

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR · Lindenstraße 34 · 14467 Potsdam

Anke Ludewig
Planungsbüro Ludewig GbR
Rosa-Luxemburg-Straße 13
16547 Birkenwerder

1462/1463/2021/Frau Hoffmann
Tel: 0331/201 55-56
Ihr Zeichen:

Potsdam, 17. August 2021

vorab per email: ludewig@planungsbueroludewig.de

Stellungnahme, Äußerung und Einwendung der o.g. anerkannten Naturschutzverbände zum Bebauungsplan GML Nr. 47 „Wohnbebauung Fuchsgasse-Ottostraße“ und der Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilfläche „Südlich neue Bahnhofstraße, östlich Ottostraße, nördlich Fuchsgasse“, OT Zühlsdorf, Mühlenbecker Land

Sehr geehrte Frau Ludewig,

die im Landesbüro vertretenen Naturschutzverbände bedanken sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren und nehmen wie folgt Stellung:

Im bisherigen Wochenendhausgebiet in Zühlsdorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung der Baugrundstücke geschaffen werden. Zu diesem Zweck ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes von Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) in Wohnbaufläche vorgesehen.

Gegenüber den Planungsabsichten bestehen unsererseits grundsätzliche Bedenken, sodass das oben genannte Verfahren abgelehnt wird. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des als im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Sondergebiets Wochenendhausgebiet. Wir befürchten, dass bei erfolgreicher Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Teilfläche zukünftig auch die restliche Fläche zu einem Wohngebiet umgewandelt werden soll.

An das Plangebiet grenzt zudem östlich das LSG Westbarnim an. Eine Umwandlung des Wochenendgebietes in ein Wohngebiet würde das angrenzende LSG nachhaltig negativ beeinflussen, da u.a. mit einer erhöhten Licht- und Lärmbelastung gerechnet werden muss. Das LSG ist bereits durch die westlich angrenzende Wohnbebauung belastet, sodass jede weitere negative Beeinflussung vermieden werden sollte.

Die auf Parzellen individuell zugeschnittene GRZ ist für uns nicht nachvollziehbar. Das Ziel dieser Maßnahme scheint zu sein, eine Bebauung kleinerer Grundstücke zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Es steht demnach das private und nicht das öffentliche Interesse im Vordergrund.

Sollte entgegen unserer Auffassung dennoch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen, geben wir nachfolgende Hinweise:

Eine Begehung der Planfläche im Februar bietet keine gute Grundlage für eine Abschätzung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, da die meisten Arten zu dieser Jahreszeit nicht anwesend oder sichtbar sind. Es sind mehrfache Begehungen durch Fachexperten für die jeweiligen Artengruppen (Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Insekten, Pflanzen) notwendig, um eine genaue Bestandsaufnahme durchzuführen und daraus notwendige Ausgleichsmaßnahmen abzuleiten.

Die Prüfung von Gebäuden vor Abrissarbeiten bzw. Gehölzen vor Eingriffen durch einen Sachverständigen, um eine mögliche Betroffenheit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aufzuzeigen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen, ist im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzusetzen.

Ebenfalls ist im Bebauungsplan festzusetzen, dass im Rahmen von notwendigen Fällungen bei Kompensationspflanzungen ausschließlich einheimische, standortgerechte Gehölze/Baumarten verwendet werden.

Sollten durch den Neubau der Einfamilienhäuser Veränderungen in der Außenbeleuchtung notwendig sein, ist eine fachgerechte Verwendung sicherzustellen um u.a. Insekten und Fledermäuse vor schädlichen Effekten nächtlicher Beleuchtung weitgehend zu schützen. Dies beinhaltet eine zielgerichtete Beleuchtung von möglichst geringer Intensität. Zudem muss eine Abschirmung der Leuchtmittel erfolgen, um eine Beleuchtung nicht genutzter Bereiche zu vermeiden. Lampen sollten durch ein Lichtspektrum im orangefarbenen Bereich ohne Blauanteil gekennzeichnet sein, um die Attraktion von Insekten zu minimieren.

Wir bitten um die weitere Einbeziehung in das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen,



Julia Hoffmann