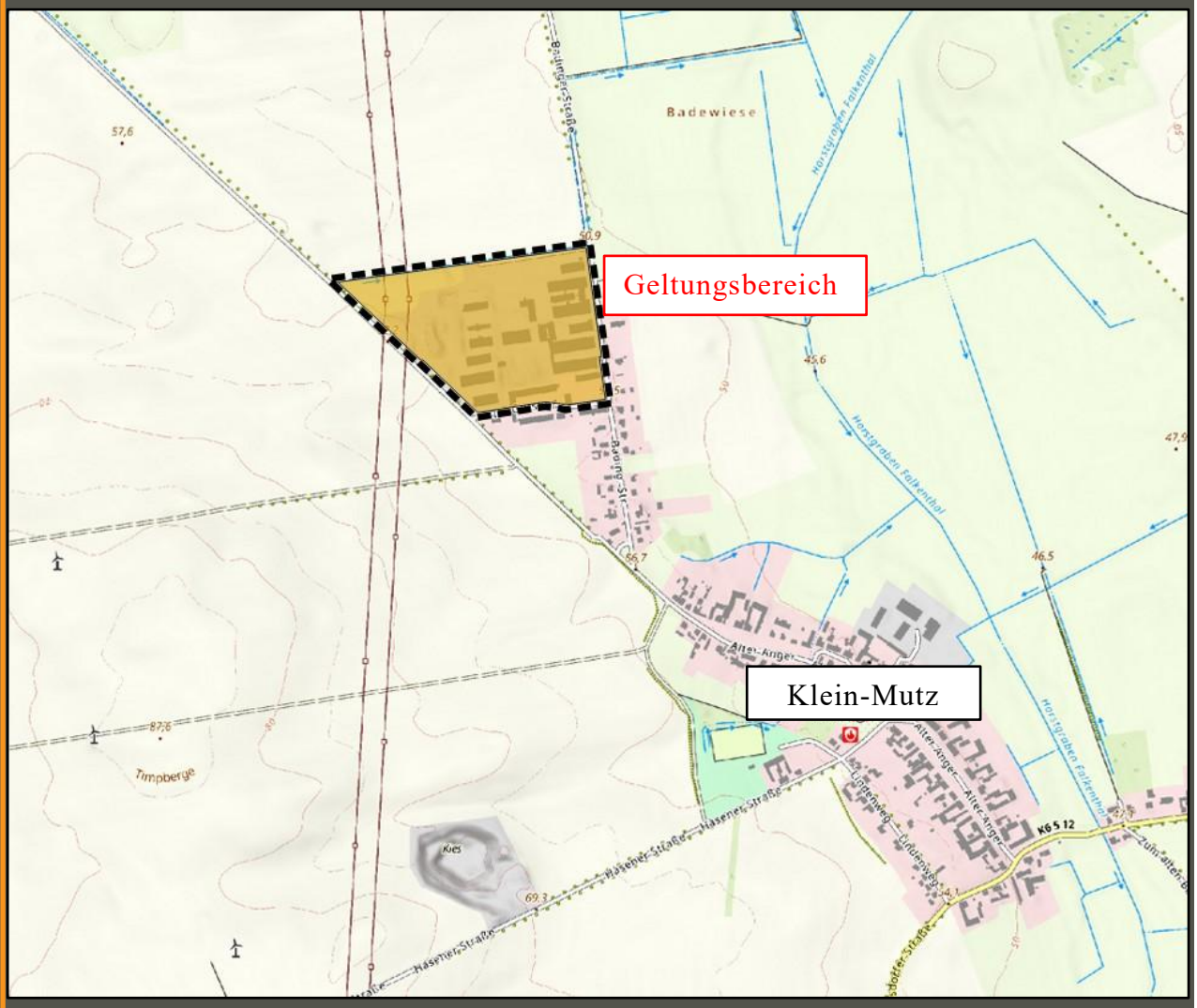
Stadt Zehdenick

Bebauungsplan „Milchvieh- und Biogasanlage Klein-Mutz“



Begründung

November 2026

-Vorentwurf-

BAUKONZEPT architekten + ingenieure

Fon (0395) 42 55 910
Fax (0395) 42 55 920
info@baukonzept-nb.de
www.baukonzept-nb.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass 3

2. Grundlagen der Planung 4
2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Planungsgrundlagen 4

3. Räumlicher Geltungsbereich 5

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen 6

5. Ausgangssituation 10

6. Inhalt des Bebauungsplans 11
6.1 Städtebauliches Konzept 11
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 11
6.3 Örtliche Bauvorschriften 12
6.4 Umweltprüfung 13
6.5 Verkehrskonzept 14

7. Immissionsschutz 15

8. Wirtschaftliche Infrastruktur 16
8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung 16
8.2 Gewässer 16
8.3 Telekommunikation 16
8.4 Abfallrecht 16
8.5 Brandschutz 17

9. Denkmalschutz 18
9.1 Baudenkmale 18
9.2 Bodendenkmale 18
9.3 Flächennaturdenkmale 18

10. Eingriffsermittlung der Planung 19
10.1 Charakteristik des Planungsraumes und Grobkonzept der Eingriffskompensation 19
10.2 Eingriffsrelevante Planungen 22

11. Kompensationsplanung 23

12. Anlagen 24

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die am Standort südwestlich der Stadt Zehdenick und direkt Nordwestlich im Ortsteil Klein-Mutz gelegenen Anlagen für Tierhaltung und Erneuerbare Energie sollen erweitert werden. Dabei soll neben einer Erweiterung auch eine Modernisierung der Anlage erfolgen.

Die gesetzlichen Vorgaben für Energieerzeugungsanlagen auf der Basis von erneuerbaren Energien unterlagen in den zurück liegenden Jahren einem stetigen Wandel. Sowohl die planungsrechtlichen Anforderungen als auch die geänderten technischen Normen stellen die Betreiber zunehmend vor neue Herausforderungen.

Für den nordwestlich des Ortsteils Klein-Mutz, der Stadt Zehdenick gelegenen Landwirtschaftsbetrieb ist die Errichtung einer Biogasanlage geplant. Gleichzeitig soll im Rahmen der Planung eine Zusammenlegung der im Plangebiet vorhandenen Einzelhöfe umgesetzt werden. Damit soll die wirtschaftliche Rentabilität des Betriebs, eine autarke Energieversorgung für den Hof und eine stabile Produktion von Kontingenten an Biogas für potenzielle Abnehmer gewährleistet werden.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der bestehenden Synergieeffekte der Biogasanlage zur vorhandenen Tierhaltungsanlage soll entsprechend auch das Betriebsgelände der Tierhaltungsanlage in die Planung einbezogen werden.

Die Stadt Zehdenick hat in ihrer Sitzung am 15.10.2026 den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Bauleitplanverfahren eingeleitet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Juni 2026 (GVBl.I/26, [Nr. 20], S.22)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. September 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 286)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3, Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i d. F. der vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 27], S.1)
- **Hauptsatzung** der Stadt Zehdenick in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS-Daten) der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg vom März 2023
- Lagebezug: ETRS89 – UTM, Zone 33
- Höhenbezugssystem: DHHN 2016 (m ü. NHN)
- Amtlicher Lageplan von 2018

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1: 2000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von etwa 10,77 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 152/1, 156/2, 403, 404 und 405, der Flur 1 in der Gemarkung Klein Mutz.

4. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.** Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Zehdenick ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18. Dezember 2007**
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg** (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBI.II / 19, [Nr. 35])

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg den Planungs- und Koordinierungsauftrag des Bundes- und des Landesrechts. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG 2009)1 und der Landesplanungsvertrag enthalten die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der gemeinsamen Landesentwicklungspläne.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),

- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie

- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB.

Nach § 3 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem

Zusammenhang entscheiden also die Dimension der vorhandenen Tierhaltungsanlage und Anlagen der Erneuerbaren Energieerzeugung, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen, die Raumbedeutsamkeit.

Gemäß geltender Rechtsprechung trifft das regelmäßig dann zu, wenn infolge der Größe des Vorhabens Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung).

Als Vorgabe für die Bauleitplanung aus übergeordneten landesplanerischen Zielstellungen ergibt sich eine Prüfpflicht der Städte und Gemeinden, ob der Flächenbedarf für die vorgesehene siedlungsräumliche Nutzung innerhalb der bestehenden Siedlungsfläche abgedeckt werden kann.

Das **LEPro 2007** stellt das Plangebiet als Siedlungsgebiet dar und trifft keine weiteren Festsetzungen (siehe Abbildung 1).

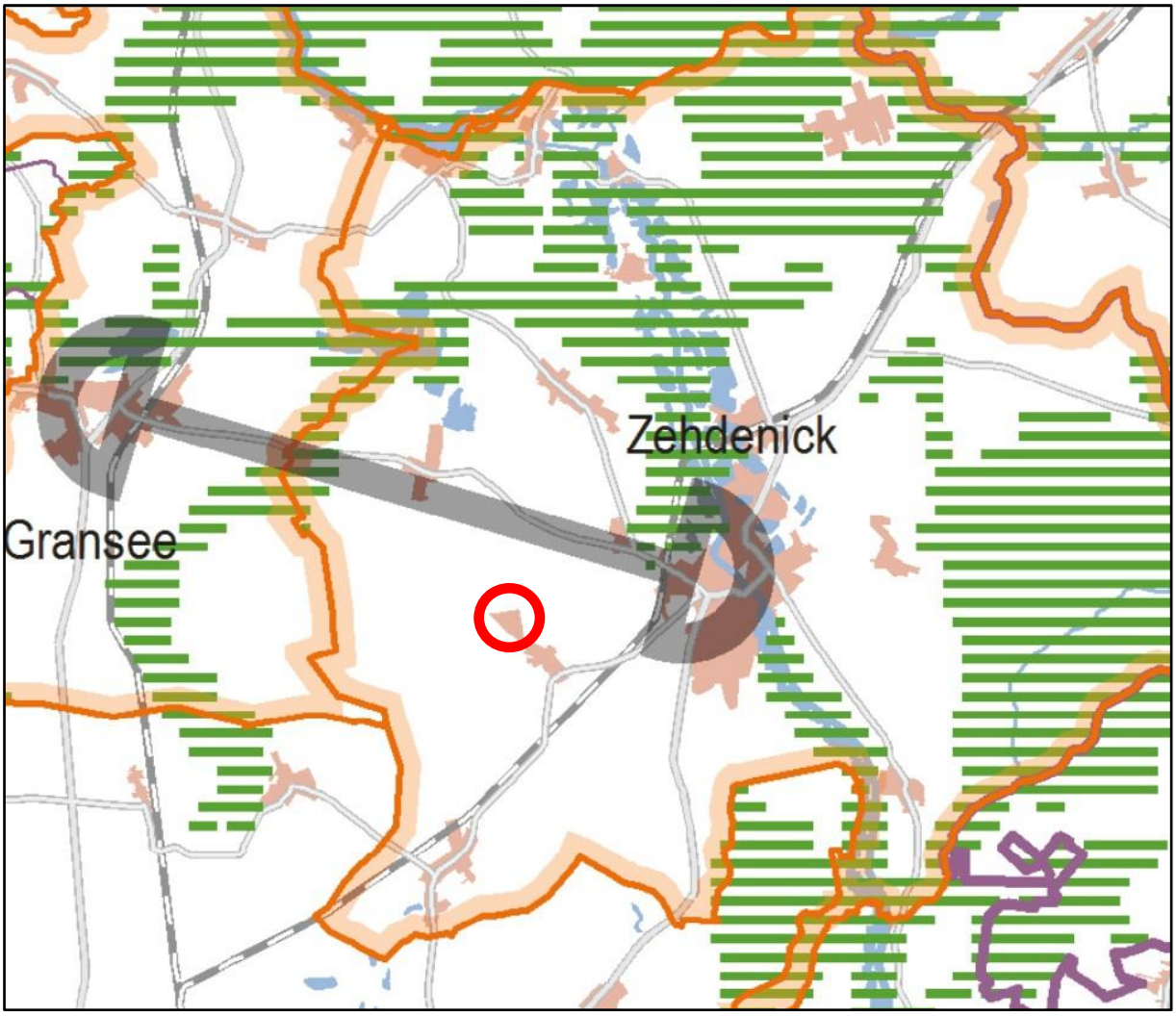


Abbildung 1: Ausschnitt aus der Festlegungskarte des LEP HR (Planungsraum rot markiert)

Für die Entwicklung der Siedlungsgebiete gilt gemäß Punkt G 5.1 des LEP HR, dass diese unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden sollen.

Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm der Stadt Zehdenick. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen, verursacht aber dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Er bildet den örtlichen Rahmen, der durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB bestimmt ist.

Die Stadt Zehdenick verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung von Mai 2010. Dieser stellt den Änderungsbereich vornehmlich als *Sondergebiet Tierhaltung,* und zu kleineren *Anteilen als Flächen für die Landwirtschaft* bzw. *Grünflächen,* dar.

Die Entwicklungsziele des vorliegenden Bebauungsplans lassen sich somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

Aus diesem Grund erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zehdenick. Auf das entsprechende Änderungsverfahren der Änderung des Flächennutzungsplans wird verwiesen.

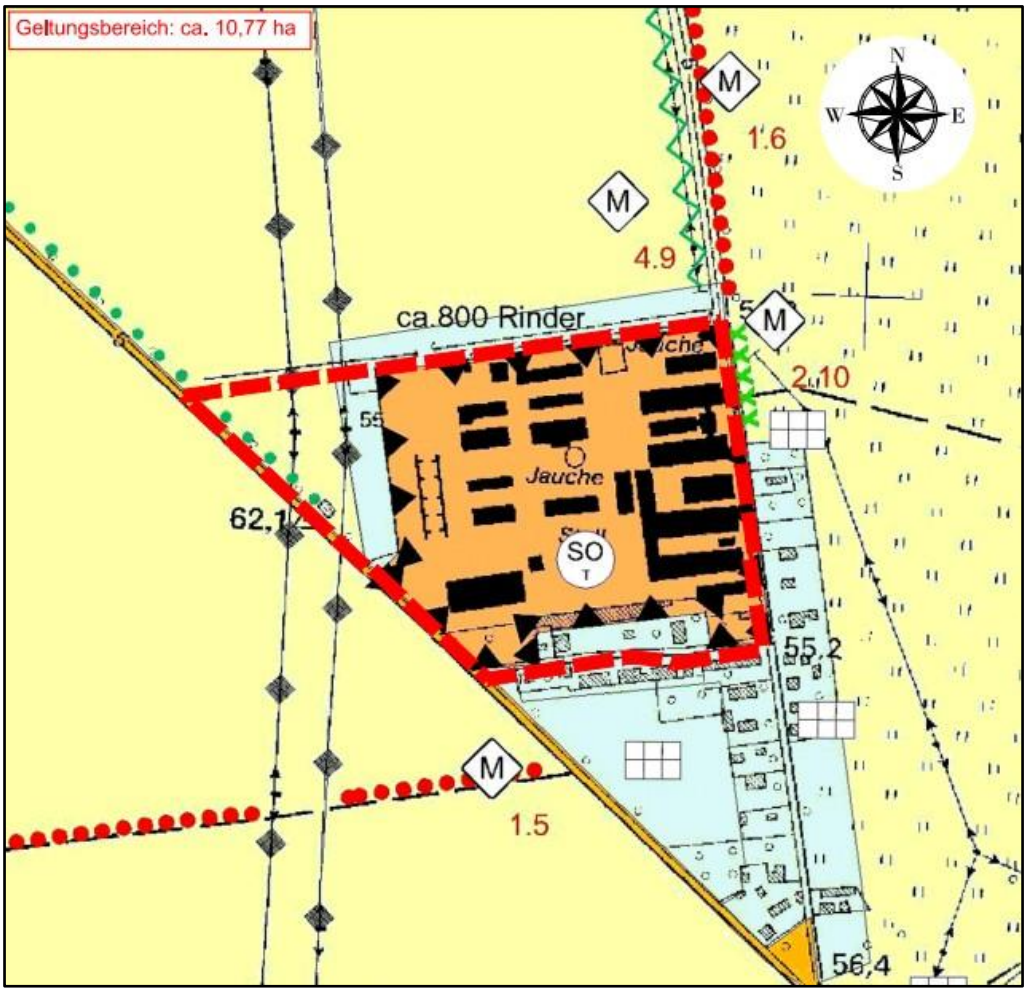


Abbildung 2: Darstellung Änderungsbereich des FNP der Stadt Zehdenick

5. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist durch die bestehenden Betriebsanlagen deutlich anthropogen vorgeprägt. Hochwertige Biotopstrukturen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt; die abschließende Biotoptypenkartierung steht noch aus. Die faunistischen Untersuchungen 2026 weisen jedoch insbesondere für gebäudebrütende Vogelarten, darunter die Rauchschwalbe, sowie für potenzielle Fledermaustagesquartiere artenschutzfachlich relevante Habitatfunktionen nach.

Die nächstgelegene Wohnnutzung (Innenbereich) befindet sich direkt südlich und östlich am Planungsgebiet angrenzend.

Im Geltungsbereich sind bestehende Energieerzeugungsanlagen sowie Tierhaltungsanlagen für Milch- und Fleischerzeugung. Damit wird die Möglichkeit genutzt, die Produkte der anfallenden Gülle als hochwertigen Rohstoff zur Erzeugung erneuerbarer Energien zu veredeln. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen weist der gesamte Geltungsbereich einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine hochwertigen oder sonstige für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Lebensräume. Unbebaute Areale des Planungsraums werden regelmäßig gemäht.

Der Planungsraum befindet sich nicht innerhalb vorhandener Schutzgebiete. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet", dem Naturschutzgebiet Nummer 3045-504 „Klienitz", dem FFH-Gebiet Nummer DE 2945-301 „Zehdenicker – Mildenberger Tonstiche" und dem Vogelschutzgebiet Nummer DE 3145-421 „Obere Havelniederung annähernd deckungsgleich in etwa 2,5 km Entfernung. Inwiefern diese Schutzgebiete von der vorliegenden Planung beeinträchtigt werden, wird im Rahmen der entsprechenden Gutachten noch untersucht werden, deren Ergebnisse in die Begründung zum Bebauungsplan einfließen werden.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Für die Tierhaltungsanlagen gilt der immissionsschutzrechtliche Bestandsschutz.

Aufgrund der baulichen und immissionsrechtlichen Vorprägung des Standortes soll mit dem Bebauungsplan „Milchvieh- und Biogasanlage Klein-Mutz" eine planungsrechtliche Absicherung für den Fortbestand und der standortangemessenen Weiterentwicklung der oben beschriebenen Nutzungen ermöglicht werden. Zudem soll Investitions- und Planungssicherheit geschaffen werden. Mit der Überplanung eines vorgeprägten, immissionsträchtigen Standortes werden keine artfremden Nutzungen zugelassen. Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Qualität oder Quantität der Immissionswirkungen grundlegend verändern wird.

Zielstellung der vorliegenden Planung ist es, auch weiterhin mit den vorhandenen Anlagen für Erneuerbare Energien und der Tierhaltung ein verträgliches Immissionsniveau für das Umfeld des Anlagenstandortes und der in diesem Sinne möglichen Anlagenerweiterungen zu gewährleisten.

Im Bereich des Sondergebiets Tierhaltung wird eine Fläche für potenzielle Erweiterungen der Tierhaltungsanlage zur Verfestigung der bestehenden Tierplatzzahlen im Sinne des Tierwohls und deren Nebenanlagen vorgesehen. Im Bereich des Sondergebiets Erneuerbare Energien sind Anlagen der Erzeugung von Erneuerbaren Energien auf Basis von Biogas vorgesehen. Sofern durch die Erweiterungen neue Emissionsquellen entstehen, ist die Fortschreibung der immissionsschutzrechtlichen Gutachten erforderlich. Differenzierungsmöglichkeiten, welche Nutzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig sind, unterliegen der Planungshoheit der jeweiligen Stadt. Die Begrenzung der Immissionswirkungen, die darauf hinausläuft, die vorhersehbaren Umweltauswirkungen zu beschränken, stellt sich vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung als ein nach § 11 Abs. 2 BauNVO unbedenklicher Weg dar, die Art der Nutzung gebietsadäquat zu steuern.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen wird der Geltungsbereich gemäß des vorhandenen Nutzungsbestands funktionsbezogen getrennt. Entsprechend werden zwei Kategorien von sonstigen Sondergebieten ausgewiesen. Neben dem sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierhaltung" findet auch eine Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets Erneuerbare Energien

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Reduzierung der erforderlichen Eingriffe soll die Grundflächenzahl (GRZ) auf ein unbedingt notwendiges Maß festgesetzt werden. Mit Hilfe der Baugrenze wird dabei innerhalb der Planzeichnung der Bereich festgesetzt, auf dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung realisiert werden soll.

Auf der Grundlage der ermittelten Vorversiegelung wird die Grundfläche für die sonstigen Sondergebiete „Erneuerbare Energien" auf 0,80 festgesetzt. Für das

sonstige Sondergebiet „Tierhaltung" wird die GRZ auf Grundlage der Vorversiegelung ebenfalls auf 0,80 festgesetzt.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.1.1. Das sonstige Sondergebiet „Erneuerbare Energien dient gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO der Errichtung und dem Betrieb von Biogas-/Biomethanerzeugungs-, aufbereitungs- und -einspeisungsanlagen einschließlich der Nebenanlagen wie Fahrsilos und Lagerbehälter sowie derer technischen Erschließung. Zulässig sind Fahrsiloanlagen, Annahmegebäude, Blockheizkraftwerke (BHKW), Fermenter, Nachgärer, Gärrestbehälter, abflusslose Sammelgruben, Gebäude, Wasserbehälter, bauliche Anlagen zur Wirtschaftsdüngerlagerung mit erforderlichen Nebenanlagen, Betriebswohnungen und Anlagen zur Verarbeitung, Separation, Trocknung, Lagerung von Gärresten, Gebäude und Anlagen zur Verarbeitung, Aufbereitung und Einspeisung von Biogas, CNG- und LNG-Gas. Anlagen zur Erzeugung, Aufbereitung und Lagerung von Wasserstoff, CO2-Verflüssigungen sind ebenso zulässig wie Anlagen zur Erzeugung von Strom auf der Basis solarer Strahlungsenergie und Tankstellen.

1.1.2. Das sonstige Sondergebiet „Tierhaltung" (SO Tier) dient gemäß § 11 Abs.2 BauNVO der Unterbringung von Wirtschaftsstellen für Tierhaltungsbetriebe. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Tierhaltung" (SO Tier) sind Anlagen zur Aufzucht, zur Haltung von Rindern für die Milch-/Fleischerzeugung und -veredelung, Siloanlagen zur Futterlagerung mit notwendigen Nebenanlagen, bauliche Anlagen zur Wirtschaftsdüngerlagerung mit erforderlichen Nebenanlagen, Waschplätze für die Reinigung von Bewirtschaftungstechnik, Verwaltungsgebäude, Betriebswohnungen und Tankstellen zulässig.

1.1.3. Ausnahmen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO vom Höchstmaß der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Erneuerbare Energien" und „Tierhaltung" für technische Aufbauten wie Schornsteine, Abluftkamine, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohre zulässig.

1.1.4. Die Grundflächenzahl für das Sonstige Sondergebiet „Tierhaltung" gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,80 begrenzt.

1.1.5. Die Grundflächenzahl für die Sonstigen Sondergebiet „Erneuerbare Energien" (SO EE) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird auf 0,80 begrenzt.

6.3 Örtliche Bauvorschriften

SO Erneuerbare Energien

Geht man davon aus, dass die vorhandenen baulichen Anlagen eine Höhe von 20 m über dem anstehenden Gelände nicht überschreiten, dann ist die Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen auf max. 80,00 m über NHN im DHHN

2016 vertretbar. Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung sind hinsichtlich technischer Aufbauten wie Schornsteine, Abluftkamine, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohre zulässig.

SO Tierhaltung

Für die Tierhaltungsanlage wird für die baulichen Anlagen eine Höhenbeschränkung von 20 m über dem anstehenden Gelände notwendig. Somit ist dann die Begrenzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen auf max. 80,00 m über NHN im DHHN 2016 fest zu setzen. Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung sind hinsichtlich technischer Aufbauten wie Schornsteine, Abluftkamine, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohre zulässig.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

1.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 80,00 m über NHN im amtlichen Höhenbezugssystem DHHN2016. Ausnahmen von dieser Höhenbeschränkung sind hinsichtlich technischer Aufbauten wie Schornsteinen, Abluftkaminen, Blitzschutzanlagen oder Lüftungsrohren zulässig.

6.4 Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und einer entsprechenden Abstimmung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht. Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Der Bebauungsplan wird deshalb eingehend auf seine möglichen Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht. Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen der Planung sind die mit der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit den Zweckbestimmungen „Tierhaltung" sowie „Erneuerbare Energien" zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen.

Als Grundlage für eine sachgerechte Beurteilung von zu erwartenden Immissionswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung die bestehenden Immissionsgutachten fortgeschrieben.

Für die Umweltprüfung ist die geplante Erweiterung der bestehenden Erneuerbaren Energieanlagen mit einer Austrittshöhe der Emissionen von etwa 20 m über Oberkante Gelände maßgebend. Zusammenfassend sind drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf zu bewerten:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter *Boden, Wasser* sowie *Tiere und Pflanzen*.

2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase

sind bezüglich der Schutzgüter *Boden, Mensch* sowie *Tiere und Pflanzen* zu beurteilen.

3. Betriebsbedingte Wirkungen beider Anlagen sind aufgrund von Immissionen auf die Schutzgüter Mensch, Boden sowie Tiere und Pflanzen zu untersuchen

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die mit der Planung festgesetzten, immissionsträchtigen Nutzungen sind bereits seit Jahren auf dem Standort etabliert. Entsprechend ist auch bereits ein hoher Versiegelungsgrad vorhanden. Die vorgesehenen Neuversiegelungen für die Errichtung der Biogasanlage beschränken sich hauptsächlich auf den nördlichen Teil des Betriebsgeländes. Im Bereich der bestehenden Anlagen werden ebenfalls untergeordnete neue Teilversiegelungen notwendig.

Bestehende betriebsbedingte Störwirkungen und eine fehlende strukturreiche Habitatausstattung lassen darüber hinaus generell auf ein störungsunempfindliches und angepasstes Artenspektrum schließen. Auch nicht bebaute Bereiche des Planungsraumes besitzen aufgrund der regelmäßigen Mahd und den nicht quantifizierbaren betriebsbedingten Störwirkungen der Tierhaltungsanlage und der Anlagen der Erneuerbaren Energien keiner besonderen Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Die faunistischen Kartierungen zu Brutvögeln, Fledermäusen sowie Amphibien und Reptilien wurden im Jahr 2026 durchgeführt. Die entsprechenden Ergebnisberichte liegen vor. Die Zug- und Rastvogelkartierung ist noch nicht abgeschlossen. Auf Grundlage der vorliegenden und noch ausstehenden Ergebnisse wird im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) erstellt.

6.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich am Plangebiet verlaufende Badinger Straße. Der Zufahrtsbereich ist in der Planzeichnung als solcher gekennzeichnet. Nach derzeitigem Kenntnisstand lassen sich keine wesentlichen Änderungen des gegenwärtig vorhandenen Transportaufkommens ableiten.

7. Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind Immissionsprognosen fortzuschreiben, die den derzeitigen genehmigten IST-Zustand und die möglichen Erweiterungen erfassen.

Folgende Gutachten werden hierzu im Rahmen der Umweltprüfung erstellt oder fortgeschrieben:

- Lärmimmissionsprognose
- Gutachten zur Beurteilung von Geruch
- Gutachten zur Beurteilung von Stickstoff- und Ammoniakdepositionen

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Der Planungsraum ist medial bereits vollständig erschlossen.

8.2 Gewässer

Der Planungsraum liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Mit landwirtschaftlichen Abprodukten verunreinigtes Niederschlagswasser und Gärrückstände sind zu sammeln und landwirtschaftlich zu verwerten. Voraussetzung dafür ist, dass die zur Düngung verwerteten Gärrückstände sachgerecht angewendet werden.

Zudem ist nachzuweisen, dass die Gesundheit von Menschen und Haustieren nicht geschädigt, der Naturhaushalt nicht gefährdet wird und die Gärrückstände in der Lage sind, als organische Düngemittel das Wachstum von Pflanzen wesentlich zu fördern.

Anlagen zum Lagern und Abfüllen von Silage, Silagesickersaft und Gärsubstrat müssen so beschaffen und so eingebaut sein, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass der bestmögliche Schutz der Gewässer vor Verunreinigung oder sonstiger nachteiliger Veränderung ihrer Eigenschaften erreicht wird (§ 62 WHG).

Die Bestimmungen zur Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen richten sich nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), des Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) sowie auf die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

8.3 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.

8.4 Abfallrecht

Die geplante Ausbringung von Gärresten unterliegt der Sorgfaltspflicht des Betreibers und der sachgerechten Anwendung der Gärrückstände als Düngemittel unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Düngegesetzes (DüngG).

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständig geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den

Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Vorliegend soll lediglich Investitions- und Planungssicherheit geschaffen werden. Sofern der Bau neuer Anlagen vorgesehen ist, sind im Bereich des Neubaus orientierende Untersuchungen erforderlich.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

Bei Gewährleistung der Dichtheit aller versiegelten Lagerflächen, Behälter und Leitungen, der fach- und umweltgerechten Ausbringung der Gärreste auf landwirtschaftliche Nutzflächen sowie der ordnungsgemäßen Versickerung bzw. Verdunstung des anfallenden unverschmutzten oder gering beeinträchtigten Niederschlagswassers ist von keinen nennenswerten Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt auszugehen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen Gebäuden zur Verfügung zu stellen.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger, zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist eine mindestens 3 m breite Zu- oder Durchfahrt zu schaffen. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast von mind. 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von mind. 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten.

Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen und wird mit dem bestehenden Löschwasserbecken im nordwestlichen Geltungsbereich sichergestellt. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraums keine Bodendenkmale vorhanden. Wenn während der Erdarbeiten weitere Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG), die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund anzuzeigen.

9.3 Flächennaturdenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Planungsraums keine Flächennaturdenkmale vorhanden.

10. Eingriffsermittlung der Planung

Im § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft definiert als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grünflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen."

Hinsichtlich des o.g. Vorhabens werden Neu-, Aus- und Umbauten als Eingriff bewertet. Insbesondere stellt die Befestigung (Versiegelung) einer bisher unbefestigten Fläche einen Eingriff dar. Der Eingriffstatbestand ist fallweise zu prüfen.

Weiterhin sind in § 13 BNatSchG die Grundsätze der Eingriffsregelung formuliert:

Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen oder durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Dabei werden vermeidbare Eingriffe bzw. deren Folgen ausgeschlossen. Unvermeidbare Eingriffe sind auf das notwendige Maß zu minimieren.

Verbleibende Folgen des Eingriffs auf die Funktionen des Natur- und Landschaftshaushaltes sind auszugleichen bzw. im erforderlichen Umfang (Kompensationsfaktor) zu ersetzen (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB).

Die Eingriffe bzw. Konflikte sind sowohl maßnahmen- als auch schutzgutbezogen zu bewerten.

Die Umsetzung der Planungen setzt eine vollständige Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe voraus. Die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushaltes sind gleichartig oder gleichwertig sowie nachhaltig auszugleichen und wiederherzustellen.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden der betroffene Landschaftsraum und dessen Strukturen bewertet. Naturnahe und naturferne Teilflächen und Strukturen sind zu differenzieren. Im Zuge der Eingriffsminimierung sind die Eingriffe auf die naturfernen Teilflächen (mit Vorbelastungen) zu konzentrieren, um eine Entlastung der naturnahen Lebensräume, der Lebensräume besonders geschützter Arten und Lebensgemeinschaften sowie der geschützten Biotope zu erreichen.

10.1 Charakteristik des Planungsraumes und Grobkonzept der Eingriffskompensation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich Nordwestlich des Siedlungskerns des Ortsteils Klein-Mutz der Stadt Zehdenick und wird derzeit als Tierhaltungsstandort mit angeschlossenen Erneuerbaren Energieanlagen genutzt und betrieben.

Erschlossen wird das Plangebiet über unmittelbar westlich anliegende Gemeindestraße „Badinger Straße".

Westlich und östlich wird das Plangebiet durch die Gemeindestraße „Badinger Straße" eingefasst. Nördlich grenzen an das Plangebiet intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Der Planungsraum ist relativ eben und fällt leicht in Richtung Norden ab.

Eine geschlossene Vegetationsdecke konnte sich durch die vorhandene o.g. Nutzung nicht ausbilden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Milchvieh- und Biogasanlage Klein-Mutz" liegt außerhalb sämtlicher nationaler und europäischer Schutzgebiete.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Fürstenberger Wald- und Seengebiet" und dem Naturschutzgebiet Nummer 3045-504 „Klienitz" und dem Vogelschutzgebiet Nummer DE 3145-421 „Obere Havelniederung annähernd deckungsgleich in etwa 2,5 km Entfernung.

Grobkonzept der Eingriffskompensation

Eingriff Defizit / Konflikt	**Kompensation** Vermeidung/Minimierung/Ausgleich/Ersatz
Schutzgut Boden	
- Errichtung von baulichen Anlagen - Errichtung der erforderlichen Nebenanlagen - Veränderung des Bodengefüges im Bereich der Neuversiegelungen	- Vollversiegelungen finden nur in einem Unbedingt notwendigen Maße statt - Errichtung der Anlagen nach dem neuesten Stand der Technik
Schutzgut Wasser	
- Gefahr von Stoffeinträgen (während der Bauphase)	- Minimierung der Baufahrzeugbewegungen außerhalb vorhandener Wegetrassen - Sensibilisierung der Bauausführenden auf die Arbeiten auf grundwassernahen Flächen, Verhalten bei Havarien mit Wasserschadstoffen
Schutzgut Klima / Luft	
- Schadstoffemission durch Baufahrzeuge (während der Bauphase) - Schadstoffemission durch Lärm, Geruch und Ammoniak/Stickstoff auf den Anlagenflächen	- Minimierung der Fahrbewegungen auf ein unbedingt notwendiges Maß - Verbesserung der bestehenden Anlagen durch Abdeckung offener Geruchsquellen (Überdachung von Behältern)
Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	

- Beunruhigung, Belästigung durch Lärm, Licht, Bewegungen (während der Bauphase) - Emission und Immissionen (während der Bau- und Betriebsphase)	- Beschränkung der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Maß - Begrenzung des nutzenden Fahrzeugverkehrs - Nutzung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche mit untergeordneter Bedeutung für den Arten und Biotopschutz
Schutzgut Landschaftsbild, Erholung	
- Lärm- / Schadstoffemission in der Bauphase - optische Dominanz der Anlage	- Nutzung eines anthropogen vorgeprägten Areals durch die vorhandenen Tierhaltungsanlage sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung

10.2 Eingriffsrelevante Planungen

Folgende Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Eingriffsrelevanz zu untersuchen:

Das Plangebiet erstreckt sich auf eine Fläche von ca. 10,77 ha. Die für die Sondergebiete max. festzusetzende Grundflächenzahl beträgt 0,8. Die von den bisher genehmigten Anlagen überschirmten Flächen sind bereits ausgeglichen. Somit verbleiben lediglich die wenigen bisher unversiegelten Flächenanteile, die aufgrund der zukünftigen Nutzung und der dadurch vorgesehenen Versiegelung von max. GRZ 0,8 neu versiegelt werden.

Laut vorläufiger Berechnung des Umweltberichts kommen auf rund 32.000 m² bislang unversiegelter Fläche bis zu 13.359,93 m² zusätzliche Versiegelung

In Ableitung der bereits bekannten Auswirkungen der Planung des Natur- und Landschaftshaushalts ergeben sich vier innerhalb der Kompensationsplanung zu beurteilende Konflikte:

- Verlust bodenökologischer Funktionen durch Neuversiegelung
- Bau- und Anlagenbedingte Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts
- Bau- und anlagenbedingte Beeinträchtigung und Beseitigung von Lebensraum durch Flächeninanspruchnahme
- Anlage- und betriebsbedingte Minderung des Erlebniswertes der Landschaft durch Flächeninanspruchnahme

11. Kompensationsplanung

Gemäß § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Maßgeblich sind dabei die Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung im Land Brandenburg (HVE).

Die Eingriffskompensation orientiert sich auch an den Zielvorgaben übergeordneter Planungen sowohl hinsichtlich der Eingriffsminderung als auch der Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen. Diese Ziele sind die Grundlage der Empfehlungen, die im Rahmen der Abstimmungen mit Behörden und Stadtvertretern für die Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt werden.

In Auswertung der übergeordneten Planungen sind folgende Zielvorgaben besonders relevant zur Kompensation der erwartenden Eingriffe im Rahmen des vorliegenden Projektes:

Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin – Brandenburg (LEPro B-B 2007)

- die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden (§6 [1] LEPro)
- Vermeidung der Inanspruchnahme und Zerschneidung des Freiraums (§6 [2] LEPro)
- Minimierung der Zerschneidungswirkungen von bandartiger Infrastruktur durch räumliche Bündelung (§6 (2) LEPro)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR)

- Erhalt des bestehenden Freiraums, Minimierung der Inanspruchnahme von Freiraum (LEP HR 6.1 [G])
- Nutzung von vorgeprägten raumverträglichen Standorten sowie Mit- oder Nachnutzung (LEP HR 6.2 [G])

Landschaftsprogramm Brandenburg

- Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur Sicherung einer nachhaltigen Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts als Lebensgrundlage für den Menschen
- Erhalt großflächiger naturnaher Lebensräume und ihrer spezifischen Arten und Lebensgemeinschaften
- Erhalt / Einrichtung punktueller und linearer Biotopstrukturen und Pufferzonen

12. Anlagen

Anlage 1 Umweltbericht *(Stand November 2026, Baukonzept)*

Anlage 2 Brutvogelergebnisbericht *(Stand Oktober 2026, Umweltplanung und Artenschutz Stephan Fetzko)*

Anlage 3 Ergebnisbericht Fledermäuse *(Stand Oktober 2026, Umweltplanung und Artenschutz Stephan Fetzko)*

Anlage 4 Ergebnisbericht Herpetofauna *(Stand Oktober 2026, Umweltplanung und Artenschutz Stephan Fetzko)*

gebilligt durch den Beschluss der Gemeindevertretung am:

ausgefertigt am:

Name

Bürgermeister (Dienstsiegel)

Rechtskraft seit: