 Allgemeines

(1) *Die Stadt Zehdenick – im Folgenden „Stadt“ genannt - betreibt nach Maßgabe dieser Satzung zur Beseitigung des in ihrem Gebiet bis auf die Gebiete der Ortsteile Mildenberg, Marienthal, Burgwall, Klein-Mutz, Badingen, Kappe, Kurtschlag, Krewelin, Wesendorf, Ribbeck, Zabelsdorf, Bergsdorf, Vogelsang anfallenden Niederschlagswassers eine rechtlich selbständige Niederschlagswasserbeseitigungsanlage (Trennsystem) – im Folgenden „NWBA“ genannt - zu den Einleitstellen in die Vorflut als zentrale öffentliche Einrichtung.*

In ihrer Stellungnahme vom 17.04.2009 zum Entwurf Dezember 2008 teilte die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** u.a. mit:

„...Mindestens 14 Tage vor jedem Bauvorhaben sind Leitungsauskünfte einzuholen. Sollte eine Umverlegung notwendig werden, ist dies mit dem EZ abzustimmen. Die in der Leitungsauskunft angegebenen Daten zur Lage sind unverbindlich. Die Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) vor der Baumaßnahme festzustellen. Bei unklarer Lage ist auf Maschinenschachtung zu verzichten.

Vor jedem baulichen Eingriff müssen die aktuellen Planunterlagen auch vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des EZ, zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung. Auskünfte zu Anlagen anderer Versorger oder Betreiber sind ebenfalls einzuholen.

Schon während der Baumaßnahme sind Mindestabstände und Überdeckungen einzuhalten.

Ein Errichten von jeglichen Gebäuden über Leitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist nicht gestattet. Das Lagern von Materialien im Bereich der Leitungen oder Anlagen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden. Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Leitungstrasse einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß den Regeln der Technik vorzusehen.

Jegliche Eingriffe im Bereich der Leitungen und Anlagen sind mit den Entwässerungsbetrieben abzustimmen.“

13.2 Elektroenergie

Die Stadt Zehdenick ist vollständig an die zentrale Energieversorgung angeschlossen. Zuständige Versorgungsunternehmen sind hier die Havelstrom Zehdenick GmbH (Stadtwerke Zehdenick GmbH) und die E.On edis AG.

Das vorhandene Umspannwerk in Neuhof, das der FNP darstellt, hat einen Abstand von ca. 70m zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Da der Betrieb der Anlage nur unter Beachtung der geltenden immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) erfolgen darf, ist davon auszugehen, dass die Darstellung der bestehenden Anlage im FNP keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Die Hauptversorgungsleitungen der Energieversorgung sowie Flächen für technische Anlagen (z. B. Umspannwerke) wurden in den FNP übernommen, sofern sie dem Darstellungsmaßstab des FNP entsprechen.

Im Plangebiet befinden sich folgende überörtliche Versorgungsleitungen der Energieversorgung:

- 380-kV-Freileitung Lubmin-Malchow / Neuenhagen 515 / 518 / 520
- 110 kV-Freileitung Bernau-Fürstenberg
- 110 kV-Freileitung Neuhof-Löwenberg

sowie mehrere 10-kV-Leitungen, die nicht im Flächennutzungsplan dargestellt wurden.

Mit Schreiben vom 21.06.2007 teilte die **E.ON edis AG** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP mit:

„wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 24. Mai dieses Jahres und teilen Ihnen mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes gegen die o. g. Planung keine Bedenken bestehen.

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten. Im Rahmen vorhabenkonkreter Planungen halten wir deshalb eine Rücksprache mit uns für erforderlich.

Wir bitten um Verständnis, dass wir einer Darstellung unseres gesamten Leitungsbestandes für den großflächigen Bereich des F-Planes in dieser Form nicht nachkommen können.

Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Für den Anschluss von Neukunden werden unsere Nieder- und Mittelspannungsnetze entsprechend der angemeldeten Leistung und der jeweils geforderten Versorgungssicherheit ausgebaut bzw. erweitert und gegebenenfalls neue Transformatorenstationen errichtet.

Vorzugsweise werden dafür vorhandene bzw. im öffentlichen Bauraum befindliche Leitungstrassen genutzt und Möglichkeiten der koordinierten Leitungsverlegung mit anderen Versorgungsleitungen geprüft.

Für neu zu errichtende Transformatorenstationen werden grundsätzlich Grundstücke, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden, genutzt.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen uns keine konkreten Bebauungspläne vor, so dass es uns nicht möglich ist, über perspektivisch benötigte Flächen für neue Trassen bzw. Stationsstandorte Aussagen zu treffen.

Auf jeden Fall sollten bei zukünftigen Planungen unsere vorhandenen Leitungstrassen und Stationsstandorte berücksichtigt und gesichert werden.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:

- 1. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“*
- 2. „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“*
- 3. „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.DIS Aktiengesellschaft“*
- 4. „Hinweise zu Bebauung und Begrünung in der Nähe vorhandener/geplanter 110 kV-Freileitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“*
- 5. „Richtlinien zum Schutz erdverlegter Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“ und*
- 6. „Hinweise über das Verhalten bei Beschädigungen an Gasleitungen der E.DIS Aktiengesellschaft“*

Für Rückfragen stehen Ihnen in unserem Standort Gransee unsere Mitarbeiter gern zur Verfügung.“

(In der Anlage zum vorstehenden Schreiben lagen die genannten Hinweise und Richtlinien bei, die bei Bedarf bei der Verwaltung der Stadt Zehdenick eingesehen werden können.)

13.3 Erdgas

Die Gasversorgung Zehdenick GmbH (Stadtwerke Zehdenick GmbH) bietet im Raum Zehdenick die Möglichkeit des Anschlusses an die zentrale Erdgasversorgung. Die örtlichen und überörtlichen Hauptversorgungsleitungen werden im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die **WGI** teilte im Auftrag der **EMB (Erdgas Mark Brandenburg)** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP mit Schreiben vom 12.06.2007 und gleichlautend zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 mit:

„die Westfälische Gesellschaft für Geoinformation und Ingenieurdienstleistung mbH (nachfolgend WGI) genannt, wird von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH & Co. KG (nachfolgend NBB genannt), beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt namens und im Auftrag der GASAG Berliner Gaswerke AG, der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH, der Stadtwerke Beizig GmbH, der Gasversorgung Zehdenick GmbH und der HSW Havelländische Stadtwerke GmbH.

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) festzustellen.

Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der NBB, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.

In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Eine Versorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen unter Beachtung der DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.

Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden, so ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der MBB vorzulegen.“

(In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan waren die Erdgas-Hochdruckleitungen und Kabelanlagen dargestellt.)

Die **GDMcom** teilte im Auftrag der **Verbundnetz Gas AG** im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum FNP mit Schreiben vom 02.07.2007 mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

Bezug nehmend auf Ihre o. g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass sich in dem in Ihrer Anfrage näher bezeichneten Gelände unterirdisch verlegte, in Betrieb befindliche sowie stillgelegte Anlagen der VNG befinden.

Hierbei handelt es sich um folgende Anlage/n:

Eigen- tümer	Anlage/n	Nr.	DN	Schutz- streifen
VNG	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	86	300	6 m
VNG	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	86.02	150	4 m
VNG	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	86.14	100	4 m
VNG	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	86.17	100	4 m
VNG	Ferngasleitung (FGL) ⁽¹⁾	86	300	stillgelegt
VNG	Korrosionsschutzanlage (KKS/F SA/LAF) ⁽¹⁾	086.00/01 und 086.00/02	-	1 m
	- E-Kabel	-	-	4 m
	- Anodenfelder	-	-	stillgelegt
VNG	Korrosionsschutzanlage (KKS/FSA/LAF) ⁽¹⁾	086.00/03	-	-
VNG	Sonstiges: Armaturengruppen, Schilderpfähle, Messsäulen u. dgl. ⁽¹⁾	-	-	-

⁽¹⁾ nachfolgend als Anlage/n bezeichnet

Die Ferngasleitung 86 DN 300 Gransee - Zehdenick - Stegelitz durchquert das F-Plan-Gebiet ausgehend vom westlichen Rand zunächst in Richtung Osten, tangiert das Stadtgebiet von Zehdenick nordwestlich, durchquert mehr oder weniger parallel zur Bahnlinie und zur L 21 den Zehdenicker Forst, um hinter der Ortslage Vogelsang das Gemeindegebiet am nordöstlichen Rand zu verlassen. Sie dient der Versorgung regionaler und örtlicher Versorgungsunternehmen sowie industrieller Großkunden in Brandenburg mit Erdgas.

Westlich von Karlshof zweigt der südliche Anschluss der Stadt Zehdenick (FGL 86.02 DN 150) von der FGL 86 ab und verläuft bis zur Übernahmestation des örtlichen Gasversorgers am östlichen Rand des Bahnhofes.

Zwischen der Havel und der Ortslage Neuhoft befindet sich die nördliche Einspeisung der Stadt (FGL 86.14 DN 100).

Eine weitere Übergabe an die regionale Gasversorgung befindet sich mit der FGL 86.17 DN 100 östlich von Vogelsang.

Darüber hinaus existieren im Gebiet des F-Planes Einrichtungen, die den Betrieb der Ferngas- und Anschlussleitungen gewährleisten. Dazu zählen Armaturengruppen, Anlagen des Korrosionsschutzes sowie Markierungs- und Messeinrichtungen.

Die Grobtrassen der Leitungen sind in der Planzeichnung des F-Planes entsprechend § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als überregionale Hauptversorgungsleitungen darzustellen. Auch in den Erläuterungsberichten sind Hinweise auf den Anlagenbestand der VNG aufzunehmen und auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen.

Die Anlage/n der VNG liegen in der Regel mittig in einem **Schutzstreifen**, der von Art und Dimensionierung der Anlage abhängig ist. Siehe vorstehende Auflistung. Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlagen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen vorübergehend und/oder dauerhaft beeinträchtigen oder gefährden können.

Darüber hinaus existieren für die Ferngasleitungen und deren Betriebseinrichtungen **Sicherheitsabstände zu bestimmten Objekten und Maßnahmen**, die bei der Planung und Realisierung entsprechender Vorhaben zu berücksichtigen sind. Diese können erst im konkreten Fall im Zuge der Planung unter Berücksichtigung von Art und Umfang des jeweiligen Vorhabens festgelegt werden.

Zur Information haben wir Ihnen einen Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 beigelegt, aus dem Sie die Lage und die Standorte der Anlage/n entnehmen können. Die Eintragungen in die Planunterlagen sind nach bestem Wissen erfolgt. Jedoch ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit durch den zuständigen Betreiber festgestellt wurde.

Die Errichtung der VNG-Anlagen erfolgte auf der zur Bauzeit geltenden gesetzlichen Grundlage. Die VNG hat nach § 9 des **Grundbuchbereinigungsgesetzes** (GBerG - Artikel 2 des Gesetzes zur Vereinfachung und Beschleunigung registerrechtlicher und anderer Verfahren - RegVBG, BGBL. Teil 1 S. 2182 ff) für alle Ferngasleitungen und Anlagen, die der Fortleitung unmittelbar dienen, die vor dem 03.10.1990 verlegt wurden und zu diesem Zeitpunkt in Betrieb waren, eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** an den Grundstücken, die nicht öffentliche Verkehrswege oder Verkehrsflächen sind, kraft Gesetzes außerhalb des Grundbuches.

Weitere **beschränkte persönliche Dienstbarkeiten** sind durch §§ 1090-1092 des **Bürgerlichen Gesetzbuches** (BGB) begründet.

Sofern Sie die genaue Lage dieser Anlage/n für die Abwägung benötigen, laden Sie bitte den für das Territorium zuständigen Betreiber und/oder Dienstleister

zur Ortung und Kennzeichnung der jeweiligen Anlage/n ein.

Grundsätzlich gilt: Sofern Planungen jeglicher Art im Bereich von 100 m beiderseits der v. b. Anlagen vorgenommen werden, ist die GDMcom zur Stellungnahme aufzufordern. Das gilt z.B. für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen einschließlich der Errichtung von Windenergieanlagen, Anpflanzungen, das Ausweisen von Sonder- und Ausgleichsflächen u.s.w.

Damit diese Belange bei der Aufstellung und Verwirklichung des Flächennutzungsplanes Berücksichtigung finden, legen wir Ihnen zur Information eine Broschüre „Allgemeine Verhaltensregeln und Vorschriften zum Schutz von Anlagen der VNG“ bei.

Wir bestätigen den Vorentwurf des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes unter Beachtung unserer vorstehenden Hinweise und Auflagen.

Die VNG ist ein überregionales Ferngasunternehmen. Bezüglich Leitungen und Anlagen regionaler und/oder örtlicher Gasversorgungsunternehmen bitten wir Sie höflich, sich unmittelbar mit dem zuständigen Leitungsbetreiber in Verbindung zu setzen.

Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlage/n gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter gern zur Auskunft zur Verfügung.“

(In dem der Stellungnahme beiliegenden Lageplan waren die Ferngasleitungen und Kabelanlagen dargestellt.)

Die GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG teilte mit Schreiben vom 15.07.2008 zum Entwurf des FNP vom Mai 2008 mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

In dem bisherigen Schriftverkehr zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, zuletzt mit Schreiben vom 02.07.2007, haben wir Ihnen mitgeteilt, dass sich innerhalb der Verfahrensgrenze Anlagen der VNG befinden und Hinweise gegeben, die bei Planungen im Bereich von den VNG-Anlagen zu beachten sind.

Unsere Hinweise sind in der Begründung unter Punkt 13 aufgeführt und die Lage der VNG-Anlagen ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung der VNG-Anlagen können wir als Grobtrassen bestätigen.

Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die vorgesehenen Gebiete, wie z.B. SO Windkraft, Gewerbliche Bauflächen, Anpflanzungen, Verkehrsbauten etc. von den VNG-Anlagen berührt werden, bzw. sich im Nahbereich befinden. Für diese Gebiete ist es notwendig, bereits vor der Bestätigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.

Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass bei Änderungen/ Planungen jeglicher Art im Bereich von 100 m beiderseits der VNG-Anlagen, die GDMcom zur Stellungnahme aufzufordern ist. Das gilt z.B. für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen einschließlich der Errichtung von Windenergieanlagen, Anpflanzungen, das Ausweisen von Sonder- und Ausgleichsflächen usw.

Wir bestätigen den Entwurf des Flächennutzungsplanes unter Beachtung und Einhaltung der von uns gegebenen Hinweise und Einarbeitung in die Begründung, sofern dies noch nicht geschehen ist.

Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlage/n gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit, sie ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Bei Rückfragen steht Ihnen o. g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung“

Die Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Realisierung von Vorhaben im betreffenden Bereich zu beachten.

Die **GDMcom im Auftrag der Verbundnetz Gas AG** teilte mit Schreiben vom 02.04.2009 zum Entwurf des FNP vom Mai 2008 mit:

„GDMcom ist vorliegend als von der VNG - Verbundnetz Gas AG (nachfolgend VNG genannt) beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der VNG.

In dem bisherigen Schriftverkehr zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes, zuletzt mit Schreiben vom 13.08.2008, haben wir Ihnen mitgeteilt, dass sich innerhalb der Verfahrensgrenze Anlagen der VNG befinden und Hinweise gegeben, die bei Planungen im Bereich von den VNG-Anlagen zu beachten sind.

Unsere Hinweise sind u. a. in der Begründung unter Punkt 13 aufgeführt und die Lage der VNG-Anlagen ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung der VNG-Anlagen können wir als Grobtrassen bestätigen.

Aus den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die vorgesehenen Gebiete, wie z.B. SO Windkraft, Gewerbliche Bauflächen, Anpflanzungen, Verkehrsbauten etc. von den VNG-Anlagen berührt werden, bzw. sich im Nahbereich befinden. Für diese Gebiete ist es notwendig, bereits vor der Bestätigung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.

Vorsorglich weisen wir nochmals darauf hin, dass bei Änderungen/ Planungen jeglicher Art im Bereich von 100 m beiderseits der VNG-Anlagen, die GDMcom zur Stellungnahme aufzufordern ist. Das gilt z.B. auch für den Neu- bzw. Ausbau von Straßen und Wegen, das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen einschließlich der Errichtung von Windenergieanlagen, Anpflanzungen, das Ausweisen von Sonder- und Ausgleichsflächen usw.

Wir bestätigen den geänderten Entwurf des Flächennutzungsplanes unter Beachtung und Einhaltung der von uns gegebenen Hinweise und Einarbeitung in die Begründung, sofern dies noch nicht geschehen ist.

Die GDMcom vertritt die Interessen für v. b. Anlage/n gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit; sie ist am weiteren Verfahren zu beteiligen.

Die gegebenen Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Unter dieser Voraussetzung stehen die Hinweise dem Vollzug der Darstellungen des FNP's nicht entgegen und ein Erfordernis für Standortänderungen ergibt sich hieraus nicht.

In ihrer Stellungnahme vom 17.04.2009 zum Entwurf Dezember 2008 teilte die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** u.a. mit:

„...Mindestens 14 Tage vor jedem Bauvorhaben sind Leitungsauskünfte einzuholen. Sollte eine Umverlegung notwendig werden, ist dies mit dem SZ abzustimmen. Die in der Leitungsauskunft angegebenen Daten zur Lage sind unverbindlich. Die Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen o. a.) vor der Baumaßnahme festzustellen.

Bei unklarer Lage ist auf Maschinenschachtung zu verzichten.

Vor jeden baulichen Eingriff müssen die aktuellen Planunterlagen auch vor Ort vorliegen. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen der SZ, zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung. Auskünfte zu Anlagen anderer Versorger oder Betreiber sind ebenfalls einzuholen.

Schon während der Baumaßnahme sind Mindestabstände und Überdeckungen einzuhalten.

Ein Errichten von jeglichen Gebäuden über Leitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist nicht gestattet. Das Lagern von Materialien im Bereich der Leitungen oder Anlagen ist unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeit der Leitungen beeinträchtigt werden. Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur Leitungstrasse einzuhalten oder entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß den Regeln der Technik vorzusehen.

Jegliche Eingriffe im Bereich der Leitungen und Anlagen sind mit den Stadtwerken abzustimmen.“

13.4 Öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung

Im Bereich der Wohngebiete mit Geschosswohnungsbau in Zehdenick Nord und Süd besteht die Möglichkeit des Anschlusses an die **Öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung**. Betreiber der Anlagen ist die Stadtwerke Zehdenick GmbH.

Die **Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Zehdenick** regelt das Anschluss – und Benutzungsrecht.

13.5 Telekommunikation

im Planungsgebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG sowie mehrere Mobilfunkanlagen verschiedener Anbieter.

13.6 Abfallwirtschaft

Für die Entsorgung von Hausmüll und hausmüllähnlichen Gewerbeabfall ist lt. §3(1) Brandenburg. Abfallgesetz der Landkreis Oberhavel zuständig.

Die im Plangebiet befindlichen mehrere Alt-Deponien, die geschlossen sind und sich in Rekultivierung bzw. Sanierung befinden. (siehe Altlastenverdachtsflächen). Sie wurden ggf. als Altlastenverdachtsflächen dargestellt. Westlich der Kreisstraße 6513, die von Zehdenick nach Mildenberg führt, befindet sich zum OT Mildenberg gehörig eine Deponie, die nicht mehr für weitere Ablagerungen genutzt wird, jedoch noch nicht fertig rekultiviert ist. Da eine weitere Entwicklung der Deponienutzung seitens der Gemeinde hier nicht geplant ist, wird auch diese Deponie im FNP nicht mehr dargestellt.

Der **Landkreis Oberhavel** teilte die **Belange der unteren Abfallwirtschaftsbehörde** mit Schreiben vom 28.06.2007 zum FNP-Vorentwurf wie folgt mit:

„Der Landkreis Oberhavel entsorgt die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle im Rahmen der Gesetze und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung in der jeweils gültigen Fassung.

Weiterführende Hinweise zur Abfallentsorgung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. den anschließenden bauordnungsrechtlichen Verfahren gegeben.“

13.7 Entwicklungsziele Ver- und Entsorgung, Maßnahmen und Darstellungen im FNP

Entwicklungsziele Ver- und Entsorgung	Maßnahmen und Darstellungen im FNP
Sicherung einer effizienten und ökologisch verträglichen Ver- und Entsorgung im gesamten Plangebiet der Stadt Zehdenick mit ihren Ortsteilen	nachrichtliche Übernahme der Ver- und Entsorgungsanlagen, soweit die Flächengröße dem Darstellungsmaßstab des FNP entspricht, weitere Ver- und Entsorgungsanlagen sind gemäß §14 innerhalb der Bauflächen und Baugebietsflächen und darüber hinaus im öffentlichen Straßenraum zulässig.
Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen durch Immissionsbelastungen von magnetischen und Elektrischen Feldern (z. B. Hochspannungsleitungen, Mobilfunk-Sendemasten) durch ausreichende Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen (Aufenthaltsräume)	Sicherung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen wie Hochspannungsleitungen oder Mobilfunk-Sendemasten durch ausreichende Abstände zu stöempfindlichen Nutzungen (Aufenthaltsräumen), Berücksichtigung in der verbindlichen Bauleitplanung
Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leitungen und Anlagen durch bauliche Maßnahmen oder Pflanzmaßnahmen	Einhalten der erforderlichen Schutzabstände und der weiteren technischen Anforderungen zum Schutz von Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen bei der Realisierung von Bauvorhaben und bei Pflanzmaßnahmen, ggf. Vor-Ort-Einweisung durch zuständige Unternehmen und Handschachtung zum Auffinden von Leitungen

14. Flächen für die Landwirtschaft

14.1 Bestand

Im Plangebiet sind ca. **12.279,26** ha Flächen für die Landwirtschaft einschließlich ungenutzter Offenlandflächen vorhanden. Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes ist das ein Anteil von ca. 55%.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich vorrangig im südwestlichen Teil des Plangebietes auf der Granseer Platte sowie im südlichen Teil der Havelniederung, wo diese nicht durch Tonstiche in Anspruch genommen wurde sowie im Niederungsbereich des Döllnfließes im Südosten des Plangebietes. Die hier vorhandenen verhältnismäßig ertragreichen Böden werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. (sh. auch 5.2 Naturräumliche Gliederung)

Die landwirtschaftlichen Flächen grenzen teilweise unmittelbar an die Bauflächen der Ortslagen.

Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen befinden sich Feldsölle, die geschützte Biotope nach BbgNatSchG sind und sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignen.

Dort, wo der Geschiebemergel-Boden der Granseer Platte mit dünenartigen Sandablagerungen überdeckt ist, gliedern kleine Waldinseln die Landwirtschaftsflächen. Feldgehölze sind kaum vorhanden.

Früher landwirtschaftlich genutzte Flächen, die heute zwischen den Tonstichen liegen, schlecht zugänglich sind oder keinen ausreichenden Ertrag versprechen, werden gegenwärtig nur geringfügig bzw. nicht mehr genutzt.

Weitere Offenlandflächen sind durch die Aufgabe früherer baulicher Nutzungen entstanden. So ist auf der früher militärisch genutzten Fläche nordwestlich von Vogelsang nach dem fortschreitenden Abriss der baulichen Anlagen eine unbewaldete Fläche auf magerem Sandboden zurückgeblieben, auf der sich im Laufe der Sukzession teilweise Trockenrasengesellschaften herausgebildet haben, die gemäß BbgNatschG geschützte Biotope sind. Diese Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt, da sie keinen Ertrag versprechen und es sich zudem um geschützte Biotope handelt. Dies hat zur Folge, dass in Laufe der weiteren natürlichen Entwicklung dort Wald aufwachsen wird und der Trockenrasen wieder verschwindet.

14.2 Konflikte

Art der Flächen	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
landwirtschaftliche Flächen mit intensiver Nutzung	Granseer Platte, Niederung der Havel und des Döllnfließes	Fläche für die Landwirtschaft, Außenbereich teilweise Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	grenzen teilweise unmittelbar an bebaute Ortslagen, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind und können hier zeitweise zu Konflikten durch landwirtschaftstypische Geräusche, Gerüche und Staub führen	-Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungen als existenzielle Grundlage in der Region, - planerische Vorbereitung der Entwicklung von Gartenbereichen als Übergangszone von baulichen Nutzungen zu landwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzung dieser Bereich auch für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht	-Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft -in den Bereichen, in denen Bauflächen angrenzen, Darstellung von Grünfläche Garten als Pufferzone zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und baulicher Nutzung und für die Ausbildung eingegrünter Siedlungsränder

Art der Flächen	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
landwirtschaftliche Flächen mit geschützten Biotopen	Feldsölle auf der Granseer Platte, Feuchtwiesen in der Niederung des Döllnfließes und der Havel und schnellen Havel	geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG auf Offenlandfläche im Außenbereich teilweise Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	Feldsölle teilweise überpflügt oder verfüllt, dennoch kein Ertrag auf den betreffenden Flächen, Niedermoorwiesen (Feuchtwiesen) sind durch Entwässerung, Überpflügung und Walzungen und Aussaat von Intensivgräsern, die die Kräuter, Seggen und Binsen verdrängen, gefährdet, auch Nutzungsauflassung der Feuchtwiesen führt zur Verbuschung und zum Verlust der geschützten Biotope	Erhalt der geschützten Biotope	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden hinweislichen Darstellung des geschützten Biotopes, Vertragsnaturschutz
Offenlandflächen, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden, teilweise mit geschützten Biotopen (z. B. Trockenrasen, Heidebiotope) oder Altlasten (z. B. ehemalige Deponien)	ehemalige militärische Liegenschaft bei Vogel-sang, ehemalige Deponien, zurückgebaute früher gewerbliche Nutzungen im Außenbereich, Splitterflächen in der Tonstichlandschaft	Offenlandfläche im Außenbereich, teilweise mit geschützten Biotopen gemäß §32 BbgNatSchG teilweise Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	- ungenutzte Offenlandflächen unterliegen der Sukzession, sie verbuschen, später entwickelt sich Wald, somit ist ihre gliedernde Wirkung für den Landschaftsraum sowie ihre Funktion als Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Arten (Insekten, Kräuter, Kriechtiere) verloren - Trockenrasen und Heidebiotope sollen als geschütztes Biotop vor Eingriffen geschützt werden, was im Laufe der Sukzession das Verschwinden dieser Biotope zur Folge hat, bei Altlasten besteht ggf. Sanierungsbedarf	Erhalt der Offenlandflächen als gliedernder Landschaftsbestandteil und Lebensraum, somit Schaffung der Voraussetzungen, auch geschützte Biotope und vom Aussterben bedrohte Arten nach Möglichkeit zu erhalten ggf. Einbeziehung der ungenutzten Offenlandflächen in das Entwicklungskonzept der Tonstichlandschaft, unter Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Artenschutzes	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden hinweislichen Darstellung des geschützten Biotopes (zur Darstellung der Wasserflächen sh. unter Wasserflächen) Gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Darstellung von entsprechenden Sondergebieten

14.3. Deckung des Bedarfes an Flächen für die Landwirtschaft

Im Plangebiet sind ca. **12.279,26ha** Flächen für die Landwirtschaft einschließlich ungenutzter Offenlandflächen vorhanden.

Im Flächennutzungsplan werden darüber hinaus auch Flächen als Landwirtschaftsflächen dargestellt, die zwar baulich genutzt sind, aber wegen ihrer Lage im Außenbereich und teilweiser Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht oder in Trinkwasserschutz-zonen sowie Immissionsschutzkonflikten und mangelhafter Erschließung **nicht im Flächennutzungsplan dargestellt** werden können (sh. hierzu unter

6. bis 9. dieser Begründung) Für rechtmäßig ausgeübte Nutzungen auf den betreffenden Flächen besteht ein Bestandsschutz. Eine bauliche Entwicklung dieser Flächen ist jedoch nicht geplant. Sie werden deshalb im Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen sondern als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für die **geplanten Entwicklung anderer Nutzungen** werden im FNP Flächen für die Landwirtschaft bzw. Offenlandflächen in Anspruch genommen. (sh. hierzu unter 6. bis 9. dieser Begründung)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zu den Belangen des **Bereiches Bereiches Landwirtschaft** mit Schreiben vom 28.06.2007 **zum Vorentwurf** mit:

7.1.1 Zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß vorliegendem Plan werden für die Stadt Zehdenick einschließlich der Ortsteile insgesamt 12.253 ha landwirtschaftliche Flächen einschließlich sonstiges Offenland ausgewiesen. Davon sind 185,08 ha von einer Umnutzung betroffen. Wären alles landwirtschaftliche Nutzflächen, so entspräche diese Größe einem tragfähigen Haupterwerbsbetrieb.

Von den 185 ha sind allein 122 ha als Ferienhausgebiete dargestellt. Eine Prüfung hat ergeben, dass sich darunter 30 ha landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, deren Nutzung im Rahmen der Agrarförderung 2006 ausgewiesen wurde. Bei einem schrittweisen Aufbau der Ferienhausanlagen sollten insbesondere die zusammenhängenden landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen im Ferienhausgebiet „P 6“ zuletzt in Anspruch genommen werden.

7.1.2 Zur Dorfrandeingrünung

*Problematisch erscheint die Umnutzung von 43 ha für die **Dorfrandeingrünung**. Landwirtschaftliche Flächen sind in größtmöglichem Umfang zu erhalten.*

Gegenwärtig ist die Tendenz eine Andere – Eigentümer von Gartenland beräumen die Zäune und stellen die Flächen landwirtschaftlichen Betrieben zur Verfügung, da die Pflege und Bewirtschaftung dieser Flächen ansonsten nicht gesichert werden kann. Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie die Pflege der 43 ha gesichert werden soll. Unter diesem Aspekt sollte dieses Entwicklungsziel nochmals geprüft werden.

7.1.3 Zur Erweiterung von Wohn- und Gewerbeflächen

*Auch wenn der Zeithorizont der Planung bis in das Jahr 2020 reicht, sollte die Inanspruchnahme von Flächen für die Erweiterung von Wohnen und Gewerbe kritisch geprüft werden, insbesondere die Flächen **Ba 2, Be 6, Mi 1, Mi 10, Os 2, Z 1 und Z 2**.“*

Zur Berücksichtigung der diesbezüglichen Hinweise, die insbesondere durch die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg**, die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignutz-Oberhavel** und den **Landkreis Oberhavel** zum **Vorentwurf des FNP** gegeben wurden, wurden die **geplanten Bau- und Grünflächen erheblich reduziert** (sh. hierzu unter 6. bis 9. dieser Begründung). Um den **Ausgleich nach dem Waldgesetz** für die Inanspruchnahme von Wald für andere Nutzungen zu ermöglichen ist im Unterschied zum Vorentwurf nun jedoch die Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Offenlandflächen für **Aufforstungen** im FNP vorgesehen (sh. hierzu unter 15. dieser Begründung)

Dennoch sind im **Entwurf des FNP** nun **12.224,83 ha Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt. Das sind **54,43 ha** weniger als der vorhandene Bestand 2006. Bezogen auf diesen Bestand verringert sich somit die dargestellte Gesamtfläche für Flächen für die Landwirtschaft **um 0,4%** auf auf 99,6% des Bestandes. **Gegenüber dem Vorentwurf wird die Verringerung der Gesamtfläche Landwirtschaft auf 48 % reduziert.**

Berücksichtigt man, dass bei den Flächen mit geplanter baulichen Nutzungen, insbesondere im Bereich der Tonstichlandschaft, ein erheblicher Anteil nicht landwirtschaftlich genutzter Offenlandflächen enthalten ist, ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes insgesamt keine erhebliche Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen im Plangebiet vorbereitet wird.

14.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellung Flächen für die Landwirtschaft

Entwicklungsziele	Maßnahmen und Darstellung im FNP
<p>landwirtschaftliche Flächen mit intensiver Nutzung -Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzungen als Existenz- zielle Grundlage in der Region,</p> <p>- planerische Vorbereitung der Entwicklung von Garten- bereichen als Übergangszone von baulichen Nutzungen zu landwirtschaftlichen Nutzungen, Nutzung dieser Be- reich auch für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht</p>	<p>-Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft,</p> <p>-in den Bereichen, in denen Bauflächen an- grenzen, Darstellung von Grünfläche Garten als Pufferzone zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und baulicher Nutzung und für die Ausbildung eingegrünter Siedlungsränder</p>
<p>landwirtschaftliche Flächen mit geschützten Biotopen Erhalt der geschützten Biotop (Feldsölle auf der Granseer Platte, Feuchtwiesen in der Niederung des Döllnfließes und der Havel und Schnellen Havel)</p>	<p>- Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden hinweislichen Darstel- lung des geschützten Biotopes - ggf. Vertragsnaturschutz</p>
<p>Offenlandflächen, die nicht landwirtschaftlich ge- nutzt werden, teilweise mit geschützten Biotopen (z. B. Trockenrasen, Heidebiotop) oder Altlasten (z. B. ehemalige Deponien) Erhalt der Offenlandflächen als gliedernder Land- schaftsbestandteil und Lebensraum, somit Schaffung der Voraussetzungen, auch geschützte Biotop und vom Aussterben bedrohte Arten nach Möglichkeit zu erhalten ggf. Einbeziehung der ungenutzten Offenlandflächen in das Entwicklungskonzept der Tonstichlandschaft, unter Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Arten- schutzes ggf. Einbeziehung der ungenutzten Offenlandflächen in das Entwicklungskonzept der Tonstichlandschaft, unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes</p>	<p>Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft mit der überlagernden hinweislichen Darstel- lung des geschützten Biotopes</p> <p>Gemäß Ergebnis Raumordnungsverfahren „Ferienhauslandschaft Zehdenick“ Zehdenick Darstellung von entsprechenden Sonderge- bieten</p>

15. Waldflächen

15.1 Bestand

Im Plangebiet sind ca. **8.011,51ha** Waldflächen vorhanden. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Laub- und Nadelmischwälder. Bezogen auf die Gesamtfläche des Plangebietes nehmen die Wälder einen Anteil von ca. **36%** ein.

Die Waldflächen befinden sich vorrangig im nordöstlichen Teil des Plangebietes der zur Schorfheide gehört. (sh. auch 5.2 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsplan) Diese Waldflächen sind in den Niederungsbereichen der Havel, der Schnellen Havel und des Döllnfließes von Landwirtschafts- und Offenlandflächen durchdrungen. Im Bereich der ehemaligen militärischen Liegenschaft bei Vogelsang befinden sich weitere Offenlandflächen innerhalb der Waldfläche der Schorfheide, die nach dem Abriss der hier vorhandenen baulichen Anlagen und der Auffassung der Nutzung als Truppenübungsplatz zurückgeblieben sind.

Kleinere Waldinseln befinden sich auf der Granseer Platte und in Teilen der Niederungen der Fließgewässer. Insbesondere dort, wo der Geschiebemergel-Boden der Granseer Platte mit dünenartigen Sandablagerungen überdeckt ist, gliedern kleine Waldinseln die Landwirtschaftsflächen.

Innerhalb der Waldflächen sind in feuchten Bereichen der Niederungen der Havel und des Döllnfließes Erlenbruchwälder vorhanden, die geschützte Biotop gemäß §32 BbgNatSchG sind. Ein weiteres geschütztes Waldbiotop befindet sich im Südwesten des Plangebietes im Seeluch in der Nähe des Papensees in Form eines Birkenmoores. (sh. Landschaftsplan)

Die Waldflächen unterliegen dem Waldgesetz des Landes Brandenburg.

15.2 Konflikte

Art der Flächen	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Waldflächen mit forstlicher Nutzung und Erholungs-nutzung	nordöstlicher Teil des Plangebietes (Schorfheide)	Wald nach dem Landeswaldgesetz, Außenbereich nach BauGB, weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	forstliche Nutzung, Erholungsnutzung, zunehmende touristische Nutzung und die Belange des Naturschutzes sind in Übereinstimmung zu bringen	Erhalt und Entwicklung des Waldes wegen seiner Bedeutung als forstliches Wirtschaftsgut, sowie für die Erholung, den Tourismus und den Natur- und Landschaftsschutzes	Darstellung als Wald, bei Eingriffen in Waldbestand Ausgleich nach dem Waldgesetz
Waldflächen mit geschützten Biotopen	- Erlenbruchwälder in feuchten Bereichen der Niederungen der Havel und des Döllnfließes - Birkenmoor im Seeluch in der Nähe des Papensees	Wald nach dem Landeswaldgesetz, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	forstwirtschaftliche Nutzung wegen besonderer Bedeutung für den Biotopschutz kaum möglich	Erhalt und Schutz der geschützten Waldbiotope	Darstellung als Wald mit der überlagernden Hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope

15.3. Bedarf an Waldflächen, geplante Waldflächen

Gemäß dem Brandenburgischen Waldgesetz ist der Wald im Land Brandenburg zu erhalten und zu mehren. Auf Grund geplanter Nutzungen im Zusammenhang mit touristischer Entwicklung in der Tonstichlandschaft Zehdenick entfallen folgende Waldflächen und werden im FNP nicht mehr als Wald dargestellt:

Verlust von Waldflächen durch geplante Nutzungsänderung

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche Wald (ha)	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z32	Gepfl. Ferienhausgebiet P2/3 Kohlenhafen	14,60	gewerbl. Bfl. 2,78 ha M 0,37 ha Wald 3,98 ha Grünfl. 1,58 ha Lw/Offl. 5,27 ha Wasser 0,62 ha	3,98	SO(F) 8,43ha Grünfl. 5,55ha Wasser 0,62ha (bleibt erhalten)	tlw. LSG (südl. Uferbereich), hier keine Bauflächen geplant (gemäß Ergebnis ROV)
Z35 b	(P7Nord) nordwestl. Ziegeleipark	4,14	Wohnen 0,72 ha Wald 0,94 ha Lw/Offl. 2,48ha	0,94		Uferschutz, Lage im LSG und SPA <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht nicht mehr entgegensteht

Nr.	Lage	Größe Gesamtfläche ha	bisherige Nutzung	Größe der Verlustfläche Wald (ha)	geplante Darstellung im FNP	Restriktion Bemerkungen
Z37	Gepl. Ferienhausgebiet P8 südöstl. Ziegeleipark an Havel, nördlich Döbertstich	1,2	0,51 ha SO 3 (Ziegeleipark, Freizeit und Erholung) 0,14 ha Wald 0,55 ha L/O	0,14 ha	SO(F) 1,2 ha	Reduzierung im ROV wegen Naturschutz, gesch. Biotope wegen Lage im LSG, FFH, SPA <u>Keine Darstellung</u> im abschließenden FNP, Nachholung sobald Naturschutzrecht nicht mehr entgegensteht (gemäß Ergebnis ROV)
Bu3	Grünfläche Vogelpark Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal am Südrand und angrenzende Fläche	1,28	0,25 ha L/O 0,65 ha G 0,38 ha Wald teilw. Bergwerksfeld	0,38 ha	Vogelpark	Im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 wurde die Fläche präzisiert, nachrichtliche Übernahme Bewilligungsfeld Bergbau, Nutzung vorh. Baulichkeiten Lage im LSG Beim Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz ist kurzfristig eine Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Ausgliederungsverfahrens einzuholen. Hierfür ist ein Nutzungskonzept des Flächeneigentümers vorzulegen. Bis zur Klärung des Sachverhalts wird die Fläche von der Darstellung des FNP ausgenommen.
	Verlust von Waldflächen durch geplante Nutzungsänderung			5,44 ha		

Durch diese geplanten Nutzungen verringert sich der Waldbestand im Plangebiet von gegenwärtig ca. **8.011,51ha** um **5,44 ha**. Das entspricht bezogen auf die vorhandene Gesamtwaldfläche einer Verringerung 0,07%

Der Waldverlust ist innerhalb des Flächennutzungsplanes auszugleichen. Der Entwurf des FNP stellt folgende **Flächen für Aufforstungen** dar, auf denen der **Ausgleich nach dem Waldgesetz** erfolgen kann:

Geplante Waldflächen zum Ausgleich nach dem Waldgesetz

Nr.	Lage	Größe Aufforstungsfläche in ha	bisherige Nutzung	Bemerkungen
F1	Falkenthaler Str.	bereits aufgeforstet – heute Bestand		
F2	Zehdenick Süd, am Ausbau	4,6	Lw/Offl.	genehmigte Aufforstungsfläche, Gesamtfläche 5,49 ha, geschützte Biotope (Moore, Sölle) sollen jedoch nicht mit Bäumen bepflanzt werden (Hinweis Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 08.04.2009: Fläche F2 wird im Rahmen des Radwegebaus Zehdenick- Vogelsang als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme bereits realisiert und steht somit für zukünftige Vorhaben dieses Planes als Kompensationsfläche nach dem LWaldG nicht mehr zur Verfügung.)
F3	Burgwaller Str.	entfällt		
F4	ehemaliger Lagerplatz der Holzindustrie bei Vogelsang	1,46	Lw/Offl.	zugleich Ausgleichsfläche nach dem Naturschutzrecht durch Rückbaumaßnahme der vorhandenen Versiegelung (Beton), Lage im LSG

Nr.	Lage	Größe Auffors- tungsflä- che in ha	bisherige Nutzung	Bemerkungen
F5	Zehdenick, Uferschutz- wald östliches Havelufer, ca. 30m Breite (gesamt 2,16ha Wald geplant, teilweise vorh.)	1,69	G 0,84 ha Lw/Offl. 0,85 ha 0,47 Wald	Schutz des Hafelufers durch Anpflanzung Uferschutzwald, zugleich Maßnahmefläche nach dem Naturschutzrecht, wegen angrenzendem LSG, FFH, NSG, SPA und Ufer- schutz
F6	nördlich der Ortslage Wesendorf – vor Ge- werbe und Ställen	3,37	Lw/Offl.	zusätzliche Aufforstungsfläche im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008, – schützt vor landwirtschaftl. Immissionen kleine Teilfläche (ca. 10%) im LSG und SPA Hinweis Landkreis, UNB , vom 20.04.2009: <i>Die Aufforstungsfläche in Wesendorf befindet sich teilweise im LSG „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ sowie im SPA „Obere Havelniederung“. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen Offenlandbereich, der insbesondere aus Gründen des Arten- schutzes offen zu halten ist. Nach derzeitigem Sach- und Kennt- nisstand steht die geplante Aufforstung dem Schutzzweck des LSG entgegen. Die erforderliche LSG-Genehmigung bzw. Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.</i> Zur Berücksichtigung des Hinweises der unteren Naturschutzbe- hörde wird die Aufforstungsflächen F6 von der Darstellung des FNP ausgenommen. Wenn die Darstellung der geplanten Bauflächen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F6 nachgeholt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffe- nen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flä- chen im FNP sachgerecht erfolgen. Da der FNP mehr Aufforstungsflächen darstellt, als er Eingriffe in den Waldbestand plant, ist innerhalb des FNP auch ohne Darstel- lung der Aufforstungsflächen F6 eine ausgeglichene Waldbilanz gegeben.
F7	Stadt Zehdenick südl. Mutzer Weg Flächen nördlich an F2 angren- zend	2,99	Lw/Offl.	zusätzliche Aufforstungsfläche im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 Lage außerhalb von Schutzgebieten
F8	südlich der Ortslage Krewelin – Ostseite der L21	2,02	Lw/Offl.	zusätzliche Aufforstungsfläche im Ergebnis zur Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 teilweise im LSG und SPA Hinweis Landkreis, UNB , vom 20.04.2009: <i>Die Aufforstungsfläche in Krewelin befindet sich innerhalb des LSG „Obere Havelniederung“ und des SPA „Obere Havelniederung“.Die Planung steht nach derzeitigem Sach- und Kenntnisstand dem Schutzzweck des LSG entgegen. Die erforderliche LSG- Genehmigung bzw. Befreiung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.</i> Zur Berücksichtigung des Hinweises der unteren Naturschutz- behörde wird die Aufforstungsflächen F8 von der Darstellung des FNP ausgenommen. Wenn die Darstellung der geplanten Bauflä- chen, die Eingriffe in den Waldbestand verursachen, nachgeholt wird, soll auch die Darstellung der Aufforstungsfläche F8 nachge- holt werden. Zuvor soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpla- nung die Vereinbarkeit der Darstellungen mit den Schutzziele der betroffenen Schutzgebiete und des Artenschutzes geprüft werden. Im Ergebnis dieser Prüfung soll die Darstellung der betreffenden Flächen im FNP sachgerecht erfolgen. Da der FNP mehr Aufforstungsflächen darstellt, als er Eingriffe in den Waldbestand plant, ist innerhalb des FNP auch ohne Darstel- lung der Aufforstungsflächen F8 eine ausgeglichene Waldbilanz gegeben.
Z45	Kernstadt östlich der Biberinsel, westlich Schleusenstraße nörd- lich Marina Stadthäfen (gesamt 31ha, davon geplant 1,4ha Wald, teil- weise vorhanden)	0,5	G	Überarbeitung des Gesamtbereiches östlich der Biberinsel im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008, umfas- send die früheren Planungsflächen Z33 teilw., Z22, Z26a und b sowie weitere Bestandsflächen
ges.		16,63		

Das **Amt für Forstwirtschaft Templin** gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf mit Schreiben vom 26.06.2007 Hinweise, die im Entwurf vom Mai 2008 entsprechend berücksichtigt worden waren.

„Mit Schreiben vom 20.08.2008 teilte das Amt für Forstwirtschaft zum zum Entwurf Mai 2008 des FNP und des LP mit:

Dem Inhalt o. g. beider Pläne kann mit folgenden Einschränkungen zugestimmt werden:

1. *Im Flächennutzungsplan sind Flächen zur Aufforstung ausgewiesen, die dem Ausgleich der Waldinanspruchnahme dienen sollen. Das muss deshalb geändert und ergänzt werden, weil*
 - *die Fläche F1 bereits aufgeforstet ist;*
 - *die Fläche F2 bereits als Ausgleichsmaßnahme für den Radweg Zehdenick- Vogelsang vergeben ist;*
 - *die Fläche F3 dem Ziel des Schutzes des FFH Gebietes zwar nachkommt, aber eine relativ große ungenutzte Fläche um die Hochspannungsleitung übrig bleiben würde.*

*Deshalb mache ich hier 2 neue Vorschläge
(Karte s. Anlage):*



F1- neu- Freifläche (landwirtschaftliche) nördlich des Ferienhausgebietes Z 40- P9 östlich des Entenstiches - Fläche ca. 8 ha. Diese Fläche schützt das Ferienhausgebiet und den Entenstich gleichermaßen.

F2- neu- Freifläche (landwirtschaftliche) südlich des Maaß- und östlich des Germaniastiches und westlich der ehemaligen Tonbahntrasse- Fläche ca. 12 ha.

Hier werden die Uferbereiche beider Stiche direkt geschützt. Die alte Fläche F3 könnte dann in der Fläche F2- neu aufgehen und damit entfallen.

2. Alle in Wirklichkeit in Zukunft erforderlichen Waldinanspruchnahmen, die sich aus diesen Planungen ergeben, die aber in den Planungswerken nicht erwähnt werden bzw. wegen der groben Auflösung nicht ersichtlich sind, werden im Einzelfall entschieden. Eine globale Zustimmung kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.“

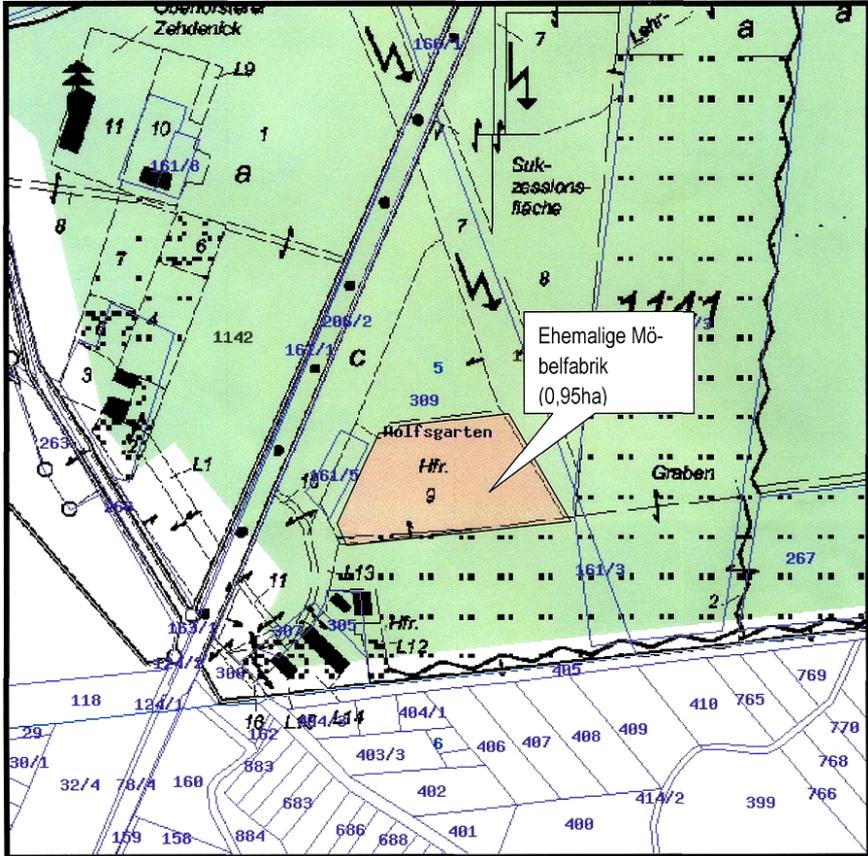
Die gegebenen Hinweise wurden im vorliegenden Entwurf des FNP wie folgt berücksichtigt.

Die im Vorentwurf geplanten Aufforstungsflächen **F1** und **F3** sind im Ergebnis der Beteiligung zum Entwurf des FNP Mai 2008 entfallen.

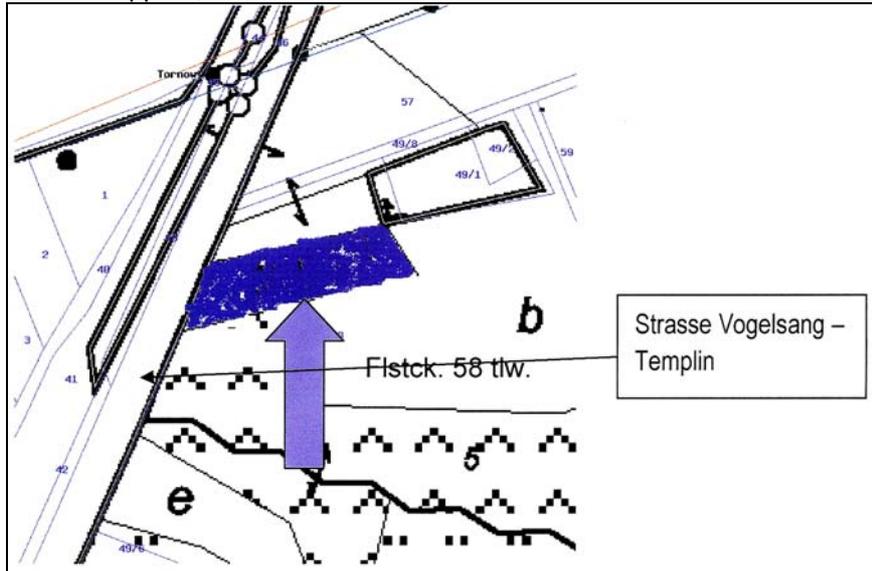
Im vorliegenden **Entwurf des Flächennutzungsplanes** ist insgesamt die **Inanspruchnahme von 5,44ha** Wald geplant. Zugleich werden **neu geplante Waldflächen** mit einer Gesamtgröße von **16,63ha** dargestellt. Auf diesen Flächen kann der **Ausgleich nach dem Waldgesetz** durch Ersatzaufforstung erfolgen. Darüber hinaus kann ein Teil des Ausgleiches auch durch die Aufwertung vorhandener Waldflächen erfolgen. Den erforderlichen Ausgleich nach dem Waldgesetz legt im konkreten Einzelfall auf entsprechenden Antrag die zuständige **Forstbehörde** fest.

Durch die im FNP dargestellten Aufforstungsflächen und unter Berücksichtigung der geplanten Umwandlungsflächen für andere Nutzungen erhöht sich im Geltungsbereich des FNP die Größe der Waldfläche insgesamt auf **100,1%** im Vergleich zum Bestand 2008.

Der **Landesbetrieb Forst Brandenburg** gab mit Schreiben vom 08.04.2009 folgende Hinweise zu weiteren möglichen Projekte für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

vorgeschlagene Projekt des Landesbetriebes Forst Brandenburg	Berücksichtigung im FNP
<p>1. Renaturierung einer Lagerfläche der ehemaligen Möbelfabrik, die sich im Außenbereich am nordöstlichen Rand von Zehdenick befindet.</p>  <p>Nach dem Abtragen der alten Baracken und Sanierung des Geländes auf 0,95 ha soll Laubwald bzw. kann eine Streuobstwiese entstehen. Projekt Abriss und Renaturierung ehemalige „Möbelfabrik Zehdenick“ Ort: 16792 Zehdenick, am Alten Forsthaus 1 Gemarkung Zehdenick, Flur 5, Flurstück 309 tlw. Größe der unmittelbaren zu bearbeitenden Fläche (0,95ha). Pos. 1 Holzschuppen (ehe. Hühnerfarm) Abmaße 6m/50m/2,3m Material: 560m² Holzbretter behandelt, 300m² Dachpappe, 300m² Wellasbest Pos. 2 Schuppen „Möbelbude“ Abmaße 12,8m/40m/3,0 und 9,8m/11m/3,0m Material: Holz ca. 15m³, 384m² Ebenasbest, 620m² Wellasbest, 40m³ Fundament Beton und Klinker, 80m³ Estrichfußboden, 22 Fenster Pos. 3 Abmaße: 7,5m/20,3m/2,5m Material: 145 m² Holzbretter behandelt, 152m² Wellasbest, 10m³ Betonfundament, 15m³ Estrichfußboden, 6 Fenster Pos. 4 Materiallager Abmaße 5,3m/20m/3,5m Material: Holz ca. 5m³, 150m² Wellasbest, 7m³ Betonfundament Pos. 5 Sonstige Materialien 9 Laternen, Betonrohre, Schlackesteine, Betonplatten, Bahnschwellen Summe ca. 15m³ Holzschuppen 4m/4m/2,5m Alter Dachbinder ca. 3m³</p>	<p>Die Fläche der ehemaligen Möbelfabrik liegt im LSG. Der FNP stellt sie entsprechend der gegenwärtigen Situation nicht als Wald sondern als Landwirtschaftsfläche dar. Für die Aufforstung der Fläche müsste die Vereinbarkeit dieser Maßnahme mit den Schutzziele des LSG und mit den Belangen des Artenschutzes geprüft werden. Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des FNP und LP kann diese Prüfung nicht erfolgen, da die Planungen kurz vor dem Abschluss stehen und für die Gewährleistung einer ausgeglichenen Waldbilanz auf der Ebene des FNP und LP keine zusätzlichen Aufforstungsflächen erforderlich sind.</p> <p>Grundsätzlich entspricht die Sanierung und Aufforstung der genannten Fläche der Planintention des FNP und LP, sofern keine Belange des Landschaftsschutzes und Artenschutzes entgegenstehen.</p>

2. Abriss von 2 Gebäuden im Aussenbereich am Rande Vogelsangs
 in der Flur 2, Flstck. 58 tw. mit 0,24 ha sowie Sanierung des Grundstücks
 Stall-Schuppen , Wohnbaracke



Nach dem Abriss und der Sanierung des Grundstückes wird die Fläche gezäunt und mit standortgerechten Laubbaumarten aufgeforstet.

Die betreffende Fläche ist im FNP und LP entsprechend dem Bestand bereits als Wald dargestellt. Bei Abrissarbeiten sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Insbesondere können Fledermausquartiere betroffen sein.

15.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellung Wald

Entwicklungsziele	Maßnahmen und Darstellung im FNP
Waldflächen mit forstlicher Nutzung und Erholungsnutzung Erhalt und Entwicklung des Waldes wegen seiner Bedeutung als forstliches Wirtschaftsgut, sowie für die Erholung, den Tourismus und den Natur- und Landschaftsschutzes	Darstellung als Wald, bei Eingriffen in Waldbestand Ausgleich nach dem Waldgesetz
Waldflächen mit geschützten Biotopen Erhalt und Schutz der geschützten Waldbiotope	Darstellung als Wald mit der überlagernden Hinweislichen Darstellung des geschützten Biotopes

16 Wasserflächen

16.1 Bestand

Im Plangebiet sind 739,74 ha Wasserflächen vorhanden, die im Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes dargestellt sind.

Neben den Fließgewässern der Havel (Bundeswasserstraße), dem Voßkanal (Bundeswasserstraße), der Schnellen Havel und dem Döllnfließ gehören hierzu die ehemaligen Tonstiche, der im Plangebiet liegende Teil des Wentowsees und der Papensee sowie mehrere Feldsölle auf der Granseer Platte, soweit ihre Größe eine Darstellung im Flächennutzungsplan erlaubt.

Innerhalb der Wasserflächen befinden sich, insbesondere in den Uferbereichen und Flachwasserbereichen geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG.

Die ehemaligen Tonstiche weisen oft Probleme wegen unzureichender Uferstabilisierung aus, da nach Beendigung des Tonabbaues die Sanierung und insbesondere die landschaftsgerechte und abrutschsichere Ausformung der Uferbereiche ausblieb.

Nicht dargestellt sind die Wasserflächen von Entwässerungsgräben, soweit sie aus dem Darstellungsmaßstab des Flächennutzungsplanes herausfallen.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, RW5 (Wasserbewirtschaftung und Hydrologie)** teilte mit Schreiben vom 21.04.2009 zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:

Es befinden sich im Geltungsbereich des Plans Landesgewässer I. Ordnung gemäß § 3 Abs. 2 BbgWG in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 01. 12.2008. Das Landesumweltamt Brandenburg ist nach § 79 Abs. 1 BbgWG zuständig für die Un-

terhaltung dieser Gewässer und der dazugehörigen wasserwirtschaftlichen Anlagen, soweit sie dem Land unterstehen.

In dem genannten Gebiet sind in den nächsten Jahren die Belange des Regionalreferates RW 6 (Fachreferat Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung) betreffend keine weiteren Planungen vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. ...

Da das Plangebiet Gewässerrandstreifen einschließt, sind die aus § 84 BbgWG erwachsenden Anliegerpflichten, Bewirtschaftungsfestlegungen und Verhaltensregelungen zu beachten. Auf die Druckschrift "Richtlinie für die naturnahe Unterhaltung und Entwicklung von Fließgewässern im Land Brandenburg" von Oktober 1997 (Herausgeber: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg) sowie auf die Studie "Ausweisung von Gewässerrandstreifen" (Herausgeber: Landesumweltamt Brandenburg, in Studien und Tagungsberichte Band 10) wird ausdrücklich hingewiesen.

Zuständig für die Wasserregulierung im Plangebiet sind der **Wasser- und Bodenverband „Schnelle Havel“** und der **Wasser- und Bodenverbandes „Uckermark Havel“**. Mit Schreiben vom 08.09.2008 teilte der **Wasser- und Bodenverband Uckermark - Havel** zum Entwurf des FNP Mai 2008 mit:

„durch den Flächennutzungsplan wird unser Verbandsgebiet in Teilbereichen des Ortsteiles Zehdenick, sowie in Vogelsang, Ribbeck, Badingen, Marienthal, Mildenberg und Zabelsdorf berührt.

Im Planungsgebiet sind zahlreiche Gewässer II. Ordnung vorhanden. Grundsätzlich gilt:

Bei Planungen, die Gewässer II. Ordnung und deren Randbereiche im Umkreis von 5 m berühren, ist der Wasser- und Bodenverband zu beteiligen.“

Der **Wasser- und Bodenverband Uckermark - Havel** teilte mit Schreiben vom: 25.03.2009 zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 mit:

nach Prüfung Ihrer Unterlagen konnten wir feststellen, dass in folgende Gemeinden Gewässer I. und II. Ordnung existieren und von uns betreut werden: Zehdenick, Bergsdorf, Klein Mutz, Krewelin, Kurt-schlag, Wesendorf und Kappe.

Beachten Sie bitte bei allen Baumaßnahmen und Planungen die Bestimmungen des Brandenburgischen Wassergesetzes, besonders die Gewährung eines 5 m breiten Bearbeitungstreifens parallel zum Gewässer, um eine planmäßige Gewässerinstandhaltung und somit den ungehinderten Wasserabfluss zu sichern.

Die gemäß §87 BbgWg erforderliche wasserrechtlichen Genehmigungen beantragen Sie bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel. Sie erreichen die Leiterin der UWB, Frau Frank, telefonisch unter 03301-601605.

16.2 Konflikte

Art des Gewässers	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Fließgewässer	Havel, Voßkanal, Wentowkanal	Wasserfläche, Bundeswasserstraße, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	Nutzung durch die Schifffahrt ist Standortvorteil für Wassertourismus, mindert jedoch die ökologische Qualität der Fließgewässer, naturferner Uferausbau am Voßkanal und Wentowkanal Wasserbedarf der Wasserstraßen zulasten der Wasserführung kleinerer Fließe	Nutzung der Bundeswasserstraßen für die touristische Entwicklung, Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Qualität, insbesondere der naturnahen Uferbereiche	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope Anbindung durch Rad- und Wanderwege sowie vielfältige touristische Nutzungen (Sondergebiete Erholung, Marina, Werft u.s.w., sh. auch unter Verkehr) gemäß Ergebnis ROV Ferienhauslandschaft Zehdenick

Art des Gewässers	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
	Fließe (i. d. R. Grenzfließe, natürlich mäandrierend) Döllnfließ, Trämmerfließ, Faules Fließ, Schnelle Havel, Tornowfließ, Templiner Wasser, Schulzenfließ	Wasserfläche, Gewässer zweiter Ordnung, (außer Döllnfließ) Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	unterliegen den Restriktionen des Naturschutzes, sind außer Templiner Wasser nicht für den Wassertourismus nutzbar	Vorrang Naturschutz und Wasserhaushalt, Förderung der Retention	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope
	Entwässerungshauptgräben Granseer Platte: Hörstgräben, Welsengräben, Havelniederung: Tal sandflächen der Havel: Eisergräben, Hauptgräben, Hundebuschgräben, Hinterer Graben	künstliche Wasserfläche zur Entwässerung von Landwirtschaftsflächen, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	Entwässerung sichert landwirtschaftliche Nutzbarkeit der betreffenden Flächen, verhindert jedoch Bildung wertvoller Biotope und belastet den Wasserhaushalt durch Abführung des Wassers zu wenig Regulierungseinrichtungen mit zu hohen Stau lamellen	Erhalt der Entwässerungsanlagen nur soweit sie für die landwirtschaftliche und andere Nutzungen erforderlich sind, bei Nutzungsaufgabe Prüfung, in wie weit auf die Entwässerung verzichtet werden kann. Sicherung effektiver Retention bei größtmöglicher Durchlässigkeit für Tiere	Darstellung der Hauptgräben als Wasserflächen, weiter Entwässerungsgräben befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen und sind im Darstellungsmaßstab des FNP nicht erfasst
Seen	Papensee	Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	bei Nutzung für den Tourismus oder die Fischereiwirtschaft mögliche Beeinträchtigung der hohen ökologischen Qualität des nährstoffarmen Gewässers	Vorrang Naturschutz, Schaffung der Möglichkeit des Naturerlebnisses für Radfahrer und Wanderer nur an gesicherten Beobachtungspunkten	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope, Kanalisierung der Touristenströme
	Mühlensee Moospfuhl kleiner See bei Vogelsang	Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	Nährstoffeintrag aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung und Fischereiwirtschaft beeinträchtigen Wasserqualität	Vorrang Naturschutz, Minderung des Nährstoffeintrages, Vertragsnaturschutz	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope
	Wentowsee (liegt außerhalb des Plangebietes, grenzt jedoch unmittelbar an)	grenzt unmittelbar an das Plangebiet an, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	Nährstoffeintrag aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung und Fischereiwirtschaft beeinträchtigen Wasserqualität	Nutzung für die touristische Entwicklung, Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Qualität, insbesondere der naturnahen Uferbereiche Sanierungskonzept	Anbindung durch Rad- und Wanderwege sowie vielfältige touristische Nutzungen (z. B. geplantes Sondergebiet Biwakplatz Rad- und Wasserwandern Za1)

Art des Gewässers	Lage	planungsrechtliche Zuordnung	Konflikte	Entwicklungsziele	Darstellung im FNP
Tonstiche	ca. 60 Tonstiche in der Havelniederung (Mildenberg-Zehdenicker Tonstichlandschaft)	Wasserfläche, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	vielfältige Landschaft mit hohem touristischen Nutzungspotential, deren Nutzung der Sanierungsrückstau aus der industriellen Vornutzung teilweise erschwert (fehlende Böschungssicherung, mangelnde Erschließung, Bebauungsreste verschiedener Qualität und Nutzung, - Nährstoffeintrag aus Fischereiwirtschaft beeinträchtigt teilweise Wasserqualität	Nutzung der Tonstiche für die touristische Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Erschließung gemäß Ergebnis ROV	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope Punktuelle Anbindung durch Rad- und Wanderwege sowie vielfältige touristische Nutzungen (Sondergebiete Erholung, Marina, Werft u.s.w., sh. auch unter Verkehr) gemäß Ergebnis ROV Ferienhauslandschaft Zehdenick
	Tonstiche nördlich Badingen und Ribbecker Tonstiche	Wasserfläche, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht		Vorrang Naturschutz, Schaffung der Möglichkeit des Naturerlebnisses für Radfahrer und Wanderer an gesicherten Beobachtungspunkten	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope Kanalisierung der Touristenströme
	einzelne Tonstiche in den Ortsteilen (Klein-Mutz, Zabelsdorf)			Vorrang Naturschutz, Minderung des Nährstoffeintrages, Vertragsnaturschutz	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope
Feldsölle	innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft auf der Granseer Platte	Wasserfläche, Außenbereich nach BauGB geschützte Biotope gemäß §32 BbgNatSchG weitgehend Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht	Feldsölle unterbrechen die landwirtschaftliche Nutzfläche und werden deshalb teilweise überpflügt oder verfüllt, dennoch kein Ertrag auf den betreffenden Flächen, hierdurch Beeinträchtigung der geschützten Biotope	Erhalt der geschützten Biotope	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope

16.3. Wasserflächen

Alle Wasserflächen, die dem Darstellungsmaßstab des FNP entsprechen, werden wie vorstehend erläutert, im Flächennutzungsplan dargestellt.

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Hafens im Planungsbereich Z45 vergrößert sich die Wasserfläche um 0,19ha. Hierdurch vergrößert sich die vorhandene Wasserfläche geringfügig auf 739,93 ha.

16.4 Entwicklungsziele, Maßnahmen und Darstellung Wasserflächen

Entwicklungsziele	Maßnahmen und Darstellung im FNP
Fließgewässer	
Bundwasserstraßen (Havel, Voßkanal, Wentowkanal) Nutzung der Bundwasserstraßen für die touristische Entwicklung, Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Qualität, insbesondere der naturnahen Uferbereiche	-Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope - Kanalisierung der Touristenströme - Anbindung durch Rad- und Wanderwege sowie vielfältige touristische Nutzungen (Sondergebiete Erholung, Marina, Werft u.s.w., sh. auch unter Verkehr) gemäß Ergebnis ROV für das Ferienhausgebiet Zehdenick
Fließe (i. d. R. Grenzfließe, natürlich mäandrierend) Döllnfließ, Trämmerfließ, Faules Fließ, Schnelle Havel, Tornowfließ, Templiner Wasser, Schulzenfließ) Vorrang Naturschutz	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope
Entwässerungshauptgräben Granseer Platte: Hörstgraben, Welsengraben, Havelniederung: Talsandflächen der Havel: Eisergraben, Hauptgraben, Hundebuschgraben, Hinterer Graben Erhalt der Entwässerungsanlagen als Wasserregulierungsanlagen und nur, soweit sie für die landwirtschaftliche und andere Nutzungen erforderlich sind, bei Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzungen Prüfung, in wieweit auf die Entwässerung verzichtet werden kann	Darstellung der Hauptgräben als Wasserflächen, weitere Entwässerungsgräben befinden sich innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzflächen und sind im Darstellungsmaßstab des FNP nicht erfasst
Seen	
Papensee Vorrang Naturschutz, Schaffung der Möglichkeit des Naturerlebnisses für Radfahrer und Wanderer	- Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope, - Kanalisierung der Touristenströme
Mühlensee, Moospfuhl, Mankopfsee bei Vogelsang Vorrang Naturschutz, Minderung des Nährstoffeintrages, Vertragsnaturschutz	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope
Wentowsee (liegt außerhalb des Plangebietes, grenzt jedoch unmittelbar an) Nutzung für die touristische Entwicklung, Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Qualität, insbesondere der naturnahen Uferbereiche	Kanalisierung der Touristenströme - Anbindung durch Rad- und Wanderwege sowie vielfältige touristische Nutzungen (z. B. geplantes Sondergebiete Biwakplatz Rad- und Wasserwandern Za1)
Tonstiche	
ca. 60 Tonstiche in der Havelniederung (Mildenberg-Zehdenicker Tonstichlandschaft) Nutzung der Tonstiche für die touristische Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Biotopschutzes und der Erschließung gemäß Machbarkeitsstudie für das Ferienhausgebiet Zehdenick, (hierzu gesondertes Raumordnungsverfahren)	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope Kanalisierung der Touristenströme - Anbindung durch Rad- und Wanderwege sowie vielfältige touristische Nutzungen (Sondergebiete Erholung, Marina, Werft u.s.w., sh. auch unter Verkehr) gemäß Ergebnis ROV für das Ferienhausgebiet Zehdenick
Tonstiche nördlich Badingen und Ribbecker Tonstiche Vorrang Naturschutz, Schaffung der Möglichkeit des Naturerlebnisses für Radfahrer und Wanderer	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope Kanalisierung der Touristenströme

Feldsölle (Granseer Platte) Erhalt und Renaturierung der geschützten Biotope	Darstellung als Wasserfläche mit der überlagernden hinweislichen Darstellung der geschützten Biotope
Fischereiwirtschaft - Entwicklung einer ökologisch ausgerichteten fischwirtschaftlichen Nutzung von Gewässern, Entwicklung des Angeltourismus - Vermeidung von Beeinträchtigung der naturräumlichen und touristischen Qualität der Gewässer durch intensive fischereiwirtschaftliche Nutzung	Abstimmung der fischereiwirtschaftlichen Nutzung der Gewässer mit Zielen des Naturschutzes und der Touristischen Entwicklung

17 Nachrichtliche Übernahme von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen

17.1 Schutzgebiete und -objekte nach BbgNatSchG²

17.1.1 FFH-Gebiete (Schutzgebiete nach der EU - Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) „Natura2000“

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

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

FFH 214 Schnelle Havel (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE3146-301 von 03/2000)

- Schnelle Havel und unteres Döllnfließ – Fales Fließ und südlich über das Plangebiet hinaus
- Fließgewässersystem mit noch zahlreichen naturnahen Elementen wie mäandrierende Flussabschnitte, Erlenbrüche, Uferöhrichte und –gehölze sowie Grünlandniederungsbereiche mit standortgerechten Gehölzstrukturen, bedeutende FFH-Lebensraumtypen- und Artenvorkommen, wichtige Verbindung für Elbebiber zwischen Dreetzsee und Havellauf im Westen und Werbellinsee im Osten, d.h. eine Verbindung zur Stammpopulation im Elbe-Havel-Winkel
- Arten nach Anhang II der FFH-RL: Säuger: Castor fiber, Lutra lutra, Myotis myotis, Fische: Asplius asplius, Cobitis taenia, Misgurnus fossilis, Rhodeus sericeus amarus, Wirbellose: Lycaena dispar, andere: Coronella austriaca, Rana arvalis

FFH 341 Döllnfließ (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE3047-303 von 03/2000)

- Döllnfließniederung oberhalb und unterhalb Kurtschlag und nordöstlich über das Plangebiet hinaus ausgesprochen homogenes Sandergebiet, in dem Durchströmungs- und Verlandungsmoore des Döllnfließtales liegen, mehrere Seen mit Grundrasen verschiedener Armleuchteralgen. Hoher Anteil an Lebensraumtypen und Vorkommen von Arten der Anh.I u.II der FFH RL, linienförmige Landschaftselement als Habitat und mit seiner Vernetzungsfunktion für Elbebiber und Fischotter.
- Arten nach Anhang II der FFH-RL: Säuger: Barbastella barbastellus, Castor fiber, Lutra lutra, Myotis bechsteini, Myotis myotis; Fische: Asplius asplius, Rhodeus sericeus amarus; andere: Coronella austriaca

FFH 338 FFH-Gebiet Zehdenicker - Mildenerger Tonstiche (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE2945-301 von 03/2000)

- Havelaue nördlich Zehdenick – südlich Burgwall – Welsengrabengebiet Biotopverbund zu den Ribbecker Tonstichen und westlich über das Plangebiet hinaus
- Meso- bis eutrophe von der Havel beeinflusste Tonstiche mit Characeenrasen und Laichkrautfluren, reicher Fischfauna sowie bedeutender Lebensraum für Otter und Biber. Hoher Anteil an Lebensraumtypen und Vorkommen von Arten der Anh.I u.II der FFH RL, repräsentativer Teil der Zehdenicker-Mildenerger Tonstichlandschaft, wichtiger Teil des Havelverbundes
- Arten nach Anhang II der FFH-RL: Säuger: Castor fiber, Lutra lutra, Lurche: Bombina bombina, Triturus cristatus; Fische: Asplius asplius, Cobitis taenia, Misgurnus fossilis, Rhodeus sericeus amarus,

² sh. Landschaftsplan

FFH 145 Kleine Schorfheide (Natura 2000-Gebiets-Nr. DE2846-301 von 06/2002)

- Gebiet zwischen Trottheide - Garnison Vogelsang und nördlich über das Plangebiet hinaus
- Komplexes Gebiet mit Buchenwäldern im Norden, Sandtrockenrasen, Heiden, Flugsandfeldern im Süden. Die Havel durchfließt das Gebiet, mesotrophe Kleinseen mit Characeenrasen, in der Mittelrinne 120ha Biberstaugewässer. Sehr hoher Anteil an Lebensraumtypen und Vorkommen von Arten der Anh.I u.II der FFH RL, Bedeutung für das Schutzgebietssystem Natura 2000 im Havelverbund und bedeutender Trittstein bzw. Quelle für Arten der Sandtrockenrasen und Heiden - Ehemaliger Truppenübungsplatz
- Arten nach Anhang II der FFH-RL: Säuger: Barbastella barbastellus, Castor fiber, Lutra lutra, Myotis myotis; Lurche/ Kriechtiere. Bombina bombina, Emys orbicularis, Triturus cristatus; Fische: Asplius asplius, Cobitis taenia, Misgurnus fossilis, Rhodeus sericeus amarus; Wirbellose: Osmoderma eremita, Lycaena dispar, Vertigo angustior, Vertigo moulinsiana, Leucorhina pectoralis; Pflanzen: Liparis loeselii, Drepanocladus vernicosus

17.1.2 SPA-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete special protected area)

Grundlage der Festsetzung von Vogelschutzgebieten ist die Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union von 1979. Hiernach wurden in den Mitgliedstaaten Special Protected Area (SPA-Gebiete) Vogelschutzgebiete ausgewiesen, die der Erhaltung der im Gebiet der EU vorkommenden wildlebenden Vogelarten dienen. Verbindlich festgesetzt ist der Schutz der Vogelarten, die im Anhang I der Richtlinie aufgeführt sind.

Im Zusammenhang mit den FFH-Gebieten bilden die EU-Vogelschutzgebiete als Schutzgebietssystem „Natura 2000“ ein zusammenhängendes ökologisches Netz, das die Erhaltung der Lebensraumtypen und Arten in ihrem gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet sichert.

Im Plangebiet befinden sich folgende Vogelschutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

SPA 7005 Uckermärkische Seenlandschaft

- Vielfältig strukturiertes Gebiet mit ausgedehnten Wäldern, zahlreichen Seen und Mooren sowie bedeutenden naturnahen Fließgewässern. Bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere EU-weit bedeutende Brutvorkommen des Schreiadlers und Zwergschnäppers

SPA 7017 Obere Havelniederung

- Ehemaliges Tonabbaugebiet mit zahlreichen wassergefüllten Tongruben, Niederungslandschaft mit eingestreuten Waldgebieten sowie wertvolle Laubwälder in flachwelliger Landschaft
- Bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel, insbesondere europaweite Bedeutung als Brutgebiet des Schreiadlers, EU-weite Bedeutung als Brutgebiet des Schwarzstorches, hohe Bedeutung als Brutgebiet der Großen Rohrdommel Zehdenicker und Ribbecker Tonstiche
- Ziel: Erhaltung und Wiederherstellung der Vogelarten des Anhangs 1 der Richtlinie 79/409/EWG, der Zug- und Wasservogelarten und ihrer Lebensräume

17.1.3 Naturpark

Naturparks sind gemäß § 26 BbgNatSchG

(1) Großräumige, einheitlich zu entwickelnde und zu pflegende Gebiete, die

- 1. überwiegend Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind,*
- 2. sich als naturnaher Landschaftsraum oder historisch gewachsene Kulturlandschaft für die Erholung besonders eignen und*
- 3. nach den Erfordernissen der Raumordnung für Erholung und Fremdenverkehr vorgesehen sind,*

können durch Bekanntmachung der obersten Naturschutzbehörde zu Naturparks erklärt werden. Naturparks dienen der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch vielfältige Nutzungen geprägten naturnahen Landschaft und ihrer Arten- und Biotopvielfalt. In ihnen wird zu diesem Zweck eine dauerhaft umweltgerechte Landnutzung und ein nachhaltiger Tourismus angestrebt sowie eine nachhaltige Regionalentwicklung gefördert.

(2) Naturparks sollen entsprechend den in Absatz 1 beschriebenen Zwecken unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den nach Schutzausweisungen abgestuften Schutz- und Pflegezielen geplant, gegliedert, erschlossen, weiterentwickelt und einheitlich verwaltet werden.

Naturpark „Uckermärkische Seen“

Der im Jahre 1995 einstweilig gesicherte Naturpark „Uckermärkische Seen“ wurde 1997 offiziell eröffnet. Seine Fläche schließt in der Gemarkung Zehdenick das Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ in Teilen sowie das Naturschutzgebiet „Klienitz“ vollständig ein. Die Abgrenzung des Naturparkes in der Gemarkung Zehdenick entspricht der des Landschaftsschutzgebietes „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“. Auf Grund des Wasser- und Waldreichtums sowie der dünnen Besiedelung eignet sich dieses Gebiet besonders für eine naturverträgliche Erholung. Ein Pflege- und Entwicklungsplan wird erarbeitet.

Gemäß Stellungnahme des **Landesumweltamtes Brandenburg** vom 27.08.2008 zum Entwurf des FNP und LP vom Mai 2008 befindet sich der Naturpark „Uckermärkische Seen“ nur anteilig im Geltungsbe- reich des FNP / LP. Die Ortsteile Bergsdorf, Klein-Mutz, Kappe, Wesendorf, Badingen, Krewelin und Kurtschlag liegen außerhalb des Naturparks.

17.1.4 Biosphärenreservate

Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin

Das Biosphärenreservat wurde mit Bekanntmachung der Verordnung über die Festsetzung von Natur- schutzgebieten in einem Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung mit der Gesamtbezeichnung Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin vom 12. September 1990 in Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 1472 vom 01.10.1990 wirksam. In dieser Verordnung ist folgendes geregelt:

§1 Festsetzung

- (1) Die in § 2 näher bezeichneten Landschaften nördlich des Eberswalder Urstromtals werden als Naturschutzgebiete und als ein Landschaftsschutzgebiet von zentraler Bedeutung festgesetzt.
 (2) Das Gesamtgebiet erhält die Bezeichnung »Biosphärenreservat Schorfheide - Chorin«.

§3 Schutzzonen

(1) Das Biosphärenreservat wird in die Schutzzonen I bis IV gegliedert:

1. Schutzzone I (Kernzone) wird als Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung ohne wirtschaft- liche Nutzung ausgewiesen.
2. Zur Schutzzone II gehören alle nicht zur Schutzzone I gehörenden ausgewiesenen Natur- schutzgebiete.
3. Die Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturland- schaft) wird als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.
4. Zur Schutzzone IV gehören die de- vastierten Flächen der Britzer Platte sowie der westlichen Schorfheide; sie werden als Land- schaftsschutzgebiet ausgewiesen.

(2) Die Grenzen der Schutzzonen und die Gebietsnummern gemäß § 4 Abs. 3 sind in der in § 2 Abs. 2 genannten Karte eingetragen. Darüber hinaus sind die Grenzen der Schutzzonen in Kar- ten M 1 : 10 000 eingetragen, die bei der obersten Naturschutzbehörde archivmäßig verwahrt werden und auf die Bezug genommen wird. Weitere Ausfertigungen befinden sich bei der Reser- vatsverwaltung und den Kreisverwaltungen. Bei den genannten Behörden sind die Karten wäh- rend der Sprechzeiten allgemein zugänglich.

Schutzzweck (1) Die Unterschutzstellung dient dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der besonderen Vielfalt, Eigenart und Schönheit einer in Mitteleuropa einzigartigen Kulturlandschaft.

Die Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete im Plangebiet wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Das **Landesumweltamt Abt. Raumentwicklung / Großschutzgebiete Biosphärenreservat Schorfhei- de / Chorin** teilte mit Schreiben vom 09.08.2007 zum Vorentwurf mit:

Das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin ist nur teilweise von den Planungen im FNP betrof- fen. Die Gemeinden Kurtschlag, Kappe, Wesendorf und Krewelin liegen ganz oder teilweise mit ihrer Gemarkung im BRSC.

Der Landschaftsrahmenplan definiert für den betroffenen Landschaftsraum Schorfheide folgende Entwicklungsziele:

1. Entwicklung von naturnahen Waldlebensräumen
 - Erhöhung des Habitatangebots für Tot- und Altholzbewohner
2. Erhalt großräumig unzerschnittener, ruhiger Bereiche

- *Begrenzung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung auf aktuelle Bereiche*
- 3. *Erhalt und Entwicklung naturnaher Gewässer und Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes*
- *Schutz und Entwicklung von Seggen- und Röhrichtmooren sowie der Erhalt wertvoller Feucht- und Nasswiesen an den Uferbereichen des Döllnfließes und südöstlich von Kappe*
- *Erhalt und Entwicklung des Lebensraums für Fischotter und Biber am Döllnfließ und im NSG „Schnelle Havel“*
- *Erhalt und Entwicklung des Lebensraums für den Eisvogel am Döllnfließ*
- *Entwicklung von feuchten Erlen- und Buchenwäldern auf organischen Nassböden in Havelniederung und am Döllnfließ*
- *Entwicklung natur- und umweltverträglicher Tourismusangebote*

Zu den das BRSC betreffenden Planinhalten bezüglich der ausgewiesenen Bauflächen gibt es keine Einwände.

Weitere Hinweise:

1. *Die Anpassung neuer Baulichkeiten im Sinne regionaltypischer Bauweisen zur Erhaltung dörflicher Strukturen in einer Kulturlandschaft mit hochwertigen Landschafts- und Ortsbildern ist festes Anliegen des Biosphärenreservates und sollte nach Möglichkeit in die verbindliche Bauleitplanung einfließen (siehe Anlage Broschüre).*
2. *Die Schutzgebietsverwaltung hat ein Abrisskataster entwickelt, das potenziellen Eingriffsverursachern zur Verfügung steht. Verschiedene Projekte befinden sich bereits in der Vorbereitungsphase zur Umsetzung, sodass sich der Vorhabensträger je nach erforderlichem Kompensationsumfang an einer Maßnahme finanziell beteiligen kann oder ein eigenes Projekt übernehmen kann. Hinsichtlich der Kompensation arbeitet die Schutzgebietsverwaltung mit einem einheitlichen Rahmen, den „Vorläufigen Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung“ (HVE, MLUR 2003).*
3. *Die Radwegeplanung verläuft im Raum Kappe - Kurtschlag - Krewelin zum Teil auf historischen Pflasterstraßen, die nach § 5(1) Punkt 7 der Verordnung zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin vom 12.09.1990 (BRVO) unter Schutz stehen. Im FNP wurde nicht näher ausgeführt, ob die Ausweisung als Radweg mit baulichen Veränderungen verbunden sein wird. Deshalb kann hier nur darauf verwiesen werden, dass eine Befreiung von den Ver- und Geboten der BRVO der baulichen Veränderung der Pflasterstraße erforderlich ist. Verfahrensführende Behörde ist die zuständige untere Naturschutzbehörde.*
4. *Die Maßnahme „Schaffung von Wander- und Radwegen entlang der Fließe“ muss sich den jeweiligen Entwicklungszielen unterordnen und darf den Erhaltungszustand der Teile, die im FFH-Gebiet liegen, nicht verschlechtern. Eine fachliche Bewertung ist erst nach Vorliegen der geplanten Projekte mit konkreter Trassenführung möglich. Eine Nutzung der Fließe innerhalb des BRSC für den Wassertourismus ist nach § 6(1) Punkt 5 BRVO untersagt.*
5. *Die Entwicklungsziele für Waldflächen innerhalb des BRSC müssen sich am LRP orientieren - Entwicklung von naturnahen Waldlebensräumen*
Der FNP bedarf der Prüfung auf Vereinbarkeit mit dem Schutzzweck des Gebietes. Die Prüfung ist beim Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz in Potsdam zu beantragen.“

Das Landesumweltamt Abt. Raumentwicklung / Großschutzgebiete Biosphärenreservat Schorfheide / Chorin teilte mit Schreiben vom 27.04.2009 zum Entwurf des FNP (Dezember 2008) mit:

„Die Entwicklungsziele des Biosphärenreservates auf der Grundlage des Landschaftsrahmenplanes sowie weitere Hinweise, die u. a. die Schutzgebietsverordnung betreffen, wurden in der Stellungnahme vom 28.08.2007 dargelegt und sind in den vorliegenden Entwurf des FNP eingearbeitet.

Die Rad- und Wanderwege im Bereich Kappe - Kurtschlag - Krewelin sind in wassergebundener Bauausführung geplant, was seitens der Schutzgebietsverwaltung grundsätzlich befürwortet wird. Ungeachtet dessen sind damit bauliche Maßnahmen verbunden, die der Befreiung von den Ge- und Verboten der Schutzgebietsverordnung bedürfen. Verfahrensführende Behörde ist die untere Naturschutzbehörde.“

17.1.5 Landschaftsschutzgebiete

Gemäß § 22 BbgNatSchG können als Landschaftsschutzgebiete solche Gebiete festgesetzt werden,

in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft oder besondere Pflege- oder Entwicklungsmaßnahmen

a. zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

b. wegen der Vielfalt, Eigenart, Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder

c. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung erforderlich sind.

Als Landschaftsschutzgebiete können auch Flächen ausgewiesen werden, in denen die Voraussetzungen nach Satz 1 erst entwickelt werden sollen.

...

(3) In Landschaftsschutzgebieten sind unter besonderer Beachtung des § 1b Abs. 1 und nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern, den Naturhaushalt schädigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Im Plangebiet sind folgende Landschaftsschutzgebiete vorhanden, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

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

Das Landschaftsschutzgebiet „Neuruppin-Rheinsberg-Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ wurde 1966 als Erholungslandschaft unter Schutz gestellt. Heute hat das Gebiet eine große Bedeutung als Erholungsraum für den nördlichen Ballungsraum Berlins.

Das Gutachten zum Landschaftsschutzgebiet sieht die Schutzwürdigkeit in der besonderen landschaftlichen Schönheit des strukturreichen und damit vielfältigen Wald- und Seengebietes und in seiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Hier leben in Brandenburg und im gesamten Bundesgebiet selten gewordene Tiere wie Fischotter, Biber, Schwarzstorch, Fischadler und Eisvogel.

Wasser- und Waldreichtum bedingen die besondere Bedeutung im Naturhaushalt, insbesondere hinsichtlich Wasserqualität und seiner Funktion als Wassereinzugsgebiet der Oberen Havel und als Frischluftentstehungsgebiet für angrenzende Gebiete.

Die Schutzbedürftigkeit beruht auf dem Erhalt der Weitläufigkeit, der geringen Besiedlungsdichte, der Ungestörtheit sowie der landschaftlichen Vielfalt. Das Schutzgebiet stellt einen repräsentativen und charakteristischen Teil der Mecklenburgischen Seenplatte und des Nordbrandenburgischen Platten- und Hügellandes dar. Teile der Landschaftseinheiten Neustrelitzer Kleinseenland, Granseer Platte, Templiner Platte, Schorfheide und der Zehdenick-Spandauer Havelniederung, liegen im Landschaftsschutzgebiet.

Die Tonstichlandschaft nordöstlich der Verbindungsstraße Zehdenick – Mildenberg – Ribbeck - Zabelsdorf, das Naturschutzgebiet „Klienitz“, der Forst Zehdenick, die Umgebung der Siedlung Neuhof, die Waldgebiete um Vogelsang und die Fluren um Wesendorf gehören zu diesem Schutzgebiet. Im Osten grenzt es an das Biosphärenreservat Schorfheide.

Das Landschaftsschutzgebiet bildet auch eine Pufferzone um Naturschutzgebiete, die aus hydrologischer und aus Sicht des Artenschutzes sensible Landschaftselemente (Naturschutzgebiet „Klienitz“ (siehe dort) enthalten. Großräumige Unterschutzstellungen haben das Ziel, Großvögeln- und anderen Tierarten, deren Heimat weite ungestörte Areale sind, eine ausreichende Schutzzone zu gewähren.

Das Vorkommen bestimmter Tierarten und deren Dichteänderungen lässt Rückschlüsse auf den in einem Raum vorhandenen Aktivitätsdruck und auf die ökologisch relevanten Raumstrukturen zu. Im Gemeindegebiet Zehdenick bietet sich das Fischotter- und Bibervorkommen sowie die Avifauna (Vogelwelt) an. Fischotter und Biber stellen an ihrem Lebensraum, neben chemischen und physikalischen Bedingungen, auch Ansprüche an ein räumliches Wirkungsgefüge. Beide Arten kommen an der Oberen Havel, in den Tonstichen, am Voßkanal und an der Schnellen Havel vor.

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

Das Landschaftsschutzgebiet befindet sich teilweise im Naturpark „Barnim“. Das betrifft jedoch nicht das Gebiet der Gemeinde Zehdenick. Es schließt das Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“ (in Aufstellung) ein. Dieses Landschaftsschutzgebiet entstand nach 1990 im Gegensatz zum Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet“ neu. Es umfasst große Teile der Zehdenick-Spandauer Havelniederung und Teile des Eberswalder Urstromtals, der Granseer Platte und der Britzer Platte. In der Gemarkung Zehdenick stehen außer dem Naturschutzgebiet „Schnelle Havel“ (in Aufstellung), das Lange Gehege, der nördliche Teil des Exins, die Zehdenicker Bürgerheide sowie Acker- und Grünlandbereiche westlich der Schnellen Havel unter Landschaftsschutz.

Mit dem Gutachten von PLANLAND (1993) liegen Erkenntnisse zu Flora und Fauna im Gebiet vor. Die im Gutachten für die Schnelle Havel ausgewiesenen Arten beziehen sich auf das Gebiet von Zehdenick bis Friedrichsthal. Die Schnelle Havel mit ihren Uferzonen und benachbarten, meist als Grünland genutzten Flächen, hat in weiten Teilen einen naturnahen Charakter. Sie mäandriert und besitzt viele natürlich entstandene Steilhänge, Gleithänge und Flachufer. Das Ufer ist nicht befestigt und zahlreiche Altarme existieren noch. Der Anteil an Ufern, die mit standortgerechten Gehölzen bestanden sind, beträgt nach PLANLAND (1993) 20-30 %. Die Gehölze bieten dem Biber Nahrung und Schutz. Der Fischotter findet am Ufer Deckung und kann im Wurzelbereich seine Bauten errichten.

17.1.6 Naturschutzgebiete

Gemäß § 21 BbgNatSchG können als Naturschutzgebiete solche Gebiete festgesetzt werden, *in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen*

- a. zur Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten,*
- b. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder*
- c. ihrer Seltenheit, Vielfalt, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit erforderlich ist.*

Die Festsetzung ist auch zulässig zur Herstellung, Wiederherstellung und Entwicklung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wild lebender Tier- und Pflanzenarten. Die Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Naturschutzgebieten erlässt der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Fachminister; er kann die Befugnis auf die untere Naturschutzbehörde übertragen, wenn sich das geplante Naturschutzgebiet auf das Stadt- oder Kreisgebiet beschränkt.

(2) In Naturschutzgebieten sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung alle Handlungen verboten, die das Gebiet, seinen Naturhaushalt oder einzelne seiner Bestandteile zerstören, beschädigen, verändern oder nachhaltig stören können. Die Rechtsverordnung kann auch Handlungen außerhalb des Naturschutzgebietes untersagen, die in das Gebiet hineinwirken. Sie kann innerhalb eines Naturschutzgebietes Zonen ausweisen, die der direkten menschlichen Einflussnahme entzogen sind und in denen die Lebensräume und Lebensgemeinschaften langfristig ihrer natürlichen Entwicklung überlassen bleiben (Naturentwicklungsgebiete).

(3) Die oberste Naturschutzbehörde kann im Einzelfall Handlungen außerhalb eines Naturschutzgebietes untersagen, die geeignet sind, den Bestand des Gebietes, seines Naturhaushalts oder seiner Bestandteile zu gefährden.

(4) Soweit es der Schutzzweck erlaubt, sollen Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Im Plangebiet sind folgende Naturschutzgebiete vorhanden, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

NSG „Schnelle Havel“ (in Aufstellung)

(z.Z. im Änderungsverfahren; Die UNB verwies in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2008 darauf, dass das Unterschutzstellungsverfahren des NSG „Schnelle Havel“ noch nicht abgeschlossen sei.)

- liegt im Süden des Gemeindegebietes, die Schnelle Havel und die Niederung des unteren Döllnfließes und des Faulen Fließes umfassend

Das Naturschutzgebiet umfasst nach WAGNER (1997) den Niederungsbereich der Schnellen Havel südlich von Zehdenick bis Friedrichsthal einschließlich einiger Flächen am Voßkanal und am Oder-Havel-Kanal sowie das Gebiet Glashütte/Sachsenhausen, den südlichen Bereich des Döllnfließes mit dem angrenzenden Gebiet um das Trämmerfließ, das Faule Fließ bis zur Grenze des Biosphärenreservates „Schorfheide-Chorin“ und den Fließgraben südlich von Freienhagen einschließlich der Möllmer Seewiesen.

Im Fachkonzept NATURA 2000 ist dieses Gebiet fast deckungsgleich mit dem FFH „Schnelle Havel“ Das heute unter Naturschutz stehende Gebiet war zu DDR-Zeiten teilweise als Fischotter-Schongebiet unter Schutz gestellt. Die einstweilige Sicherstellung des Fischotterschongebietes ist im Jahr 1995 ausgelaufen.

Naturräumlich sind, neben der Zehdenick-Spandauer Havelniederung, auch Teile des Eberswalder Urstromtals und Teile der Schorfheide eingeschlossen. Außerhalb der eigentlichen Grenze des Naturschutzgebietes liegt ein Bereich, in dem Handlungen verboten sind, die in das Schutzgebiet hineinwirken können.

NSG „Klienitz“

- Inkrafttreten: 05/2003 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr.12 Teil II-Verordnungen vom 23.05.2003,

- liegt direkt nordwestlich des Stadtgebietes Zehdenick

Den Kern des Naturschutzgebietes bilden die Klienitz, der Erlenbruchwald, die angrenzenden Grünlandbereiche sowie der Kinderstich. Das Naturschutzgebiet liegt vollständig im Gemeindegebiet Zehdenick (Gemarkungen Zehdenick und Mildenberg) und hat eine Größe von 229 ha.

1994 wurde ein Kurzgutachten der PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLANUNGS-GRUPPE (PER) FELDBERG-LYCHEN zum Naturschutzgebiet vorgelegt.

Das Naturschutzgebiet ist durch die Nähe zur Havel, durch Feuchtwiesen sowie Gewässer geprägt. Erlenbruchwälder, Eschen-Erlenwälder und grundwassernahe Eschen-Eichenwälder stellen die potentielle natürliche Vegetation dar. Für diesen Teil der Havelniederung ist eine mosaikartige Landschaft aus Erlenbruchwald, Weidengebüschen, naturnahen Flußabschnitten, einem Abgrabungsgewässer mit flächigem Röhrichtbestand (Gewöhnliches Schilfröhricht), Kleingewässer, Feucht-, Nass- und Frischwiesen und unterschiedlichen Feldgehölzen typisch.

Aus Sicht des Artenschutzes bedeutsame Arten wie die Große Rohrdommel, der Kranich, Biber und Fischotter sind hier anzutreffen. Die hohe Schutzwürdigkeit besteht vor allem in der Anzahl der schützenswerten Biotope sowie in der hohen Empfindlichkeit von Feuchtgebieten gegenüber technischen Eingriffen. Besonderer Wert kommt der Klienitz in ihrer unmittelbaren Verbindung zur Havel als Wander- und Refugialräume für Biber und Fischotter zu.

Der Schutzzweck ist die Erhaltung und Entwicklung der nassen Wiesenlandschaft, die durch die Nähe zur Havel, zum Kinderstich und zur Klienitz einen besonders seltenen Landschaftstyp darstellt. Die schützenswerten Biotypen sind meist an hohe Grundwasserstände gebunden. Das Gebiet dient als Rast- oder Überwinterungsplatz für Zugvögel, vor allem für Grau- und Blessgänse, die hier Schlaf- und Futterplätze dicht beieinander vorfinden.

Als Pflege und Entwicklungsmaßnahmen werden die Erhaltung der vorhandenen Strukturen (Grubengewässer, Kleingewässer, Weidengebüsche, Schwarzerlenbruchwälder, Ruinen der Ziegelei) und die teilflächige Mahd der Röhrichte im mehrjährigen Abstand, die extensive Bewirtschaftung der Feuchtwiesen mit spätem Mähtermin, das Bade- und Angelverbot am Kinderstich sowie die Umwandlung der Ackerflächen in Grünland empfohlen.

NSG „Biotopverbund Welsengraben“

- Inkrafttreten: 06/2004 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr.13 Teil II-Verordnungen vom 15.06.2004,

- im Westen des Gemeindegebietes

Es umfasst die Biotope, die entlang des Baumgrabens und des Welsengrabens, teils in Form naturnah erhaltener Flachmoorrinnen (z.B. Fauler See), teils als künstlich entstandene Seen-Landschaft, die Biotopverbindung vom Granseer Gehronsee zu den großräumigen Re-Naturräumen der Midenberg-Zehdenicker Tonstichlandschaft darstellen. Schutzobjekte sind Fischotter, Biber, Rohrdommel und eine Reihe weiterer vom Aussterben bedrohter Arten, die hier ein wenig gestörtes Refugium finden.

NSG „Kleine Schorfheide“

- Inkrafttreten: 09/2000 Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Nr.18 Teil II-Verordnungen vom 29.09.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. Mai 2003, (GVBl. II/03, (Nr. 15) S. 329),
- gelegen im Norden des Gemeindegebietes

§ 2 Schutzgegenstand

(1) Das Naturschutzgebiet hat eine Größe von rund 7 360 Hektar. Es umfasst die ehemaligen Truppenübungsplätze Tangersdorfer Heide, Barsdorf/Tornow, Burgwall/Vogelsang sowie Teile von Himmelpfort/Bredereiche, Forstflächen in den Bereichen Neutornow und Tangersdorf sowie die Havelaue zwischen Bredereiche und Burgwall.

Das Naturschutzgebiet liegt in den Gemarkungen Annenwalde, Beutel, Hammelspring, Lychen, Röddelin und Tangersdorf im Landkreis Uckermark sowie Barsdorf, Blumenow, Bredereiche, Burgwall, Himmelpfort, Marienthal, Tornow und Vogelsang im Landkreis Oberhavel. ...

Das Naturschutzgebiet besteht aus der Zone 1 mit einer Größe von rund 712 Hektar, der Zone 2 mit einer Größe von rund 1 964 Hektar und der Zone 3 mit einer Größe von rund 4 684 Hektar. Die Zone 1 umfasst Totalreservate im Sinne des § 21 Abs. 2 Satz 3 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Die Zonen 2 und 3 unterliegen unterschiedlichen Beschränkungen der wirtschaftlichen Nutzung.

...

§ 3 Schutzzweck

(1) Schutzzweck des Naturschutzgebietes ist die Bewahrung des zusammenhängenden, unzerschnittenen, großflächigen und bisher wirtschaftlich nicht genutzten Gebietes der ehemaligen Truppenübungsplätze einschließlich der sie verbindenden Havelniederung und Waldgebiete in ihrer Ungestörtheit;

...

(2) Schutzzweck der Schutzzone 2 ist darüber hinaus der Erhalt und die Förderung einer der wertvollsten und abwechslungsreichsten Heidelandschaften Norddeutschlands mit großflächigen Trocken-, Mager- und Borstgrasrasen, Zwergstrauchheiden, Vorwäldern, vegetationsarmen Binnendünen sowie verschiedener Sukzessionsstadien unter dem Einfluss unterschiedlicher Klimabedingungen als Lebensraum zahlreicher auf diese Standortbedingungen spezialisierter Tier- und Pflanzenarten.

...

(3) Schutzzweck der Zone 1 (Totalreservate) ist darüber hinaus der Schutz von Lebensräumen und die Gewährleistung der natürlichen Entwicklung in von Menschen nicht direkt beeinflussten Räumen und deren wissenschaftliche Untersuchung, insbesondere

17.1.7 Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile, Alleen

Die Festsetzung von Naturdenkmälern ist in §23 BbgNatSchG wie folgt geregelt:

(1) Als Naturdenkmale können Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis fünf Hektar festgesetzt werden, deren besonderer Schutz aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, erdgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit

erforderlich ist. Als schützenswerte Einzelschöpfungen der Natur kommen insbesondere bemerkenswerte Bodenformen, erdgeschichtliche Aufschlüsse, Erdfälle, Rummeln, Sölle, Trockenhänge, Felsen, Steilufer, Höhlen, Findlinge, Gletscherspuren und landschaftsprägende alte, seltene oder wertvolle Bäume in Betracht.

(2) Die Rechtsverordnungen zur Festsetzung von Naturdenkmälern erlässt die untere Naturschutzbehörde.

(3) Die Beseitigung eines Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu seiner Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung führen können, sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung verboten.

Zu den geschützten Landschaftsbestandteilen regelt § 24 BbgNatSchG

(1) Als geschützte Landschaftsbestandteile können Teile von Natur und Landschaft festgesetzt werden, deren besonderer Schutz

a. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

b. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes,

c. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen,
 d. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wild lebender Tier- und Pflanzenarten oder
 e. wegen ihrer Bedeutung für die Erholung
 erforderlich ist. Der Schutz kann auf den Bestand bestimmter Landschaftsbestandteile im ganzen Land oder in Teilgebieten erstreckt werden.

(2) Als Landschaftsbestandteile im Sinne dieser Vorschrift kommen insbesondere in Betracht:

1. Grün- und Erholungsanlagen, Parkanlagen und sonstige Grünflächen,
2. stillgelegte Kies-, Sand-, Ton- und Mergelgruben sowie Torfstiche, Findlingsfelder und Felsgruppen,
3. Kleinlebensräume wie Trockenmauern und Steinriegel,
4. Einzelbäume, Baumgruppen, einseitige Baumreihen, Hecken, Restwälder, naturnahe Waldränder und sonstige Gehölze.

(3) Die Rechtsverordnungen zur Festsetzung geschützter Landschaftsbestandteile erlässt der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständige Fachminister, wenn es sich um den Schutz von Landschaftsbestandteilen für das ganze Land oder Teile des Landes, die mehrere Kreise umfassen, handelt, im Übrigen die untere Naturschutzbehörde. Für Landschaftsbestandteile innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne können die Festsetzungen auch durch Satzungen der Gemeinden getroffen werden. Die Gemeinden nehmen die Aufgaben nach Satz 2 als freiwillige Selbstverwaltungsaufgaben wahr. Festsetzungen in Satzungen, die zum Schutz der in Absatz 2 Nr. 4 genannten Landschaftsbestandteile aufgestellt werden, gehen entsprechenden Festsetzungen in Rechtsverordnungen nach Satz 1 vor.

(4) Die Beseitigung eines geschützten Landschaftsbestandteils sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung eines geschützten Landschaftsbestandteils führen können, sind nach Maßgabe der Rechtsverordnung oder Satzung verboten.

Die Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile sind im FNP nur dargestellt, soweit sie Bestandteil von Flächennutzungen geschützter Biotope nach §32 BbgNatSchG sind (Symbol Eule). Im Plangebiet sind folgende Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile vorhanden:

Streuobstwiese Lohse

Die Streuobstwiese mit altem Obstbaumbestand ist seit September 1990 einstweilig sichergestellt. Angestrebt wird der Status eines flächigen Naturdenkmals. Im März 1995 wurde ein Verordnungsentwurf vorgelegt. Das Naturdenkmal umfasst eine Fläche von ca. 5 ha, davon sind: 3,2 ha Ackerland, 1,2 ha Gartenland, 0,4 ha Obstbäume und 0,2 ha Gehölzfläche. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird eine extensive Nutzung, der Erhalt alter Obstbaumsorten sowie das Nachpflanzen abgängiger Bäume festgelegt.

Heldbockeichen

Die Heldbockeichen stehen östlich von Neuhof, im Revier Wolfsgarten. Das Naturdenkmal ist seit September 1990 einstweilig sichergestellt. Der angestrebte Schutzstatus ist Schutzwald nach § 16 BbgWaldG. Das Flächennaturdenkmal hat eine Größe von 23,4 ha. Das Vorkommen des Heldbocks umfaßt die gesamte Unterabteilung 1157 b mit einer Größe von 0,64 ha. In einigen der 32 Stieleichen, die ungefähr 200 Jahre alt sind, lebt der Heldbock (*Cerambyx cerdo*).

Der Held- oder Große Eichenbock ist eine geschützte, bestandsgefährdete Tierart und vom Aussterben bedrohte Art (RL 1, Artenschutzbestimmung, Kategorie b). Im früheren Bezirk Potsdam wurden nach 1945 sechs Vorkommen beobachtet, im damaligen Kreis Gransee nur ein einziges. Der Altholzbestand ist unbedingt zu erhalten.

(Hinweis: Die Streuobstwiese Lohse und die Heldbockeichen bei Neuhof standen schon zu Zeiten der DDR unter gesetzlichem Schutz und sind nach § 78 BbgNatSchG übergeleitet. Sie sind jetzt nach § 23 BbgNatSchG geschützt. Hingegen sind die anderen vier vorgeschlagenen Flächennaturdenkmale ungesichert. Sie wurden 1990 von Naturschützern als Flächennaturdenkmale vorgeschlagen.)

Erlenbruch im Revier Burgwall

Ein Erlenbruchwald mit Schwarzerlen, Eschen, Birken, Weiden und Gewöhnlichem Schilf im Forst Zehdenick, Jagen 1195, soll unter Schutz gestellt werden. Hier brütet regelmäßig der Kranich. Der Grundwasserstand muss gehalten bzw. erhöht werden und Beunruhigungen durch Erholungssuchende sind zu vermeiden. Das Kleingewässer ist infolge der Entwässerung trockengefallen, Erlenbruchwälder und größere Bestände von *Carex acutiformes* bestimmen den Verlandungsbereich.

Ursprungsbestockung Wolfsgarten

Der Rotbuchenwald im Revier Wolfsgarten (s. Karte 9: ND 4), ist nach dem Landschaftsrahmenplan Altkreis Gransee (LANDSCHAFTSRAHMENPLAN ALTKREIS GRANSEE 1995) mit Birke, Rasenschmiele und *Epipactis atrorubens* oder *E. helleborine* (Braunroter Stendelwurz oder Breitblättriger Stendelwurz) bewachsen und als Flächennaturdenkmal vorgesehen. Der naturnahe Waldrest soll erhalten werden.

Franzosenloch

Der frühere Sumpf mit Moorcharakter, ist heute ein ausgedehntes Schilfried, das in den Sommermonaten trockenfällt und von Schwarzerlen umgeben ist. Ein Kleingewässer ist vorhanden.

Ursprünglicher Waldtyp im Revier Burgwall

Der Forst Zehdenick ist mit relativ jungen Bäumen bestockt. Eine Ausnahme ist der Jagen 1183 mit einem Horst des ursprünglichen Waldtyps und 178-200 Jahre alten Kiefern. Dieser naturnahe Waldrest ist zu erhalten.

Alleen

Alleen sind als typische brandenburgische Landschaftselemente nach § 31 BbgNatSchG geschützt und auch im Gemeindegebiet Zehdenick an den meisten Straßen zu finden.

Die ältesten und schönsten Alleen sind entlang der Liebenwalder Chaussee und der Straße nach Badingen (Eichen, Ahorn; lückenhaft, deutlich geschädigt) und nach Falkenthal (Linde, Eiche; einzelne Lücken, Meilenstein, teilweise Neuanpflanzung).

Beidseitig des Voßkanals stehen Berg- und Spitzahorn, Walnuss, Esche, Kastanie, Linde, Ulme und Schwarzerle. In der Stadt Zehdenick verläuft eine Linden- und Pappelallee zwischen Parkaufgang und Ernst-Thälmann-Platz am ehemaligen Kloster entlang. Die Kampstraße ist von einer jungen Rotdornallee gesäumt. Die Eichenallee an der Straße von Neuhof nach Burgwall ist sehr lückig, teilweise einseitig und geschädigt. Entlang der Straße von Zehdenick nach Wesendorf wachsen überwiegend einseitig junge Birken, Pappeln, Ahorn, Eschen, Eichen sowie Hecken (Hagebutten, Schneebeeren). Südlich der Streuobstwiese Lohse gibt es eine kurze Eichen- und Kastanienallee. Entlang der Friedhofstraße wachsen Linden.

Wertvolle Einzelbäume

In Zehdenick gibt es drei wertvolle Einzelbäume:

- die ungefähr 500 Jahre alte, 12m hohe Winterlinde (KD 1) am Friedrich-Ebert-Platz (Kronendurchmesser 10m, Umfang in 1,3 m Höhe 560 cm, zweimal mit Spannrings gesichert, innen hohl, oberer Teil der Krone ist herausgebrochen und wahrscheinlich auch gestutzt, Stammöffnungen mit Drahtgitter verschlossen, unzureichend saniert),
- die Friedenseiche am Markt (KD 2) und
- die alte Eiche im Schulhof der ehemaligen POS 3 (KD 3).
- „Schwarzpappel an der Wesendorfer Straße“ in Zehdenick, OT Wesendorf (veröffentlicht am 13. März 2008)
- Schwarzpappeln am Ortsausgang nach Templin
- Efeu am Kloster Zehdenick
- aufgrund ihres Alters, ihrer Habitatqualität oder ihrer Landschafts-/Ortsbild prägenden Wirkung wertvolle Bäume in den Ortslagen

Der **Landkreis Oberhavel, Belange der Unteren Naturschutzbehörde**, teilte mit Schreiben vom 10.08.2007 folgende Naturdenkmale und geschützten Landschaftsbestandteile im Plangebiet mit:

- *An der Sandschelle, Badingen (FND)*
- *Exiner Eichenwald, Falkenthal (FND)*
- *Moospfuhle, Bergsdorf (FND)*
- *Seeluch, Badingen/Häsen (FND)*
- *Riesenstein, Badingen (ND)*
- *Birkenallee, Badingen/Häsen (ND)*
- *500jährige Eiche, Kappe (ND)*
- *Alte Linde, Klein-Mutz (ND)*
- *Riesenstein am Fuß des Timpenbergs, Klein-Mutz (ND)*
- *Eichen, Kiefern-Überhälter, Kurtschlag (ND)*
- *Findling, Ribbeck (ND)*
- *Schwarzpappel, Wesendorf (ND im Ausweisungsverfahren)*
- *Friedenseiche, Zehdenick (ND)*
- *Gerichtslinde, Zehdenick (ND)*
- *Linden- und Pappelallee, Zehdenick (ND)*

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

17.1.8 Geschützte Biotope

Gemäß § 32 BbgNatSchG ist der Schutz bestimmter Biotope wie folgt geregelt:

(1) Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind unzulässig:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Gewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,

2. Moore und Sümpfe, Landröhrichte, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Feuchtwiesen, Quellbereiche, Binnensalzstellen,

3. Borstgras- und Trockenrasen, offene Binnendünen, offene natürliche oder aufgelassene Lehm- und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Lesesteinhaufen, offene Felsbildungen,

4. Gebüsche und Wälder trockenwarmer Standorte, Streuobstbestände,

5. Bruch-, Sumpf-, Moor-, Au-, Schlucht- und Hangwälder sowie Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

...

(2) Schädliche Maßnahmen im Sinne von Absatz 1 sind insbesondere die Intensivierung oder Änderung der Nutzung der geschützten Biotope und der Eintrag von Stoffen, die geeignet sind, den Naturhaushalt nachteilig zu beeinflussen.

...

Für das Biotopverbundsystem stellen geschützte Biotope eine wesentliche Grundlage dar.

Die meisten geschützten Biotope sind allerdings Sukzessionszwischenstadien, die nach Aufgabe der menschlichen Nutzung entstanden sind, wie z.B. Feuchtwiesen und Streuwiesen, die aus vom Menschen entwässerten Niedermooren entstanden und nach Nutzungsauffassung verbuschen und bestenfalls, (wenn die Entwässerungsmaßnahmen rückgängig gemacht wurden) zu Erlenbruchwäldern weitersukzessieren.

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

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

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

Hervorzuheben sind beispielhaft folgende geschützte **Feuchtbiotope**:

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

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

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

Der Landschaftsplan stellt die geschützten Biotope auf der Grundlage der Biotopkartierung des Landkreises sowie eigener Recherchen vor Ort und aufgrund von Luftbildern und Überfliegungen dar. Der Flächennutzungsplan übernimmt als hinweisliche Darstellung die geschützten Biotope überlagernd zu den sonstigen Freiraumnutzungen. Sie sind mit dem Symbol „Eule“ gekennzeichnet.

17.2 Denkmal- und Bodendenkmalschutz

17.2.1 Denkmalschutz

Den Denkmalschutz im Land Brandenburg regelt das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Neuregelung des Denkmalschutzrechts im Land Brandenburg Vom 24. Mai 2004

Hiernach sind Denkmale wie folgt definiert:

(1) Denkmale sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

(2) Denkmale können sein:

1. bauliche Anlagen (Baudenkmale), technische Anlagen (technische Denkmale) oder Teile solcher Anlagen sowie gärtnerische Anlagen oder sonstige von Menschen gestaltete Teile von Landschaften mit ihren Pflanzen, Frei und Wasserflächen (Gartendenkmale). Das Inventar ist, soweit es mit dem Denkmal eine Einheit von Denkmalwert bildet, Teil desselben;

2. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Frei- und Wasserflächen, die in ihrer Gesamterscheinung, Struktur, Funktion oder in anderer Weise aufeinander bezogen sind, unabhängig davon, ob die einzelnen Anlagen für sich die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen (Denkmalbereiche). Denkmalbereiche sind insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung;

3. bewegliche Sachen, Sammlungen oder sonstige Mehrheiten beweglicher Sachen (bewegliche Denkmale); davon ausgeschlossen ist Archivgut, soweit es den dafür geltenden gesetzlichen Bestimmungen unterliegt, und 4. 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 (Bodendenkmale).

(3) Dem Schutz dieses Gesetzes unterliegt auch die nähere Umgebung eines Denkmals, soweit sie für dessen Erhaltung, Erscheinungsbild oder städtebauliche Bedeutung erheblich ist (Umgebungsschutz).

Gemäß §3 BbgDSchG sind Denkmale nachrichtlich in ein öffentliches Verzeichnis (Denkmalliste) einzutragen. Der Schutz nach diesem Gesetz ist jedoch nicht von der Eintragung der Denkmale in die Denkmalliste abhängig.

In die Begründung zum FNP werden die geschützten Denkmale, die in die Denkmalliste eingetragen sind, nachrichtlich übernommen. Wegen der Vielzahl der Denkmale, insbesondere in der Kernstadt Zehdenick, können diese nicht in der Planzeichnung des FNP dargestellt werden.

Derzeit sind folgende Denkmale in die Denkmalliste eingetragen:

Auszug aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stadt Zehdenick,
Stand: 01/2007

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Badingen	Badinger Dorfstraße	Dorfkirche einschließlich Umfassungsmauer des Kirchhofs
Badingen	Badinger Dorfstraße 46	Schloss mit Kapellenanbau und Brennerei, „Käsehaus“, Wohnhaus, straßenseitige Einfriedung sowie umgebende Feldstein-Ziegel-Mauer mit Rundturm und Tor
Bergsdorf	Bergsdorfer Bahnhofstraße	Bahnhof Bergsdorf, bestehend aus Empfangsgebäude, Güterschuppen und Pflasterung
Bergsdorf	Bergsdorfer Dorfstraße	Dorfkirche
Bergsdorf	Bergsdorfer Dorfstraße 1	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäuden
Bergsdorf	Bergsdorfer Dorfstraße 52	Wohnhaus mit Scheune
Bergsdorf	Bergsdorfer Dorfstraße 120	Pfarrgehöft, bestehend aus Pfarrhaus, Stallgebäude und Einfriedung mit Torpfosten
Burgwall	Marienthaler Straße 13	Wohnhaus mit zwei Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Ziegelei Spieß & Co
Kappe	Kapper Dorfstraße	Dorfkirche
Klein-Mutz		Bismarck-Säule, auf dem Hohen Timberg
Klein-Mutz	Alter Anger	Dorfkirche mit Friedhofsmauer und Backsteinportal
Klein-Mutz	Alter Anger	Dorfschmiede
Klein-Mutz	Alter Anger 32	Pfarrhaus mit Einfriedung
Krewelin	Kreweliner Dorfstraße	Dorfkirche
Kurtschlag	Kurtschlager Dorfstraße	Dorfkirche
Marienthal	Marienthaler Dorfstraße	Dorfkirche mit anschließender Küsterwohnung
Mildenberg	Am Welsengraben	Ziegelringofen, ehemaliges Werk III.2
Mildenberg	Am Welsengraben, Ziegelei	Werk III.1 und III.2 des ehemaligen VEB Zehdeniker Ziegelindustrie mit den dazugehörigen Gebäuden einschließlich ihrer technischen Einrichtungen sowie den technischen Anlagen
Mildenberg	Mildenberger Dorfstraße	Dorfkirche
Mildenberg	Ziegeleiweg 10	Schwimmdampframme „Hecht“, Reg.-Nr. 013 B 22-8 (aufbewahrt bei der Gesellschaft für Museum und Touristik Mildenberg)
Ribbeck	Ribbecker Dorfstraße	Dorfkirche
Ribbeck	Ribbecker Dorfstraße 35	Gutshaus
Ribbeck	Ribbecker Dorfstraße 35	Speicher
Wesendorf	Dorfanger	Dorfkirche
Wesendorf	Dorfanger 2	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus (ehemals Gasthaus) und drei Wirtschaftsgebäuden
Wesendorf	Dorfanger 20	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, drei Wirtschaftsgebäuden, Pflasterung, Wasserpumpe und Einfriedung
Zabelsdorf	Zabelsdorfer Dorfstraße	Dorfkirche
Zehdenick	Am Bahnhof 1-5	Bahnhof Zehdenick, bestehend aus Empfangsgebäude, Stellwerkhäuschen, Toilettengebäude, zwei Wohnhäusern und Wirtschaftsgebäude
Zehdenick	Am Bahnhof Neuhof	Bahnhof Zehdenick-Neuhof, bestehend aus Bahnhofs-empfangsgebäude mit Güterabfertigung, Toilettenhäuschen und Nebengebäude sowie „Kaiserbahnhof“
Zehdenick	Am Kirchplatz	Grundriss und allgemeine Aufrissproportionen der Platzumbauung
Zehdenick	Am Kirchplatz	Stadtkirche
Zehdenick	Am Kirchplatz 10	Schule
Zehdenick	Am Markt	Allgemeine Aufrissproportionen der Platzumbauung

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
		(Marktplatz)
Zehdenick	Am Markt	Rathaus
Zehdenick	Am Markt 1	Ehemaliges Hotel „Zum Kronprinzen“
Zehdenick	Am Saatzuchtgut 22	Gutshaus der Neuen Domäne Zehdenick
Zehdenick	An der Hastbrücke 1	Wohnhaus mit Hofgebäude
Zehdenick	Bahnhofstraße 27	Villa mit Einfriedung und Gartenhaus
Zehdenick	Bahnhofstraße 45	Wohnhaus mit Einfriedung
Zehdenick	Berliner Straße 15	Wohn- und Geschäftshaus
Zehdenick	Clara-Zetkin-Straße 14	ehemaliges Evangelisches Stift (heute Christliches Altersheim)
Zehdenick	Dammhaststraße	Gedenktafel zur Vereinigung der KPD und SPD zur SED, zwischen Nr. 49 und 50 (Kino „Alhambra“)
Zehdenick	Dammhaststraße 21	Ehemalige Lederfabrik C. Siegelkow
Zehdenick	Dammhaststraße 60	Wohn- und Geschäftshaus
Zehdenick	Eisenbahnstraße 5	Gaswerk, bestehend aus Wohnhaus, Werksgebäude, Nebengebäude und Einfriedung
Zehdenick	Ernst-Thälmann-Platz / Parkstraße	Ehrendenkmal für die Opfer des Faschismus (OdF)
Zehdenick	Falkenthaler Chaussee	Meilenstein
Zehdenick	Freiarche, Voßkanal	Bauhofsarche
Zehdenick	Friedhofstraße	Gedenkstätte zu Ehren der ermordeten Antifaschisten und der nach 1945 verstorbenen Kämpfer gegen den Faschismus, auf dem Friedhof
Zehdenick	Friedrich-Ebert-Platz	Sowjetischer Ehrenfriedhof
Zehdenick	Friedrich-Ebert-Platz 9	Amtsgericht
Zehdenick	Friedrich-Engels-Straße 3	Katholische Kirche „Mariä Himmelfahrt“ mit Einfriedung
Zehdenick	Friedrich-Engels-Straße 14	Jüdischer Friedhof
Zehdenick	Hospitalstraße 1	Schule mit Turnhalle
Zehdenick	Im Kloster	Zisterzienserinnen-Klosteranlage
Zehdenick	Kapellenstraße 2	Wohnhaus
Zehdenick	Kapellenstraße 4	Wohnhaus
Zehdenick	Kapellenstraße 19	Wohnhaus
Zehdenick	Karl-Liebnecht-Platz	Amtshaus
Zehdenick	Klosterstraße 1	Wohn- und Geschäftshaus
Zehdenick	Marianne-Grunthal-Straße 2	Wandgestaltung der Gesamtschule (Exin-Grundschule)
Zehdenick	Parkstraße 13	Wohnhaus
Zehdenick	Poststraße 4	Wohnhaus mit Hofgebäude
Zehdenick	Rudolf-Breitscheid-Straße 1	Postamt mit Einfriedung
Zehdenick	Schleusenstraße	Amtmannshaus (so genanntes Schloss)
Zehdenick	Schleusenstraße	Henschel-Jonval-Turbine der ehemaligen Akkumulatorenwerke AG Zehdenick
Zehdenick	Schleusenstraße 29	Zwei Radabweiser
Zehdenick	Treidelweg	Bodenstrombrücke und Klienitzbrücke
Zehdenick	Triftweg 11a	Ehemalige Stärkefabrik, bestehend aus fünf Gebäuden und Schornstein

Eintragungen in die Denkmalliste gemäß Stellungnahme des **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf Mai 2008 mit Schreiben vom 19.08.2008:

Ortsteil	Adresse	Bezeichnung
Burgwall	Marienthaler Str. 12	Gasthaus „Blaurocks Gasthof“
Mildenberg	Am Welsengraben 8/9	Ziegelei Prerauer-Neubau, bestehend aus 2 Wohnhäusern, 2 Wirtschaftsgebäuden, Lokomotivschuppen, Werkstatt und Wasserturm
Zehdenick	Bahnhofsstraße 11	Wohnhaus mit Hofgebäude und Einfriedung
Zehdenick	Berliner Str. 12	Verkaufsraum der „Klostermetzkerei“
Zehdenick	Berliner Straße 30	Wohnhaus
Zehdenick	Parkstraße 56	Wasserwerk, bestehend aus Wasserturm, Maschinenhaus, Filteranlage, Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude
Zehdenick	Waldstraße 2	Verwaltungsgebäude

Das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** hatte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 09.07.2007 Hinweise zum FNP und LP gegeben, die im Entwurf Mai 2008 berücksichtigt worden waren.

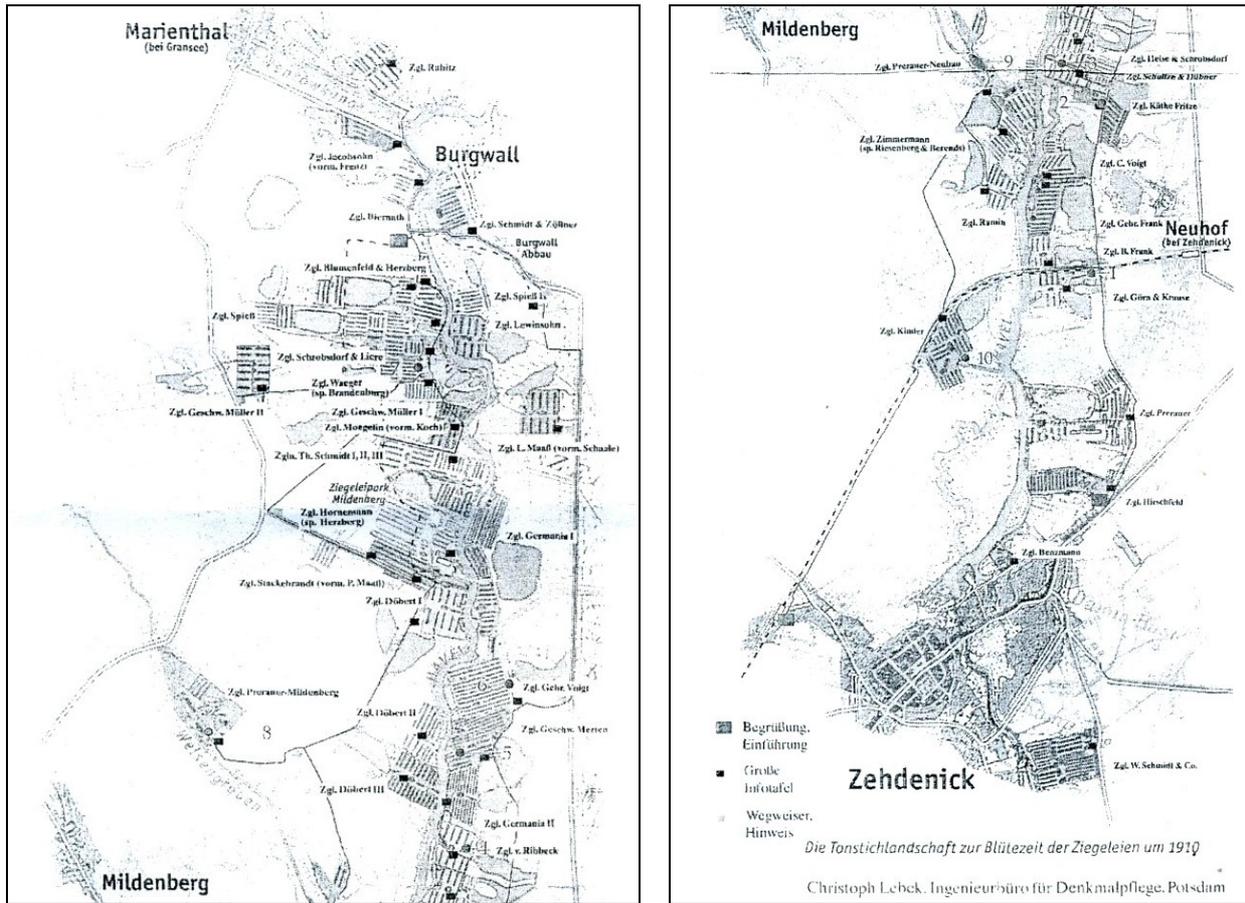
In der Stellungnahme war darauf hingewiesen worden, dass im Gebiet der Zehdenicker Tonstichlandschaft auf derzeit die Eintragung mehrerer Objekte in die Denkmalliste vorbereitet bzw. geprüft. Siehe angefügte Liste und Karte (Anlage).

Mit Schreiben vom 19.08.2008 gab das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** hierzu weitere Hinweise, die in die Auflistungen eingearbeitet wurden. Zugleich wies die Behörde nochmals darauf hin, dass die Denkmalliste fortgeschrieben wird.

Übersicht der zur Eintragung vorgesehene Denkmale

- Ziegelei Görn & Krause (Nr. 46): Transformatorenhaus
- Ziegelei Käthe Fritze (Nr. 42): Transformatorenhaus
- Ziegelei Schultze & Hübener (Werk IV, Nr. 40): Ringofen mit Schornstein (Nr. 40.1/2)
- Ziegelei von Ribbeck (Nr. 38): Transformatorenhaus
- Ziegelei Geschw. Merten (Werk V, Nr. 36): Ringofen mit Schornstein (Nr. 36.1)
- Ziegelei Gebr. Voigt (Nr. 35): Dampfmaschinenschornstein, Transformatorenhaus und Tonschneiderzentrale (Nr.35.1/6)
- Ziegelei Brandenburg (Nr. 20): Ringofen mit Schornstein (Nr. 20.4)
- Ziegelei Prerauer-Mildenberg (Nr. 7): Erweiterung des Denkmals um zwei Wirtschaftsgebäude
- Ziegelei Kinder (Nr. 2): Dampf-Eimerkettenbagger (Nr. 2.4)

Grafische Dokumentation der zur Eintragung vorgesehenen Denkmale



Mit Schreiben vom 27.04.2009 teilte das **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege** zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 mit:

„Bei dem Vorhaben sind Belange der Baudenkmalpflege berührt, aber es bestehen keine Bedenken.“

17.2.2 Bodendenkmale

Rechtsgrundlage des Schutzes der Bodendenkmale ist das BbgDSchG. (sh. hierzu 17.2.1)

Auszug aus der Denkmalliste (Bodendenkmale) des Landes Brandenburg Landkreis Oberhavel Stadt Zehdenick, Stand: 31.12.2006

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Boden- denkmal- nummer
Zehdenick	20	Siedlung Eisenzeit, Gräberfeld Eisenzeit	70223
Zehdenick	20	Gräberfeld Eisenzeit	70224
Zehdenick	23	Rast- und Werkplatz Steinzeit	70226
Zehdenick	17	Burg slawisches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Befestigung Neuzeit, Siedlung slawisches Mittelalter	70227
Zehdenick	28, 29	Siedlung Urgeschichte	70228
Zehdenick	12	Gräberfeld Bronzezeit	70229
Zehdenick	18	Siedlung Neolithikum	70230
Zehdenick	18	Siedlung Steinzeit	70231
Zehdenick	25	Gräberfeld Eisenzeit	70233
Zehdenick	16, 17	Dorfkern Mittelalter, Vorstadt Neuzeit, Friedhof Neuzeit	70240
Zehdenick	17, 6	Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Mittelalter, Vorstadt Neuzeit	70246

Das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** teilte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 25.06.2007 mit:

„Die in der Anlage markierten Flächen kennzeichnen Lage und Ausdehnung von Bodendenkmalen i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG. Diese stehen aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für die Kulturgeschichte des Menschen unter Schutz und sind zu erhalten (§§ 3 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Dies gilt auch für die nähere Umgebung der Bodendenkmale (§ 2 Abs. 3 BbgDSchG). Bodendenkmale sind so zu nutzen, dass ihre Erhaltung auf Dauer gewährleistet ist (§ 7 Abs. 2 BbgDSchG). Im gesamten Bereich der Schutzfläche und der Umgebungsschutzzone können Maßnahmen deshalb nur zur Funktionssicherung bestehender Gebäude und Anlagen durchgeführt werden. Entsprechende Baumaßnahmen sind erlaubnispflichtig und sollen frühestmöglich bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises beantragt werden (§§ 9,19 Abs. 1 BbgDSchG). Gleiches gilt für Änderungen der Nutzungsart. Bodendenkmalverträgliche Nutzungen sind einvernehmlich anzustreben.

Alle Veränderungen und Maßnahmen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig. Verantwortlich hierfür ist der Veranlasser (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG).

Falls archäologische Dokumentationen notwendig werden sollten, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§ 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen.

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o.a.) sind unsere Dienststelle und die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§ 11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§11 Abs. 4,12 BbgDSchG) abgabepflichtig.

In den Anlagen haben wir:

- Einzelfunde als Bodendenkmale gestrichen;
- falsch kartierte Bodendenkmale hinsichtlich ihrer Lage korrigiert;
- neu entdeckte Bodendenkmale kartiert.

Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf. ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen oder Nutzungseinschränkungen ergeben können.

Im weitere Planverfahren sind wir zu beteiligen.“

Die in der Anlage zu o.g.Stellungnahme mitgeteilten Bodendenkmale wurden nachrichtlich in den FNP übernommen.

Mit Schreiben vom 06.08.2008 nahm das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des FNP und LP (Mai 2008) Stellung. In diesem Zusammenhang wurden weiter Bodendenkmale durch grafische Eintragung in eine Planunterlage mitgeteilt, die in den FNP nachrichtlich übernommen wurden.

Mit Schreiben vom 17.04.2009 gab das **Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum** zum Entwurf des FNP vom Dezember 2008 nochmals Hinweis zur nachrichtlichen Übernahme von Bodendenkmalen, die eingearbeitet wurden, soweit sie auf die Planungsebene des FNP übertragbar waren.

17.3 Altlasten

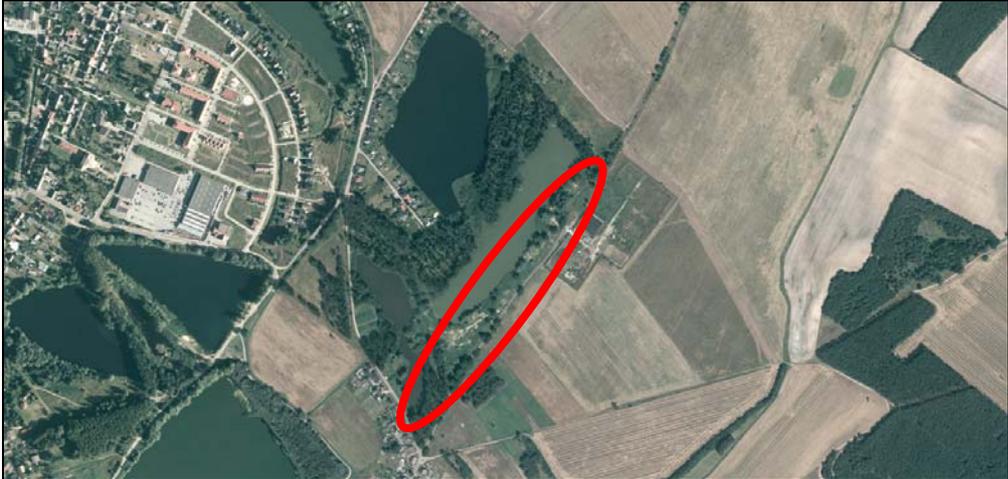
Gemäß §5(3) BauGB sollen im Flächennutzungsplan Flächen gekennzeichnet werden, die für bauliche Nutzungen vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die können insbesondere sein:

- Altablagerungen, wie künstliche Halden und Verfüllungen mit verschiedenen Stoffen
- Altstandorte, wie ehemalige Betriebsgelände (z.B. Industrie, Tankstellen u.s.w.)
- großflächige Bodenbelastungen

Den Umgang mit schadstoffbelasteten Böden regelt das Bundesbodenschutzgesetz.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes befinden sich nachfolgend benannte Altlastenflächen

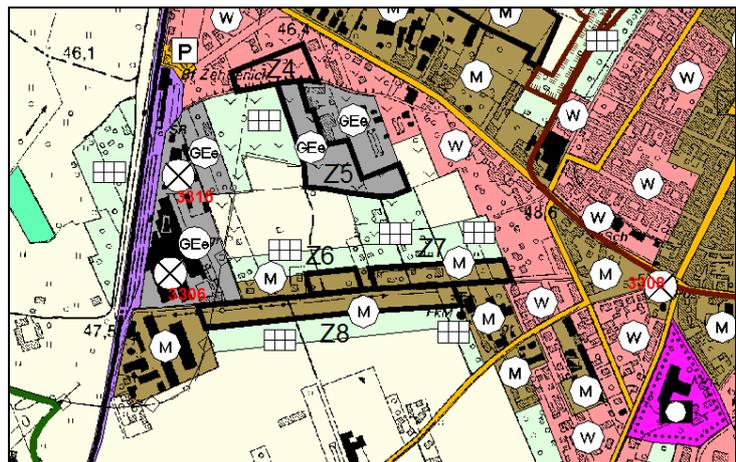
Auszug aus dem Altlasten-Atlas Altkreis Gransee

Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ze	3399	Mp Gartenstr. Stich 1 AA Hausmüll 21.600m ³ (siehe Luftbild unten)	4590400	5873600	6	243, 246, 247	keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufäche, Berichtigung der Flur- stücksbezeichnung, da falsche Flurstücksbe- zeichnungen im Altlasten- Kataster - aber: Altablagerungen am Tonstich „Quappe“ Gar- tenstraße südsüdwestli- cher Uferabschnitt Flst. 243, 246, 247 Im Rahmen des Kippen- schließungsprogramms oberflächlich beräumt, abgedeckt und rekultivi- ert.
							
Ze	3398	Mp Schmidt Stich 2 Haus- müll, Sperrmüll, Beton ... ca.30.000m ³ im Gewässer (siehe Luftbild unten)	4591300	5873825	6	381/4, 391, 392, 797, 799, 807	keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufäche, Berichtigung der Flur- stücksbezeichnung da falsche Flurstücksbe- zeichnungen im Altlasten- Kataster – aber am Schmidtstich gibt es eine Altablagerung und Ab- wassereinleitstelle Flst. 381/4, 391, 392, 797, 799, 807; Im Rahmen des Kippenschließungspro- gramms oberflächlich, teilweise auch aus dem Böschungsbereich profiliert, beräumt, abgedeckt und rekultiviert. Sicherung durch Einzäunung. Eine Gewässersanierung / -untersuchung erfolgte nicht.
							
Ze	3397	Mp Siedlung II Altablagerung 2.700m ³ (siehe Luftbild unten)	4591725	5871050	18	340;341;	keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufäche
							

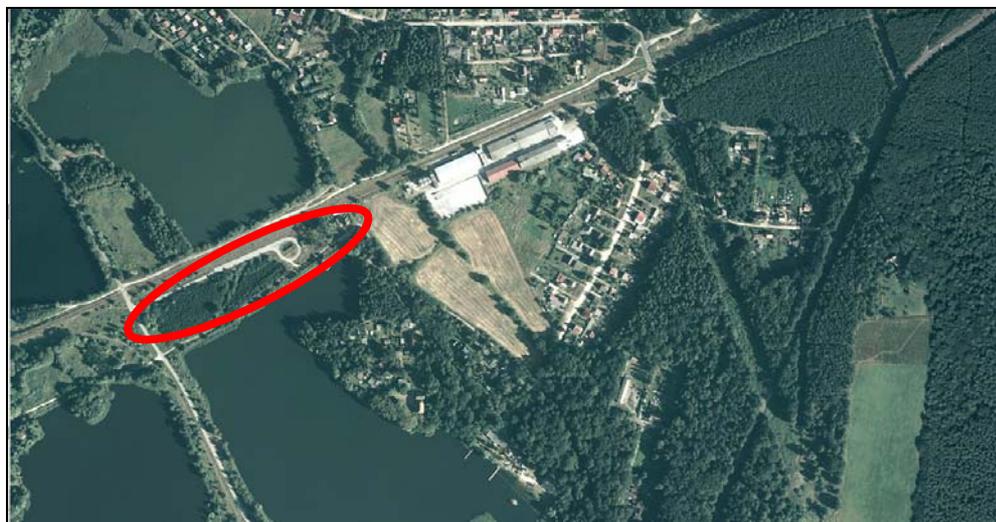
Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ze	3301	betriebe Tankstelle Castrop-Rauxel-Str. 3320m ² (siehe Luftbild unten)	4590380	5875600	3	20; 24	Z 3301 Lage in vorhandenem Gewerbegebiet, bauliche Nutzung vorhanden, Kennzeichnung im FNP
Ze	3317	ehem. Lederfabrik Siegelkow Dammhaststr. 21 - Gutachten liegt beim LK Ohv Umweltamt vor (Historische Altlastenrecherche ehemalige Lederfabrik C. Siegelkow, Ing.-Büro Börjes, Oranienburg, 2001), Gutachten empfiehlt, das Abbruchmaterial, den Aus-hub, den Grund des Schmelz-fließes und die Gartenbrunnen auf Schadstoffe zu prüfen, (siehe Luftbild unten)	4589923	5873107	17	501; 502; 503/4;	Z 3317: - Lage in Mischgebiet, bauliche Nutzung bereits vorhanden, -Kennzeichnung im FNP
Ze	3312	Chemische Reinigung Poststr.17 (siehe Luftbild unten)	4589900	5872880			Z 3312: Lage im Mischgebiet, bauliche Nutzung bereits vorhanden, Kennzeichnung im FNP wird ergänzt
Ze	3314	VEK Tiefbau Potsdam, Havelbau Orbg e.G. An der Hastbrücke 8000m ² - Tankl. - Gutachten liegt beim LK Oberhavel, Umweltamt vor (Umweltpraxis GmbH, Berlin, 17.12.1993 „Bericht zu durchgeführten detaillierten Untergrunderkundungen des Areals der PGH Havelbau Oranienburg, in 16792 Zehdenick“), Sanierung zur geplanten Nutzung gemäß o. g. Gutachten erforderlich, Nr. 3314 (a): ca. 400 m ³ Bodenaushub, Transport und Reinigung des Erdreiches in einer mikrobiologischen Bodenbehandlungsanlage; Nr. 3314 (b): Bodenaustausch ca. 100m ³ ; (siehe Luftbild unten)	4589950	5872890			Nr. 3314 (a): ehem. Parkplatz / Montageplatz, Nr. 3314 (b): ehem. Fasslager und Tankstelle, geplante Nutzung Grünfläche / Wohnbaufläche, Kennzeichnung im FNP wird ergänzt



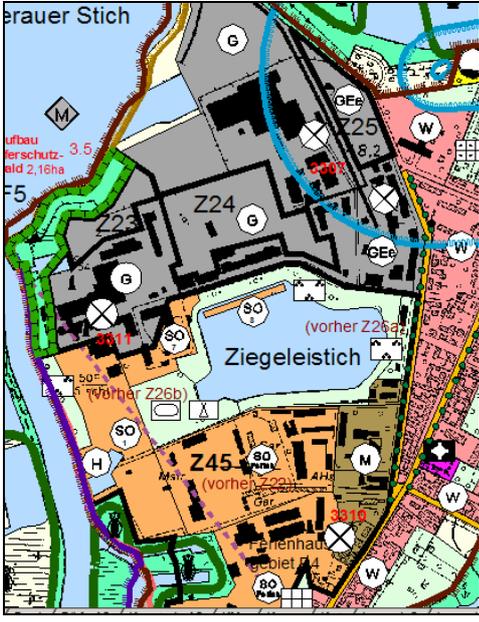
Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ze	3308	geschlossene Tankstelle Berliner Tor 2 OVL-Minol AG MKW vorliegende Gutachten beim LK Oberhavel, Umweltamt: DBI - EWI GmbH Ingenieure - Berater - Umweltlabor, Frei- berg, 17. 11. 1994, Nachtrag zur Sanierungskonzeption für die elf-Tankstelle Zehdenick, Am Berliner Tor 2 2. Fassung: Entsorgungskon- zeption (Abtragen der ober- flächennahen Bodenschicht) (siehe Luftbild unten)	4589350	5872335	13	76	Z 3308 ehem. Tankstelle, Lage in Mischgebiet, bauliche Nutzung vor- handen, Kennzeichnung im FNP wird ergänzt
Ze	3316	Gasbeh. Station Gaswerk Darrgang 5 vermutet: BTEX, Phenol gesichert: PAK (siehe Luftbild unten)	4588670	5872570	14	85; 86;95;96;	Nr. 3316 liegt in Gewer- begebiet, bauliche Nut- zung bereits vorhanden, Kennzeichnung im FNP
Ze	3306	Glasbearbeitung und -handel Steindammer Weg Ablage- rung 13.339m ² (siehe Luftbild unten)	4588700	5872700	14	9/2; 78; 79; 80; 81; 83;	Nr. 3306 liegt in Gewer- begebiet, bauliche Nut- zung bereits vorhanden, Kennzeichnung im FNP



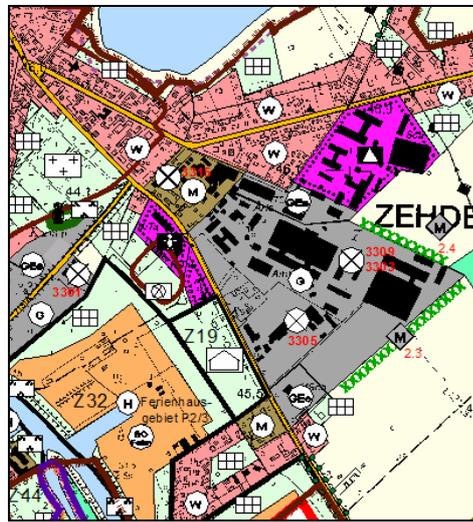
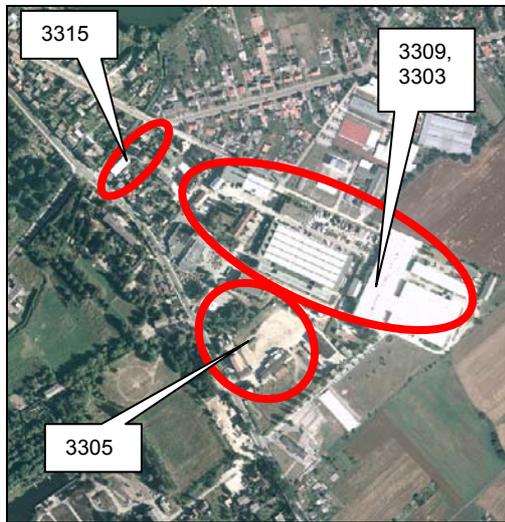
Ze	3302	Verladestelle Zehd. Neuhof, Schrott, Metallhandel Am Bahnhof (siehe Luftbild unten)	4590100	5874600			sh. unten
----	------	--	---------	---------	--	--	-----------



Lage auf Bahn- und
Grünfläche, Kennzeich-
nung im FNP auf Bahn-
fläche

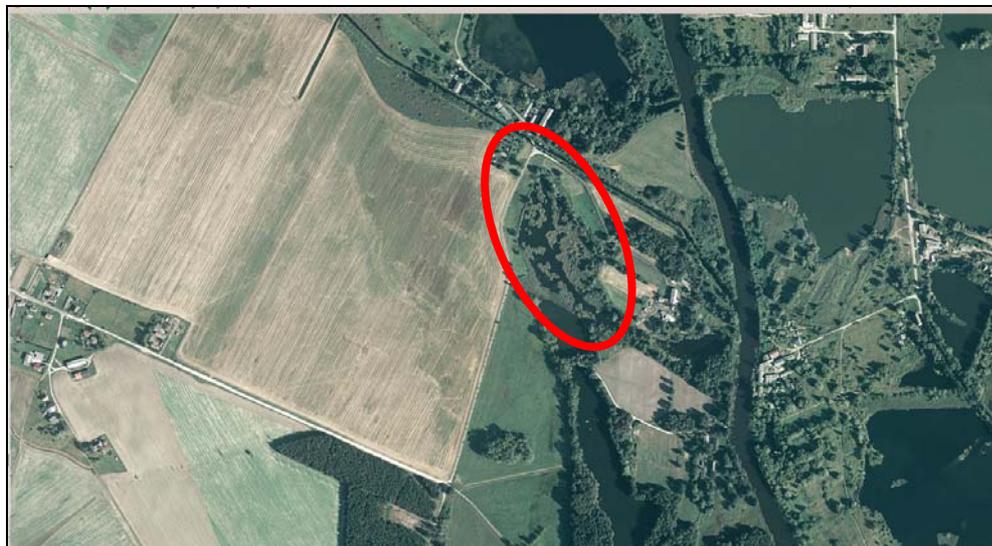
Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ze	3307	Porenbeton Hebel GmbH Waldstr. 6 (siehe Luftbild unten)	4590100	5817272			Z 3307: Lage auf gewerblicher Baufläche, bauliche Nutzung vorhanden, Kennzeichnung im FNP.
Ze	3311	Zehdenicker Bau GmbH Altstandort Waldstr. 4 keine genaueren Angaben im Altlastenkataster (siehe Luftbild unten)	4589850	5874300	6	9/8; 9/9; 9/15, 9/14; 9/16, 9/17; 9/12;	Z 3311: Lage auf vorhandener Baufläche, bauliche Nutzung vorhanden, Kennzeichnung im FNP gemäß FNP auch teilweise Darstellung als SO1 (Marina /Werft) stellen keine größeren Anforderungen als die bisherige gewerbliche Nutzung, Kennzeichnung im FNP
Ze	3310	ZEBA Ph.-Müller-Str. 35 ehem. Märkische Saaten Potsdam GmbH 3777m ² (siehe Luftbild unten)	4590110	5873900	17	207; 208; 209;210;	sh. unten
							Z3310 Lage in bisherigen Mischgebiet, bauliche Nutzungen bereits vorhanden, Darstellung im FNP teilweise als geplantes SO Ferienhausgebiet, (westlich angrenzend) weitere Untersuchungen in nachfolgenden Planungen erforderlich, Kennzeichnung im FNP wird präzisiert
Kre	4119	Mk Krewelin sanierte Hausmüllablagerng 6.400m ³	4593600	5869300	5	23	sh. nachfolgend
Kre	4118	Rep.Stützpunkt LPG Wesendorf Fläche 4429m ² Kr.Dorfstr.29			1	211/2	sh. nachfolgend
							Nr. 4119: keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche Nr. 4118: Kennzeichnung im FNP, Lage in Mischgebiet, bauliche Nutzung bereits vorhanden, Kennzeichnung im FNP

Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ze	3315	NIBO MB u. Anlagenwartung GmbH, 2.155m ² Industriewerk Zehdenick Liebenwalder Ausbau 1a (siehe Luftbild unten)	4590770	5872910	18	83/2 u. 83/3	sh. nachfolgend
Ze	3309	Zehdenicker Elektronik GmbH Liebenwalder Ausbau 7/8 (siehe Luftbild unten)	4591100	5872780			sh. nachfolgend
Ze	3305	Kraftverkehr Liebenwalder Ausbau 11-13 (siehe Luftbild unten)	4590860	5872570	18	120; 121/2; 126/2; 127; 128; 129/2; 132/2; 133; 134; 135/3;	sh. nachfolgend
Ze	3303	Industriewerk, Mikroelektronik, Kunststofftechnik Liebenwalder Ausbau 7/8 (siehe Luftbild unten)	4590900	5872830	108	111; 123; 124/2; 131;	sh. nachfolgend



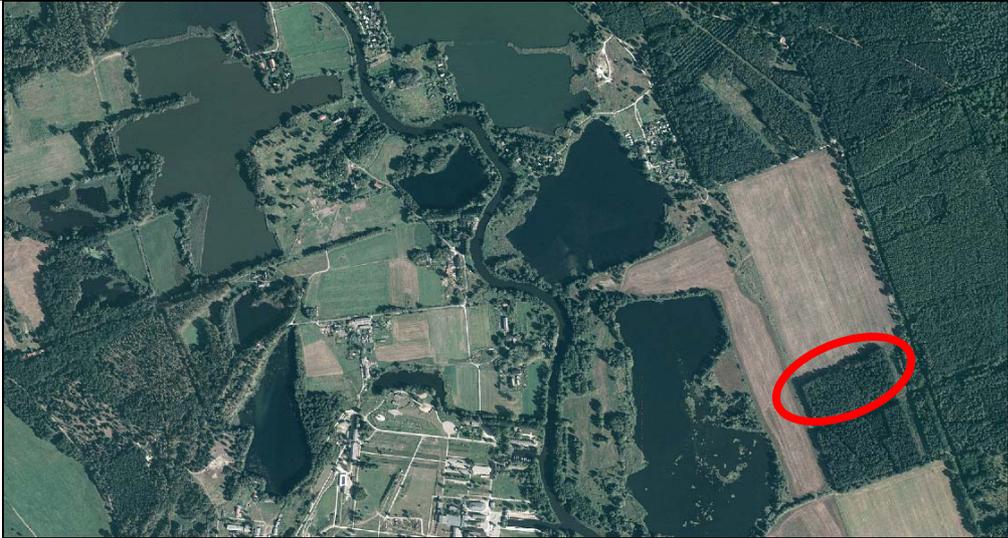
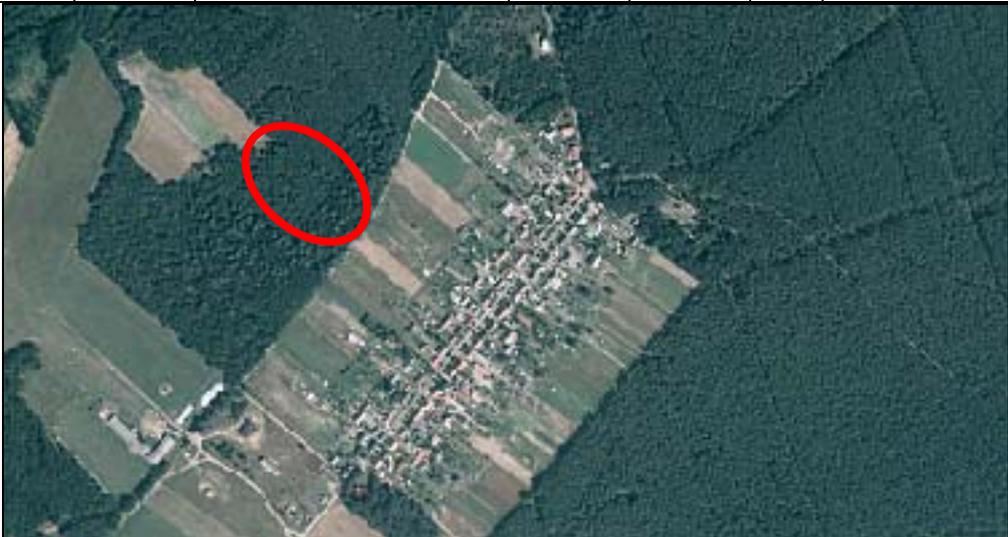
Nr. 3305, 3303, 3309 und 3315 liegen in vorhandenem Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet, bauliche Nutzung vorhanden, Kennzeichnung im FNP (wird präzisiert) vorliegendes Gutachten beim LK Oberhavel, Umweltamt: „Ehem. Industriewerke Zehdenick GmbH Gesamtkonzept zum Vollzug der Freistellung (3. Teilbericht - Historische Erkundung und Untersuchungskonzept OU), BFUB Berlin GmbH, Dez. 2008 empfiehlt weitere Grundwasseruntersuchungen an insgesamt 25 Messstellen

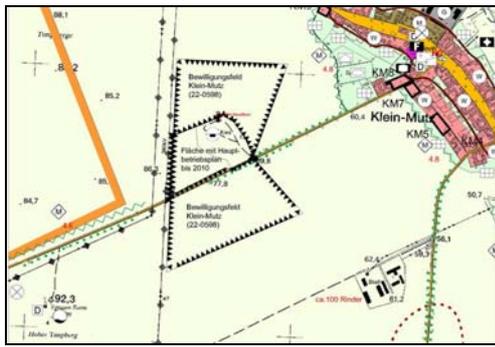
Mi	4269	Altablagerung Schuttstich 2250m ³ (siehe Luftbild unten)	4587200	5878350	2	10	keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche
----	------	---	---------	---------	---	----	---



Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
We	4689	Altablagerung Wesendorf 6250m ³ (siehe Luftbild unten)	4592850	5874450	2	131/1	sh. nachfolgend
							keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche (Kennzeichnung entfällt)
Mi	4268	Altablagerung Badinger Weg Hausmüll 2000m ³	4584800	5877000	9	169	sh. nachfolgend
							keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche

Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Mi	4267	Alt-Deponie Mildenberg 108.000m²	4587450	5874400	6	32/11; 32/12	sh. nachfolgend
							keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche
Mi	4266	FAS Mildenberg, ehem. Kiesgrube, Ziegeleistr. ca.1,5km NW	4584800	5877050			sh. unten
							keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche

Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ma	4178	FAS Marienthal Am Zehdeni- cker Weg östlich neben der Deponie	4586000	5880000			sh. nachfolgend
Ma	4179	Altablagerung Hausmüll	4586800	5880950	1	28/1	sh. nachfolgend
							Nr. 4179 und 4178: keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche
Bu	3669	FAS Burgwall sanierte Altab- lagerung Fäkalschlämme	458910	587805	3	66/3	sh. nachfolgend
							keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche
Ka	4029	Altablagerung Kappe ca.900m³, bis 1986 betrieben	4586400	5871650			sh. nachfolgend
							keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche

Orts- teil	Bezeich- nung	Erläuterung Altlast	Rechts- wert	Hoch- wert	Flur	Flurstück	Berücksichtigung im FNP
Ku	4149	Altablagerung Hausmüll 17.500m³	4599900	5874850	2	69, 72	sh. nachfolgend
							keine Lage auf einer Baufläche, dennoch Kennzeichnung im FNP, da Lage in TWSZ II
KM	4030	Tankstelle LPG Dorfstraße			1	57/5	sh. nachfolgend
KM	4059	AA KleinMutz Hoher Timpen- berg sanierte Altablagerung	4585050	5870050	2	44;45;43;46	sh. nachfolgend
							Nr. 4059: keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche (Kennzeichnung entfällt) Nr. 4030: Lage auf Stra- ßenverkehrsfläche (An- ger) (ehem. landwirt- schaftliche Tankstelle) Kennzeichnung im FNP
Ku	59522	Tanklager I Kurtschlag südl. der Str. v. Kurve	4594238	5876738			alle Garrison Vogelsang, keine Kennzeichnung im FNP, da nicht auf einer Baufläche
Ku	9550- 9561	Tanklager II Kurtschlag Tankstelle u. Fahrzeugplatz	4597760	5876621			
Vo	59544	Vogelsang Waldlager Pipeli- ne nach Groß Dölln	4594212	5876930			
Vo	9353- 9360	Tanklager Vogelsang Standort 15 u.16	4593203	5879796			
Vo	9417- 9512	Kaserne Vogelsang Standort 13	4591320	5880875			
Vo	4658	Altablagerung Vogelsang 1600m³	4593300	5879200	1	49/5	

In die Darstellung des FNP wurden symbolhaft die wesentlichen bekannten im Plangebiet vorhandenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind (Altlastenflächen) entsprechend den Aussagen des Altlastenkatasters der unteren Umweltbehörde nachrichtlich übernommen, sofern die Aussagen des Altlastenkatasters nicht schon durch realisierte Bauvorhaben und damit erfolgte Sanierung der Fläche überholt sind. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf Altlastenverdachtsflächen ist eine Abstimmung mit dem Umweltamt erforderlich.

Die Kennzeichnung im FNP soll Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung geben, damit festgestellt werden kann, ob geplante Nutzungen mit der vorhandenen bzw. vermuteten „Altlast“ vereinbar sind. (Warnfunktion)

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zu den Belangen der **Unteren Bodenschutzbehörde** mit Schreiben vom 28.06.2007 zum **Vorentwurf** mit:

„Zum Punkt 17.3 Altlasten des FNP und Punkt 5.5.4 Altlasten des Landschaftsplanes liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine neuen Erkenntnisse vor.“

Hinweis: Standort Tanklager I, Kurtschlag die Worte „ zur B 96“ sind zu streichen.“

Dem Hinweis wurde gefolgt.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes war die Stadt davon ausgegangen, dass eine Sanierung von Altlasten auf Bauflächen zur geplanten Nutzung grundsätzlich möglich sein wird. Insbesondere für Flächen mit vorhandenen oder geplanten sensiblen Nutzungen waren in der Vergangenheit Altlastengutachten erstellt worden, von denen die Stadt Kenntnis hatte. Die Gutachten liegen beim Umweltamt des

Landkreises Oberhavel vor. Nach nochmaliger Rücksprache mit dem Umweltamt des Landkreises haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass der Flächennutzungsplan auf Grund von Altlasten nicht vollziehbar sein könnte. Die beim Umweltamt vorliegenden Gutachten für Flächen, auf denen sensible Nutzungen geplant sind, wurden in der Begründung ergänzend benannt.

17.4 Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber hinaus entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer von der Zentraldienststelle der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, erarbeiteten Kampfmittelbelastungskarte.

17.5 Gewässerschutz

17.5.1 Trinkwasserschutz

Teile des Plangebietes unterliegen wasserrechtlichen Restriktionen. Der FNP hat die Grenze der Schutz-zonen (TWSZ II und III) von Wasserschutzgebieten nach dem gegenwärtigen Bestand nachrichtlich übernommen.

Aufgrund des § 15 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl. I/05, [Nr. 05], S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 05], S. 62) ist das Errichten von Hoch- und Tiefbauten in der engeren Schutzzone (TWSZ II) von Wasserschutzgebieten verboten.

Die untere Wasserbehörde kann auf Grund des § 15 Abs. 4 BbgWG auf Antrag Ausnahmen von Verboten durch Verwaltungsakt zulassen, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbeabsichtigten Härte führen würden.

Im Gemeindegebiet gibt es folgende Wasserfassungen mit festgesetzten Trinkwasserschutz-zonen:

Zehdenick I (Süd) mit 10 Brunnenfassungen

Zehdenick II (Nord) südlich des Waldstiches

Mildenberg nördlich der Dorflage

Mildenberg am Westufer des Gartenzwegstichs

Amt Mildenberg

(Badingen Ortsmitte südlich des Friedhofs) **aufgehoben***

Osterne zwischen dem alten Gut und dem ehem. Kasernengelände

Zabelsdorf neue Dorfstraße am Westrand des OT

Marienthal hinter der Schule

Burgwall nördlich der Ortslage

Kurtschlag am Döllnfließ oberhalb des Ortsteils

Kappe nördlich des Ortsteils

Krewelin nördlich des Ortsteils.

Die Trinkwasserschutz-zonen II und III wurde nachrichtlich in den FNP übernommen.

*Der **Landkreis Oberhavel** teilte zu den Belangen der **Unteren Wasserbehörde** mit Schreiben vom 28.06.2007 **zum Vorentwurf** mit:

*Das **Wasserwerk Badingen** ist nicht mehr in Nutzung. Die Trinkwasserschutz-zonen des Wasserwerkes Badingen wurden mit der 2. Verordnung vom 05. März 2007 (GVBl. II/ 2007 S. 93) **aufgehoben**.*

...

*Innerhalb der **Trinkwasserschutz-zonen II** ist eine Bebauung unzulässig. Die Darstellung von **Bauflächen innerhalb dieser Schutzzone ist daher im Flächennutzungsplan nicht möglich**.*

*Mit Bezug zu Punkt 6.6 der Begründung „Wohnbauflächen am Neuholländer Weg“ weise ich darauf hin, dass sich ein Teilbereich der unter **Z 29** dargestellten Bauflächen innerhalb der Trinkwasserschutz-zone II des Wasserwerkes Exin Zehdenick befindet. Das **Wasserwerk Exin Zehdenick** ist zukünftig **das einzige Wasserwerk für die Wasserversorgung der Stadt Zehdenick**. Innerhalb der Trinkwasserschutz-zone II ist die Errichtung von Hoch- und Tiefbauten (auch Umbaumaßnahmen von Wochenendhäusern zu Wohnhäusern) **verboten**. Die **Fläche innerhalb der Trinkwasserschutz-zone II ist aus der Darstellung als Wohnbaufläche herauszunehmen**.*

Weiter teilte der **Landkreis Oberhavel** mit Schreiben vom 19.08.2008 zum **Entwurf des FNP (Mai 2008)** mit:

„...“

*Auf Grund dieses Verbotes ist im Anhang Planausschnitte Teilfläche Ortslage Zehdenick Südost die Darstellung der **Wohnbaufläche Z 15 innerhalb der Trinkwasserschutzzone II des Wasserwerkes Zehdenick Exin aus der Darstellung herauszunehmen.***

Die nachfolgend genannten grundsätzlichen Hinweise sind darüber hinaus zu beachten:

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung/Regenwassereinleitung, Grundwasserabsenkung) bedürfen gemäß § 2 i. V. m. § 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis. Als erlaubnispflichtige Benutzungen gelten auch das Einbringen von Stoffen z. B. für die Schaffung von Badestellen.

Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) – hier: geplante Hafenausbauten, Ausbau der Wasserstraßen – bedarf nach § 31 WHG der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der oberen Wasserbehörde – Landesumweltamt Brandenburg – einzureichen.

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern (auch Brücken über die Havel, Anlegestellen, private Bootsstege, Uferbefestigung usw.) bedürfen nach § 87 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung.

Die Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Bodenverbandes bzw. bei Bundeswasserstraßen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde ist den Antragsunterlagen beizufügen.

Die Verlegung von Kanalnetzen, auch die der Regenwasserkanalisation, ist nach § 71 BbgWG genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel einzureichen.

Die Trink- und Abwassererschließung ist in Abstimmung mit den zuständigen Trinkwasserversorgern und Abwasserbeseitigungspflichtigen zu realisieren.

Das Niederschlagswasser sollte entsprechend § 54 Abs. 4 BbgWG auf den Grundstücken versickert werden.

Der Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen ist nach § 20 BbgWG der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

In Bereichen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen, insbesondere die §§ 19 g-I WHG, sowie § 20 BbgWG einzuhalten.

Sämtliche Arbeiten sind so auszuführen, dass das Grund- und das Oberflächenwasser nicht verunreinigt werden.“

Die Hinweise wurden in der vorliegenden Planfassung entsprechend berücksichtigt. Bauflächen, denen die Lage in TWSZ II entgegensteht, werden in der abschließenden Planfassung des FNP von der Darstellung ausgenommen, wenn erkennbar ist, dass die Bauflächendarstellung nach absehbarer Aufhebung der TWSZ nachgeholt werden kann.

Die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** teilte in ihrer Stellungnahme vom 18.08.2008 zum Entwurf Mai 2008 u. a. mit:

„Zu den Trinkwasserschutzzonen teilen wir Ihnen folgendes mit:

1. das Wasserwerk Krewelin ist außer Betrieb, Aufhebungsbescheid Reg.-Nr.: A-2-KW-246/2003
2. die Erarbeitung der Schutzzonen für die Brunnen des Wasserwerkes Zabelsdorf wurde ausgesetzt, derzeit läuft ein Antrag für einen Neubau eines Wasserwerkes mit Abteufung neuer Versorgungsbrunnen

3. die Erarbeitung der Schutzzonen für die Brunnen des Wasserwerkes Zehdenick Exin wurde ausgesetzt, aufgrund von Überschreitungen einzelner Parameter ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Abteufung neuer Brunnen nicht auszuschließen, die eine Schutzzonenänderung zur Folge hätten.“

Sobald die genannten Veränderungen zu Änderungen der rechtskräftig existierenden TWSZ geführt haben, sind die Änderungen der TWSZ nachrichtlich in den FNP zu übernehmen.

In ihrer Stellungnahme vom 17.04.2009 zum Entwurf Dezember 2008 teilte die **Stadtwerke Zehdenick GmbH** hierzu folgende Ergänzung mit:

„...Dazu gibt es folgende Sachverhaltsänderung:

TWSZ Zabelsdorf:

Der Antrag zur Förderung eines Wasserwerkneubaus ist abgelehnt worden. Aus technischer Sicht ist ein Wasserwerksneubau nicht erforderlich, an dem bestehenden Standort des Wasserwerks soll möglichst festgehalten werden. Das Grundstück, auf dem das Wasserwerk steht, wurde Rückübertragen und gehört einer Erbgemeinschaft. Bisher gibt es nur einen Pachtvertrag, welcher jährlich kündbar ist. Gespräche mit den Grundstückseigentümern über eine langfristige Nutzung sind geplant.

Das **Wasserwerk I** (Exin) besteht zurzeit aus 6 aktiven Brunnen, wovon 5 zur Netzspeisung genutzt werden. Es versorgt die Stadt Zehdenick seit 2007 vollständig. Das **Wasserwerk II** am Waldstich wurde 2006 stillgelegt.

TWSZ Zabelsdorf:

Der Antrag zur Förderung eines Wasserwerkneubaus ist abgelehnt worden. Aus technischer Sicht ist ein Wasserwerksneubau nicht erforderlich, an dem bestehenden Standort des Wasserwerks soll möglichst festgehalten werden. Das Grundstück, auf dem das Wasserwerk steht, wurde Rückübertragen und gehört einer Erbgemeinschaft. Bisher gibt es nur einen Pachtvertrag, welcher jährlich kündbar ist. Gespräche mit den Grundstückseigentümern über eine langfristige Nutzung sind geplant.“

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte mit Schreiben vom 11.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit:

Wir weisen darauf hin, dass im Auftrag des TAV Lindow-Gransee im Jahr 2001 durch die Firma HGN unter fachlicher Begleitung des ehemaligen LGRB und des LUA für die **Wasserwerke Mildenberg** und **Osterne** Gutachten zur **Neubemessung der Trinkwasserschutzzonen** erarbeitet wurden. Die darin ausgewiesenen **Schutzzonenvorschläge** besitzen noch keinen rechtsgültigen Charakter, sie sollten jedoch für eine Sicherstellung der perspektivischen Trinkwasserversorgung in diesem Raum bei Planungen Berücksichtigung finden. Denkbar wäre eine Darstellung in den FNP's als prognostische Trinkwasserschutzzonen. Angaben zu den Ausgrenzungen sind hierzu vom TAV Lindow-Gransee einzuholen.

In seiner Stellungnahme vom 27.10.2008 zum Entwurf Mai 2008 teilte der **Trink- & Abwasserverband Lindow-Gransee** hierzu mit:

„1. Gemarkung Badingen

..Für die Brunnen des Wasserwerkes Osterne ist die Neuberechnung der Trinkwasserschutzzonen erfolgt und der Beschluss dazu steht unmittelbar bevor. Die ausgewiesenen Bereiche sind in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Eine Kopie der Übersichtskarte für die Schutzzone erhalten Sie in der Anlage 1 dieses Schreibens.

2. Gemarkung Burgwall

Das vorhandene Wasserwerk in der Ortslage von Burgwall ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Ein Lageplan zum Standort befindet sich in der Anlage 2. Auch für die Brunnen des Wasserwerkes wurden die Trinkwasserschutzzonen neu berechnet. Deshalb müssen diese auch mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Eine Kopie der Übersichtskarte für die Schutzzonen erhalten Sie in der Anlage 3 mit diesem Schreiben.

3. Gemarkung Kleinmutz

An der Straße von Kleinmutz nach Hasen befindet sich unmittelbar neben dem Timpenturm ein Hochbehälter mit einem nutzbaren Volumen von $2 \times 300 \text{ m}^3$ für die Trinkwasserversorgung der Ortsteile Kleinmutz und Bergsdorf. Dieser wird vom Wasserwerk Osterne aus mit Trinkwasser gespeist.

4. Gemarkung Marienthal

Es fehlt die Darstellung des vorhandenen Wasserwerkes in der Ortslage von Marienthal. Der Bestandsplan ist in der Anlage 4 beigefügt.

Für die Brunnen des Wasserwerkes wurden die Trinkwasserschutzzonen ebenfalls neu berechnet. Der Beschluss dazu wird gegenwärtig von der Unteren Wasserbehörde des Landkreises vorbereitet. Der Flächennutzungsplan ist dahingehend zu überarbeiten. Eine Kopie der Übersichtskarte für die Schutzzonen erhalten Sie in der Anlage 5 des Schreibens.

5. Gemarkung Mildenberg

Hier ist ebenfalls die Lage des vorhandenen Wasserwerkes beim Ziegeleipark in unmittelbarer Nähe des Gartenzergstiches nicht ausgewiesen. Den Übersichtsplan zum Standort erhalten Sie in Anlage 6 dieses Schreibens.

Für die Brunnen des Wasserwerkes wurden die Trinkwasserschutzzonen neu berechnet und die Beschlussfassung steht unmittelbar bevor. Die Schutzzonen sind in den Flächennutzungsplan mit aufzunehmen. Eine Kopie der Übersichtskarte erhalten Sie in der Anlage 7 des Schreibens.

Für Rückfragen steht Ihnen unser Mitarbeiter, Herr Fahle zur Verfügung.“

Die geplanten Grenzen der Trinkwasserschutzzonen II wurden als als hinweisliche Darstellungen im FNP dokumentiert.

In Osterne, Mariental und Burgwall sowie am Ziegeleipark sollen hiernach die TWSZ II vergrößert werden. Innerhalb der TWSZ II steht den Zielen des Trinkwasserschutzes der Darstellung von Bauflächen im FNP entgegen. Sobald die in Aussicht genommenen Grenzen der TWSZ II rechtsverbindlich werden, sind sie in den FNP nachrichtlich zu übernehmen und die Bauflächendarstellungen innerhalb dieser Flächen müssen im FNP entfallen. Da eine Rechtsverbindlichkeit der in Aussicht genommenen Grenzen der geplanten TWSZ II jedoch noch nicht besteht, stellt der FNP die betreffenden Bauflächen entsprechend der vorhandenen Nutzungen noch dar.

17.5.2 Hochwasserschutz

Gemäß dem Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 wurde das Wasserhaushaltsgesetz um § 31b ergänzt. Hier ist geregelt, dass durch Landesrecht die Gewässer oder Gewässerabschnitte bestimmt werden, bei denen durch Hochwasser nicht nur geringfügige Schäden entstanden oder zu erwarten sind. Spätestens bis zum **10.05.2012** sind als Überschwemmungsgebiete mindestens die Gebiete festzusetzen, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Bemessungshochwasser). Die Festsetzungsfrist endet am 10.Mai 2010 für die Überschwemmungsgebiete, in denen ein hohes Schadenspotenzial bei Überschwemmungen besteht, insbesondere Siedlungsgebiete.

Im Land Brandenburg wurden die betreffenden Bereiche für die Havel bisher nicht festgesetzt. Unter www.brandenburg.de, mluv, Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, ist zum Hochwasserschutz der Havel folgendes ausgeführt:

*Im Flussgebiet der **Havel** ist vor allem die Untere Havel von Berlin bis zur Einmündung in die Elbe für den Hochwasserschutz von Bedeutung. Die zahlreichen Nebenwasserläufe unterhalb Rathenows, die durch Rückstau beeinflusst werden, sind im Mündungsbereich eingedeicht. In diesem Gebiet sind Polderflächen vorhanden, die bei extremen Hochwasserabflüssen in der Elbe zu deren Entlastung (Scheitelkappung) in Abstimmung mit Niedersachsen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt geflutet werden können. An der Havel als typischem Flachlandfluss sind Hochwasserereignisse von langanhaltenden, aber wenig ausgeprägten Hochwasserwellen vorherrschend. Erst unterhalb von Rathenow ist die Hochwassersituation auch vom Wasserstand der Elbe abhängig.*

Demnach wäre das Plangebiet, das sich außerhalb des genannten Bereiches befindet, für den Hochwasserschutz an der Havel nicht von besonderer Bedeutung.

Für die Havel bei Zehdenick wurden bisher keine Überschwemmungsgebiete rechtlich festgesetzt. Eine Aussage zu Auswirkungen eines 50- oder 100jährigen Hochwassers kann für den Bereich des Gemeindegebietes Zehdenick seitens des Landesumweltamtes Regionalabteilung West Referat RW6 (Wasserbau und Hochwasserschutz) nicht getroffen werden. (Schreiben vom 12.06.2006)

Für die Einschätzung der Überschwemmungsgefährdung können derzeit nur die Hauptwerte bzw. die bisher beobachteten höchsten Wasserstände in Bezug zu den Höhenlagen betroffener Gebiete herangezogen werden.

Tabelle Hauptwerte der Hochwasserstände

Gewässer	Pegel	Hauptwert (m über NN)
Wentow-Gewässer	Marienthal Schleuse Oberpegel	47,85
Templiner Gewässer	Kannenburg Schleuse Unterpegel	46,45
Havel	Marienthal Schleuse Unterpegel	46,03
Havel	Zehdenick Schleuse Oberpegel	45,88
Havel	Zehdenick Schleuse Unterpegel	43,04
Havel	Liebenwalde Schleuse Oberpegel	39,61
Schnelle Havel	Zehdenick Bauhofsarche	42,88
Schnelle Havel	Krewelin Wehr Oberpegel	41,50

17.6 Nachrichtliche Übernahme der Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen

Die Darlegung der Berücksichtigung des 2. Entwurfs des Regionalplans Prignitz-Oberhavel - Sachlicher Teilplan Rohstoffsicherung / Windenergienutzung (vom 14.10.2008) im Flächennutzungsplan bezüglich der Flächen für die Rohstoffsicherung erfolgt unter 3.3.2.10 dieser Begründung.

Im Plangebiet sind folgende Flächen mit Bergbauberechtigungen bzw. bergbaulicher Nutzung oder Eignung vorhanden. Sie wurden im FNP wie folgt berücksichtigt:

Bezeichnung und Lage der Fläche	gegenwärtiger Zustand	Konflikte	Planungsziel	Darstellung im FNP
Bergwerksfeld Burgwall-Marienthal	sh. folgende Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	<ul style="list-style-type: none"> - im Bewilligungsfeld Burgwall-E sind geschützte Biotope vorhanden (Heidebiotope unter Hochspannungsleitung, Feuchtwiesen und Moore in der Havelaue) - bei Nassabbau mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (hier Grundwasser) und des NSG „Kleine Schorfheide“ - Konflikt durch Eingriff in Wald, Ausgleich wird auf der Ebene der bergbaulichen Genehmigungsverfahren festgelegt, eventuell notwendige zusätzliche Aufforstungsflächen konnten nicht in den FNP eingearbeitet werden, da sie nicht bekannt waren. 	<ul style="list-style-type: none"> Abbau gemäß Rahmenbetriebsplan und Hauptbetriebsplänen - Erhalt oder Ersatz der geschützten Biotope - teilweise Einbeziehung der vorbelasteten Fläche in die geplante touristische Entwicklung, Nutzung der vorhandenen baulichen Anlagen, Planung Grünfläche Vogelpark 	nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes in den FNP mit Darstellung der angestrebten Folgenutzung als Wald, Wasserfläche und Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche Vogelpark
Bergwerksfeld Mildenberg	sh. folgende Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	<ul style="list-style-type: none"> - Im Bergwerksfeld befinden sich mehrere vorhandene Nutzungen, die aus Sicht der Kommune zu erhalten sind sowie geplante Nutzungen, die mit dem geplanten Kies- und Tonabbau schwer vereinbar sind: <u>zu erhaltende vorhandene Nutzungen:</u> - Sondergebiet Reiterhof - benachbarte geschützte Biotope, die bei Eingriff in 	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Reiterhofes und der benachbarten geschützten Biotope, - Realisierung des geplanten Ferienhausgebietes als Bestandteil des Ferienhauskonzeptes Tonstichlandschaft, - Prüfung, in wieweit 	nachrichtliche Übernahme in den FNP als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, überlagernde Darstellung mit den durch die Kommune geplanten Flächennutzungen

Bezeichnung und Lage der Fläche	gegenwärtiger Zustand	Konflikte	Planungsziel	Darstellung im FNP
		das hydrologische System (Gerle-Stich, Toetzke-Stich, Havel-Altarm) beeinträchtigt werden würden <u>geplante Nutzungen:</u> - Sondergebiet Ferienhausgebiet Z35 (P7 gemäßROV) - bei Nassabbau mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (hier Grundwasser) und des NSG „Kleine Schorfheide“	der Abbau von Ton und Kies mit den geplanten Nutzungen vereinbar ist	
Bergwerksfeld Badingen Bösenhagen	sh. folgende Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe seit 1990 keine Nutzung mehr	- Niedermoorböden, vorrangig erhalten bzw. entwickelt werden müssen, - geschützten Biotope, die durch Abbau beeinträchtigt werden würden	kein Abbau, Erhalt des Landschaftsraumes	nachrichtliche Übernahme in den FNP* als Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, überlagernde Darstellung mit den durch die Kommune geplanten Flächennutzungen (Landwirtschaft bzw. Wasser gemäß Bestand, Eintragung geschützter Biotope (* zu den Bedenken der Kommune zu einer möglichen Abbautätigkeit sh. am Ende dieses Abschnittes)
Kiesgrube Klein-Mutz	sh. folgende Stellungnahme des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	Konflikt durch Eingriff in Natur und Landschaft, Störung der Wohnruhe in der Ortslage Kleinmutz durch Abbau und Transport (Lkw-Verkehr) sowie unzureichende Erschließung für eine Erweiterung des Abbaus - Konflikte durch absehbare nachteilige Auswirkungen der Erweiterung des Kiesabbaus auf den Wasserhaushalt wegen verringertem Zufluss von oberflächennahem Schichtenwasser in hangwärtiger Richtung, hierdurch vermindertes Wasserangebot für die Gärten und Felder im Bereich der Ortslage	Wiederherstellung des Landschaftsraumes nach Abschluss des Abbaus	nachrichtliche Übernahme des Bewilligungsfeldes in den FNP* mit Darstellung der angestrebten Folgenutzung als Fläche für die Landwirtschaft (* zu den Bedenken der Kommune zur Erweiterung der Abbautätigkeit sh. am Ende dieses Abschnittes)
ehemaliger	sh. folgende	Beeinträchtigung des	keine weitere Verfü-	keine Darstellung der Abbau-

Bezeichnung und Lage der Fläche	gegenwärtiger Zustand	Konflikte	Planungsziel	Darstellung im FNP
Tonabbau Marienthal-Trottheide	Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Abbau ist erfolgt, es wurden teilweise Restmassen eingebracht, die Schadstoffbelastungen aufweisen	Wassers und des Bodens durch Schadstoffe aus eingebrachten Restmassen	lung, Beseitigung umweltgefährdender Stoffe, Sanierung soweit aus bergbaulicher Sicht erforderlich, und Renaturierung durch Sukzession	fläche im FNP, Darstellung der Flächen entsprechend der vorhandenen Geländestruktur als Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche bzw. Wald
ehemalige Tonstiche in der Havelniederung und bei Ribbeck (Restlochketten Zehdenick)	sh. folgende Stellungnahmen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe , kein Flächen mit Bergbauberechtigung, Abbau ist erfolgt, Standsicherheit von Böschungen teilweise gefährdet	teilweise Nutzung der Tonstiche für Erholungsnutzung trotz ungesicherter Uferbereiche	touristische Entwicklung der Tonstichlandschaft, Einbeziehung in das Ferienhauskonzept	keine Darstellung von Abbaufäche im FNP, Darstellung der geplanten Nutzungen Die Restlochketten Zehdenick wurde als hinweisliche Darstellung in den FNP übernommen. Die nachfolgenden Hinweise des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe sind in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte die Belange des Bergbaus mit Schreiben vom 11.06.2007 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung **zum Vorentwurf des FNP** wie folgt mit:

*Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Flächennutzungsplanes liegen die gem. §9 BBergG bestätigten **Bergwerksfelder Mildenberg (31-0070), Burgwall-Marienthal (31-0091) und Badingen/Bösenhagen (31-0078)** [s. Anlage].*

*Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes **Mildenberg**, das der Aufsuchung und Gewinnung von tonigen Gesteinen dient, ist die Beckers-Erbengemeinschaft GbR Rudolf-Breitscheid-Str. 21 16775 Gransee.*

...

*Bergwerkseigentümer des Bergwerksfeldes **Badingen/Bösenhagen**, das der Aufsuchung und Gewinnung von tonigen Gesteinen dient, ist die BWG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Schönhauser Allee 120 10437 Berlin.*

*Derzeit gibt es keine Planungsabsichten zur bergbaulichen Inanspruchnahme des Bergwerksfeldes **Badingen/Bösenhagen**.*

*Für Teile des Bergwerksfeldes **Burgwall-Marienthal und Badingen/Bösenhagen** sind Baubeschränkungsgebiete gem. §§ 107 bis 109 BBergG festgesetzt (s. Anlage). Konkrete Baumaßnahmen innerhalb von Baubeschränkungsgebieten bedürfen gem. § 108 BBergG der Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg.*

*Im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes liegt das gem. §8 BBergG erteilte Bewilligungsfeld **Kleinmutz (22-0598)** [s. Anlage].*

*Rechtsinhaber des Bewilligungsfeldes **Kleinmutz**, das der Aufsuchung und Gewinnung von Kiese und Kiessanden dient, ist die SOMM-TRANS Sommerfeldt GmbH, Trifftweg 1, 16792 Zehdenick.*

*Im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes liegt die grundeigene Abbaustätte **Marienthal-Trottheide (m019)**.*

...

Der Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes liegt fast vollständig innerhalb der gem. §7 BBergG erteilten Erlaubnisfelder

**Groß Schönebeck/Eichhorst II-G (11-1514) und
Groß Schönebeck/Eichhorst II-W (12-1515) [s. Anlage].**

Rechtsinhaber der Erlaubnisfelder **Groß Schönebeck/Eichhorst II-G und Groß Schönebeck/Eichhorst II-W**, die der Aufsuchung von Sole und Erdwärme dienen, ist das Geoforschungs-Zentrum Potsdam Telegrafenberg A 17 14473 Potsdam.

Die o. g. Bergwerkseigentümer, Rechtsinhaber und das bergbaubetreibende Unternehmen sind am Planungsverfahren zu beteiligen.

Im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes befinden sich nach den hier vorliegenden Unterlagen mehrere verfüllte Erdgas-Erdöl-Tiefbohrungen (s. Anlage). Anfragen dazu sind direkt an die EEG - Erdgas Erdöl GmbH Zimmerstraße 56 10117 Berlin zu richten.“

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** teilte die Belange des Bergbaus mit Schreiben vom 08.08.2008 im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf des FNP (Mai 2008)** wie folgt mit:

„Unsere Stellungnahme vom 11.07.2007 (Az.: 74.21.53-12-331) zum o. g. FNP und LP ist unter Berücksichtigung nachfolgender Ergänzungen weiterhin gültig:

Bergwerkseigentümer des **Bergwerksfeldes Burgwall-Marienthal**, das der Aufsuchung und Gewinnung von Quarz und Spezialsanden dient, ist die Wienerberger Ziegelindustrie GmbH Oldenburger Allee 26 30659 Hannover.

Das bergbaubetreibende Unternehmen der **Abbaustätte Marienthal-Trottheide**, ist die SIBA Gesellschaft für Kultivierung, Erschließung und Verwaltung von Industriegelände mbH Kunad's Garten 15 14823 Niemege.

Innerhalb des Geltungsbereiches des FNP und des LP der Stadt Zehdenick liegt ferner die **Restlochkette Zehdenick**. Für diesen Bereich sind seit 1997 Standsicherheitseinschätzungen durchgeführt worden. Diese Unterlagen liegen sowohl im LBGR zur Einsichtnahme und auch bei der Stadtverwaltung Zehdenick vor.

Aus rechtlichen Gründen kann die Bergbehörde zur Frage eventuell notwendiger Sicherungsmaßnahmen gegen mögliche Schäden, die sich aus dem ehemaligen Bergbau ergeben, keine Stellungnahme abgeben. Über die bergbaulichen Verhältnisse können Sie sich jedoch selbst, am zweckmäßigsten unter Hinzuziehung einer sachverständigen Person, durch Einsichtnahme in die hier vorliegenden Unterlagen nach vorheriger schriftlicher Beantragung beim Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe unterrichten.

Bei konkreten Baumaßnahmen im Beeinflussungsbereich des Altbergbaues ist eine Baugrundbegutachtung zu empfehlen.

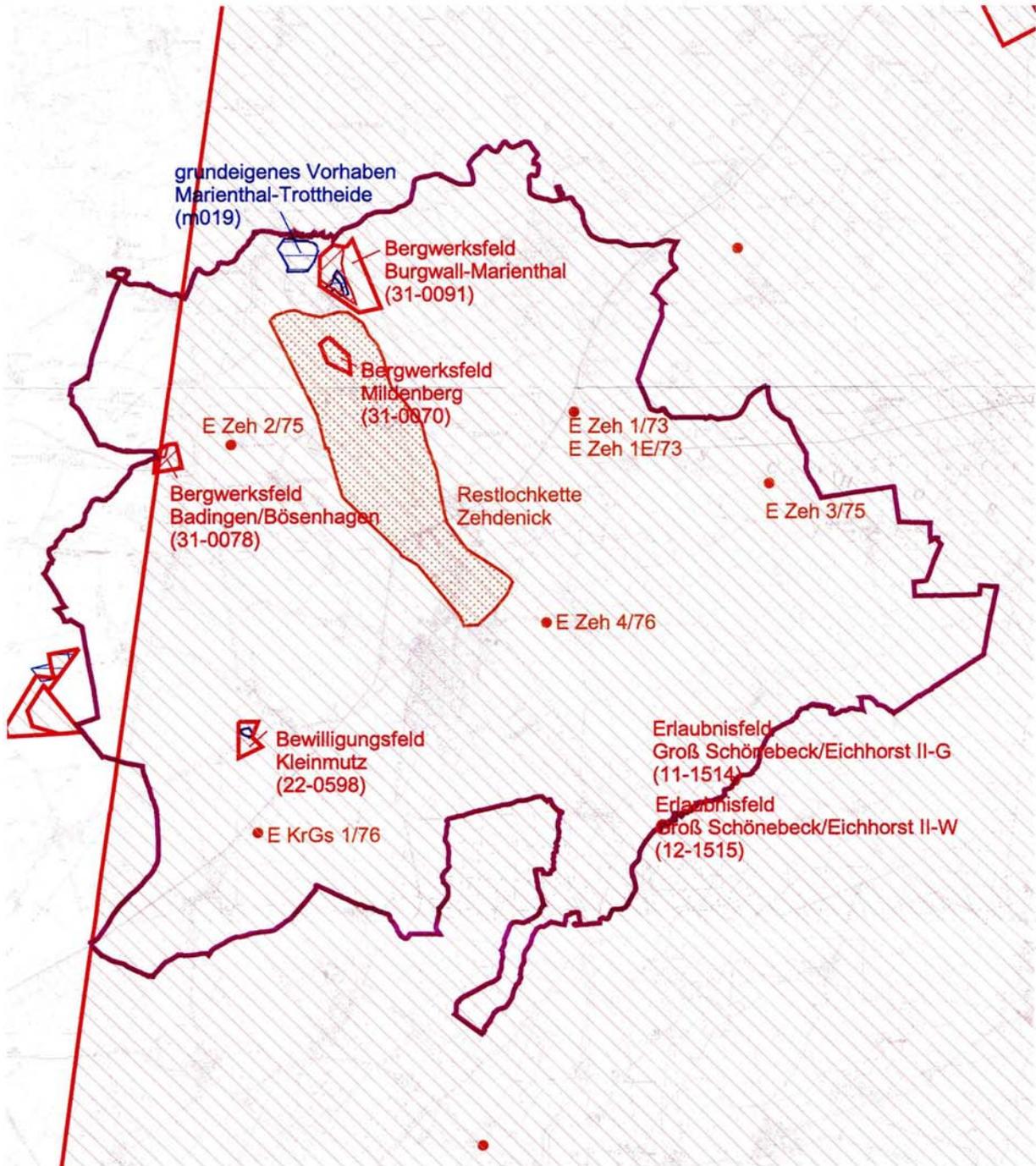
Allgemeine Hinweise

Die Stellungnahme des LBGR basiert auf den uns gegenwärtig zur Verfügung stehenden Unterlagen. Weitergehende geologische und geotechnische Informationen zum Vorhaben, die uns aus Erdaufschlüssen (Bohrungen u. a.) und Fachbearbeitungen vorliegen sowie geochemische und geotechnische Laboruntersuchungen können gegen Gebühr angefordert werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, in unserem Archiv geologische Kartenwerke einzusehen und Kopien davon zu erwerben.“

Anlage (sh. folgender Übersichtsplan)



Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Zehdenick
zu Az.: 74.21.53-12-331



Kartengrundlage TK 50 - vervielfältigt mit Genehmigung des Landesbetriebes für Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg

Maßstab 1:120000

Stand: Juli 2008

Legende:

- Geltungsbereich FNP/LP
- Bestehende Bergbauberechtigung
- Baubeschränkungsgebiet
- Restlochkomplex Zehdenick
- Betriebsplanflächen
- Bohrung

Die nachrichtliche Übernahme von Flächen für den Bergbau erfolgt, soweit bergbauliche Berechtigungen erteilt wurden oder Planfeststellungsbeschlüsse vorliegen.

Gegen die **Erweiterung des Kiesabbaus im Bewilligungsfeld Kleinmutz (22-0598)** bestehen seitens der Kommune **erhebliche Bedenken**.

- Die vorhandene kommunale straßenseitige Erschließung ist nicht geeignet, den Fahrverkehr für den Abtransport des Abbaugutes aufzunehmen. Insbesondere innerhalb der Ortslage von Klein-Mutz würde der entsprechende Lkw-Verkehr eine erhebliche Belastung der Anwohner durch Lärm verursachen.
- Die Ausdehnung des Abbaugebietes in Richtung Ortslage würde zudem zur Störung der Wohnruhe in der Ortslage sowie zu Beeinträchtigung durch Staub führen.
- Das Orts- und Landschaftsbild werden durch den Abbau erheblich beeinträchtigt und die angestrebte touristische Entwicklung wird erschwert. Da sich die Erweiterungsfläche im Bereich einer Hangkante bzw. Bergkuppe befindet, ist die Auswirkung besonders erheblich.
- Der denkmalgeschützte Timpturm in der Nähe der Abbaufäche wird über die gleiche Straße (Häsener Straße) erschlossen wie die Abbaufäche. Die Straße stellt eine wichtige touristische Wegebeziehung dar. Bei gleichzeitigem intensivem Kiesabbau ist die touristische Attraktivität und Erholungsnutzung in diesem Bereich stark eingeschränkt.

Die Erweiterung des Kiesabbaus hätte absehbare nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wegen verringertem Zufluss von oberflächennahem Schichtenwasser in hangabwärtiger Richtung, hierdurch würde sich das Wasserdargebot für die Gärten und Felder im Bereich der Ortslage vermindern.

Die genannten Belange sind bei der Umweltprüfung im Zusammenhang mit dem Kiesabbau bisher nicht berücksichtigt worden.

Die **Hinweise zum Entwurf des FNP Mai 2008** wurden wie folgt im FNP berücksichtigt:

Die **Restlochkette Zehdenick** wurde als hinweisliche Darstellung in den FNP übernommen. Die gegebenen Hinweise sind in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Realisierung von Vorhaben zu beachten.

Des **Bergwerksfeld Badingen-Bösenhagen** wird nachrichtlich in den FNP übernommen, wegen des hier vorhandenen wertvollen Landschaftsraumes und der geschützten Biotope kommt ein weiterer Abbau aus Sicht der Stadt Zehdenick jedoch nicht in Betracht, Im FNP wird der vorhandene Bestand (LW / Off. , Wasser, geschützte Biotope) dargestellt.

Die **Regionale Planungsgemeinschaft Prignitz Oberhavel** teilte zu den Belangen des Bergbaus in ihrer Stellungnahme vom 06.08.2008 im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf des FNP (Mai 2008)** folgendes mit:

Rohstoffsicherung

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

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

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

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

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

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

Die Hinweise wurden im vorliegenden Entwurf des FNP wie folgt berücksichtigt:

Die Bezeichnung des Regionalplanes wurde korrigiert und die Aussagen zum Vorbehaltsgebiet an der westlichen Gemarkungsgrenze von Mildenberg sind entfallen.

Zu **VR 43 „Ziegelton Burgwall“** und **VR 47 „Klein-Mutz“**: Die Kennzeichnungen der Flächen mit Bergrechten wurden nachrichtlich übernommen. Sie stellen nicht den Planungswillen der Stadt Zehdenick dar. In der Planbegründung setzt sich die Stadt kritisch mit den betreffenden Flächen auseinander.

Die Bezeichnung Vorranggebiet VR 44 wurde geändert in Vorbehaltsgebiet VB 44.

Die **MIR, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Brandenburg Berlin** teilte zu den Belangen des Bergbaus in ihrer Stellungnahme vom 01.09.2008 im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf des FNP (Mai 2008)** folgendes mit:

Rohstoffsicherung

Rohstoffsicherung

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

Der **Landkreis Oberhavel** teilte zu den Belangen des Bergbaus in seiner Stellungnahme vom 19.08.2008 im Rahmen der Beteiligung **zum Entwurf des FNP (Mai 2008)** mit:

*Ich gebe zur Kenntnis, dass der Planungsausschuss auf der Sitzung am 03.07.2008 im Rahmen des Abwägungsverfahrens für den in Aufstellung befindlichen Regionalplan „Rohstoffsicherung / Windenergienutzung“ die Empfehlung gegeben hat, das **VR 44 „Mildenberg“** nur noch als **Vorbehaltsgebiet (VB)** auszuweisen.*

Es ist davon auszugehen, dass die Regionalversammlung dieser Empfehlung folgen wird, um die touristischen Entwicklungsziele der Stadt auf diesem Standort zu sichern.

Die Bezeichnung Vorranggebiet VR 44 wurde geändert in Vorbehaltsgebiet VB 44.

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

Windenergienutzung

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

39 Zabelsdorf / Altlüdersdorf

40 Mildenberg / Badingen

43 Klein Mutz

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

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

In o. g. Stellungnahme teilte das **LUA** die Belange des Referat GR 1 (**Naturpark Uckermärkische Seen**) dezüglich der Bergbauflächen wie folgt mit:

*Sofern in den **Vorranggebieten Rohstoffsicherung VR 43 und 44** ein Nassabbau nicht ausgeschlossen wird, ist auf mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser (hier Grundwasser) und des NSG „Kleine Schorfheide“ in seinem Schutzzweck hinzuweisen.*

Die Festlegung der Art des Abbaus der Rohstoffe obliegt dem bergrechtlichen Verfahren und nicht dem FNP. Die Hinweise sollen in den betreffenden Verfahren beachtet werden.

18. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Übernahme aus dem Landschaftsplan

18.1. Geplante Anpflanzung von Baumreihen und Alleen entlang von Wegen / Straßen

die unter M1 dargestellten Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen insbesondere auch dem Eingriffsausgleich für bauliche Eingriffe im räumlichen Zusammenhang. Die hier geplanten Maßnahmen können i.d.R. auf kommunal verfügbaren Wegeflurstücken realisiert werden.

Mit der Anpflanzung von Baumreihen und Alleen entlang von Wegen / Straßen sind Verbesserungen in den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Folgende Maßnahmen sind im LP/ FNP vorgesehen:

Bez.	Verortung	Fläche Länge	Zusammenhang Eingriffsausgleich
M 1.1	Krewelin-Kappe	3000m	Wanderweg 19 gepl. Bauflächen Krewelin / Kurtschlag / Wesendorf
M 1.2	Krewelin-Wesendorf	2450m	Wanderweg 21 gepl. Bauflächen Krewelin / Kurtschlag / Wesendorf
M 1.3	Klein Mutz Bahnhof - Hammelstall L21	2020m	Wanderweg 24 geplante Bauflächen Klein Mutz
M 1.4	Hellberge	1300m	Wanderweg 3 geplante Bauflächen Klein Mutz / Bergsdorf
M 1.5	Klein Mutz - nördlich Timpberge	1520m	Bodenschutz (Windschutzpflanzung) gepl. Bauflächen Klein Mutz
M 1.6	Klein Mutz - Badingen	2100m	historische Wegeverbindung Wanderweg 5 gepl. Bauflächen Klein Mutz
M 1.7	Osterne an Schweinemast nach Nord zu L22	1200m	gepl. Bauflächen Mildenberg / Osterne / Badingen / Zabelsdorf
M 1.8	Badingen-Mahnhorst nach Nord bis Ribbeck	1300m	Wanderweg 6 gepl. Bauflächen Mildenberg / Osterne / Badingen / Zabelsdorf
M 1.9	Badingen-Mahnhorst nach Ost bis Mildenberg	1450m	Wanderweg 7 gepl. Bauflächen Mildenberg / Osterne / Badingen / Zabelsdorf
M 1.10	Ribbeck nach Ost bis Tonschichtlandschaft	1200m	Wanderweg 8 gepl. Bauflächen Mildenberg / Osterne / Badingen / Zabelsdorf

18.2. Geplante Ortsrandbegrünungen

dienen vorrangig dem Orts- und Landschaftsbild. Sie werden i.d.R. auf geplanten Eingriffsflächen vorgenommen, um die geplanten Eingriffe zumindest teilweise auszugleichen. Ortsrandbegrünungen sollen aus mehrreihigen Gehölzpflanzungen bestehen. Neben der Sichtabschirmung erfüllen sie weitere Funktionen:

- Klima-/ Windschutz
- Bodenschutz,
- Unterstützung bzw. Schaffung von Biotopverbundsystemen

Bez.	Verortung	Fläche Länge	Zusammenhang Eingriffsausgleich
M 2.1	Krewelin Süd zwischen Sportplatz und L21	100m	Kr3 und gewerbl. Entw. im SO Krewelins
M 2.2	Zehdenick südl. Z31 Stärkefabrik	428m	Z31 Ferienhausgebiet P1
M 2.3	Zehdenick südl. Gewerbegebiet Liebenwalder Ausbau	370m	Z31 / Z32 Ferienhausgebiete P1-P4
M 2.4	Zehdenick nord-östl. Gewerbegeb. Liebenw. Ausbau	220m	Z31 / Z32 Ferienhausgebiete P1-P4
M 2.5	Zehdenick nördl. Beb. Schmidtstich W28	240m	W28
M 2.6	Zehdenick Karlshof West Z1	480m	Z1
M 2.7	Mildenberg Karlshof Nord westlich Mi10	470m	Mi10
M 2.8	Mildenberg Karlshof Nord östlich Mi10	570m	Mi10
M 2.9	Zehdenick Karlshof Südost	460m	Z1
M 2.10	KleinMutz NO gegenüber Rinderanlage	110m	vorrangig Eingriffe in KleinMutz
M 2.11	Badingen um Gewerbegebiet Osterne	815m	Eingriffe in Badingen / Zabelsdorf

Bez.	Verortung	Fläche Länge	Zusammenhang Eingriffsausgleich
M 2.12	Mildenberg Ostrand (Mühlenweg)	200m	Eingriffe in Mildenberg
M 2.13	Mildenberg Sondergebiet Tierhaltung Nord	510m	Eingriffe in Mildenberg
M 2.14	Ribbeck Ost	120m	Eingriffe in Zabelsdorf
M 2.15	Zabelsdorf Alte Schmiede	150m	Eingriffe in Zabelsdorf
M 2.16	Mildenberg Ziegeleipark Südkante	1100m	Eingriffe in Z37, Z35 (Ferienhausgebiet P8, P12)
M 2.17	Mildenberg nördlich Ziegeleipark, östl. P12 (Z35A)	720m	Eingriffe in Z35A (P12)
M 2.18	Bergsdorf südlicher Ortsrand um Tierhaltung	410m	Eingriffe in Bergsdorf
M 2.19	Zehdenick Waldstraße Am Rande von Z25	300m	Z25 - Dichte Sichtschutzpflanzung

Die Inanspruchnahme von Flächen für die Landwirtschaft zugunsten geplanter Dorfrandeingrünung als Kompensationsmaßnahme nach dem Naturschutzrecht ist im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Wohnbauflächen auf gleichen Grundstücken geplant, auf denen jeweils im FNP die Möglichkeit der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen ist. Neben dem Ausgleich nach dem Naturschutzrecht dient die Darstellung auch der Vermeidung von Immissionsschutzkonflikten (sh. hierzu unter U1.b)13.3)

Im Verfahren hat keiner der Eigentümer der betroffenen landwirtschaftlicher Flächen gegen deren Inanspruchnahme für Bauland und Kompensationsflächen Bedenken geäußert. Hingegen lag eine Vielzahl von Stellungnahmen von Eigentümern landwirtschaftlicher Flächen vor, in denen zusätzliche Darstellungen von Bauflächen im FNP auf ihren Flächen gefordert wurden, die jedoch im Ergebnis der Abwägung nicht berücksichtigt werden konnten.

In den zuletzt abgegebenen Stellungnahmen des Kreisbauernverbandes (30.04.2009) und des Amtes für Landwirtschaft des Landkreises (20.04.2009) bezogen sich die Bedenken gegen die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen im Schwerpunkt auf die Realisierung von naturschutzfachlichen Maßnahmen und nicht auf die geplante Entwicklung als Bauland.

Gemäß §1a(3) BauGB besteht jedoch für zusätzlich zulässige Eingriffe nach dem Naturschutzrecht eine Kompensationspflicht, der in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen ist.

Da die Darstellung als Grünfläche Garten / Grabeland erfolgt, wird die ortsübliche Siedlungsstruktur auch im Falle der Neuplanung von Bauflächen planerisch gesichert und zugleich auf den betreffenden Flächen auch eine gärtnerische Nutzung ermöglicht. Somit sind die Flächen der Bewirtschaftung zur Nahrungsmittelerzeugung nicht grundsätzlich entzogen.

18.3. Geplante komplexe Maßnahmeflächen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Unter M3 sind komplexe Maßnahmeflächen aufgelistet, die i.d.R. die Beseitigung von landschaftlichen Missständen zum Ziel haben. In der Regel ist eine Zuordnung zu größeren Eingriffstatbeständen möglich und sinnvoll.

Es handelt sich i.d.R. um Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen auf aufgelassenen Nutzungen – damit um vorzugsweise vorzunehmende Ausgleichsmaßnahmen.

Die Maßnahmen M3.9 und M3.10 stellen Ausnahmen dar, da sie erstens großräumig sind und zweitens zumindest teilweise Manipulationen in Schutzgebieten und an geschützten Biotopen beinhalten. Hierfür ist eine vertiefende naturschutzfachliche und –rechtliche Planung erforderlich.

Bez.	Verortung	Maßnahme	Fläche	Zusammenhang Eingriffsausgleich
M 3.1	Zabelsdorf ehem. Schweinemast	Rückbau ehemaliger Stallanlagen, Entsiegelung	1,00 ha	Eingriffe in der Tonstichlandschaft / Projekt Ferienhauslandschaft
M 3.2	Mildenberg, ehem Stallanlagen nordöstlich des Friedhofs am Mühlenweg	Rückbau ehemaliger Stallanlagen, Entsiegelung	2,46 ha	EKIS
M 3.3	westlich Kinderstich östlich an Bahnstrecke am NSG Klienitz	Rückbau der Ruinen und Zieglerkaserne	0,88 ha	
M 3.4	Vogelsang westlich der Dorflage	Rückbau eines befestigten Lagerplatzes verbunden mit Aufforstung (F4)	1,46 ha	Eingriffsausgleich Wanderwege 12, 13, 16, 17
M 3.5	Zehdenick östliches Havelufer nördlich der Kernstadt an der Einmündung zum Prerauer Stich	Rückbau gewerblicher Nutzungen Entsiegelung verbunden mit Aufforstung (F5)	50m Breite, 416m Länge 1,70 ha	benachbarte Eingriffsf lächen Z 23, Z 24, Z 25

Bez.	Verortung	Maßnahme	Fläche	Zusammenhang Eingriffsausgleich
M 3.6	Haveluferbereich nördlich Stadthafen / Marina südlich Biberinsel	Rückbau von Bootsschuppen und Gartenhäusern	0,65 ha	benachbarte Eingriffsflächen Z 45 (P4)
M 3.7	ehem. Werk V	Rückbau und Entsiegelung mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bereiche (Die UNB empfahl in ihrer Stellungnahme vom 11.11.2008 hier die Aufstellung eines Kompensationsbebauungsplanes.)	8,63 ha	K1 Kompensationsmaßnahmen zum Eingriffsausgleich Projekt Ferienhauslandschaft
M 3.8	nordöstlich Ferienhausgebiet P5	Aufbau Uferschutzstreifen zum Faulhaberstich	2,03 ha	benachbarte Eingriffsfläche (P5)
M 3.9	Döllnfließ-Wiesen unterhalb von Kurt-schlag	komplexe Moorsanierung Einrichtung einschüriger Niedermoorwiesen, Wiedervermässung von Niedermoorwiesen im Rahmen der Pflege der geschützten Biotope (Hinweis Landkreis, UNB, vom 20.04.2009: Davon betroffen sind gesetzlich geschützte Biotope, das LSG „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“, SPA „Obere Havelniederung“, FFH „Döllnfließ“. Zur Eingriffsregelung sowie zum besonderen Artenschutz sh. LP unter U2.a)	ca.200 ha	
M 3.10	Garnison Vogelsang	Abriss / Rückbau Renaturierung Erhaltung von Trockenbiotopen	ca.200 ha	EKIS

18.4. Geplante Heckenstrukturen, Windschutzpflanzungen, Biotopschutz und Biotopverbund - Empfehlung

Die hier aufgelisteten Maßnahmen dienen vorrangig der Strukturierung der Kulturlandschaft und damit der nachhaltigen Verbesserung des Zustandes aller Schutzgüter im Plangebiet. Da es sich in der Regel um Maßnahmen auf Landwirtschaftsflächen handelt, ist die Umsetzung der Maßnahmen nicht ohne das Mitwirken der Landnutzer möglich. Die Maßnahme dient allerdings nicht zuletzt der Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der Flächen. Unter Pkt.11. im Landschaftsplan ist der Nutzen derartiger linearer Gehölzstrukturen dargestellt.

Die eingriffsnahen Anlage von Heckenstrukturen und Windschutzpflanzungen kann als Eingriffsausgleich angerechnet werden. Jedoch ist eine direkte Zuordnung zu geplanten Eingriffen nicht sinnvoll. An nachfolgend aufgeführten Standorten wird die Anlage von Heckenstrukturen empfohlen:

Bez.	Ortsteil	Lage	Maßnahme	Länge
M 4.1	Bergsdorf	entlang des Wanderweges Neu-löwenberg-Bergsdorf	Ergänzung der vorh. Heckenstreifen entlang des Wanderweges 2	1710m
M 4.2	Bergsdorf	Am Südrande der den Hohen Dung umgebenden Wiesenniederung	Schutzstreifen an der Grenze Acker-Grünland Heckenstrukturen	2070m
M 4.3	Bergsdorf	Am Ostrand der Horstgrabenniederung	Schutzstreifen an der Grenze Acker-Grünland Heckenstrukturen	1100m
M 4.4	Klein Mutz	Am Ostrand der Horstgrabenniederung südl. der Ortslage	Schutzstreifen an der Grenze Acker-Grünland Heckenstrukturen	990m
M 4.5	Klein Mutz	Am Westrand der Horstgrabenniederung südl. der Ortslage	Schutzstreifen an der Grenze Acker-Grünland Heckenstrukturen	555m
M 4.6	Klein-Mutz / Bergsdorf	Häsener Straße	Ergänzung der vorh. Allee / Heckenstrukturen	2490m
M 4.7	Klein-Mutz	Hellberge	Heckenstrukturen entlang der Straße	1500m
M 4.8	Klein Mutz	Am westlichen Rand der Ortslage	Heckenstrukturen und mehrreihige Windschutzpflanzung	1000m
M 4.9	Klein-Mutz / Badingen	westlich der Horstgrabenniederung	Schutzstreifen am Feldrain	3780m
M 4.10	Badingen / Mildenberg	entlang des Badinger Grundes am Scheitgraben	Beschattung des Scheitgrabens (einseitig), Schutzstreifen an der Grenze Acker-Grünland	5122m
M 4.11	Badingen	Westseite des südl. Ortsteils	Heckenstrukturen und mehrreihige Windschutzpflanzung	1260m

Bez.	Ortsteil	Lage	Maßnahme	Länge
M 4.12	Badingen	Ortsverbindung Badingen Osterne	Ergänzung der vorh. Allee und Heckenstreifen entlang des Wanderweges	3257m
M 4.13	Badingen	Schweinemast Osterne nach Nord bis zur L22 (Sandschelle)	mehrrheilige Windschutzpflanzung	1250m
M 4.14	Badingen	L22 Ortslage bis zur westl. Gemarkungsgrenze	Anlage bzw. Ergänzung von Heckenstrukturen zur Abschirmung der L22 gegen die Landschaft	2x1740m
M 4.15	Mildenberg	Rand des Gewerbeparks Karlshof zur Klientz	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	800m
M 4.16	Mildenberg	Westrand der oberen Wiesen FFH-Grenze	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	1520m
M 4.17	Mildenberg	Mühlenweg östlich des Ortsrandes	Abschirmung der Ortslage gegen die Schutzgebiete LSG u.FFH	2x650m
M 4.18	Mildenberg	Wanderweg 6 Mahnhorst bis zur Straße Ribbeck-Mildenberg	Heckenstrukturen und Anlage bzw. Ergänzung der Baumallee	1330m
M 4.19	Mildenberg	Straße Ribbeck-Mildenberg	Anlage bzw. Ergänzung der Baumallee	2x1950m
M 4.20	Mildenberg	Südseite des Welsengrabens	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung (vorhandene Gehölze zu erhalten und nur zusätzliche Pflanzungen können als Ausgleich angerechnet werden)	3420m
M 4.21	Ribbeck	West- und Nordseite Baumgraben Katzenstertwiesen (Ausbau)	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	2400m
M 4.22	Ribbeck / Zabelsdorf	Verbindung Ausbau -Rieckesthal - Altlüdersdorfer Straße	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	960m
M 4.23	Ribbeck / Zabelsdorf	Verbindungsstraße Zabelsdorf - Ribbeck Westseite	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	1380m
M 4.24	Zabelsdorf	Zabelsdorf - Altlüdersdorfer Straße Westseite	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	1590m
M 4.25	Zehdenick	Heidelbusch West- und Nordseite	Heckenstrukturen	1715m
M 4.26	Bergsdorf	Nordwestkante Hoher Dung	Heckenstrukturen	1200m
M 4.27	Zehdenick	Verbindung Lüdtkeshof - Zehdenick Süd	Heckenstrukturen	2960m
M 4.28	Zehdenick	Verbindung Lüdtkeshof - L221	Ergänzung der Heckenstrukturen	2x930m
M 4.29	Zehdenick / Klein Mutz	Wanderweg 24 Verbindung Hammelstall L221 - Haltepunkt Klein-Mutz Südwestseite	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	2100m
M 4.30	Zehdenick	westlich Burgwaller Straße am Ostrand der Lorenbahntrasse	Heckenstrukturen	1290m
M 4.31	Zehdenick	Großenhofer Weg im Bereich der ehem. Kläranlage	Heckenstrukturen	790m
M 4.32	Zehdenick	Großenhofer Weg Nordteil	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	330m
M 4.33	Zehdenick	Verbindung Großenhof - Schmidtstiche	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	370m
M 4.34	Wesendorf	Westrand der Bähnswiesen	Schutzstreifen an der Grenze Acker-Grünland Heckenstrukturen	2100m
M 4.35	Wesendorf / Krewelin	Verbindungsweg Wesendorf - Krewelin Wanderweg 21	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	3040m
M 4.36	Krewelin	Krewelin Nord entlang Wanderweg 19	Heckenstrukturen	400m
M 4.37	Krewelin	östlicher Ortsausgang nach NO	Heckenstrukturen	350m
M 4.38	Krewelin / Kappe	Verbindungsweg Krewelin-Kappe Wanderweg 19	Heckenstrukturen und mehrrheilige Windschutzpflanzung	3100m
M 4.39	Zehdenick	zwischen NSG Klientz und Intern. Radfernweg	mehrrheilige dichte Heckenstruktur / Besucherlenkung (Hinweis Landkreis, UNB, vom 20.04.2009: Von der Planung betroffen seien können u. a. das NSG „Klientz“ sowie der Biotop- und Artenschutz. Zur Eingriffsregelung sowie zum besonderen Artenschutz sh. LP unter U2.a)	1360m

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Weiterführende rechtliche Grundlagen

- Raumordnungsgesetz (ROG), Artikel 1 G. v. 22.12.2008 BGBl. I S. 2986; Geltung ab 30.06.2009, §§ 17 bis 25 und § 29 gelten ab 31.12.2008
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Mai 2009 (GVBl.I/09, [Nr. 08], S.166, 174)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359) m.W.v. 20.7.2004)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Bundesnaturschutzgesetz (BGBl. I vom 06.08.2009 S. 2552), in Kraft getreten am 01.03.2010
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVBl. I, S.350)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg. Nr.9 vom 24. 05. 2004, S. 215)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I Nr.6 vom 21.04.2004, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Juni 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 09], S.106, 108)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. F. d. B. v. 26. September 2002 (BGBl. S. 3830), zuletzt geändert am 8. Juli 2004 (BGBl. I S. 1578)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004 (GVBl. I/05, [Nr. 05], S. 50), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. April 2008 (GVBl. I/08, [Nr. 05], S. 62)
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) i. d. F. d. B. v. 14. März 1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2)
- Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004 (GVBl. II, S.553), zuletzt geändert am 21.12.2009 (GVBl. II, S.646)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts – Wasserhaushaltsgesetz – WHG – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Quellenverzeichnis

- Gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm - LEPro), Art. 1 des Staatsvertrages vom 7. August 1997 (GVBl. I 1998 S. 14), geändert durch Staatsvertrag vom 5. Mai 2003 (GVBl. I S. 202),
- Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) - ergänzende raumordnerische Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum - vom 20. Juli 2004 (GVBl. II S. 558)
- Regionalplan I (Rep I) Zentrale Orte / Gemeindefunktionen in der Fassung vom 04 März 1998, Bekanntmachung der Regionalen Planungsgemeinschaft Prignitz-Oberhavel vom 14. März 1998
- Teilplan „Windenergienutzung“
- Entwurf des Regionalplanes Prignitz-Oberhavel vom 26. Juli 2000
- Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Oberhavel vom Stand 2000
- Wassersportentwicklungsplan (WEP)
- Machbarkeitsstudie Ferienhausgebiet Zehdenick, ARCHE.tec Deutschland GmbH, Dresden 11.10.2006 im Auftrag der Eske-Group A/S, Vordingborg, Dänemark
- Agrarstrukturelle Vorplanung Oberhavel AVP
- Landschaftsrahmenplan für den Altkreis Gransee, überarbeiteter Entwurf, Büro für Landschaftsplanung, Adelheid Rosenkranz, Berlin 15.03.1996
- Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Borchard, Institut für Städtebau und Wohnungswesen der deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung, München 1974
- Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren nach dem BauGB 2004, Univ.-Prof. Dr. jur. Willy Spannowsky, Willy Spannowsky, TU Kaiserslautern, Lehrstuhl für Öffentliches Recht, Kaiserslautern 2005
- Das Recht der Landschaft, Erich Gastner (Hersg. von E. Jedicke), Radebeul, Neumann Verlag GmbH, 1995
- Verordnungen und Gutachten zu Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht
- offizielle Internetseite des Landes Brandenburg (www.brandenburg.de)
- Kommentar zur Baunutzungsverordnung Fickert / Fieseler (9. Auflage)
- Arbeitshilfe Bebauungsplan des MSWV
- Zeitschrift Das Baurecht (BauR)
- Landesplanerische Beurteilung zum ROV für die Ferienhauslandschaft Zehdenick vom 29. Februar 2008 kommt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg

Zur Geschichte

- Zwischen Havel und Oder - Märkische Geschichte und Geschichten, Gerd Koischwitz, 1993
- Zehdenick - Stadt des „guten Tons“, Ulrich Drewin 2005

Anhang Flächenbilanz

Nutzung	Bestand 2006 in ha	Planung Entwurf Mai 2008 in ha	Entwurf Mai 2008 in % bezogen auf Bestand	Planung Entwurf Dez. 2008 in ha	Entwurf Dez. 2008 in % bezogen auf Bestand
Wohnbaufläche					
Bestand	430,08				
Entwurf	0	422,14	98,2%	417,27	97%
				0	
Gemischte Baufläche					
Bestand	56,23	0		0	
Entwurf	0	60,76	108%	65,05	115,7%
				0	
Gewerbliche Baufläche + SO(T)					
Bestand	190,15	0		0	
Entwurf	0	152,21	80%	151,34	80%
				0	
Sondergebiete Erholung					
Bestand	56,7	0		0	
Entwurf	0	95,11	167,7%	95,02	167,6%
				0	
sonstiges Sondergebiet					
Bestand	46,96	0		0	
Entwurf	0	61,92	131,9%	50,32	107,2%
				0	
Gemeinbedarfsfläche					
Bestand	28,17	0		0	
Entwurf	0	25,12	89,2%	25,12	89,2%
				0	
Verkehr					
Bestand	161,44	0		0	
Entwurf	0	161,24	99,9%	161,44	100%
				0	
Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung					
Bestand	7,44	0		0	
Entwurf	0	14,08	189,2%	7,44	100%
				0	
Grünfläche, Fläche für Sport- und Spielanlagen					
Bestand	322,32	0		0	
Entwurf	0	365,33	113,3%	369,54	114,6%
				0	
Landwirtschaft					
Bestand	12279,26	0		0	
Entwurf	0	12209,69	99,4%	12224,83	99,6%
				0	
Wald					
Bestand	8011,51	0		0	
Entwurf	0	8022	100,1%	8022,7	100,1%
				0	
Wasserfläche					
Bestand	739,74	0		0	
Entwurf	0	740,4	100,1%	739,93	100%
				0	
gesamt	22330,00	22330,00		22330,00	