

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Erläuterungsbericht mit Umweltbericht

Stand: April 2023

Auftraggeber

Gemeinde Groß Kreutz (Havel)
Potsdamer Landstraße 49b
14550 Groß Kreutz (Havel)

Auftragnehmer

Plan-Faktur - Ralf Rudolf und Dennis Grüters GbR
Glogauer Straße 20
10999 Berlin

Inhalt

1	Grundlagen	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Rechtsgrundlagen.....	5
1.3	Landesplanerische Vorgaben	6
1.4	Verfahren	12
2	Bestandsbeschreibung und Begründung der Änderungen.....	14
2.1	Umfang der 1. Änderung und Ergänzung	14
2.2	Besonderer Artenschutz	16
2.3	Gesamte Gemeinde Groß Kreutz (Havel).....	16
2.4	Ortsteil Bochow	19
2.5	Ortsteil Deetz	23
2.6	Ortsteil Götz.....	26
2.7	Ortsteil Groß Kreutz.....	27
2.8	Ortsteil Jeserig.....	31
2.9	Ortsteil Krielow.....	33
2.10	Ortsteil Schenkenberg	37
2.11	Ortsteil Schmergow.....	38
2.12	Darstellung von Waldflächen.....	43
2.13	Darstellung von Bodendenkmalen	43
3	Umweltbericht	45
3.1	Einleitung	45
3.2	Fachgesetze und Fachplanungen.....	48
3.3	Darstellung der Änderungsbereiche.....	54
4	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	56
4.1	Planungsstand.....	58
4.2	Erläuterung der Änderungsbereiche.....	58
4.3	Besonderer Artenschutz	70
5	Flächenbilanz.....	72
	Anhang A – Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption	75

Bestandteile der 1. Änderung:

1. Planfassung des FNP 2023 in der Fassung der 1. Änderung
2. Änderungsblätter inkl. landschaftspflegerischer Fachbeiträge
3. Erläuterungsbericht

Abbildungsverzeichnis:

1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)
2. Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte"
3. Darstellung des Änderungsbereichs J5, langfristige Planungsperspektive
4. Darstellung des Änderungsbereichs K4, langfristige Planungsperspektive
5. Bodendenkmale im Gemeindegebiet Groß Kreutz (Havel)

Tabellenverzeichnis:

- Tab. 1: Übersicht der Änderungsbereiche
- Tab. 2: Auszug aus der Denkmalliste für den Landkreis Potsdam-Mittelmark
- Tab. 3: Wertstufen der Biotope
- Tab. 4: Hinweise und Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung
- Tab. 5: Ebenen der räumlichen Gesamtplanung und der Landschaftsplanung im Land Brandenburg
- Tab. 6: Übersicht über die Änderungen der Flächendarstellung
- Tab. 7: Gegenüberstellung der Gesamtflächenbilanz
- Tab. 8: Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption

1 Grundlagen

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in der Sitzung der Gemeindevertretung am 04.12.2018 die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2023 gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2023 trat mit Bekanntmachung vom 28.11.2014 in Kraft. Der FNP 2023 fasste die Inhalte der Flächennutzungspläne für die ehemaligen Amtsgebiete Groß Kreutz und Emster-Havel zu einem einheitlichen Planwerk für die seit 2003 bestehende Gemeinde Groß Kreutz (Havel) zusammen. Darüber hinaus wurden bestehende verbindliche Bauleitpläne und Satzungen übernommen. Die Landschaftspläne für die ehemaligen Amtsgemeinden bleiben gültig; die Integrationskarte wurde für den FNP 2023 erstellt.

Entsprechend der Siedlungsstruktur konzentrierte sich die im FNP 2023 angestrebte Siedlungsentwicklung auf die entlang der Bundesstraße gelegenen Ortsteile Groß Kreutz und Jeserig und Götz. Für die ländlich geprägten Ortsteile Bochow, Deetz, Krielow und Schmergow wurde Bestandserhalt und Innenentwicklung sowie eine geringfügige Arrondierung der vorhandenen Siedlungen als Zielstellung formuliert. Für die nördlich gelegenen Ortsteile mit Lage an den Gewässern der Havelniederung wurden aufgrund der Lage innerhalb von Schutzgebieten keine Flächenfestlegungen getroffen. Diese wurden als Weißflächen von den Darstellungen des FNP ausgenommen.

Mit der beschlossenen Änderung des Flächennutzungsplans 2023 der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sollen die Darstellungen des FNP an die zwischenzeitlich veränderten Entwicklungen und Rahmenbedingungen angepasst werden. In den vergangenen Jahren sieht sich die Gemeinde Groß Kreutz mit einer hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken konfrontiert, die durch bestehende Bebauung sowie die derzeitigen Potenziale für die Schaffung neuer Wohngebiete nicht gedeckt werden können. Des Weiteren haben sich mit dem Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion LEP HR die Vorgaben der Landesplanung geändert. Die bereits vollständig ausgeschöpften Entwicklungsoptionen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen des bisher gültigen Landesentwicklungsplans Berlin – Brandenburg (LEP B-B) bis zum Jahr 2018 werden durch neue Entwicklungsoptionen bis 2029 ersetzt, sodass eine Anpassung der Ausweisung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan seitens der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) angestrebt wird. In diesem Zuge sollen bestehende Bebauungspläne, städtebauliche Satzungen sowie Neubautätigkeiten in die Darstellungen des FNP übernommen werden. Die Vorbereitung weiterer geplanter Bauvorhaben, die nicht den Wohnungsbau betreffen, werden durch die Änderung des FNP ebenfalls vorbereitet.

Die von den Darstellungen des FNP ausgenommenen Flächen betreffen zu erhaltende und geplante Sondergebietsnutzungen für Freizeit und Erholung für entlang der Havel gelegene Flächen der Ortsteile Deetz, Götz und Schmergow. Die Flächenausweisung als Sonderbaufläche widerspricht den Schutzgebietsverordnungen des LSG „Brandenburger Osthavelniederung“ sowie zum Teil den Bestimmungen des Uferschutzes, des Hochwasserschutzes sowie des Biotop- und Artenschutzes. Eine Ausgliederung wurde seitens des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (heute: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) nicht in Aussicht gestellt. Voraussetzung für das weitere Verfahren und die Darstellung von Bauflächen im FNP ist die Aufstellung von Bebauungsplänen und die damit verbundenen Zustimmungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet. Diese bilden die Grundlage für die im Zuge der Änderung des FNP 2023 beabsichtigte Flächenausweisung zu einem späteren Zeitpunkt.

Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat sich aufgrund eines Vorschlages des Landkreises Potsdam-Mittelmark für eine Aufteilung des Änderungsverfahrens in 2 Teilbereiche entschieden. Die 1. Änderung beinhaltet die Neuausweisung von Bauflächen auf Grundlage des Landesentwicklungsplans für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), die Übernahme rechtskräftiger Planungen sowie die Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen des FNP 2023. Die 2. Änderung betrifft die zuvor erläuterte Flächendarstellung für die von den Darstellungen ausgenommen „Weißflächen“ des FNP 2023.

Die von den Darstellungen im aktuellen FNP ausgenommenen Flächen betreffen zu erhaltende und

geplante Sondergebietsnutzungen für Freizeit und Erholung für entlang der Havel gelegene Flächen der Ortsteile Deetz, Götz und Schmergow. Die Flächenausweisung als Sonderbaufläche widerspricht den Schutzgebietsverordnungen des LSG „Brandenburger Osthavelniederung“ sowie zum Teil den Bestimmungen des Uferschutzes, des Hochwasserschutzes sowie des Biotop- und Artenschutzes. Eine Ausgliederung wurde seitens des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (heute: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft) nicht in Aussicht gestellt.

Voraussetzung für eine weitere Prüfung der Vereinbarkeit von Nutzungen mit den Schutzgebietsausweisungen war die Erstellung eines Konzepts einschließlich der Verträglichkeitsprüfung von Erholungsnutzungen mit Natur- und Landschaftsschutz. Das erforderliche Gutachten wurde von der Gemeinde in Auftrag gegeben und liegt unter dem Titel „Naturschutzkonzeption zum Havelufer der Gemeinde Groß Kreutz - Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan“ mit Stand 2013 vom Büro Fugmann / Janotta vor. Auf Grundlage der Naturschutzkonzeption liegt mit Schreiben vom 19.12.2013 des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz eine Beurteilung der geplanten Flächenausweisungen für die von den Darstellungen des FNP ausgenommenen Flächen (Weißflächen) vor. Diese bildet die Grundlage für die im Zuge der Änderung des FNP 2023 beabsichtigte Flächenausweisung als Sondergebietsflächen.

Nach Rücksprache mit dem MLUK wollte sich die Behörde nicht mehr an ihre gegebene Beurteilung der einzelnen Flächen vom 19.12.2013 halten, sondern fordert für jede Weißfläche die Einleitung eines Bebauungsplan-Verfahrens für eine genaue Beurteilung.

Da die Gemeinde nicht für jede Weißfläche ein Bebauungsplan-Verfahren einleiten möchte, soll zunächst für die 2. Änderung im Jahr 2021 / 2022 ein Scoping oder eine frühzeitige Beteiligung stattfinden, die die drei inzwischen eingeleiteten Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Eine rechtssichere Darstellung für die Weißflächen ist erst mit der Abwägung der drei eingeleiteten Bebauungsplanverfahren für die 2. Änderung sinnvoll. Ablehnende Ausweisungen von Sondergebietsflächen werden dann als Grün- oder Waldflächen dargestellt.

Das 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans betrifft Änderungen der Darstellungen des FNP auf 20 Änderungsblättern, die in Änderungsblättern je Änderungsbereich dargestellt werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesartenschutzverordnung vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I /04, [Nr.09], S.215)

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5)

1.3 Landesplanerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Zielen der Landesplanung und Raumordnung anzupassen. Neben dem ROG (vom 22. Dezember 2008, zuletzt geändert am 20. Juli 2017) sind insbesondere das Gesetz zum Landesplanungsvertrag (LPV vom 16.12.2011 für Berlin und vom 13.02.2012 für Brandenburg), das Brandenburgische Landesplanungsgesetz (BbgLPIG vom 12.12.2002), das Landesentwicklungsprogramm (LEPro in der Fassung vom 15.12.2007 (Berlin) bzw. vom 18.12.2007 (Brandenburg) sowie der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) für gemeindliche Planungen zu beachten.

Der LEP HR wurde am 29. April 2019 von den Landesregierungen als Verordnung erlassen und trat am 01. Juli 2019 in Kraft. Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Der LEP HR trifft für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt im weiteren Metropolenraum (WMR) und hat keine zentralörtliche Funktion. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesautobahn 2 und westlich der Bundesautobahn 10 als überregional bedeutsame Straßenverbindungen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wird am Planverfahren beteiligt.

Folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sind für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans relevant:

Darstellung in der Festlegungskarte: Für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) erfolgt keine Festlegung als Zentraler Ort (Ziel 3.4 bis 3.6 LEP HR) und keine Ausweisung von Gestaltungsraum Siedlung (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR). Teile des Gemeindegebietes werden als Freiraumverbund (Ziel 6.2 LEP HR) festgelegt. Weiterhin besitzt die Gemeinde Anschluss an großräumige überregionale Straßen- und Schienenverkehrsverbindungen (Ziel 7.2 LEP HR).

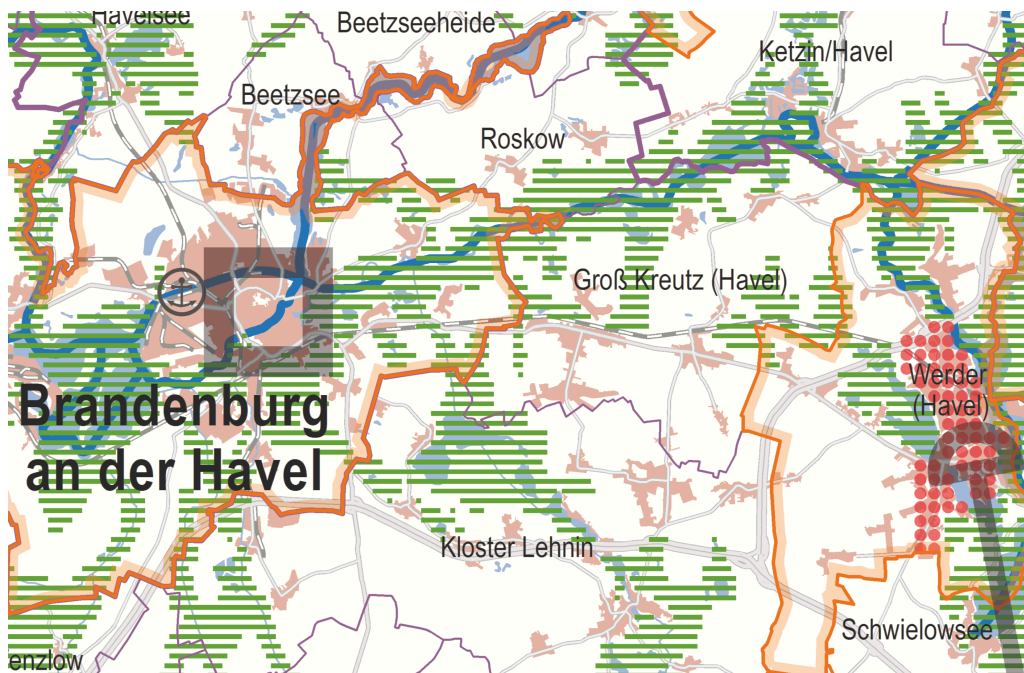


Abb. 1: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 – Festlegungskarte (Plan-ausschnitt)

Ziel 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion: Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) befindet sich im Weiteren Metropolenraum (WMR).

Grundsatz 2.2 Gewerbeflächenentwicklung: Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

→ Im Zuge der 1. Änderung erfolgt für die Änderungsbereiche B6 im OT Bochow (Änderungsblatt Nr. 3) die Neuausweisung von gewerblicher Baufläche. Zusätzlich werden für die Änderungsbereiche J5.2 und J5.3 im Ortsteil Jeserig (Änderungsblatt Nr. 13) sowie SM2 im Ortsteil Schmergow (Änderungsblatt Nr. 17) gewerbliche Bauflächen in Wohn- und Mischbauflächen umgewandelt. Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen erfolgt entsprechend der Nachfragesituation in der Gemeinde.

Ziel 3.1 Zentralörtliche Gliederung: Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung sind die übergemeindlich wirkenden Angebote der Daseinsvorsorge vorrangig in den Zentralen Orten zu konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In der zentralörtlichen Gliederung der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg werden Zentrale Orte der Stufen Metropole, Oberzentrum und Mittelzentrum festgelegt.

→ Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) wird nicht als Zentraler Ort festgelegt.

Grundsatz 3.2 Grundversorgung: Die Funktionen der Grundversorgung sollen in allen Gemeinden abgesichert werden.

Ziel 3.3 Grundfunktionale Schwerpunkte – Festlegung durch die Regionalplanung: Grundfunktionale Schwerpunkte werden im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte in den Achsengemeinden des Berliner Umlandes sind innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung festzulegen.

→ Für die Planungsregion liegt derzeit kein gültiger Regionalplan vor. Die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wurde im Juni 2019 beschlossen. Der Entwurf wurde im November 2011 von der Regionalversammlung gebilligt; mit dem Beginn des Beteiligungsverfahrens ist Ende Januar

2022 zu rechnen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft. Die Gemeinde Groß Kreutz wird als Grundfunktionaler Schwerpunkt für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) festgelegt.

Grundsatz 5.1: (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden.

→ Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist bestrebt, die bauliche Entwicklung auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland kann der Bedarf durch die Potenziale innerhalb bestehender Wohngebiete sowie bereits ausgewiesener Wohnbauflächen nicht gedeckt werden. Im Zuge der 1. Änderung des FNP sollen insgesamt 9,8 ha Wohnbaufläche und 5,4 ha gemischter Baufläche neu ausgewiesen werden (vgl. Tab. 7 Flächenbilanz). Die Flächen grenzen an bestehende Siedlungsflächen an und die Erschließung ist durch angrenzende öffentliche Straßenverkehrsflächen gesichert.

Ziel 5.2: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete.

→ Bei der Neuausweisung von Wohnbau- und Mischbauflächen im Zuge der 1. Änderung werden ausschließlich Flächen berücksichtigt, die an bestehende Ortsteile angrenzen.

Ziel 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen: Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind.

→ Eine Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten zu Wohn- oder Mischgebieten ist nicht Bestandteil der Änderungen.

Ziel 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen: Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

→ Durch die Änderungen ist keine Entstehung bzw. Verfestigung von Streu- und Splittersiedlungen zu erwarten.

Ziel 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf: (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich. (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet. (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

→ Da die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) weder als Zentraler Ort gemäß Ziel 3.1 noch als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 5.6 festgelegt ist, ist die Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklung durch Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption von 1 ha / 1000 Einwohner möglich. Abweichend davon gilt für die Gemeinde Groß Kreutz eine zusätzliche Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR.

Ziel 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung: Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar / 1000

Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

→ In der Festlegungskarte zum Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird der Ortsteil Groß Kreutz als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen. Demnach verfügt der Ortsteil zusätzlich zur Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.6 LEP HR über eine Wachstumsreserve in Höhe von 3,5 ha gemäß Ziel 5.7 LEP HR.

Grundsatz 6.1 LEP HR: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.

→ Die Inanspruchnahme vorhandenen Freiraums soll durch die Änderungsbereiche so gering wie möglich gehalten werden. Es handelt sich bei den Erweiterungsflächen in der Regel um die Umnutzung bereits ausgewiesener Bauflächen im FNP oder um Arrondierungen bestehender Siedlungen.

Ziel 6.2 LEP HR: Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

→ Gemäß Festlegungskarte des LEP HR wird im Gemeindegebiet Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 festgelegt. Dabei handelt es sich um Flächen festgesetzter Schutzgebiete nach nationalem und europaweitem Naturschutzrecht. Im Zuge der 1. Änderung wird nicht in bestehende Schutzgebiete eingegriffen.

Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Zuge der zusätzlichen Entwicklungsoption:

Wie bereits zum Ziel 5.5 des LEP HR beschrieben ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) nur im Rahmen der Eigenentwicklung gemäß Ziel 5.5 LEP HR sowie der zusätzlichen Wachstumsreserve für Grundfunktionale Schwerpunkte gemäß Ziel 5.7 LEP HR für den Ortsteil Groß Kreutz für den örtlichen Bedarf möglich. Die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) ist kein Schwerpunkt für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 5.6 LEP HR. Darüber hinaus ist der Ortsteil Groß Kreutz der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) als weiterer Schwerpunkt der Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Ziel 5.7 LEP HR mit Ausweisung als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ entsprechend Ziel 3.3. LEP HR ausgewiesen.

Neben der Innenentwicklung ist die Inanspruchnahme der zusätzlichen Entwicklungsoption von bis zu 2 Hektar je 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) sowie zusätzlich eine **Wachstumsreserve von 3,5 ha** für den Ortsteil Groß Kreutz für die kommenden 10 Jahre möglich.

Für die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) liegt nach Erhebungen des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg mit Stichtag 31.12.2018 ein Bevölkerungsstand von 8.518 Einwohnern vor. Für die Gemeinde steht demnach eine **zusätzliche Entwicklungsoption von insgesamt 8,5 ha** zur Verfügung. Die Verteilung der zusätzlichen Entwicklungsoption für die Ortsteile obliegt der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) und ist in der in Anhang A aufgeführten Tabelle aufgeführt.

Auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen sind

- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf bisher unbebauten, nicht hochbaulich geprägten Flächen,
- die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen durch Umnutzung oder Umwandlung baulich vorgeprägter Siedlungsflächen, die bisher nicht überwiegend dem Wohnen dienen.

Nicht auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 angerechnet werden

- Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden,
- Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB (Innenentwicklung).

Bezogen auf die einzelnen Ortsteile stünden die folgenden Potenziale im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (zzgl. Wachstumsreserve für den OT Groß Kreutz) dem jeweiligen Ortsteil anteilig zur Verfügung:

Ortsteil Bochow: 0,56 ha (1,0 ha x 556 E / 1.000 E)

Ortsteil Deetz: 0,89 ha (1,0 ha x 884 E / 1.000 E)

Ortsteil Götz: 1,31 ha (1,0 ha x 1.313 E / 1.000 E)

Ortsteil Groß Kreutz: 1,73 ha (1,0 ha x 1.732 E / 1.000 E) zzgl. 3,5 ha (2,0 ha x 1.732 E / 1.000 E)

Ortsteil Jeserig: 1,29 ha (1,0 ha x 1.286 E / 1.000 E)

Ortsteil Krielow: 0,37 ha (1,0 ha x 365 E / 1.000 E)

Ortsteil Schenkenberg: 1,54 ha (1,0 ha x 1.535 E / 1.000 E)

Ortsteil Schmergow: 0,85 ha (1,0 ha x 847 E / 1.000 E)

Einwohnerzahl: Stand 31.12.2018, Quelle: Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Im Zuge der 1. Änderung werden für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) die folgenden Wohnbauflächen neu ausgewiesen, die auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) / Wachstumsreserve (WR) anzurechnen sind:

Ortsteil Bochow: 1,4 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Deetz: 0 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Götz: 0 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Groß Kreutz: 0,9 ha WR (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Jeserig: 3,3 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Krielow: 1,0 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Schenkenberg: 0 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Ortsteil Schmergow: 1,1 ha EEO (siehe Tab. 8 Anhang A)

Für den Ortsteil Schmergow wird die auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnende Wohnbauflächenneuausweisung leicht und für die Ortsteile Bochow, Jeserig und Krielow deutlich überschritten.

Für die Ortsteile Deetz, Schenkenberg und Götz beträgt die auf die Eigenentwicklungsoption gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR anzurechnende Wohnbauflächenneuausweisung aufgrund der Beurteilung der Wohn- und Mischbauflächenneuausweisung als Innenentwicklung 0 ha.

Für den Ortsteil Groß Kreutz wird die auf die Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR anzurechnende Wohnbauflächenneuausweisung deutlich unterschritten.

Begründung der Verteilung auf die einzelnen Ortsteile:

Die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption gilt für das gesamte Gemeindegebiet und kann von der Gemeinde nach eigenem Ermessen auf die einzelnen Ortsteile verteilt werden. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) Gebrauch.

Für den Hauptort Groß Kreutz sowie die Ortsteile Deetz, Götz und Schenkenberg wird die Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption bzw. der Wachstumsreserve nicht ausgeschöpft, da noch Wohnbaupotenziale im bestehenden Innenbereich, durch Innenentwicklung sowie in bestehenden Bebauungsplänen vorhanden sind.

Die anteilmäßig deutliche Überschreitung der Entwicklungsoption in Bezug auf die Einwohnerzahl in dem Ortsteil Jeserig begründet sich durch die geplante langfristige Umnutzung des Gewerbegebiets südlich der Potsdamer Landstraße als Wohngebiet unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur.

Weiterhin bieten der nahegelegene Bahnhof Götz sowie die bestehende soziale Infrastruktur mit Kita, Grundschule und dem Standort der Verwaltung Gründe für die Konzentration einer baulichen Entwicklung im Ortsteil Jeserig.

Die deutliche Überschreitung für den Ortsteil Krielow begründet sich durch die geringe Einwohnerzahl und die daraus resultierende geringe Entwicklungsmöglichkeit von nur 0,36 ha, die einem Bedarf an Wohnbaufläche gegenübersteht, der innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur nicht gedeckt werden kann. Die Entwicklungsflächen befinden sich alle innerhalb der Ortslage Krielow und dienen der Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstruktur. Perspektivisch ist auch hier eine Inanspruchnahme weiterer Entwicklungspotenziale mittel- bis langfristig geplant.

Regionalplan Havelland-Fläming (RP)

Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde am 18.06.2015 genehmigt und am 30.10.2015 im Amtsblatt des Landes Brandenburg, Nr. 43, bekanntgegeben. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 am 05.07.2018 für unwirksam erklärt (2 A 2.16). Eine Revision zum BVerwG wurde nicht zugelassen. Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05. Juli 2018 ist rechtskräftig.

Die Aufstellung des neuen Regionalplans 3.0 wurde am 27.06.2019 von der Regionalversammlung beschlossen. Der Entwurf wurde im November 2011 von der Regionalversammlung gebilligt; mit dem Beginn des Beteiligungsverfahrens ist Ende Januar 2022 zu rechnen. Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft.

In der Festlegungskarte zum Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wird der Ortsteil Groß Kreutz als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt. Demnach steht dem Ortsteil eine Wachstumsreserve von bis zu 2 ha je 1.000 Einwohner für einen Zeitraum von 10 Jahren zur Verfügung. Für den Ortsteil Groß Kreutz stehen somit bei 1.732 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2018) zusätzlich 3,46 ha Wohnsiedlungsflächen zusätzlich zur Verfügung.

In der Stellungnahme vom 15.11.2021 nimmt die Regionale Planungsgemeinschaft zu den einzelnen Änderungsbereichen wie folgt Stellung:

Im Ortsteil Bochow werden regionalplanerische Belange für die Änderungsbereiche B6 und B8 nicht berührt. Die Änderungsbereiche B7, B9, B10 liegen im Vorbehaltsraum Siedlung und entsprechen den Zielen der Regionalplanung.

Im Ortsteil Deetz werden regionalplanerische Belange für die Änderungsbereiche D10 und D11 nicht berührt.

Im Ortsteil Götz werden regionalplanerische Belange für den Änderungsbereich G11 nicht berührt.

Im Ortsteil Groß Kreutz werden regionalplanerische Belange für die Änderungsbereiche GK12 und GK15 nicht berührt. Die Änderungsbereiche GK14 und GK16 liegen im Vorbehaltsraum Siedlung und entsprechen den Zielen der Regionalplanung.

Im Ortsteil Jeserig werden regionalplanerische Belange für den Änderungsbereich J5 nicht berührt.

Im Ortsteil Krielow liegen die Änderungsbereiche K4, K5 und K6 im Vorbehaltsraum Siedlung und entsprechen den Zielen der Regionalplanung.

Im Ortsteil Schenkenberg werden regionalplanerische Belange für den Änderungsbereich SE3 nicht berührt. Der Änderungsbereich SE5 liegt im Vorbehaltsraum Siedlung und entspricht den Zielen der Regionalplanung.

Im Ortsteil Schmergow werden regionalplanerische Belange für die Änderungsbereiche SM2, SM7, SM6 und SM8 nicht berührt.



Abb. 2: Sachlicher Teilregionalplan Havelland-Fläming "Grundfunktionale Schwerpunkte" – Festlegungskarte (Planausschnitt)

1.4 Verfahren

Zur Darlegung und Erörterung der Ziele und Zwecke der Planung werden Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt.

Einleitungsbeschluss

Die Gemeindevertretung von Groß Kreutz (Havel) hat die Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB am 04.12.2018 beschlossen. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 21.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in Ihrer Sitzung am 17.03.2020 den Vorentwurf einschließlich des Erläuterungs- und Umweltberichtes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2023 der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) für die Ortsteile Bochow, Deetz, Götter, Groß Kreutz, Jeserig, Krielow, Schenkenberg und Schmergow gemäß §§ 2, 2a, 3, 4 und 4a BauGB, Vorentwurf in der Fassung vom Januar 2020, gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 30.03.2020 bis 08.05.2020 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Es gingen insgesamt 6 Stellungnahmen von Bürgern ein, die jedoch nicht die jeweiligen Änderungsbereiche betrafen. Der Stellungnahme eines Bürgers zur Aufnahme eines Änderungsbereiches in Bochow wurde jedoch entsprochen, da insgesamt 0,5 ha an gemeindlichen Entwicklungsoptionen im Sinne des LEP HR frei wurden und dem Bereich „Kiefernweg“ zugeordnet werden (Fläche B10, Änderungsblatt 5). Für diesen Bereich wurde bereits vor einigen Jahren ein Scoping durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Schreiben vom 24.03.2020. Es gingen 6 Stellungnahmen ein, die teilweise zu Planänderungen

und Ergänzungen führen. Aufgrund der Stellungnahme der unteren Forstbehörde wurde das Datenblatt Nr. 8 (Änderungsbereich G11) in der Gemeinde Götz herausgenommen sowie Waldflächen ergänzt oder aus den Darstellungen herausgenommen. Weiterhin erfolgt die Überarbeitung der Flächenbilanz sowie der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß LEP HR. Durch die Reduzierung der anrechenbaren Flächenanteile erfolgt die zusätzliche Ausweisung von Siedlungsfläche im Änderungsblatt Nr. 5 (Änderungsbereich B10). Bezüglich der Fläche SM 8 in Schmergow wird die Sonderbaufläche „Kompostier- und Biogasanlage“ entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 06.05.2020 aufgrund des Konflikts mit dem Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“. Ergänzt werden Bodendenkmale einschließlich ihrer genauen Abgrenzung (vgl. Kap. 2.13).

Förmliche Beteiligung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in Ihrer Sitzung am 16.06.2020 den Entwurf einschließlich des Erläuterungs- und Umweltberichtes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2023 der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) für die Ortsteile Bochow, Deetz, Götz, Groß Kreutz, Jeserig, Krielow, Schenkenberg und Schmergow gemäß §§ 2, 2a, 3, 4 und 4a BauGB, Entwurf in der Fassung vom Mai 2020, gebilligt und zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen vom 29.06.2020 bis 26.07.2020 in der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Es gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von Bürgern ein. Der Stellungnahme eines Bürgers bezüglich der fehlenden Entwicklungsabsichten für einen Teil des Änderungsbereichs D11 in Deetz wird mit der Reduzierung der Baufläche entsprochen.

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Schreiben vom 26.06.2020. Es gingen 32 Stellungnahmen ein, die teilweise zu Planänderungen und Ergänzungen führen. Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 27.07.2020 wird innerhalb des Änderungsbereichs SM7 ein gesetzlich geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der Entwicklungswünsche des Grundstückseigentümers (siehe Stellungnahmen der Öffentlichkeit) wird die Fläche D11 im Ortsteil Deetz um rund 1 ha gemischter Baufläche zugunsten von Fläche für Landwirtschaft reduziert.

Erneute Beteiligung (2. Entwurf)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) hat in Ihrer Sitzung am 01.09.2020 den geänderten Entwurf einschließlich des Erläuterungs- und Umweltberichtes der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2023 der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) für die Ortsteile Bochow, Deetz, Götz, Groß Kreutz, Jeserig, Krielow, Schenkenberg und Schmergow gemäß §§ 2, 2a, 3, 4 und 4a BauGB in der Fassung von August 2020 gebilligt und zur erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit den §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB bestimmt.

Die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte durch Schreiben vom 6.10.2020. Es gingen 27 Stellungnahmen ein, die nicht zu Planänderungen aber kleineren Ergänzungen führten.

Erneute Beteiligung (3. Entwurf)

Eine erneute Beteiligung wird notwendig, da die bisherigen Auslegungen fehlerhaft waren. Bei der Auslage zum Entwurf wurde die Mindestfrist zwischen Bekanntmachung und Auslegung unterschritten sowie die Mindestauslegungsfrist unterschritten. Die erneute Auslage scheiterte an den unvollständigen Ausführungen zu den Umweltthemen in der Auslegung, so dass eine Heilung der vorherigen Auslegung nicht möglich war.

Inhaltlich wurde bemängelt, dass innerhalb des Änderungsbereiches J 5 ein Teil der Grünfläche in Fläche für den Gemeinbedarf umgewandelt wird; so dass diese Änderung in das Verfahren aufzunehmen ist. Hierzu wurde eine klarstellende Erläuterung in dem Änderungsblatt eingefügt.

Gemäß der Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark (Bauaufsicht) sowie Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt wird die HQ_{Extrem} Linie für Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Konflikt nach § 50 BImSchG im Änderungsbereich SM 2 ist im Verfahren planerisch zu bewältigen. Der Änderungsbereich wurde im 3. Entwurf geändert.

Weitere Hinweise wurden im 3. Entwurf berücksichtigt (u.a. Erwähnung der Zauneidechse in verschiedenen Änderungsblättern und Erläuterungsbericht, Korrektur des Planzeichens „Aussichtsturm“, Erläuterung der Zweiteilung der Änderung des FNP).

Vorgaben der Regional- und Landesplanung gemäß Landesentwicklungsplan LEP HR und Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 gemäß den eingegangenen Stellungnahmen werden in die Begründung übernommen.

Nach Anregung der unteren Denkmalschutzbehörde werden geplante Bodendenkmale mit Symbol in die Planzeichnung des FNP übernommen.

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (Immissionsschutz) werden die Flächen B6, B7, D10, D11, GK12, GK14, GK15, GK16, J5, K4, K5, K6, SE5, SM2, SM6 aufgrund von Vorgaben bezüglich des Immissionsschutzes in nachfolgenden Planverfahren als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Die Lage des Änderungsbereichs D10 im Trinkwasserschutzgebiet wird ergänzt.

Genehmigung

Die Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2023 wurde unter Ausnahme des Änderungsbereiches SM8 durch die höhere Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom 03.03.2023, AZ 04/22 in Form eines Teilabhilfe- und Widerspruchsbescheides erteilt. In der vorliegenden Ausfertigung (Stand April 2023) wurde der Änderungsbereich SM8 bereits entfernt.

2 Bestandsbeschreibung und Begründung der Änderungen

2.1 Umfang der 1. Änderung und Ergänzung

Das 1. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans betrifft insgesamt 19 Änderungen. Für die 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Deckblattverfahren angewendet. Die einzelnen Änderungsbereiche werden jeweils auf einem Änderungsblatt dargestellt und kurz erläutert. Im oberen Bereich der Seite finden sich je drei Übersichten mit der Lage im Gemeindegebiet, einer Luftbildaufnahme sowie einem Planausschnitt mit der Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplans. Im unteren Seitenbereich wird die jeweilige geplante Änderung für den Änderungsbereich dargestellt.

Falls zu der jeweiligen Änderung Aussagen zum Bestand und zur Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Anwendung der Eingriffsregelung erforderlich sind, werden auf einer zweiten Seite zum jeweiligen Änderungsblatt die landschaftsplanerischen Inhalte dargestellt.

Die Begründung der einzelnen Änderungen erfolgt gemäß der Nummerierung der Änderungsbereiche, um die Zuordnung des jeweiligen Deckblatts zu erleichtern. Für jeden Änderungsbereich werden kurz die Lage des Änderungsbereichs, der Bestand sowie die planerische Ausgangssituation erläutert. Außerdem erfolgt die Beschreibung der Darstellung im Flächennutzungsplan in der Fassung von 2013, sowie der Art und des Umfangs der Änderungen. Darauf folgt die Begründung der Änderung sowie die Beschreibung der Auswirkungen auf die Umwelt.

Systematik der Änderungsbereiche:

Die Bezeichnung der Änderungsbereiche führt die Systematik der gültigen FNP 2023 nach Ortsteil und laufender Nummerierung fort. Bei bereits bestehenden geplanten Bauflächen wird die Bezeichnung beibehalten, neue Bauflächen werden in der Nummerierung fortgeführt.

Nr.	Ortsteil	Titel
1	gesamtes Gemeindegebiet	Auflistung der Bestandsdarstellung rechtskräftiger Bebauungspläne und städtebaulicher Satzungen
2	gesamtes Gemeindegebiet	Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete
3	Bochow	B6 (neu): Neuausweisung von gewerblicher Baufläche östlich der Ortslage Groß Kreutz
4	Bochow	B7 (neu): Neuausweisung von gemischter Baufläche im nordwestlichen Teil der Ortslage Bochow
		B8 (neu): Neuausweisung von gemischter Baufläche im nördlichen Teil der Ortslage Bochow
5	Bochow	B9 (neu): Neuausweisung von Wohnbaufläche im südöstlichen Teil der Ortslage Neu Bochow (südlich der Lehniner Chaussee)
		B10 (neu): Neuausweisung von Wohnbaufläche in der Ortslage Neu Bochow südwestlich des Kiefernwegs
6	Deetz	D10 (neu): Neuausweisung von Wohnbaufläche "Zum Königsberg"
7	Deetz	D11: "Konsumgasse"
8	Götz	G11 (neu): entfällt
9	Groß Kreutz	GK12 (neu): Neuausweisung von Wohnbaufläche westlich der Bochower Straße (Ortslage Groß Kreutz)
10	Groß Kreutz	GK14 (neu): Neuausweisung von gemischter Baufläche im östlichen Bereich der Ortslage Groß Kreutz
11	Groß Kreutz	GK 15 (neu): Neuausweisung von gemischter Baufläche in Groß Kreutz Ausbau südlich der B1
12	Groß Kreutz	GK 16 (neu): Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche am „Wolfsberg“
13	Jeserig	Änderungsbereich J5 (FNP): Nicht rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbepark südlich der B1", teilweise Umnutzung zu Wohnbaufläche / Mischbaufläche
		Bestandsdarstellung des Bebauungsplans "Ersatzneubau KITA Jeserig"
14	Krielow	Bestandsdarstellung der Ergänzungssatzung für Krielow
		K4 (neu): Neuausweisung von gemischter Baufläche westlich der Chausseestraße
		K5 (neu): Neuausweisung von gemischter Baufläche östlich der Chausseestraße
		K6 (neu): Neuausweisung von Wohnbaufläche nördlich der Lilienthalstraße
15	Schenkenberg	SE3: Änderung von gewerblicher Baufläche zu sonstiger Sonderbaufläche
16	Schenkenberg	SE5: Ausweisung neuer Wohnbaufläche
17	Schmergow	Bestandsdarstellung aus Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Fläche Nr. 5)
		SM2: Neuausweisung gemischter Baufläche und Grünfläche "Sportplatz"
		SM7: Neuausweisung Wohnbaufläche
18	Schmergow	SM6: Neuausweisung SO Tierhaltung "Rinderbesamungsanlage RBB"
19	Schmergow	SM8: entfällt
20	gesamtes Gemeindegebiet	Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Überschwemmungsgebiete HQ100

Tab. 1 Übersicht der Änderungsbereiche

2.2 Besonderer Artenschutz

Bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie alle Vogelarten unterliegen unabhängig von dem Grad ihrer Gefährdung in dem jeweiligen Bezugsraum einem besonderen gesetzlichen Schutz. Grundlage hierfür sind nationale und europäische Rechtsvorschriften. Die im BNatSchG näher definierten Arten werden in "besonders geschützte Arten" und "streng geschützte Arten" unterschieden, wobei letztgenannte dem höherrangigen Schutz unterliegen. Die Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen von Bauvorhaben und Bauleitplanungen wird von den Naturschutzbehörden mit der Durchführung mehr oder weniger detaillierter Artenerfassungen verknüpft.

§ 44 BNatSchG untersagt Vorhaben, die mit der Tötung, Entnahme oder erheblichen Störung streng geschützter Arten verbunden sind bzw. die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung ihrer Lebensräume erfordern. Eine "erhebliche Störung" liegt z.B. dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer solchen Art verschlechtert. Die Zerstörung nicht ersetzbarer Lebensräume streng geschützter Arten kann nur bei Vorliegen zwingender Gründe öffentlichen Interesses als Ausnahme gestattet werden. Ein Verbotsverstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann bspw. durch Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bewirkt werden.

§ 67 BNatSchG bestimmt, dass auf Antrag und unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden können. Zuständig hierfür ist die untere Naturschutzbehörde. Sofern Vorhaben lediglich "national besonders geschützte Arten" berühren, ist dies im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln, ein separates Antragsverfahren ist nicht erforderlich.

Weitere Informationen in Kapitel 3 und 4.

2.3 Gesamte Gemeinde Groß Kreutz (Havel)

Änderungsblatt Nr. 1: Bestandsdarstellung umgesetzter Planflächen

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Die Flächen befinden sich in den Ortsteilen Bochow, Deetz, Götz, Groß Kreutz, Jeserig und Schenkenberg. Die einzelnen Flächen wurden im Flächennutzungsplan von 2013 wie folgt dargestellt:

Bochow - B1: Es handelt sich um die Planfläche Neu Bochow, Lehniner Chaussee – Süd, die im FNP von 2013 als geplante Wohnbaufläche B1 dargestellt.

Bochow - B5: Die Planfläche B5 betrifft die geplante Sonderbaufläche „Solarkraftwerk“, für die eine Umsetzung durch den Bebauungsplan „Solarkraftwerk Bochow“ mit Rechtskraft seit 2013 erfolgte.

Deetz - D1: Die Fläche D1 betrifft die Ausweisung geplanter Wohnbaufläche an der Götzer Straße. Eine Umsetzung erfolgte durch den Bebauungsplan "Wohnbebauung Götzer Straße" mit Rechtskraft seit 2020.

Deetz - D4: Durch Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Schmergower Weg“ mit Rechtskraft seit 2018 erfolgte die Umsetzung der geplanten Wohnbaufläche D4 „Alter Schmergower Weg“.

Götz - G1: Die Planfläche Götz G1 „Zum Wachtelberg“ wurde durch Baugenehmigungen nach §34 BauGB umgesetzt und ist vollständig bebaut.

Götz - G3: Die als geplante Wohnbaufläche G3 dargestellte Planfläche „Bergstraße West“ in der Ortslage Götzer Berge wurde auf Grundlage einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entwickelt.

Groß Kreutz - GK4: Die geplante Wohnbaufläche GK4 „Zu den Weiden (Nordteil alte Kläranlage)“ wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 4a „Wohnen für Generationen“ mit Rechtskraft seit 2016 (geändert 2018) entwickelt.

Groß Kreutz - GK5: Die Wohnbaufläche GK5 betrifft das Bebauungsplangebiet „Kleinbahndamm“, für die eine Umsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 6 „Kleinbahndamm“ mit Rechtskraft seit 1999 (geändert 2017) erfolgte.

Groß Kreutz - GK8: Die geplante gemischte Baufläche GK8 „Zu den Weiden (Mischgebiet an der Potsdamer Straße, Südteil alte Kläranlage)“ wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 4a „Wohnen für Generationen“ mit Rechtskraft seit 2016 (geändert 2018) entwickelt.

Groß Kreutz - GK9: Die geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“ GK9 wurde im Zuge des Bebauungsplans „Ersatzneubau Lebensmitteldiscountmarkt“ umgesetzt und bebaut.

Groß Kreutz - GK13: Die geplante Sonderbaufläche „Einzelhandel“ GK13 wurde im Zuge des Bebauungsplans „Erweiterung EDEKA-Markt“ umgesetzt und der Lebensmittelmarkt baulich erweitert.

Jeserig - J4: Die geplante Wohnbaufläche J4 wurde mit dem Bebauungsplan „Göhlsdorfer Straße“ mit Rechtskraft seit 2013 entwickelt.

Schenkenberg - SE1: Die Planfläche SE1 mit Ausweisung als Wohnbaufläche wurde durch den Bebauungsplan „Kirschbergsiedlung“ und eine Ergänzungssatzung entwickelt und ist mittlerweile bebaut.

Schenkenberg - SE2: Die geplante Wohnbaufläche SE2 wurde durch die Ergänzungssatzung „Wustermarkstraße“ entwickelt.

Schenkenberg - SE3: Die Fläche SE3 betrifft geplante Gewerbegebietsfläche auf dem teilweise als Lagerhallen genutzten und teilweise brachliegenden Grundstück eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes. Für die Fläche wurde der Bebauungsplan "Kunst- und Kulturhof" mit Rechtskraft seit 2021 aufgestellt.

Art und Umfang der Änderung:

Die einzelnen Flächen werden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt dargestellt:

Bochow - B1: Die Planfläche B1 wurde durch den Bebauungsplan "Lehniner Chaussee" mit Rechtskraft seit 2017 planerisch umgesetzt. Die Darstellung erfolgt nun als Wohnbaufläche im Bestand. Die zugeordnete SPE-Fläche B1-1 wird statt Grünfläche in Planung als Grünfläche im Bestand dargestellt. Die Flächenbezeichnung B1 entfällt.

Bochow - B5: Die Darstellung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Solarenergie“ wird in bestehende Sonderbaufläche „Solarenergie“ geändert. Für die zugeordneten SPE-Flächen B5-1 bis B5-3 erfolgt ebenso eine Bestandsdarstellung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand. Die Flächenbezeichnung B5 entfällt.

Deetz - D1: Die Darstellung geplanter Wohnbaufläche wird in Wohnbaufläche im Bestand geändert. Die Umsetzung der Planung erfolgte durch Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans "Wohnbebauung Götzer Straße" im Jahr 2020.

Deetz - D4: Die Planfläche wird nun als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche D4-1 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand. Die Flächenbezeichnung D4 entfällt.

Götz - G1: Die geplante Wohnbaufläche G1 wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche G1-1 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand. Die Flächenbezeichnung G1 entfällt.

Götz - G3: Die geplante Wohnbaufläche G3 wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche G3-1 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand. Die Flächenbezeichnung G3 entfällt.

Groß Kreutz - GK4: Die geplante Wohnbaufläche GK4 wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche GK4,8-1 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand (vgl. GK8). Die Flächenbezeichnung GK4 entfällt.

Groß Kreutz - GK5: Die Wohnbaufläche GK5 ist im FNP von 2013 bereits als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt; die Baugebietsbezeichnung GK5 entfällt.

Groß Kreutz - GK8: Die geplante gemischte Baufläche GK8 wird als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche GK4,8-1 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand (vgl. GK4). Die Flächenbezeichnung GK8 entfällt.

Groß Kreutz - GK9: Die Darstellung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird in bestehende Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert. Die Flächenbezeichnung GK9 entfällt.

Groß Kreutz - GK13: Die Darstellung als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird in bestehende Sonderbaufläche „Einzelhandel“ geändert. Die Flächenbezeichnung GK13 entfällt.

Jeserig - J4: Die geplante Wohnbaufläche J4 wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche J4-1 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand. Die Flächenbezeichnung J4 entfällt.

Schenkenberg - SE1: Die Wohnbaufläche SE1 ist im FNP von 2013 bereits als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt; die Baugebietsbezeichnung SE1 entfällt.

Schenkenberg - SE2: Die geplante Wohnbaufläche SE2 wird als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt. Für die zugeordnete SPE-Fläche SE2-1 und SE2-2 erfolgt die Änderung von geplanter Grünfläche als Grünfläche im Bestand. Die Flächenbezeichnung SE2 entfällt.

Schenkenberg - SE3: Für die geplante gewerbliche Baufläche SE3 wurde der Bebauungsplan "Kunst- und Kulturhof" mit Ausweisung als Sondergebiet und Grünfläche aufgestellt, der 2021 Rechtskraft erlangte. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war aufgrund des parallel durchgeführten 1. Änderungsverfahrens nicht notwendig. Die Darstellung wurde von geplanter gewerblicher Baufläche in Grünfläche und Sonderbaufläche "Kunst- und Kulturhof" im Bestand geändert.

Begründung der Änderung:

Die Änderung Nr. 1 betrifft die Übernahme umgesetzter Planungen. Die Darstellungsart wird von geplanter Baufläche (schraffiert) in Baufläche im Bestand (vollflächig) geändert; die Flächenbezeichnung entfällt.

Auswirkungen auf die Umwelt:

Da es sich lediglich um eine Übernahme umgesetzter Planungen mit Änderung der Darstellungsart handelt und keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet werden, entfallen in diesem Fall die Umweltprüfung und die Anwendung der Eingriffsregelung. Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung nach BNatSchG sind weitere Regelungen, wie der besondere Artenschutz (vgl. Kap. 2.2) und Biotopschutz zu prüfen und zu berücksichtigen.

Für die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf Forstflächen, für die eine Waldumwandlung von der Forstbehörde in Aussicht gestellt wurden, ist die Waldumwandlung noch nicht erfolgt. Die Waldumwandlung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (bzw. Ergänzungssatzung oder Baugenehmigung). Für umzuwandelnde Waldflächen ist ein forstlicher Ausgleich nach LWaldG erforderlich.

Änderungsblatt Nr. 2: Aktualisierung der Wasserschutzgebiete

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die festgesetzten Wasserschutzgebiete aktualisiert werden. Die aktuellen Umgrenzungen der Schutzgebiete wurden dem Geoportal des Landesumweltamtes Brandenburg entnommen (<http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>)

Abruf am 29.07.2020) und als nachrichtliche Übernahme in die Planfassung des FNP übernommen. Die Aktualisierung umfasst die Darstellung als festgesetzte Wasserschutzgebiete für die in der Fassung von 2013 als „geplant“ dargestellten Schutzgebiete „WSG Wasserwerk Schenkenberg“ mit Veröffentlichung der Wirksamkeit vom 11.10.2018 und „WSG Wasserwerk Götz“ mit Veröffentlichung der Wirksamkeit vom 22.06.2017. Mit Wirksamkeit des "WSG Wasserwerk Schenkenberg" entfällt das alte "WSG Wasserwerk Schenkenberg". Das festgesetzte Wasserschutzgebiet Deetz ist weiterhin als nachrichtliche Übernahme enthalten.

Die Darstellung erfolgt jeweils für die Trinkwasserschutzzonen I, II und III.

Änderungsblatt Nr. 20: Neudarstellung der HQ_{Extrem} Linie

Im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans soll die HQ_{Extrem} Linie für Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit gemäß § 5 Abs. 4a S. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 S. 2 PlanZV, 10.2 eingezeichnet werden. Die Übernahme erfolgte über die shape-Dateien der Auskunftsplattform Wasser des Landes Brandenburg am 12.08.2021.

2.4 Ortsteil Bochow

Änderungsblatt Nr. 3: Änderungsbereich B6 - Neuausweisung von gewerblicher Baufläche östlich der Ortslage Groß Kreutz

Bestand:

Der Änderungsbereich B6 (Flur 2, Flurstücke 252, 305, 307) mit einer Größe von 3,07 ha befindet sich in der Gemarkung Bochow direkt östlich angrenzend an die Gemarkung Groß Kreutz und der Ortslage Groß Kreutz südlich der Bundesstraße B1 „An der B1“. Die Fläche wird derzeit als Acker genutzt. Nördlich der B1 sind die Flächen mit Bürogebäuden bebaut; westlich des Triftwegs befindet sich der Neubau eines Supermarkts. Entlang der Straße „An der B1“ befindet sich Alleebaumbestand; südlich grenzt ein Kleingewässer an. Die Fläche wird von Norden über die B1 und von Westen über den Triftweg erschlossen. Es ist die Entwicklung als Gewerbebestandort mit Ansiedlung einer Tankstelle und weiterer Gewerbebetriebe geplant.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nördlich angrenzende B1 ist als überörtliche Hauptverkehrsverbindung dargestellt. Zwischen Planfläche und Triftweg wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE) ausgewiesen. Das Kleingewässer ist ebenfalls als SPE-Fläche sowie als geschütztes Biotop dargestellt. Der Baumbestand entlang der B1 ist als Baumallee eingetragen.

Art und Umfang der Änderung:

Die im gültigen FNP 2023 dargestellte Fläche für die Landwirtschaft mit einer Größe von 3,07 ha wird künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die SPE-Flächen sowie das geschützte Biotop sind nicht Bestandteil des Änderungsbereichs. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

In der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) befindet sich derzeit keine Tankstelle. Die nächstgelegenen Tankstellen befinden sich mit dem Autohof an der Anschlussstelle Groß Kreutz der BAB 10 in Werder (Havel) sowie in der Stadt Brandenburg an der Havel. Der Standort eignet sich durch die Lage an der Bundesstraße B1 sowie dem nahegelegenen Autobahnanschluss hervorragend für die Ansiedlung einer Tankstelle. Zusätzlich kann am Standort weiteres Gewerbe angesiedelt werden, das ebenfalls von der guten Verkehrsanbindung profitieren würde.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und ist über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans im Regelverfahren einschließlich Erstellung einer Eingriffsregelung und eines Umweltberichts zu entwickeln.

Erschließung:

Der Landesbetrieb schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Groß Kreutz und südlich der B 1 im Abschnitt 860. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche wird als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Der betreffende Abschnitt der Bundesstraße befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt von Groß Kreutz und ist freie Strecke. Hier gelten die straßenrechtlichen Anbauverbotsvorschriften des § 9 Absätze 1 und 2 des Bundesfernstraßengesetzes. Danach dürfen längs der Bundesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen, die über Zufahrten an Bundesstraßen unmittelbare oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden.

Die straßenrechtlichen Anbauverbotsvorschriften sind im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu beachten. Die verkehrliche Erschließung der gemischten Baufläche ist dahingehend rückwärtig über den Triftweg zu gewährleisten.

Schmutzwasser:

Ein zentraler Schmutzwasser-Kanal ist nicht vorhanden.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Im Ortsteil Bochow soll unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Groß Kreutz eine gewerbliche Fläche mit einer Flächengröße von rund 3 ha ausgewiesen werden. Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt, im derzeit rechtskräftigen FNP wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Umfeld der geplanten gewerblichen Fläche lässt sich wie folgt beschreiben: im Norden gemischte Bauflächen und Flächen für die Landwirtschaft, im Osten Flächen für die Landwirtschaft, im Süden Flächen für die Landwirtschaft und ein geschütztes Biotop, im Westen Flächen für die Landwirtschaft, ein Sondergebiet Handel und gemischte Bauflächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Auf die Fläche kann in relevantem Maß Lärm durch die angrenzende Bundesstraße B1 einwirken. Dies ist bei nachfolgenden Bauleitplanverfahren zu beachten. Vom Plangebiet können, abhängig von der konkreten Nutzung Emissionen ausgehen, die insbesondere auf die nördlich gelegene gemischte Baufläche sowie auf das geschützte Biotop Auswirkungen haben können. Bei nachfolgenden Verfahren sind, abhängig von der angedachten Nutzung, konkrete Untersuchungen diesbezüglich erforderlich."*

Änderungsblatt Nr. 4: Änderungsbereich B7 und B8 - Neuausweisung von gemischter Baufläche im nördlichen Teil der Ortslage Bochow

Bestand:

Der Änderungsbereich B7 (Gemarkung Bochow, Flur 2, Flurstück 249) mit einer Größe von 0,58 ha befindet sich im westlichen Teil der Ortslage Bochow südlich der Neu Bochower Straße am westlichen Ortseingang. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Flurstück ist angrenzend an die Ortslage im östlichen Bereich bereits mit einem landwirtschaftlich genutzten Gebäude bebaut. Die Umgebung ist von Einfamilienhausbebauung bzw. Ackerflächen geprägt. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Seite der Bochower Straße befindet sich eine Photovoltaik-Freiflächenanlage. Für die Fläche ist eine Ausweisung als gemischte Baufläche entsprechend der Ausweisung für die Ortslage Bochow geplant.

Der Änderungsbereich B8 (Gemarkung Bochow, Flur 2, Flurstück 91/1 teilweise) umfasst 0,30 ha und befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage von Bochow östlich des Triftwegs am nordöstlichen Ortseingang. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die nähere Umgebung wird von

einer dörflichen Bebauung aus freistehenden Wohngebäuden, gewerblich genutzten Gebäuden sowie hofartiger Bebauung entlang der Dorfstraße. Für die Fläche ist eine Ausweisung als gemischte Baufläche entsprechend der Ausweisung für die Ortslage Bochow geplant.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Beide Änderungsbereiche sind im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Neu Bochower Straße als auch der Triftweg sind als örtliche Hauptverkehrsverbindung dargestellt. Der Baumbestand entlang der Neu Bochower Straße ist als Baumallee eingetragen. Westlich des Änderungsbereichs B7 wird eine geplante Waldfläche zur Neuaufforstung ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Die im gültigen FNP 2023 dargestellte Flächen für die Landwirtschaft mit einer Größe von 0,58 ha für den Änderungsbereich B7 bzw. 0,30 ha für den Änderungsbereich B8 werden künftig als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich B7 wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Bochow besteht Bedarf nach Bauflächen für Wohnungsbau sowie kleinere gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen, der sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche, z.B. durch die Bebauung von Lücken bzw. durch Verdichtung im Bestand, nicht decken lässt. Die Flächen schließen an die Ortslage Bochow an und sind durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen verkehrlich erschlossen; Medien sollten an den Grundstücken anliegen bzw. ein Anschluss herstellbar sein. Bei beiden Flächen handelt es sich um eine geringfügige Arrondierung der bestehenden Siedlung an deren Rändern, wobei die jeweilige gegenüberliegende Straßenseite zumindest zum Teil bereits bebaut ist.

Die Plangebiete befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Beide Änderungsbereiche grenzen an den Innenbereich von Bochow gemäß Klarstellungssatzung an.

Schmutzwasser:

Ein zentraler Schmutzwasser-Kanal ist nicht vorhanden.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021 zum Änderungsbereich B7: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt1 zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Das Plangebiet befindet sich mit einer Größe von 0,58 ha südlich der Bochower Straße und westlich der Bochower Dorfstraße. Das Gebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Planumfeld lässt sich folgendermaßen beschreiben: im Norden der Verlauf der Bochower Straße, daran anschließend eine Photovoltaikanlage, im Osten gemischte Bauflächen und Grünflächen, im Süden Flächen für die Landwirtschaft, im Westen Flächen für die Forstwirtschaft. Vom Plangebiet gehen in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender schutzwürdiger Gebiete aus. Relevante Emissionen auf das Plangebiet können durch die nordwestlich gelegene Photovoltaikanlage verursacht werden. Im Rahmen nachfolgender Verfahren sind hinsichtlich einer möglichen Blendwirkung durch die angrenzende Photovoltaikanlage nähere Untersuchungen erforderlich."*

Änderungsblatt Nr. 5: Änderungsbereich B9 und B10 - Neuausweisung von Wohnbaufläche im südöstlichen Teil der Ortslage Neu Bochow (südlich der Lehniner Chaussee) und südwestlich Kiefernweg

Bestand:

Der Änderungsbereich B9 (Gemarkung Bochow, Flur 3, Flurstück 333 und 357 jeweils teilweise) besitzt eine Größe von rund 0,2 ha und befindet sich östlich angrenzend an die bestehende Bebauung der Lehniner Chaussee Nr. 9A bis 9D. Die Fläche wird derzeit als Gartenland mit Einzelbaumbestand genutzt.

Die Grundstücke werden über eine untergeordnete Stichstraße abgehend von der Lehniner Chaussee erschlossen. Für die Fläche ist eine Ausweisung als Wohnbaufläche geplant.

Der Änderungsbereich B10 (Gemarkung Bochow, Flur 3, Flurstücke 145/18, 146 teilweise, 236, 247, 248, 249) besitzt eine Größe von 0,5 ha und befindet sich südlich des Kiefernwegs an der Gemeindegrenze. Die Fläche stellt sich derzeit als Gartenland und Grünflächen mit Baumbestand dar. Die Grundstücke werden über den Kiefernweg erschlossen, der bereits einseitig bebaut ist. Für die Fläche ist eine Ausweisung als Wohnbaufläche geplant.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich B9 ist im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für Wald dargestellt. Allerdings ist die Fläche nicht bewaldet, sondern lediglich mit wenigen Einzelbäumen bestanden und wird gärtnerisch genutzt. Es handelt sich bei der dargestellten Fläche nach Auskunft der unteren Forstbehörde nicht um Wald nach Landeswaldgesetz. Die angrenzende Fläche wird als Fläche für die Landwirtschaft korrigiert.

Der Änderungsbereich B10 wird als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Es handelt sich real jedoch um eine Grünfläche mit teilweise dichtem Baumbestand. Es handelt sich bei der dargestellten Fläche nicht um Wald nach Landeswaldgesetz.

Art und Umfang der Änderung:

Die im gültigen FNP 2023 dargestellte Fläche für Wald mit einer Größe von 0,2 ha für wird künftig als geplante Wohnbaufläche B9 dargestellt. Die im gültigen FNP 2023 dargestellte Fläche für die Landwirtschaft mit einer Größe von 0,5 ha für wird künftig als geplante Wohnbaufläche B10 dargestellt.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Bochow besteht Bedarf nach Bauflächen für Wohnungsbau, der sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche, z.B. durch die Bebauung von Lücken bzw. durch Verdichtung im Bestand, nicht decken lässt. Auf dem Grundstück des Änderungsbereichs B9 ist die Errichtung von Wohnbebauung geplant. Die Flächen schließen an die Ortslage Neu Bochow an und können durch den vorhandenen Stichweg verkehrlich erschlossen werden. Es handelt sich um eine geringfügige Ergänzung der bereits bestehenden Bebauung.

Beide Plangebiete befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich; die Fläche B9 kann im Rahmen der Innenentwicklung ohne Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption, die Fläche B10 mit Anrechnung auf die Entwicklungsoption über einen Bebauungsplan entwickelt werden. Die Änderungsbereich B9 und B10 grenzen an den Innenbereich von Neu Bochow gemäß Klarstellungssatzung für den Ortsteil Bochow an.

Schmutzwasser:

Ein zentraler Schmutzwasser-Kanal ist vorhanden.

Immissionsschutz:

Der LfU schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf (nur B9, B10 war nicht Bestandteil des Vorentwurfs, siehe unten): Im Bereich der Ortslage Neu Bochow im südöstlichen Bereich soll Wohnbaufläche in einer Größenordnung von 0,2 ha ausgewiesen werden. Die Fläche wird im rechtskräftigen FNP derzeit als Waldfläche dargestellt. Das Planumfeld lässt sich wie folgt kennzeichnen: im Norden Flächen für die Landwirtschaft sowie gärtnerisch genutzte Flächen, im Osten Flächen für die Landwirtschaft, Waldflächen und Grünflächen, im Süden gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen und Waldflächen, im Westen gemischte Bauflächen und untergeordnet Flächen für die Landwirtschaft sowie gärtnerisch genutzte Flächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die auf angrenzende Gebiete unzulässig einwirken könnten. Ebenso sind keine Immissionen erkennbar, die auf das Plangebiet so einwirken, dass Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten möglich erscheinen.

Zur Fläche B10 gab es bereits im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens ein Beteiligungsverfahren. Das LfU schrieb hierzu am 11. Juli 2016 (der Änderungsbereich ist Teilbereich 2):

Belange des Immissionsschutzes, Gz: 135/16: Die Gemeinde Groß Kreutz möchte die erforderlichen Voraussetzungen schaffen um im Gemeindeteil Neu Bochow, Bereich „Kiefernweg“, zwei Bebauungspläne zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Die Planflächen liegen am südlichen Ortsausgang von Neu Bochow, östlich der Lehniner Straße L 86, an der Grenze zum OT Damsdorf der Gemeinde Kloster Lehnin. (...)

Teilbereich 2. Kiefernweg, schließt südlich an dem Teil des Kiefernweges an, der von der L 86 im Winkel von 45° in südöstlicher Richtung abzweigt. Nördlich dieses Teils des Kiefernweges ist bereits Wohnbebauung vorhanden.

Schädliche Umweltwirkungen für die geplante Wohnnutzung können nach meiner Ansicht nur durch den Verkehrslärm der Lehniner Straße (L 86) verursacht werden. Die Straßenverkehrsprognose 2025 prognostiziert für diesen Abschnitt der L 86 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelegung von DTV = 1000 Kfz/ 24 h mit einem Schwerverkehrsanteil von SV = 14 %. Nach überschlägigen Berechnungen ergeben sich in einem Abstand von 10 m von der L 86 Beurteilungspegel von tags 61dB(A) und nachts 52 dB(A). Diese Überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tag und 45 dB(A) für die Nacht (öffentlicher Verkehrswege)/ 40 dB(A) (Gewerbe) bis in eine Tiefe von ca. 50 m von der Straße. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (Festsetzung des notwendigen resultierenden Luftschalldämmmaß der zum Verkehrslärm gerichteten Außenfassade, entsprechend DIN 4109 Lärmpegelbereich III) würde lediglich für den südlichen Teilbereich 2 zutreffen, da im nördlichen Teilbereich 1 bis zu einer Tiefe von 50 m von der Straßenmitte schon Bebauung vorhanden ist.

Nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen sowie auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen sind in der Umgebung der Plangebiete im Landesamt für Umwelt (LfU) nicht bekannt. Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden keine weitergehenden Forderungen erhoben.

2.5 Ortsteil Deetz

Änderungsblatt Nr. 6: Änderungsbereich D10 - Neuausweisung von Wohnbaufläche „Zum Königsberg“

Bestand:

Der Änderungsbereich D10 (Gemarkung Deetz, Flur 5, Flurstücke 368 bis 370 jeweils teilweise, 458, 459 teilweise, 372, 373 jeweils teilweise) besitzt eine Größe von rund 0,75 ha und befindet sich im westlich der Straße „Am Königsberg“ (Landesstraße L86) in einem Siedlungsteil südöstlich der Ortslage Deetz. Die Grundstücke „Zum Königsberg Nr. 12“ (Flurstück 458 und 459) und „Zum Königsberg Nr. 14“ (Flurstück 373) sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Die Fläche stellt sich derzeit in Teilen als Ackerfläche, Gartenbrache und Laubwald dar. Die Grundstücke werden über die Straße „Am Königsberg“ erschlossen, die in diesem Abschnitt Teil der Landesstraße L86 ist. Für die Fläche ist eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche beabsichtigt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Deetz, das neu festgesetzt werden soll. Weiterhin wird innerhalb des Änderungsbereiches das Vorhandensein des Bodendenkmals Nr. D17 gemäß Anlage 3 zum FNP 2023 vermerkt. Das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ grenzt westlich an den Änderungsbereich an.

Art und Umfang der Änderung:

Die im gültigen FNP 2023 dargestellte Flächen für die Landwirtschaft mit einer Größe von 0,75 ha wird in der Fassung der 1. Änderung als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Deetz besteht Bedarf nach Bauflächen für Wohnungsbau, der sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche, z.B. durch die Bebauung von Lücken bzw. durch Verdichtung im Bestand, nicht decken lässt. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung als Ergänzung des Bestandes sowie zur Siedlungsabrundung geplant. Die Flächen sind bereits teilweise bebaut und setzen die Wohnbebauung auf der östlichen Seite der Straße „Am Königsberg“ fort. Die geplante Wohnbebauung dient als sinnvolle Ergänzung der Bebauung zur Siedlungsabrundung und Bildung einer klaren Siedlungskante.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt südlich und westlich an den Innenbereich von Deetz gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Deetz an.

Erschließung:

Der Landesbetrieb schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Der Änderungsbereich befindet sich westlich der L 86 in der OD Deetz. Die überwiegend unbebaute Fläche wird als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für die L 86 zwischen Groß Kreutz und Schmergow (Phöben) bestehen seitens des LS Ausbauabsichten. In diesem Zusammenhang, soll auch die Fahrbahn in der OD Deetz erneuert werden. Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme ist im Zeitraum von 2020 bis 2023 in mehreren Bauabschnitten geplant.

Die Straßenbaumaßnahme ist im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in den nach anderen Gesetzen vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren (Ergänzungssatzung, Baugenehmigungsverfahren u.s.w.) zu beachten.

In den genannten Verfahren ist dem LS die konkrete Erschließungsplanung für die geplante Wohnbebauung, aus der die Lage und Gestaltung der erforderlichen Zufahrten von der L 86 sowie der Abstand der geplanten Wohnbebauung zum befestigten Fahrbahnrand der L 86 hervorgeht, zur Zustimmung vorzulegen.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Geplant ist die Ausweisung von Wohnbaufläche in einer Größe von 0,75 ha im Südosten des Ortsteils Deetz. Im rechtskräftigen FNP wird das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Planumfeld ist wie folgt charakterisiert: im Norden Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft, im Osten der Verlauf der L86, daran anschließend Wohnbauflächen, im Süden Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft, im Westen Flächen für die Landwirtschaft. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in der Nachbarschaft zu unzulässigen Beeinträchtigungen zu führen. Auf das Plangebiet können in relevanter Größe Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der L86 einwirken. Im Rahmen nachfolgender Planungen sind die Lärmimmissionen durch Straßenverkehr näher zu untersuchen und ggf. in den Planungen zu berücksichtigen."*

Trinkwasserschutz:

Aufgrund der Lages des Plangebiets innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des geplanten Wasserschutzbereichs Deetz wird seitens der Unteren Wasserbehörde angeregt, im nachfolgenden Bauleitplanverfahren die Bodenversiegelung durch Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,2 zu begrenzen.

Denkmalschutz:

Von den geplanten Änderungen sind auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen; hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 30940 Siedlung der Urgeschichte.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung:

Die Grundstücke im Änderungsbereich D10 Deetz verfügen über sogenannte Grundstücksanschlussleitungen, welche im Jahr 2021 im Zusammenhang mit der Erneuerung des Leitungsbestandes Trinkwasser errichtet wurden. Unmittelbar vor den Grundstücken in dem besagten Straßenabschnitt befinden sich eine Abwasserdruckleitung und ein Schmutzwasserkanal DN200. Über Grundstücksanschlussleitungen Schmutzwasser verfügen lediglich die Flurstücke 368, 458 und 373 im Abrundungsbereich. Für die übrigen Grundstücke wäre eine Grundstücksanschlussleitung Schmutzwasser nachträglich im Bedarfsfall herzustellen.

Änderungsblatt Nr. 7: Änderungsbereich D11 - „Konsumgasse“

Bestand:

Der Änderungsbereich D11 (Gemarkung Deetz, Flur 4, Flurstücke 133 tlw., 135, 136, 232, 233, 234, 235, 236, 237) umfasst eine Fläche von 3,54 ha und befindet sich im nordöstlichen Teil der Ortslage Deetz, südlich und östlich der Alten Dorfstraße und nördlich der Konsumgasse. Es handelt sich um die Flächen mit ehemaligen Stallanlagen und Lagerhallen eines Landwirtschaftsbetriebes, die nicht mehr genutzt werden. Das Grundstück wird über interne Erschließungsstraßen angehend von der Alten Dorfstraße erschlossen. Das Areal grenzt östlich an die bestehende Bebauung der Ortslage Deetz an und bildet den nordöstlichen Siedlungsabschluss.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2023 als sogenannte „Weißfläche“ dargestellt. Für die Fläche wurden keine Aussagen über die Darstellung getroffen und die planerische Entscheidung damit zurückgestellt. Östlich des Änderungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ an.

Art und Umfang der Änderung:

Der Änderungsbereich wurde im gültigen FNP 2023 als „Weißfläche“ von den Darstellungen des FNP ausgenommen, da die planerische Entscheidung zum damaligen Zeitpunkt nicht getroffen werden konnte. In der Fassung der 1. Änderung werden 1,40 ha als gemischte Baufläche und 2,14 ha als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Die ehemaligen Betriebsflächen eines Landwirtschaftsbetriebes sollen teilweise baulich nachgenutzt werden. Hierzu werden von der im FNP 2023 von den Darstellungen ausgenommenen „Weißfläche“ die Flurstücke 133 tlw. und 136 der Flur 4 (Gemarkung Deetz) 1,40 ha als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dabei handelt es sich um bebaute bzw. baulich geprägte Grundstücksflächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs. Die Flächen befinden sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und können über die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB entwickelt werden. Die Voraussetzungen sind gegeben: Der Änderungsbereich grenzt östlich an den Innenbereich von Deetz gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Deetz sowie an bebaute Flächen im Außenbereich an. Durch den hohen Versiegelungsgrad sowie die bauliche Vornutzung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung und somit Maßnahme der Innenentwicklung. Die festzusetzende Grundfläche liegt mit maximal 12.000 qm bei einer größtmöglichen GRZ von 0,6 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO deutlich unter 20.000 qm. Weiterhin werden keine Vorhaben begründet, die der UVP-Pflicht unterliegen und es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter sowie für Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung schwerer Unfälle nach §

50 Satz 1 BImSchG. Die Ausweisung als gemischte Baufläche entspricht der angrenzenden Flächendarstellung für die nördliche Ortslage von Deetz als gemischte Baufläche mit Wohnnutzung, den Standorten kleinerer Betriebe sowie einzelnen Hofstellen landwirtschaftlicher Betriebe. Die Grundstücke im Änderungsbereich sind durch die Vornutzung bereits vollständig erschlossen.

Die weiteren Flurstücke des Änderungsbereichs mit einer Fläche von 2,14 ha werden entsprechend der beabsichtigten zukünftigen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich ist Bestandteil des Untersuchungsumfangs der Naturschutzkonzeption zum Havelufer. Der naturschutzfachliche Wert wird als gering eingestuft; die Fläche liegt außerhalb und in ausreichendem Abstand zu Schutzgebieten.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Geplant ist die Ausweisung von gemischter Baufläche in einer Größenordnung von rund 2,4 ha. Das betreffende Gebiet ist im rechtskräftigen FNP weiß dargestellt und damit ausgespart worden. Die tatsächliche Art der baulichen Nutzung weist ungenutzte Gebäude und Flächen aus. Das Planumfeld lässt sich wie folgt beschreiben: im Norden Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft, im Osten Flächen für die Landwirtschaft, im Süden Grünflächen, Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft, im Westen Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine bereits erkennbaren unzulässigen Emissionen aus. Bei konkreten Planungen sind jedoch die südlich der Planflächen gelegenen Wohnbauflächen zu beachten. Auf das Plangebiet wirken keine unzulässigen Immissionen ein. Im Rahmen nachfolgender Verfahren sind in Abhängigkeit der konkret geplanten Nutzungen nähere Untersuchungen in Bezug auf mögliche unzulässige Immissionen auf angrenzende Gebiete bzw. Nutzungen im Gebiet erforderlich."*

Denkmalschutz:

Von den geplanten Änderungen sind auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen; hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 31127 Siedlungen der Bronzezeit und des slawischen Mittelalters sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskerne von Deetz. Weiterhin befindet sich das Bodendenkmal Nr. 30938 Siedlung Bronzezeit im Umfeld des Änderungsbereichs. Die Ausdehnung wurde bisher nicht eindeutig ermittelt und erstreckt sich sehr wahrscheinlich bis in das Plangebiet.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung:

Die Grundstücke des Änderungsbereichs D11 – Deetz „Konsumgasse“ verfügen bisher nicht über eine hinreichende Erschließung Trink- und Schmutzwasser, um einer Ausweisung als gemischte Baufläche mit Wohnnutzung, Standorten für kleine Betriebe sowie für einzelne Hofstellen gerecht zu werden. Für die Erschließung Trink- und Schmutzwasser ist im Bedarfsfall eine Erweiterung von übergeordneten Anlagen erforderlich.

2.6 Ortsteil Götz

Änderungsblatt Nr. 8: Änderungsbereich G11

Der Änderungsbereich G11 entfällt aufgrund fehlender Zustimmung der unteren Forstbehörde zur Inanspruchnahme von Waldflächen gemäß Stellungnahme vom 05.05.2020 aufgrund der Bedeutung der Fläche für die Umwelt.

2.7 Ortsteil Groß Kreutz

Änderungsblatt Nr. 9: Änderungsbereich GK12 – Neuausweisung von Wohnbaufläche westlich der Bochower Straße (Ortslage Groß Kreutz)

Bestand:

Der Änderungsbereich GK12 (Gemarkung Groß Kreutz, Flur 5, Flurstücke 1/1 und 4/7 jeweils teilweise) umfasst eine Fläche von 0,88 ha und befindet sich im südlichen Teil der Ortslage Groß Kreutz, westlich der Bochower Straße. Bei dem Änderungsbereich handelt sich um Ackerfläche, die südlich an die geplante Wohnbaufläche GK1 anschließen. Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die Erschließung kann über eine Zufahrt von der Bochower Straße aus erfolgen. Das Flurstück 4/7 (außerhalb des Änderungsbereichs) grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche der Bochower Straße an.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für Landwirtschaft sowie als geplante Grünfläche sowie Teil der SPE-Fläche GK1-1 dargestellt.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 0,45 ha geplante Grünfläche / SPE-Maßnahme GK1-1 sowie 0,43 ha Fläche für Landwirtschaft als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Groß Kreutz besteht Bedarf nach Bauflächen für Wohnungsbau, der sich innerhalb der bestehenden Siedlungsbereiche, z.B. durch die Bebauung von Lücken bzw. durch Verdichtung im Bestand, nicht decken lässt. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung im Anschluss an die bebaute Ortslage von Groß Kreutz bzw. die geplante Wohnbebauung GK1 als Erweiterung geplant. Durch die Änderung der Ausweisung wird die der Planfläche GK1 zugeordnete SPE-Maßnahmenfläche GK1-1 teilweise überplant. Der Ausgleich für beide Baugebiete ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung neu zu regeln (z.B. an anderer Stelle im Gemeindegebiet oder durch Ablösung bei der Flächenagentur Brandenburg).

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt westlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungsatzung für den Ortsteil Groß Kreutz.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Es soll eine Fläche von rund 0,88 ha als Wohnbaufläche im südwestlichen Bereich von Groß Kreutz ausgewiesen werden. Im derzeitigen FNP wird das Gebiet als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Umgebung des Plangebietes ist wie folgt charakterisiert: im Norden Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, im Osten Wohnbauflächen und Grünflächen, im Süden Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft sowie im Westen Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, gemischte Bauflächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in der Nachbarschaft zu unzulässigen Beeinträchtigungen zu führen. Auf das Plangebiet können insbesondere Lärm und Gerüche durch die westlich des Plangebietes gelegene RBB Rinderproduktion Berlin-Brandenburg GmbH einwirken. Bei nachfolgenden Planungen sind daher mögliche Beeinträchtigungen bezüglich Lärm und Geruch näher zu betrachten. Im Rahmen nachfolgender Planungen sind daher mögliche Beeinträchtigungen bezüglich Lärm und Geruch näher zu betrachten und gegebenenfalls zu berücksichtigen."*

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation in der Straße am Schützenplatz oder in der Bochower Straße möglich.

Änderungsblatt Nr. 10: Änderungsbereich GK14 – Neuausweisung von gemischter Baufläche im östlichen Bereich der Ortslage Groß Kreutz

Bestand:

Der Änderungsbereich GK14 (Gemarkung Groß Kreutz, Flur 3, Flurstücke 282 teilweise, 722, 280/1 teilweise 669 teilweise und 278 teilweise) umfasst eine Fläche von 0,35 ha und befindet sich im östlichen Teil der Ortslage Groß Kreutz, nördlich der Potsdamer Straße. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Brachfläche und unversiegelte Lagerfläche. Die Erschließung kann über die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Stichstraße An der B1 mit Anschluss an die Straße „An der B1“ erfolgen. Medien sollten durch die angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzungen anliegen.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für Wald dargestellt. Nördlich an den Änderungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 0,55 ha Fläche für Wald als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Groß Kreutz besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB geringfügig Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau und Gewerbe. Die Ausweisung der gemischten Baufläche dient der geringfügigen Erweiterung der bestehenden gemischten Baufläche nach Norden hin, die bereits durch Nutzung als Lagerfläche vorgeprägt ist.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans oder einer Ergänzungssatzung entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt nördlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungssatzung für den Ortsteil Groß Kreutz. Die Entwicklung von Bauland am Standort kann als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Das Plangebiet hat eine Größe von 0,35 ha und ist im derzeitigen FNP als Grünfläche ausgewiesen. Das Planumfeld lässt sich wie folgt beschreiben: im Norden Waldfläche, Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, im Osten gemischte Baufläche, im Süden gemischte Baufläche, im Westen gemischte Baufläche, Waldfläche und Wohnbaufläche. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird formal eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die in benachbarten Gebieten zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten führen. Auf das Plangebiet können insbesondere Geräusche durch die östlich gelegenen Nutzungen (Night Star Express - Spedition Gertner GmbH) einwirken. Im Rahmen nachfolgender Verfahren sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen näher zu untersuchen.*

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation in der Potsdamer Straße möglich.

Änderungsblatt Nr. 11: Änderungsbereich GK15 – Neuausweisung von gemischter Baufläche in Groß Kreutz Ausbau südlich der B1

Bestand:

Der Änderungsbereich GK15 (Gemarkung Groß Kreutz, Flur 8, Flurstücke 53, 57/1 teilweise und 57/2) umfasst eine Fläche von 0,42 ha und befindet sich in der Ortslage Groß Kreutz Ausbau, südlich der B1 / Straße „Ausbau“. Bei dem Änderungsbereich handelt sich um eine Baulücke zwischen den Grundstücken „Ausbau 8 und 8B“, die derzeit als Ackerfläche genutzt werden. Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Straße „Ausbau“ erschlossen. Die näherer Umgebungsbebauung wird durch Wohnbebauung und einige Gewerbebetriebe geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 0,42 ha Fläche für Landwirtschaft als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Groß Kreutz besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB geringfügig Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung im Anschluss an die straßenseitige Bebauung der Straße „Ausbau“ / B1 als Lückenschließung zwischen westlich angrenzender Wohnbebauung und östlicher angrenzender Erholungsbebauung geplant. Die Erschließung über die Straße „Ausbau“ ist gegeben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt westlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungsatzung für den Ortsteil Groß Kreutz. Die Entwicklung gemischter Baufläche GK 15 kann als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden.

Erschließung:

Der Landesbetrieb schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Der Änderungsbereich befindet sich südlich der B 1 in der Ortsdurchfahrt Groß Kreutz Ausbau. Die Grundstücksfläche ist unbebaut und wird als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung der Fläche ist vorrangig rückwärtig über öffentliche Gemeindestraßen zu organisieren. Sollten für die verkehrliche Erschließung der Fläche eine neue Zufahrt von der B 1 erforderlich werden, ist diese hinsichtlich der Lage und Gestaltung mit dem LS einvernehmlich abzustimmen. Die konkrete Zufahrtsplanung ist dem LS im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in den nach anderen Gesetzen vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren (Ergänzungssatzung, Baugenehmigungsverfahren u.s.w.) zur Zustimmung vorzulegen.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Das betreffende Gebiet hat eine Größe von rund 0,42 ha, im derzeitig rechtskräftigen FNP wird der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Umfeld kann*

folgendermaßen charakterisiert werden: im Norden der Verlauf der B1, anschließend Waldflächen, Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen. Im Osten gemischte Bauflächen, Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, im Süden Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Flächen, im Westen gemischte Bauflächen und gewerbliche Flächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird formal eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die in benachbarten Gebieten zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten führen. Auf das Plangebiet können in relevantem Ausmaß insbesondere Lärm durch die nördlich verlaufende Bundesstraße B1 sowie die Nutzungen des südwestlich gelegenen Gewerbegebietes einwirken. Im Rahmen nachfolgender Verfahren sind die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen durch den Straßenverkehr und das Gewerbegebiet näher zu untersuchen."

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation in der B 1, Ausbau möglich.

Änderungsblatt Nr. 12: Änderungsbereich GK16 – Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche am „Wolfsberg“

Bestand:

Der Änderungsbereich GK16 (Gemarkung Groß Kreutz, Flur 3, Flurstücke 100 bis 111) umfasst eine Fläche von 0,67 ha und befindet sich in der Ortslage Groß Kreutz nördlich der Potsdamer Straße, südlich der Straße „Zu den Weiden“ und Lakenweg und westlich der Straße „Wolfsberg“. Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 "Wolfsberg" der Gemeinde Groß Kreutz. Die Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 0,67 ha gemischte Baufläche zu 0,36 ha Wohnbaufläche im Bestand und 0,31 ha geplanter Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Groß Kreutz besteht Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung als Lückenschließung zwischen Potsdamer Straße, „Zu den Weiden“, Lakenweg und der Straße „Wolfsberg“ geplant. Die Erschließung über die östlich gelegene Verbindungsstraße Potsdamer Straße / Zu den Weiden möglich. Für eine Teilfläche von 0,36 ha ist bereits mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (Rechtskraft seit 2020) die Änderung zu allgemeinem Wohngebiet planerisch umgesetzt. Die 0,31 ha umfassende Restfläche kann über eine weitere Änderung des qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Anteil an ausgewiesener Siedlungsfläche ändert sich nicht und ist somit nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption von Groß Kreutz anzurechnen.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets beträgt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Das betreffende Gebiet hat eine Flächengröße von ca. 0,7 ha, geplant ist die Änderung der Gebietskategorie von gemischter zu Wohnbaufläche. Das Umfeld lässt sich folgendermaßen beschreiben: im Norden die Straße „Zu den Weiden“, anschließend Wohnbaufläche, im Osten Wohnbaufläche und gemischte Baufläche, im Süden gemischte Baufläche, im Westen Wohnbaufläche und gemischte Baufläche. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in der Nachbarschaft zu*

unzulässigen Beeinträchtigungen zu führen. Auf das Plangebiet können insbesondere Lärm vom Straßenverkehr auf der B1 sowie ggf. Lärm durch benachbarte Nutzungen in den angrenzenden gemischten Bauflächen. Im Rahmen nachfolgender Planungen sind daher mögliche Beeinträchtigungen bezüglich Lärm zu betrachten und gegebenenfalls zu berücksichtigen."

Schmutzwasser:

Schmutzwasserentsorgung ist über Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation in der Potsdamer Straße, ggf. über die Straße Zu den Weiden möglich.

2.8 Ortsteil Jeserig

Änderungsblatt Nr. 13: Änderungsbereich J5: Nicht rechtskräftiger Bebauungsplan "Gewerbepark südlich der B1", teilweise Umnutzung zu Wohnbaufläche / Mischbaufläche, Bestandsdarstellung Bebauungsplan "Ersatzneubau KITA Jeserig"

Änderungsbereich J5:

Bestand:

Der Änderungsbereich J5 (Gemarkung Jeserig, Flur 4 und 5, diverse Flurstücke) umfasst den Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbepark südlich der B1“, der im gültigen FNP von 2013 als gewerbliche Baufläche mit 24,17 ha ausgewiesen war. Die Fläche befindet sich im südlichen Bereich der Ortslage von Jeserig, südlich der Bundesstraße B1 / Potsdamer Landstraße und südlich des Rathauses von Groß Kreutz (Havel). Aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerbegrundstücken und weiterem Potenzial an Gewerbegrundstücken in der Gemeinde Groß Kreutz und anhaltender Nachfrage nach Wohnbauland soll langfristig eine Umnutzung zu Wohnbauland erfolgen. Die Flächen stellen sich als Grünland / Brachfläche bzw. Acker für die südlichen Bereiche dar. Erschließungsstraßen einschließlich Beleuchtung und technischer Infrastruktur sind bereits vorhanden. Die Anbindung besteht an die Potsdamer Landstraße sowie die Trechwitzter Straße. Die näherer Umgebungsbebauung wird durch ein Nebeneinander von dörflicher Bebauung mit überwiegend Wohnbebauung, den Verwaltungsstandort und der Kindertagesstätte, Gewerbebetrieben sowie Einzelhandelsbetrieben geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden von den insgesamt 24,17 ha gewerblicher Baufläche 2,31 ha in Wohnbaufläche J5-3 geändert, 1,0 ha in gemischte Baufläche J5-2 geändert. Es entfallen 5,67 ha gewerblicher Baufläche im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs, die als Fläche für die Landwirtschaft entsprechend ihres derzeitigen Nutzungszwecks ausgewiesen werden. 15,19 ha verbleiben als gewerbliche Baufläche J5-1. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Jeserig besteht über nur noch geringe Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB erheblicher Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Das insgesamt 24 ha umfassende Areal des Gewerbeparks südlich der B1 wurde für die dringend benötigte Bereitstellung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung sowie potenzielle neue Einwohner seitens der Gemeinde erworben. Für die Flächen ist bereits die komplette Verkehrsinfrastruktur einschließlich der technischen Infrastruktur hergestellt worden und die verkehrliche Anbindung durch Anschluss an die Potsdamer Landstraße sowie die Trechwitzter Straße bereits vorhanden. Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird aufgrund der Vorgaben der

Landesplanung mit der Beschränkung der Neuausweisung von Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption nur ein Teil der gewerblichen Baufläche für die Vorbereitung von Wohnungsbauvorhaben ausgewiesen. Weiterhin ist eine Abschichtung der Gebietskategorien nach dem Störungsgrad zulässiger Nutzungen (Gewerbe / Mischgebiet / Wohngebiet) erforderlich, um Nutzungskonflikte zu verhindern. So werden unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben sowie der Erfordernisse aller anderen Ortsteile der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vorerst 2,31 ha Wohnbaufläche sowie 1,0 ha gemischter Baufläche dargestellt. Perspektivisch ist jedoch eine erhebliche Ausweitung der Flächenausweisung für Wohnungsbau in einzelnen Stufen geplant. Die nachfolgende Abbildung 2 zeigt die Darstellung im Zuge der 1. Änderung gegenüber dem Zielzustand. Die langfristige Erweiterung der Wohnbaufläche zeigt eine Entwicklungsperspektive über den Planungshorizont des LEP HR von 10 Jahren hinausgehend. Die Anforderungen der Infrastruktur an den erheblichen Einwohnerzuwachs können sowohl aus verkehrlicher Sicht durch Anbindung an die B1 sowie dem nahegelegenen Bahnhof Götz, als auch aus sozialer Sicht durch die vorhandene Kindertagesstätte und die Grundschule bewältigt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt in Teilen südlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungsatzung für den Ortsteil Jeserig.

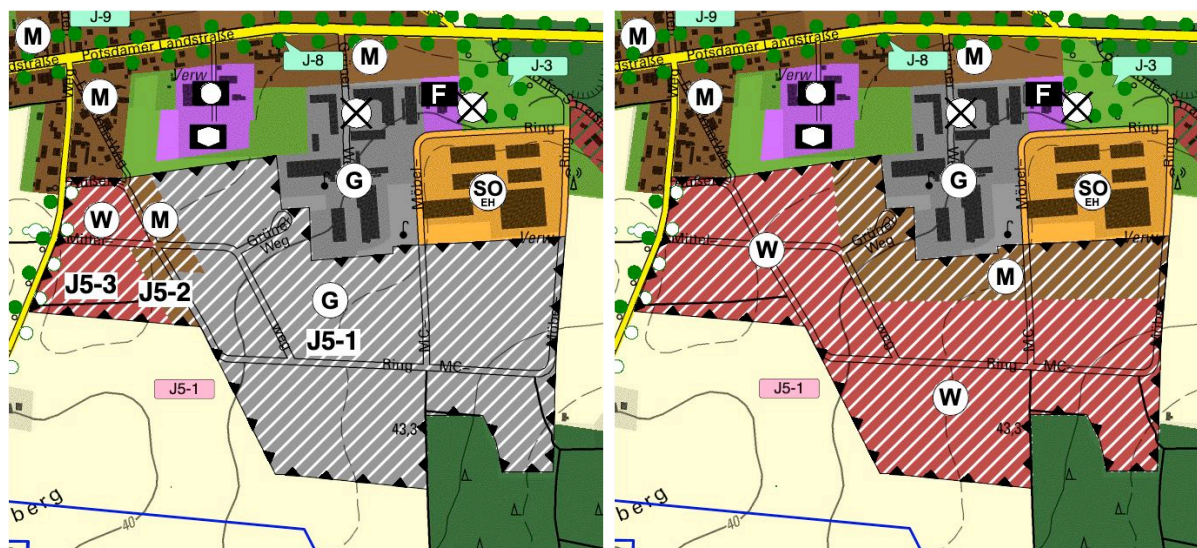


Abb. 3: Darstellung des Änderungsbereichs J5 im FNP 2023 i.d.F. der 1. Änderung sowie langfristige Planungsperspektive

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: " Der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets (J5-3) beträgt gemäß Beiblatt1 zur DIN 18005, Teil 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Der Schutzstatus eines Mischgebiets (J5-2) beträgt gemäß Beiblatt1 zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Die KITA hat keinen exakt definierten Schutzanspruch, der sich aus Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 ergibt. Als maximal möglich werden in der Rechtsprechung und Orientierungshilfen Werte von 60 dB(A) tags angegeben (ein Nachtwert ist in der Regel nicht erforderlich). Die im gültigen FNP als J5 ausgewiesene gewerbliche Baufläche (Bebauungsplan „Gewerbepark südlich der B1“, nicht rechtskräftig) soll mangels Nachfrage langfristig als Wohnbauland umgenutzt werden. Zunächst werden in einem ersten Schritt im Rahmen der verfügbaren Flächenpotenziale der zusätzlichen Entwicklungsoption gemäß LEP HR 2,31 ha Wohnbaufläche J5-3 und 1,00 ha gemischte Baufläche J5-2 dargestellt. Die Fläche J5-1 verbleibt als Gewerbefläche in der Darstellung. Eine Erweiterung der Wohngebietsnutzung wird seitens der Gemeinde mittel- bis langfristig angestrebt. Insgesamt wurde die Baufläche im südwestlichen Bereich reduziert. Das Planumfeld lässt sich wie folgt beschreiben: im Norden gemischte Bauflächen, Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf, im Osten gewerbliche

Bauflächen, im Süden Flächen für die Landwirtschaft, im Westen der Verlauf des Trechwitzer Weges, danach Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen. Der Planungsgrundsatz des §50 BImSchG wird erfüllt. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in den benachbarten Nutzungen zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten zu führen. Auf das Plangebiet können insbesondere Lärm durch die östlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen sowie den Straßenverkehr auf dem Trechwitzer Weg einwirken. Bei nachfolgenden Planverfahren sind mögliche Lärmimmissionen durch Straßenverkehr und gewerbliche Nutzungen näher zu untersuchen.

Schmutzwasser:

Ein zentraler Schmutzwasser-Kanal ist vorhanden.

Bestandsdarstellung des Bebauungsplans "Ersatzneubau KITA Jeserig"

Die im gültigen FNP dargestellte geplante öffentliche Grünfläche "Sportplatz" südlich der Gemeindeverwaltung wird gemäß Bebauungsplan "Ersatzneubau KITA Jeserig" (rechtskräftig seit 27.04.2018) als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" dargestellt. Der Flächenumfang der Änderung beträgt 0,6 ha.

2.9 Ortsteil Krielow

Änderungsblatt Nr. 14: Änderungsbereiche K4, K5 und K6, Bestandsdarstellung der Ergänzung der Klarstellungssatzung

Neuausweisung gemischter Baufläche an der Chausseestraße (K4)

Bestand:

Der Änderungsbereich K4 (Gemarkung Krielow, Flur 4, Flurstück 194 teilweise) befindet sich im nord-westlichen Teil der Ortslage von Krielow, südlich der bebauten Grundstücke Chausseestraße 30-36. Bei dem Änderungsbereich handelt sich um Grünland mit vereinzelt Gehölzen. Das Plangebiet ist durch die östlich angrenzende Chausseestraße (Landesstraße L86) erschlossen. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch Wohnen und Gewerbe (Logistikbetrieb, Fläche K2 im FNP) und Grünlandflächen geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden von den insgesamt 0,4 ha bisheriger Fläche für die Landwirtschaft nun als gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Krielow besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen geplant. Der zu bebauende Bereich schließt südlich an die vorhandene Bebauung der Chausseestraße an. Die gegenüberliegende Seite der Chausseestraße ist im FNP bereits als gemischte Baufläche ausgewiesen und teilweise bebaut. Die Erschließung über die Chausseestraße ist gegeben.

Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben sowie der Erfordernisse der anderen Ortsteile der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) werden in einem ersten Schritt 0,4 ha gemischter Baufläche neu ausgewiesen. Perspektivisch ist jedoch der Lückenschluss bis zur südlichen Grenze des Flurstücks 194 mit der zusätzlichen Ausweisung von 0,13 ha geplant. Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die

Darstellung im Zuge der 1. Änderung gegenüber dem beabsichtigten Zielzustand. Die Erweiterung der Wohnbaufläche kann über den Planungshorizont des LEP HR von 10 Jahren hinausgehend erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt1 zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Die Flächengröße des Gebietes beträgt 0,4 ha. Im derzeit rechtskräftigen FNP wird die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Das Planumfeld stellt sich wie folgt dar: im Norden Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Flächen, im Osten der Verlauf der L86 (Chausseestraße), daran anschließend gemischte Bauflächen, im Süden Flächen für die Landwirtschaft, im Westen Flächen für die Landwirtschaft. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in den angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten zu führen. Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm von der L86 ein. In nachfolgenden Verfahren sind mögliche Lärmimmissionen durch Straßenverkehr näher zu untersuchen."*

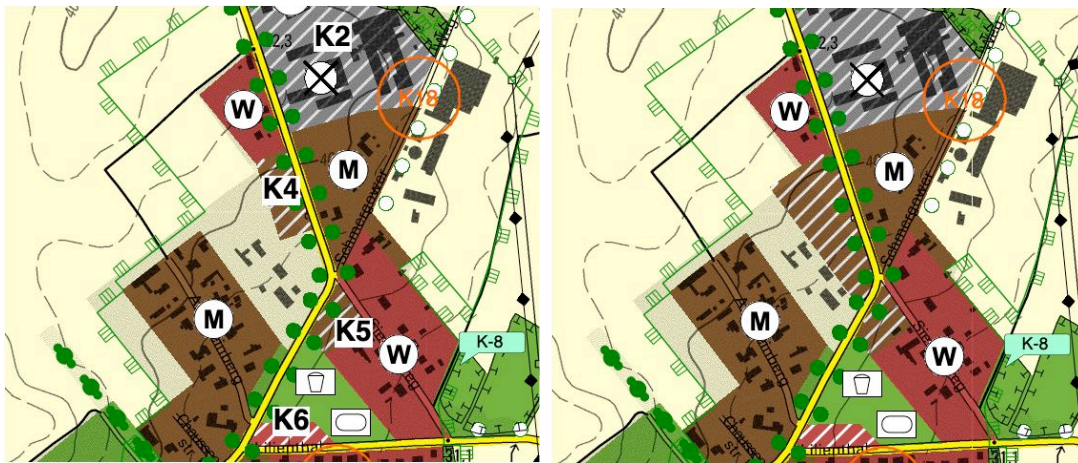


Abb. 4: Darstellung des Änderungsbereichs K4 im FNP 2023 i.d.F. der 1. Änderung sowie langfristige Planungsperspektive

Neuausweisung gemischter Baufläche an der Chausseestraße (K5)

Bestand:

Der Änderungsbereich K5 (Gemarkung Krielow, Flur 4, Flurstück 134/3) befindet sich im westlichen Teil der Ortslage von Krielow, im Kreuzungsbereich Chausseestraße / Schmergower Weg / Siedlerweg. Bei dem Änderungsbereich handelt sich um Grünland mit vereinzelt Gehölzen. Das Plangebiet ist durch die westlich angrenzende Chausseestraße (Landesstraße L86) und den nördlich angrenzenden Siedlerweg erschlossen. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch die Wohngrundstücke entlang des Siedlerwegs geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Grünfläche ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 0,3 ha Fläche Grünfläche als geplante gemischte Baufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Krielow besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB geringfügig Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung bzw. gewerblicher Bebauung im Anschluss an die Wohnbebauung des Siedlerwegs geplant. Die Erschließung ist über die Chausseestraße und den Siedlerweg gegeben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt westlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungsatzung für den Ortsteil Krielow.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt 0,3 ha und stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen durch die Chausseestraße und den Siedlerweg begrenzt, im Anschluss daran befinden sich jeweils gemischte Bauflächen. Im Süden grenzt eine Grünfläche mit Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienend sowie Spielfläche an. Der Planungsgrundsatz des §50 BImSchG wird erfüllt. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in den angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenzwerten zu führen. Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm von der L86 ein. In nachfolgenden Verfahren sind mögliche Lärmimmissionen durch Straßenverkehr näher zu untersuchen."*

Neuausweisung von Wohnbaufläche nördlich Lilienthalstraße (K6)

Bestand:

Der Änderungsbereich K6 (Gemarkung Krielow, Flur 4, Flurstück 137 teilweise und 138 teilweise) befindet sich im westlichen Teil der Ortslage von Krielow, im Kreuzungsbereich Chausseestraße / Lilienthalstraße. Bei dem Änderungsbereich handelt sich um Grünland ohne Gehölzbestand. Das Plangebiet ist durch die südlich angrenzende Lilienthalstraße erschlossen. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch den nördlichen angrenzenden Sport- und Spielplatz sowie die Wohnbebauung südlich der Lilienthalstraße geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Grünfläche ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 0,27 ha Fläche Grünfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Krielow besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB geringfügig Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Bestandsbebauung der Lilienthalstraße geplant. Die Erschließung ist über die Lilienthalstraße gegeben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt nördlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungssatzung für den Ortsteil Krielow.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Die Flächengröße des Änderungsbereichs beträgt 0,27 ha und stellt sich derzeit als Grünfläche dar. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch eine Grünfläche mit Zweckbestimmung sportlichen Zwecken dienend sowie Spielfläche, im Süden durch den Verlauf der Lienthalstraße mit anschließenden gemischten Bauflächen und im Westen durch den Verlauf der L86 mit nachfolgenden gemischten Bauflächen begrenzt. Der Planungsgrundsatz des §50 BImSchG wird erfüllt. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in den angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten zu führen. Auf das Plangebiet wirkt insbesondere Verkehrslärm von der L86 ein. In nachfolgenden Verfahren sind mögliche Lärmimmissionen durch Straßenverkehr näher zu untersuchen."*

Denkmalschutz:

Von den geplanten Änderungen sind auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen; hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 31007 Rast- und Werkplatz des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums, der Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit und des deutschen Mittelalters.

Erschließung (K4, K5, K6):

Der Landesbetrieb schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Die Änderungsbereiche befinden sich beidseitig bzw. östlich der L 86 in der OD Krielow. Die überwiegend unbebauten Flächen werden als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für die L 86 zwischen Groß Kreutz und Schmergow (Phöben) bestehen seitens des LS Ausbauabsichten. In diesem Zusammenhang, soll auch die Fahrbahn in der OD Krielow erneuert werden. Die Umsetzung der Straßenbaumaßnahme ist im Zeitraum von 2020 bis 2023 in mehreren Bauabschnitten geplant.

Die Straßenbaumaßnahme ist im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in den nach anderen Gesetzen vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren (Ergänzungssatzung, Baugenehmigungsverfahren U.S.W.) zu beachten.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Bauflächen ist vorrangig rückwärtig über öffentliche Gemeindestraßen zu organisieren. Sollten für die verkehrliche Erschließung der Flächen neue Zufahrten von der L 86 erforderlich werden, sind diese hinsichtlich der Lage und Gestaltung mit dem LS einvernehmlich abzustimmen. Die konkrete Zufahrtsplanung ist dem LS im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in den nach anderen Gesetzen vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren (Ergänzungssatzung, Baugenehmigungsverfahren u.s.w.) zur Zustimmung vorzulegen.

Schmutzwasser (K4, K5, K6):

Die Schmutzwasserentsorgung ist zur Zeit über abflusslose Sammelgruben oder bei Genehmigungsfähigkeit über Kleinkläranlagen möglich. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzept ist ein Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation nicht vor dem Jahr 2025 geplant.

Bestandsdarstellung der Klarstellungssatzung für Krielow

Die Klarstellungssatzung des Ortsteils Krielow wurde mit Stand 2016 um ein neu bebautes Grundstück an der Chausseestraße 1 ergänzt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans als gemischte Baufläche im Bestand (0,15 ha) wird ergänzt. Zuvor war das Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

2.10 Ortsteil Schenkenberg

Änderungsblatt Nr. 15: Änderungsbereich SE3: Änderung von gewerblicher Baufläche zu sonstiger Sonderbaufläche

Bestand:

Bei dem Änderungsbereich SE3 (Gemarkung Schenkenberg, Flur 3, Flurstück 73 und 74) handelt es sich um die Lagerflächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen Produktionsbetriebes. Der Änderungsbereich befindet sich im westlichen Teil der Ortslage von Schenkenberg, westlich der Schenkenberger Straße und südlich der Bruchstraße. Das Gelände besteht aus teilweise versiegelt und unversiegelten Freiflächen und mehreren massiven Lagerhallen. Die gegenüberliegende Seite der Schenkenberger Straße ist mit Wohngebäuden bebaut, westlich und südlich schließen Waldflächen an, nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 4,13 ha Fläche geplante gewerblicher Baufläche als Sonderbaufläche „Kunst- und Kulturhof“ im Bestand dargestellt. Die angrenzende Grünfläche liegt ebenfalls im Geltungsbereich und wird in Bestandsdarstellung umgewandelt.

Begründung der Änderung:

Im FNP von 2013 war als sinnvolle Nachnutzung die Entwicklung als Gewerbestandort geplant. Auslöser der Änderung der Darstellung ist der zwischenzeitliche Erwerb des Grundstücks zur Nutzung als Werkstätten und Ausstellungsgelände für Kunst. Im August 2019 wurde ein inzwischen abgeschlossenes Bebauungsplanverfahren zur Reaktivierung des Standortes eingeleitet, welches die Ausweisung als Sondergebiet „Kunst- und Kulturhof“ als Planungsziel hatte. Die Änderung der Darstellung entspricht der beabsichtigten neuen Nutzung sowie den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans mit Rechtskraft seit 2021.

Immissionsschutz:

Der LfU schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Ein im bisherigen FNP als gewerbliche Fläche ausgewiesenes Gebiet soll im Zuge des B-Plans „Kunst- und Kulturhof Schenkenberg“ in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kunst und Kultur umgewandelt werden. Das Umfeld der Planung lässt sich folgendermaßen beschreiben: im Norden Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und gemischte Bauflächen, im Osten der Verlauf der Trechwitz Straße, daran anschließend gemischte Bauflächen, im Süden Waldflächen, im Westen Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird gewahrt. Vom Plangebiet gehen bei der angedachten Nutzung keine Emissionen aus, die geeignet sind, in benachbarten Gebieten zu ungesetzblichen Beeinträchtigungen zu führen. Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen, die geeignet sind, zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten zu führen.

Schmutzwasser:

Ein zentraler Schmutzwasser-Kanal ist auf Fst. 73 vorhanden.

Änderungsblatt Nr. 16: Änderungsbereich SE5: Ausweisung neuer Wohnbaufläche südlich Heiderosenweg

Bestand:

Der Änderungsbereich SE5 (Gemarkung Schenkenberg, Flur 3, Flurstücke 651, 653, 654) liegt im nordwestlichen Teil der Ortslage Schenkenberg, südlich des Heiderosenwegs. Bei dem Änderungsbereich

handelt sich um eine Grünlandbrache mit Obstbaumbestand. Das Plangebiet ist durch den nördlich verlaufenden Heiderosenweg erschlossen. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch die südlich gelegene Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und nördlich angrenzende Waldflächen und Sportanlagen geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Grünfläche ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 1,43 ha Fläche Grünfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Schenkenberg besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung als Fortführung der bereits realisierten Wohnbebauung der „Kirschbergsiedlung“ geplant. Die Erschließung ist über den Heiderosenweg gegeben.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt östlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungsatzung für den Ortsteil Schenkenberg und nördlich an die „Kirschbergsiedlung“. Die Entwicklung von Wohnbauland am Standort kann als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines allgemeinen Wohngebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Die Größe des betroffenen Bereiches umfasst rund 1,4 ha, welcher im bisherigen FNP als Grünfläche ausgewiesen wird. Das Planumfeld kann wie folgt charakterisiert werden: im Norden der Verlauf des Heiderosenwegs, anschließend Waldflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport, im Osten Waldflächen und Wohnbauflächen, im Süden Wohnbauflächen, im Westen Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Waldflächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird erfüllt. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die in benachbarten Gebieten zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten führen können. Auf das Plangebiet können Geräusche durch die nördlich gelegenen Tennisanlagen einwirken. Bei nachfolgenden Verfahren sind die Geräusche der Tennisanlage näher zu betrachten."*

Schmutzwasser:

Ein zentraler Schmutzwasser-Kanal ist vorhanden.

2.11 Ortsteil Schmergow

Änderungsblatt Nr. 17: Änderungsbereiche SM2 und SM7, Bestandsdarstellung aus Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Bestandsdarstellung aus Klarstellungs- und Abrundungssatzung (Fläche Nr. 5)

Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Schmergow liegt mit Stand der Genehmigung von 1996 vor. Die Abrundungsfläche Nr. 5 (Gemarkung Schmergow, Flur 2, Flurstück 131/2) wird im Flächennutzungsplan 2023 als Grünfläche dargestellt. Die Darstellung des FNP als Wohnbaufläche mit einer Flächengröße von 0,29 ha wird ergänzt.

Neuausweisung gemischter Baufläche und Grünfläche "Sportplatz" SM2

Bestand:

Der Änderungsbereich SM2 (Gemarkung Schmergow, Flur 10, Flurstücke 90 bis 93, 97, 55 teilweise) befindet sich in der Ortslage Schmergow, südlich der Straße Heuberg und östlich der Schmiedegasse. Der südwestliche Teil des Änderungsbereichs ist bereits gewerblich genutzt durch das Betriebsgelände der Märkische Obstbau GmbH. Die weiteren Flächen sind unbebaut und stellen sich als Grünlandfläche mit Baumbestand dar. Die Erschließung kann über die nördlich angrenzende Straße Heuberg erfolgen. Neben dem Obstanbaubetrieb wird die nähere Umgebung durch den Übergang der dörflichen Bebauung der Ortslage Schmergow zur offenen Feldflur geprägt.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als gewerbliche Baufläche mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden von den insgesamt 3,5 ha gewerblicher Baufläche 1,06 ha in geplante gemischte Baufläche und 0,97 ha in geplante Grünfläche „Sportplatz“ geändert. 1,5 ha verbleiben als gewerbliche Baufläche. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Über den bestehenden Betrieb hinaus besteht derzeit keine Nachfrage nach weiteren Gewerbegrundstücken im Ortsteil Schmergow. Aus diesem Grund sollen für den bisher ungenutzten Bereich neue Nutzungen vorgesehen werden. Innerhalb des Ortsteils Schmergow besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Südlich angrenzend an die Straße Heuberg wird anstelle gewerblicher Baufläche nun geplante gemischte Baufläche in der Tiefe einer zweireihigen Bebauung mit einer Flächengröße von 1,06 ha dargestellt. Südlich davon ist die Nutzung als Sportplatz und temporär als Festplatz geplant; die Fläche wird dementsprechend als geplante Grünfläche "Sportplatz" mit einer Größe von 0,97 ha dargestellt. Der bestehende Obstanbaubetrieb verbleibt als gewerbliche Baufläche mit einem Flächenumfang von 1,5 ha.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans entwickelt werden. Der Änderungsbereich grenzt südlich und östlich an den Innenbereich gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Schmergow.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Der Schutzstatus eines Mischgebiets beträgt gemäß Beiblatt I zur DIN 18005, Teil 1 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) bzw. 50 dB(A) für Verkehrslärm im Nachtzeitraum. Der Grünfläche kann mangels Immissionsort kein Schutzstatus zugeschrieben werden. Auf ehemals gewerblicher genutzter und aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht mehr benötigter gewerblicher Baufläche von 3,5 ha erfolgt die Neuausweisung von 1,06 ha gemischter Baufläche zweireihig nach Norden hin und südlich angrenzend die Ausweisung einer geplanten Grünfläche "Sportplatz" mit 0,97 ha. Als gewerbliche Baufläche verbleiben knapp 1,5 ha. Das Planumfeld kann wie folgt beschrieben werden: im Norden gemischte Bauflächen, im Osten Flächen für die Landwirtschaft, im Süden und im Westen gewerbliche Nutzung und gemischte Bauflächen. Die geplante Grünfläche bildet dabei einen sinnvollen Puffer zwischen der gewerblichen Nutzung im Westen und Süden und dem geplanten Mischgebiet. Der Planungsgrundsatz des §50 BImSchG wird nunmehr erfüllt. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine Emissionen aus, die dafür geeignet sind, in umliegenden Nutzungen zu Überschreitungen von Grenz- oder Richtwerten zu führen. Auf das Plangebiet können Immissionen durch das Gewerbegebiet und Geräusche durch die sportliche Nutzung der Grünfläche einwirken. In nachfolgenden Verfahren sind die möglichen Einwirkungen von Gewerbe und Sport näher zu untersuchen."*

Denkmalschutz:

Von den geplanten Änderungen sind auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen; hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 31126 mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schmergow. Weiterhin befinden sich nördlich des Änderungsbereichs die Baudenkmale „Dorfkirche“ (ID-Nr. 09190384) sowie „Schmiede“ (ID-Nr. 09190679), die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sowie in der folgenden Hochbauplanung zu berücksichtigen sind.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung:

Der Änderungsbereich SM2, bestehend aus den Flurstücken 90 bis 93, 95 sowie 97, ist bisher lediglich mit jeweils einer Grundstücksanschlussleitung Trink- und Schmutzwasser für das Flurstück 92 erschlossen. Bei einer beabsichtigten Änderung in Form einer geplanten Baufläche ist von einer Erweiterung der öffentlichen Anlagen sowie zusätzlichen Herstellung von sogenannten Grundstücksanschlussleitungen Trink- und Schmutzwasser auszugehen.

Neuausweisung Wohnbaufläche SM7

Bestand:

Der Änderungsbereich SM7 (Gemarkung Schmergow, Flur 2 und 4, diverse Flurstücke) befindet sich im Zentrum der Ortslage Schmergow, zwischen den Straßen Heuberg im Norden, Am Sportplatz / Schmiedegasse im Osten, Deetzer Siedlung im Süden sowie Blumenweg / Deetzer Chaussee im Westen. Dabei handelt es sich um die Bereiche, die sich innerhalb der straßenseitigen Bebauung der zuvor genannten Straßenzüge. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich jeweils in Teilen um Gartenland, Sportplatzfläche und Grünland. Das Plangebiet grenzt nicht unmittelbar an öffentliche gewidmete Verkehrsflächen an. Die Erschließung kann z.B. über Anschluss an die Schmiedegasse oder die Straße Heuberg hergestellt werden. Die nähere Umgebungsbebauung wird durch die Wohnbebauung an den das Plangebiet umgebenden Straßen geprägt. Innerhalb der Planfläche befindet sich ein Friedhof, der durch Bestandsdarstellung gesichert wird.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 2,5 ha Fläche Grünfläche als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Begründung der Änderung:

Innerhalb des Ortsteils Schmergow besteht über Potenziale im Bestand sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB Bedarf nach zusätzlichen Bauflächen für Wohnungsbau. Auf den Grundstücken des Änderungsbereichs ist die Errichtung von Wohnbebauung als Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung in unbebauter Insellage geplant. Die Erschließung kann über den Anschluss an die Straßen Heuberg oder die Schmiedegasse hergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich und kann über die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans (der Innenentwicklung nach § 34 BauGB) entwickelt werden. Die Entwicklung zusätzlichen Wohnbaulandes am Standort kann als Maßnahme der Innenentwicklung gewertet werden. Eine entsprechende Vorprägung ist durch die allseitig umgebende Wohnbebauung gegeben. Der Änderungsbereich ist vollständig umgeben vom Innenbereich gemäß Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Schmergow.

Immissionsschutz:

Der LfU schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Auf einer Fläche von 2,5 ha soll eine im bisherigen FNP als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz verzeichnete Fläche als Wohnbaufläche entwickelt werden. Das Planumfeld ist charakterisiert durch Grünflächen mit

Zweckbestimmung Friedhof, Wohnbauflächen und anschließenden gemischten Bauflächen im Norden, Wohnbauflächen mit anschließenden gemischten Bauflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft im Osten, Wohnbauflächen im Süden und Westen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet gehen bei üblicher Nutzung keine relevanten Emissionen aus, die benachbarte Gebiete unzulässig beeinträchtigen könnten. Ebenso sind keine Immissionen erkennbar, die zu Überschreitungen von Grenz- oder Orientierungswerten im Plangebiet führen könnten.

Denkmalschutz:

Es befindet sich das Bodendenkmal Nr. 31126 mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schmergow im Umfeld des Änderungsbereichs. Die Ausdehnung wurde bisher nicht eindeutig ermittelt und erstreckt sich sehr wahrscheinlich bis in das Plangebiet.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung:

Die Grundstücke im Änderungsbereich SM7 Schmergow verfügen bisher über keine Erschließung Trink- und Schmutzwasser. Um diese sicherzustellen, ist einer Erweiterung von übergeordneten Anlagen zur Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung zu tätigen. Hierfür ist eine entsprechende Detailplanung für die Erschließung der ca. 2,5 ha großen Wohnbaufläche aufzustellen. Aus dem beigefügten Lageplanauszug geht der bisher vorhandene Leitungsbestand Trink- und Schmutzwasser, speziell in den angrenzenden Straßen des Änderungsbereiches SM7 „Heuberg/Plantagenblick und Deetzer Siedlung“, hervor.

Änderungsblatt Nr. 18: Änderungsbereich SM6: Neuausweisung SO Tierhaltung "Rinderbesamungsanlage RBB"

Bestand:

Der Änderungsbereich SM6 (Gemarkung Schmergow, Flur 11, Flurstück 8 teilweise) umfasst das Betriebsgelände der Firma RBB Rinderproduktion. Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand der Ketziner Siedlung als Siedlungsteil des Ortsteils Schmergow, nördlich der Ketziner Straße. Das Betriebsgelände soll um eine Rinderbesamungsanlage erweitert werden. Das Gelände ist zum überwiegenden Teil bereits mit Stallanlagen, Verwaltungsgebäuden und weiteren Betriebsanlagen bebaut. Das Grundstück ist in Betrieb und bereits vollständig über die Ketziner Straße erschlossen. Nördlich und östlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an; östlich befindet sich die Wohnbebauung der Ortslage Ketziner Siedlung.

Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Änderungsbereich wird im Flächennutzungsplan 2023 als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Art und Umfang der Änderung:

Im Zuge der 1. Änderung werden 2,49 ha Fläche für die Landwirtschaft als Sonderbaufläche „Tierhaltung“ dargestellt. Der Änderungsbereich wird als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

Begründung der Änderung:

Aufgrund der Erweiterung des Betriebsgeländes um eine Rinderbesamungsanlage geht die Nutzung über die im Außenbereich zulässige Nutzung als Landwirtschaftsbetrieb hinaus und erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt die Darstellung als Sonderbaufläche „Tierhaltung“ im Zuge der 1. Änderung des FNP. Das Bebauungsverfahren soll 2020 eingeleitet werden.

Erschließung:

Der Landesbetrieb schreibt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf: Der Änderungsbereich befindet sich nördlich der L 86 außerhalb der Ortsdurchfahrt von Schmergow und erfasst einen bestehenden Betriebsstandort im Bereich der sogenannten Ketziner Siedlung. Um die Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen, wird die Fläche als Sonderbaufläche „Tierhaltung“ ausgewiesen.

Der betreffende Abschnitt der Landesstraße befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt von Schmergow und ist freie Strecke. Hier gelten die straßenrechtlichen Anbauverbotsvorschriften gemäß § 24 Absätze 1 und 2 BbgStrG. Dies bedeutet, dass längs der Landesstraße, Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befestigten Fahrbahn und bauliche Anlagen, die über Zufahrten und Zugänge an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen (Anbauverbot gemäß § 24 Absatz 1 BbgStrG).

Die straßenrechtlichen Anbauverbotsvorschriften sind im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) bzw. in den nach anderen Gesetzen vorgeschriebenen Genehmigungsverfahren (Baugenehmigungsverfahren) zu beachten. Die verkehrliche Erschließung der Flächen ist daher rückwärtig über eine öffentliche Gemeindestraße zu organisieren.

Immissionsschutz:

Das LfU schreibt in seiner Stellungnahme vom 13.12.2021: *"Sondergebieten lässt sich kein explizierter Orientierungswert zuweisen. Der Wert ist abhängig von der konkret geplanten Nutzung und ist zwischen 45-65 dB(A) tags und 35-65 dB(A) nachts anzusiedeln. Im vorliegenden Fall wird der Schutzstatus eher im oberen Bereich der Möglichkeiten anzusiedeln sein. Das entsprechende Plangebiet wird im derzeitigen FNP als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen und soll zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tierhaltung entwickelt werden. Die Größe der Fläche beträgt dabei rund 2,5 ha. Das Umfeld des Bereiches kann wie folgt charakterisiert werden: im Norden und Osten Flächen für die Landwirtschaft, im Süden der Verlauf der L86, anschließend Flächen für die Landwirtschaft (welche durch eine Biogasanlage sowie den Biohof Schmergow belegt sind) und im Westen Waldflächen, Wohnbauflächen und gewerbliche Flächen. Der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG wird eingehalten. Vom Plangebiet können insbesondere Lärm und Gerüche ausgehen, die vor allem in der westlich angrenzenden Wohnbaufläche zu Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten führen können. Weiterhin befindet sich südöstlich des Plangebietes die Biogasanlage der Firma terhorst energy GmbH & Co.KG. Hier ist zu prüfen, ob durch die Planung der Achtungsabstand nach 12. BImSchV zu v. g. Anlage eingehalten wird. Auf das Plangebiet können Lärm durch die angrenzenden Anlagen, Verkehrslärm durch die L86 sowie Gerüche durch die südlich angrenzenden Nutzungen immittiert werden. In nachfolgenden Verfahren sind sowohl die von der Anlage ausgehenden Emissionen als auch die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen näher zu untersuchen, weiterhin ist zu prüfen, ob der Achtungsabstand nach 12. BImSchV8 zur v. g. Biogasanlage durch die Planung eingehalten wird."*

Hochwasser:

Der Änderungsbereich Schmergow – SM6 befindet sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet nach §73 Abs. 2 Satz 1 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten greift §78b Abs. 1 WHG. Nach §1 Abs. 6 Satz 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen außerdem die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Für den Änderungsbereich SM6 wurde ein Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet. Für die äußere nord-östliche Ecke besteht Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100). Im Zuge des B-Planes kann dieser Bereich als Grünfläche dargestellt werden oder der Geltungsbereich des B-Planes wird verkleinert.

Denkmalschutz:

Von den geplanten Änderungen sind auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen; hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 30942 Gräberfelder und Siedlungen des Neolithikums, der Bronze- und römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des deutschen Mittelalters und Gräberfelder der Völkerwanderungszeit sowie des slawischen Mittelalters.

Trinkwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung:

Der Änderungsbereich SM6 Schmergow wird im Wesentlichen durch eine bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 8 (Flur 11, Gemarkung Schmergow) geprägt. Das Flurstück 8 verfügt bereits über eine sogenannte Grundstücksanschlussleitung Trinkwasser. Diese dürfte ggf. auch für die Erweiterungsfläche nutzbar sein. Eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Schmutzwasserbeseitigungsanlage des WAH besteht nicht. Dementsprechend hat der Vorhabenträger für den Teil Schmutzwasser eine dezentrale Lösung (abflusslose Sammelgrube, Kleinkläranlage) zu errichten.

Änderungsblatt Nr. 19: Änderungsbereich SM8: Erweiterung der Sonderbaufläche "Kompostier- und Biogasanlage"

Der Änderungsbereich SM8 entfällt, da er von der Genehmigung ausgenommen wurde.

2.12 Darstellung von Waldflächen

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebes Forst – untere Forstbehörde erfolgt die Aktualisierung der Waldflächen gemäß ermittelter Forstkarten. Die Flächenbilanz wird entsprechend angepasst.

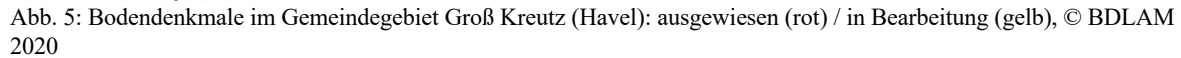
2.13 Darstellung von Bodendenkmalen

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Denkmalschutzbehörde fordert die Übernahme ausgewiesener Bodendenkmale entsprechend ihrer dargestellten Ausdehnung. Die im FNP von 2013 dargestellten Symbole werden durch flächige Darstellungen ersetzt. Datengrundlage bilden die vom Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BDLAM) übermittelten digitalen Daten mit Stand 20.05.2020. Nachrichtlich übernommen wurden die ausgewiesenen Bodendenkmale. Zusätzlich sind in der übermittelten Kartendarstellung (Abb. 4) die in Bearbeitung befindlichen Bodendenkmale dargestellt. Zusätzlich werden die bekannten, aber noch nicht in der Denkmalliste veröffentlichten Bodendenkmale (Abb. 5 - gelbe Markierung) in dem Gesamtplan per Symbol ohne flächige Abgrenzung ergänzt.

Nr.	Gemarkung	Flur	Kurzansprache
30596	Deetz	5	Gräberfeld Neolithikum, Siedlung Neolithikum, Befestigung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter
30932	Deetz	1, 4	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter
30934	Deetz	5	Siedlung Urgeschichte
30937	Deetz	10	Siedlung slawisches Mittelalter
30938	Deetz	4	Siedlung Bronzezeit
30939	Deetz	5, 6	Siedlung Bronzezeit
30940	Deetz	5	Siedlung Urgeschichte
31127	Deetz	2, 4, 5	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit
31166	Götz	4, 5, 6	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit, Dorfkern Neuzeit, Dorfkern Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter
31168	Götz	6	Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld deutsches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit
31171	Götz	5	Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Siedlung Neolithikum
31172	Götz	6	Siedlung Urgeschichte, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Neolithikum

Nr.	Gemarkung	Flur	Kurzansprache
31173	Götz	5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Bronzezeit
31177	Jeserig	1	Dorfkern Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit
31178	Jeserig	2	Siedlung Urgeschichte, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Bronzezeit
31181	Jeserig	5	Siedlung Eisenzeit
31182	Jeserig	1	Siedlung slawisches Mittelalter
31183	Jeserig	1, 2	Siedlung Völkerwanderungszeit
31184	Jeserig	2	Siedlung slawisches Mittelalter
31000	Derwitz, Krielow	4 5	Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit, Grab Neolithikum
31001	Derwitz, Krielow	4 3, 5	Gräberfeld Urgeschichte, Grab Neolithikum
31015	Derwitz, Krielow	4, 5 5	Siedlung Eisenzeit, Siedlung Urgeschichte, Siedlung deutsches Mittelalter, Gräberfeld Eisenzeit
30597	Krielow	4	Burgwall Mittelalter
30999	Krielow	4	Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Völkerwanderungszeit
31004	Krielow	6	Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter
31006	Krielow	1	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Steinzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit
31007	Krielow	4	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung deutsches Mittelalter
31128	Krielow	4	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter
30941	Schmergow Zachow	6, 11 7	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit
30942	Schmergow	8, 11	Siedlung deutsches Mittelalter, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Gräberfeld Neolithikum, Gräberfeld Völkerwanderungszeit, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit
30945	Schmergow	2, 6	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit
30949	Schmergow	10	Siedlung slawisches Mittelalter
30952	Schmergow	8, 9	Gräberfeld Bronzezeit
30953	Schmergow	9	Gräberfeld römische Kaiserzeit
30954	Schmergow Zachow	11 7	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter
30955	Schmergow	9, 10	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung römische Kaiserzeit
30956	Schmergow	9	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung deutsches Mittelalter
30960	Schmergow	2, 6	Siedlung Bronzezeit
31126	Schmergow	1, 2, 4, 6, 7	Dorfkerne Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit
31214	Schmergow	10	Siedlung Bronzezeit
31215	Schmergow	10	Siedlung Ur- und Frühgeschichte
31216	Schmergow	9	Siedlung Neolithikum, Siedlung Völkerwanderungszeit, Siedlung römische Kaiserzeit
31217	Schmergow	10	Siedlung Neolithikum
31218	Schmergow	9	Siedlung Ur- und Frühgeschichte
31219	Schmergow	9	Siedlung Eisenzeit, Siedlung römische Kaiserzeit
30759	Phöben Schmergow	9 9	Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit

Tab. 2: Auszug aus der Denkmalliste für den Landkreis Potsdam-Mittelmark, © BDLAM 2020



3.1 Einleitung

- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächengewässer)
- Schutzgut Klima / Luft
- Schutzgut Landschaftsbild / Erholung
- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Sachgüter / kulturelles Erbe.

Es sollen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich möglicher

Beeinträchtigungen dargelegt werden. Mit dem sog. Monitoring (Überwachung der Umweltauswirkungen) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinausreichende Anforderungen gestellt, indem die Gemeinde im Umweltbericht darlegen soll, wie sie die Durchführung der zur Abwendung vermeidbar schädlicher Wirkungen auf die Schutzgüter erforderlichen Maßnahmen überwachen will.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB wird den umweltrelevanten Behörden und Stellen Gelegenheit gegeben, ihre Anforderungen an den Untersuchungsumfang der Umweltprüfung mitzuteilen und auf die ihnen vorliegenden relevanten Informationen und Datenstände hinzuweisen.

Im Rahmen der jeweiligen noch zu erfolgenden städtebaulichen Planungen wird die Eingriffsregelung entsprechend den Vorgaben der HVE angewendet und Vorschläge von Kompensationsmaßnahmen inner- und außerhalb der Änderungsbereiche genannt. Sollte im Rahmen der jeweiligen städtebaulichen Planung die Frage der Kompensationsmaßnahmen nicht geklärt werden können, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, sich an die Flächenagentur Brandenburg zu wenden, die bereits realisierte Kompensationsflächen in der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) anbietet.

Hinweise zur Eingriffsregelung

Rechtlich liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, wenn geplante Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich beeinträchtigen können (§ 13 bis 17 BNatSchG).

Ist ein Vorhaben, das mit einem Eingriff im Sinne der genannten Definition (Eingriffsvorhaben) verbunden ist, geplant, wird in der Regel kein eigenes Verfahren von der Naturschutzbehörde eingeleitet, sondern die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden durch eine andere Fachbehörde im so genannten Huckepackverfahren zusammen mit der gesamten Vorhabensplanung (Fachplanung) geregelt. Damit ist die Eingriffsregelung fester Bestandteil behördlicher Bewilligungen, Erlaubnisse, Genehmigungen, Zustimmungen, Planfeststellungen sowie sonstiger behördlicher Entscheidungen oder Anzeigen.

Im Rahmen des sog. „Baurechtskompromisses“ wurde die Eingriffsprüfung in der Bauleitplanung von der Vorhabens- auf die Planungsebene vorverlagert. Damit muss die Eingriffsregelung im Flächennutzungsplan (FNP) vorbereitet und im Bebauungsplan (B-Plan) abschließend bewältigt werden und nicht erst bei der Verwirklichung einzelner, im B-Plan angelegter Vorhaben.

Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbal-argumentativ und bezogen auf den Einzelfall, da es keine exakten, allgemein gültigen Maßstäbe zur Bestimmung gibt. Grundsätzlich sind die regionalen und kommunalen Leitbilder des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die tatsächliche Ausprägung der Schutzgüter bei der Beurteilung der qualitativen und quantitativen Dimensionen einer Beeinträchtigung heranzuziehen.

Die Beeinträchtigungen sind so konkret wie möglich zu prognostizieren, entsprechende Kompensationsflächen und -maßnahmen sind zu benennen und zu sichern. Grundsätzlich bieten sich folgende Möglichkeiten zur Kompensation von Eingriffen an:

- Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück.
- Kompensation außerhalb des Plangebietes; Sicherung durch den Abschluss von städtebaulichen Verträgen nach § 11 BauGB.
- Kompensation durch die Beteiligung an einem Flächenpool, z.B. über die Flächenagentur Brandenburg GmbH.

Die langfristige rechtliche Sicherung von Kompensationsmaßnahmen ist mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Für Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird dies durch die Baugenehmigung gewährleistet, wenn die Ausgleichsmaßnahmen als Nebenbestimmung aufgenommen werden. Dann bleibt die Verpflichtung zur Kompensation so lange wirksam wie die Baugenehmigung selbst und der Vorhabensträger steht in der Pflicht, die ihm auferlegten Maßnahmen auch langfristig zu erhalten.

Grundlage der Eingriffsregelung sind die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)" des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg

von April 2009.

Hinweise zur Waldumwandlung

Für die Darstellung von Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan auf Forstflächen, für die eine Waldumwandlung von der Forstbehörde in Aussicht gestellt wurden, ist die Waldumwandlung noch nicht erfolgt. Die Waldumwandlung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren (bzw. Ergänzungssatzung oder Baugenehmigung).

Für umzuwandelnde Waldflächen ist ein forstlicher Ausgleich nach LWaldG erforderlich.

Die Gemeinde muss demnach für die Inanspruchnahme von Waldflächen eine Ersatzaufforstung leisten; der Ausgleichsfaktor wird von der Forstbehörde festgelegt. Die Forstbehörde weist darauf hin, dass die in Anspruch genommenen Waldflächen grundsätzlich in Form einer Erstaufforstung zu ersetzen ist. Darüber hinaus kann die Forstbehörde für Waldflächen mit Besonderen Waldfunktionen einen zusätzlichen Ausgleich fordern (entweder in Form einer Erstaufforstung oder ökologischen Waldbau).

Für die Genehmigung des Flächennutzungsplans muss eine Waldumwandlungsgenehmigung noch nicht vorliegen; erst bei der dem Flächennutzungsplan nachgeschalteten Aufstellung von Bebauungsplänen, Ergänzungssatzungen oder konkreten Bauvorhaben ist eine einvernehmliche Regelung mit der Forstbehörde notwendig.

Änderungsblätter

In den einzelnen Datenblättern der Änderungsbereiche erfolgt eine Bestandsdarstellung und -bewertung bezogen auf die o.g. Schutzgüter von Natur und Landschaft, eine Darstellung der Auswirkungen der Änderung, Empfehlungen auch Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung), Vorschläge zur Kompensation der Eingriffe und eine abschließende Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung sowie Hinweise für die Bauleitplanung. Für bestimmte Änderungsblätter werden keine Umweltprüfungen durchgeführt, wenn es sich zum Beispiel lediglich um Änderungen der Ausweisung der Gebietsart handelt (Umwandlung von Gewerbegebiet in Sondergebiet oder Mischgebiet) und damit bereits eine Umweltprüfung zum FNP 2013 vorliegt.

Eine Bewertung des Eingriffs und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen erfolgte in den jeweiligen Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung. Die Eingriffsbewertung berücksichtigt grundsätzlich nicht die Anwendung von beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB oder § 13 b BauGB, in denen die Gemeinde auf die Umweltprüfung und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verzichten kann. Die Prüfung der Verfahrensart soll damit der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten sein.

Mit der Eingriffsbewertung soll sichergestellt werden, dass unzulässige oder schwerwiegende Eingriffe vermieden werden oder ob ein erhöhtes Ausgleichserfordernis notwendig ist. Von Beginn an wurden Änderungen ausgeschlossen, die Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung betreffen. FFH-Verträglichkeitsprüfungen sind damit in diesem Verfahren obsolet.

Da es sich bei den Eingriffsflächen um Siedlungsergänzungsflächen handelt, ergeben sich der Kompensationsbedarf hauptsächlich durch Biotopverluste und Bodenversiegelungen.

Die Bestandsbewertung erfolgt in 5 Wertstufen, von fehlend/gering bis sehr hoch. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird zu einem Wert zusammengefasst, der in die Beurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs einfließt.

Für die Biotopbewertung erklären sich die Wertstufen beispielsweise wie folgt:

	Wertstufe	Bestand / Empfindlichkeit
0	fehlend /sehr gering	z. B. bereits vorgenutzte bzw. bebaute/versiegelte Bereiche
1	gering	z.B. Ackerflächen/artenarme Ackerbrachen, Grasacker/Ansaatgrasland, ackerbauliche genutzte Gartenflächen/Grabeland,

	Wertstufe	Bestand / Empfindlichkeit
		artenarme Ruderalfluren, Intensivobstkulturen
2	mittel	z.B. extensiv bewirtschaftetes Grünland, Grünlandbrachen, Gärten, Gartenbrachen, extensiv bewirtschaftete Obstkulturen
3	hoch	z.B. Feldgehölze, artenarme Kiefernforste naturnahe nutzungs-freie / extensiv genutzte Bereiche mit hoher biologischer Vielfalt, Flächen mit hoher Ausstattung mit Gehölzen, z.B. extensiv genutzte/aufgelassene Streuobstbestände
4	sehr hoch	z.B. naturnahe Laubwälder, naturnahe Kiefernwälder auf Binnendünen, Gewässer/Gewässerufer, Feuchtgebietslandschaften mit sehr hohe Strukturvielfalt

Tab. 3: Wertstufen der Biotope

Der Kompensationsflächenbedarf richtet sich nach dem Umfang der Flächeninanspruchnahme, nach der Intensität der geplanten Nutzung (Versiegelungsgrad) und nach der Wertigkeit des Bestandes. Anhaltspunkte für die Bilanzierung wurden den "Hinweisen für die Eingriffsregelung" für das Land Brandenburg (Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg, April 2009) entnommen. Auf jeden Fall bedarf die vorgenommene Eingriffsbilanzierung einer Überprüfung/Konkretisierung in den verbindlichen Bauleitplanverfahren, da sie auf der Planungsebene des FNP nur überschlägig vorgenommen werden kann (Die Schätzung des Versiegelungsgrades erfolgte im Rahmen der üblichen Ausweisung einer Grundflächenzahl für die jeweilige Gebietskategorie oder der Umgebungsbebauung).

3.2 Fachgesetze und Fachplanungen

Die wichtigsten Fachgesetze / Verordnungen / Satzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Anhang aufgeführt. Dazu zählt vor allem das Bundesnaturschutzgesetz und das Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege benennt die Ziele in § 1. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistung- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie 4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Auch im Baugesetzbuch (BauGB) werden bestimmte Ziele bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen genannt:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Berücksichtigung einer sparsamen Bodennutzung durch Ausschöpfung von Innenbereichspotentialen und Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie flächensparender Erschließungskonzepte
- Berücksichtigung der Ziele der Landschaftsplanung
- Erhaltung, des Schutzes und der Entwicklung natürlicher Lebensgrundlagen und des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der Eingriffsregelung und Festsetzungen von Maßnahmeflächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Weiterhin sind die folgenden gesetzlichen Regelungen zu beachten:

Im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) als Rahmengesetz des Bodenschutzes sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Gem. § 1a Satz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Vorgaben des übergeordneten Rahmengesetzes Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden in Brandenburg durch das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) ausgefüllt. Das Gesetz trifft beispielsweise Vorgaben zur Versickerung des in Baugebieten und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers. Zielsetzungen zum Schutz der Gewässer und des Wasserhaushalts finden sich in verschiedenen gesetzlichen Regelungen des BauGB, der Naturschutzgesetze und Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes und des Landes. Aussagen zum Schutz der Gewässerufer finden sich im BNatSchG.

Beachtung findet zudem das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die anzuwendenden technischen Anleitungen (TA Lärm), DIN-Normen (DIN 18005) und Verordnungen (BImSchV). Ziele sind die Einhaltung der Grenz- und Richtwerte bei Luft- und Lärm-, oder Geruchsemissionen, bei Neuplanungen Einhaltung der Abstandswerte zwischen potenziell emittierenden und sensiblen Nutzungen.

Das Landeswaldgesetz (LWaldG) bezweckt die Erhaltung und Entwicklung von Wald insbesondere in seiner Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung sowie seine (nachhaltige) wirtschaftliche Nutzung. § 2 des Gesetzes definiert, welche Flächen als Wald anzusehen sind. Unter bestimmten, dort benannten Voraussetzungen, gelten auch Baum- und Gehölzbestände außerhalb eigentlicher Waldgebiete als Wald.

Zeitweilige oder dauerhafte Nutzungsänderungen von Wald, z.B. zum Zwecke der Bebauung, bedürfen in jedem Fall der Genehmigung durch die Untere Forstbehörde. Eine Umwandlung soll versagt werden, wenn diese mit den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar ist, die Erhaltung des Waldes überwiegend von öffentlichem Interesse oder von besonderer Bedeutung hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Erholung oder wirtschaftlichen Nutzung ist oder Wald örtlich einen geringen Flächenanteil hat. Waldumwandlungen sind i.d.R. kompensationspflichtig. Sollten zudem Waldfunktionen betroffen sein, ist mit einem erhöhten Ausgleich zu rechnen.

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) bezweckt den Schutz von Denkmalen. Es definiert den Denkmalsbegriff, benennt Leitlinien für Denkmalsbesitzer und regelt die Aufgaben und Zuständigkeiten der mit dem Denkmalschutz und der Denkmalpflege befassten Institutionen. Der Bestand der Bau- oder Bodendenkmale wird nachrichtlich in öffentlichen Verzeichnissen geführt (Denkmalsliste der Denkmalfachbehörde). Der gesetzliche Schutz ist jedoch unabhängig von der Eintragung. Die Entdeckung archäologischer Strukturen oder Funde ist der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Ergänzungen des Gesetzes finden sich in der Brandenburgischen Bauordnung.

Folgende übergeordnete Fachplanungen wurden bei den Ausführungen berücksichtigt:

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) wurde flächendeckend für das Land aufgestellt. Es stellt in den Grundzügen die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Brandenburg dar. Aufgabe des Landschaftsprogramms ist, die in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formulierten allgemeinen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu konkretisieren und die zu ihrer Umsetzung erforderlichen Maßnahmen festzulegen.

Der Landschaftsrahmenplan (LRP) wurde 1996 für das Gebiet des Landkreises Potsdam-Mittelmark aufgestellt und im Juli 2006 fortgeschrieben. Er stellt die Grundzüge der Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Landkreis Potsdam-Mittelmark dar.

Nach den fortgeschriebenen Darstellungen des Planes gehört das Planungsgebiet zu den Teillandschaften Mittlere Havelniederung, Glindower Platte und Emster-Niederung. Die erstgenannte Teillandschaft liegt in etwa nördlich der Bundesstraße 1. Der südlich der B 1 liegende Landschaftsteil mit Ausnahme des Südwestens von Jeserig gehört naturräumlich zur Glindower Platte. Zur Emsterniederung gehört ein Teilraum westlich der Ortslage Jeserig bis zum Rietzer See im Süden.

Die konkreten Aussagen des LRP sind den einzelnen Änderungsbereichen in den Änderungsblättern zugeordnet. Weitere Ausführungen sind in der Begründung zum gültigen Flächennutzungsplanungen 2013 zu entnehmen.

Europäische Schutzgebiete (NATURA 2000)

Große Teile der Havelniederung in der Gemeinde sind als Europäische Schutzgebiete auf Grundlage der Flora-Fauna-Habitat - Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie gesichert. In Groß Kreutz sind dies das FFH-Gebiet "Mittlere Havel" bzw. "Mittlere Havel Ergänzung" und das Vogelschutzgebiet Mittlere Havelniederung (2.478 ha). Die Gebiete überschneiden sich vielfach.

In Krielow ist das FFH- und Naturschutzgebiet "Krieler See" ausgewiesen (113,2 ha).

Relikte von Steppenrasenvegetation und basiphilen Trockenrasen, die auf den Hügeln der Grundmoräneninseln des nördlichen Plangebiets erhalten sind, stehen als FFH-Gebiete "Deetzer Hügel" (33,8 ha) bzw. "Deetzer Hügel Ergänzung" (28 ha, 4 Teilflächen) bzw. "Steppenhügel im Havelland" (16 ha) unter Schutz. Nur zu einem geringen Anteil innerhalb des Plangebietes - im Ortsteil Schenkenberg - liegt das FFH- Gebiet "Rietzer See" (132,5 ha). Es ist zugleich Naturschutzgebiet sowie Internationales Vogelschutzgebiet gem. der Vogelschutz-Richtlinie.

Keines der Änderungsbereiche liegt in einem europäischen Schutzgebiet.

Landschaftsschutzgebiete

In der Gemeinde ist seit 1998 das Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Osthavelniederung" festgesetzt. Dem Landschaftsschutz unterliegt im Wesentlichen der Raum nördlich der B 1, 62,5 % der Gemeindefläche. Der im Landschaftsschutzgebiet liegende Teil des Gemeindegebietes umfasst eine Fläche von 6.210 ha und betrifft Teilflächen aller Ortsteile außer Schenkenberg.

Nur der Änderungsbereich SM8 liegt im Landschaftsschutzgebiet (entfällt).

Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile

In der Gemeinde sind die drei Naturschutzgebiete Ketziner Havelinseln, Krielower See und Rietzer See ausgewiesen. Zudem sind fünf geschützte Landschaftsbestandteile und vier Flächennaturdenkmale ausgewiesen.

Keines der Änderungsbereiche liegt in einem Naturschutzgebiet oder geschützten Landschaftsbestandteil. Naturdenkmale oder Alleeschutz wird in den einzelnen Änderungsblättern erwähnt, sofern eine Betroffenheit durch die beabsichtigte Planung besteht.

Biotopschutz

Ein Teilbereich eines Änderungsbereichs unterliegt dem Biotopschutz nach § 30 BNatSchG. Hierzu werden Aussagen im betreffenden Datenblatt gemacht (SM 7).

Die Darstellung der geschützten Biotope kann nie abschließend sein, da die natürlichen Gegebenheiten Veränderungen unterliegen. Der gesetzliche Schutz eines Biotops ist von der jeweiligen aktuellen Flächenausprägung bzw. der Florazusammensetzung abhängig. Geschützte Biotope können jederzeit neu entstehen oder aber auch "verschwinden". Im Rahmen von konkreten Vorhabensplanungen ist der Biotopschutz jeweils aktuell zu prüfen.

In Einzelfällen kann eine eventuelle Betroffenheit in den Änderungsblättern aufgeführt werden; hier ist besonders auf der nachfolgenden Ebene des Bebauungsplanes auf die Ausprägung des Biotops zu achten und im Zweifel eine Biotopkartierung zu beauftragen.

Baumschutz

Für den Schutz der Bäume in den Innenbereichen (gem. § 34 BauGB) ihrer Ortsteile sowie für die Geltungsbereiche von Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen hat die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) im Oktober 2012 eine Baumschutzsatzung beschlossen. Nach ihr stehen Bäume mit einem Mindeststammumfang von 125 cm (gemessen in 1,25 m Höhe) sowie mehrstämmig ausgebildete Bäume mit wenigstens 2 Stämmen gleichen Umfangs sowie auch Bäume geringeren Stammumfangs, die landeskulturell eine besondere Bedeutung haben oder die im Rahmen einer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme gepflanzt worden sind, unter Schutz. Ausgenommen von dem Schutz durch die Satzung sind Obst- und Nadelbäume (außer einigen Arten), schnellwachsende Hybridpappeln, gewerblichen Zwecken dienende Bäume (z.B. in Baumschulen), Bäume in Kleingartenanlagen und im Wald sowie abgestorbene Bäume. Die Satzung regelt weiterhin Fällgenehmigungen in Ausnahmefällen und Ersatzpflanzungen. Für den Vollzug der kommunalen Satzung ist die Gemeinde Groß Kreutz (Havel) zuständig.

Für den Schutz von Gehölzen im Außenbereich kommt die Verordnung des Landkreises Potsdam- Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVO PM) vom 29.09.2011 zur Anwendung. Sie findet u.a. keine Anwendung in den Innenbereichen der Gemeinde, im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, bei Wald und bei landwirtschaftlich oder erwerbsgartenbaulich bewirtschaftetem Gehölzbestand.

Beeinträchtigungen und Beseitigungen geschützter Bäume sind untersagt, können jedoch ggf. beantragt und unter Auflagen zur Ersatzpflanzung oder -zahlung genehmigt werden. Für Anträge und Genehmigungen ist die Untere Naturschutzbehörde zuständig.

Trinkwasserschutzgebiete

Die Trinkwasserschutzgebiete wurden im Rahmen der 1. Änderung aktualisiert und sind in einem Änderungsblatt dargestellt. Die Aktualisierung umfasst die Übernahme der ehemals als "geplant" dargestellten Wasserschutzgebiete "WSG Wasserwerk Schenkenberg" mit Veröffentlichung der Wirksamkeit vom 11.10.2018 sowie des "WSG Götz" mit Veröffentlichung der Wirksamkeit vom 22.06.2017. Mit Wirksamkeit des "WSG Wasserwerk Schenkenberg" entfällt das alte "WSG Wasserwerk

Schenkenberg". Das festgesetzte Wasserschutzgebiet "Deetz" wird weiterhin nachrichtlich dargestellt. In den Plankarten werden jeweils die Schutzzonen II und III dargestellt; die Schutzzone I ist nicht darstellbar.

Der Änderungsbereich D10 liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Deetz.

Gewässerschutz / Überschwemmungsgebiete

Innerhalb der Änderungsbereiche liegen keine Oberflächengewässer; der Änderungsbereich Schmergow – SM 6 befindet sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet nach §73 Abs. 2 Satz 1 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten greift §78b Abs. 1 WHG. Nach §1 Abs. 6 Satz 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen außerdem die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Risikogebiete sollen laut §5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan vermerkt werden; diese werden in den Gesamtplan eingetragen (s.a. Änderungsblatt 20).

Die Havel ist als zu Hochwasser neigendes Gewässer lt. „Verordnung zur Bestimmung hochwasserge-
neigter Gewässer und Gewässerabschnitte“ vom 17.12.2009 festgelegt worden. Es ist die Neuauswei-
sung der Überschwemmungsgebiete für ein HQ 100 (Wiederkehrintervall alle 100 Jahre) in diesem Ge-
biet geplant. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mög-
lich, wenn die Ausnahmevoraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG erfüllt werden. Nach § 78 Abs. 1 Satz
Nr. 1 besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Ausnahme bei der Erfüllung der Ausnahmevorausset-
zungen § 78 Abs. 2. Die Ausnahmevoraussetzungen sind erfüllt wenn:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden kön-
nen,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten
sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rück-
halteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festset-
zung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Böden besonderer Standorteigenschaften, Altlasten, Bodendenkmale

Seltene Bodentypen und Böden mit herausgehobener Bedeutung für spezialisierte Tier- und Pflanzen-
arten, für die Dokumentation geowissenschaftlicher, archäologischer und kulturhistorischer Strukturen
sowie für das Ertragspotenzial werden als Böden mit besonderem Funktionsumfang bezeichnet und sind
besonders zu schützen. Die Änderungsbereiche sind nicht durch Böden besonderer Standorteigenschaf-
ten geprägt.

Viele der dargestellten Änderungsbereiche sind auf Standorten angesiedelt, deren Bodenfunktionen be-
reits erheblich durch Vornutzungen verändert und beeinträchtigt sind. Es sind zumeist frühere LPG-
Anlagen, die bereits hohe Bestandsversiegelung aufweisen und gewerblich nachgenutzt werden (SE 3,
D 11) oder im FNP bereits ausgewiesene Gewerbeflächen, die teilweise erschlossen sind (J 5, SM 2).
Ihre Darstellung im Flächennutzungsplan verfolgt nicht zuletzt auch das Ziel, dort bereits vorhandene
Nutzungen städtebaulich zu ordnen und mögliche Beeinträchtigungswirkungen zu mindern.

Die Änderungsbereiche sind nicht von Altlasten betroffen.

Von den geplanten Änderungen sind auch Belange des Bodendenkmalschutzes betroffen.

Änderungsblatt 6, D10

Bodendenkmal Nr. 30940 Siedlung der Urgeschichte

Änderungsblatt 7, D11

Bodendenkmal Nr. 31127 Siedlungen der Bronzezeit und des slawischen Mittelalters sowie mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Deetz

Änderungsblatt 14, K6

Bodendenkmal Nr. 31007 Rast- und Werkplatz des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums, der Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit und des deutschen Mittelalters

Änderungsblatt 17, SM2

Bodendenkmal Nr. 31126 mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schmergow

Änderungsblatt 18, SM6

Bodendenkmal Nr. 30942 Gräberfelder und Siedlungen des Neolithikums, der Bronze- und römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des deutschen Mittelalters und Gräberfelder der Völkerwanderungszeit sowie des slawischen Mittelalters

Die Bodendenkmale Nr. 30940, 31127, 31007 und 31126 grenzen direkt an Areale mit Änderungen des FNP. Da die korrekte Ausdehnung der Bodendenkmale derzeit nicht bekannt ist, ist es wahrscheinlich, dass sich die Bodendenkmale bis das Plangebiet erstrecken.

Die Änderung SM6 liegt im Areal des bekannten Bodendenkmals.

Alle Bodendenkmale sind nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG-GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.). Der Schutz eines Bodendenkmals ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 3 Abs. 1 BbgDSchG).

Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Für Veränderungen an Bodendenkmalen gilt eine Dokumentationspflicht (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG), wobei auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) eine wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse zu gewährleisten ist (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).

Biotopverbund

Die Änderungsbereiche greifen nicht in wichtige und landesweit bedeutende Elemente des übergeordneten Biotopverbunds ein. Um dem lokalen Biotopverbund gerecht zu werden, wurden in den einzelnen Änderungsblättern Vermeidungsmaßnahmen genannt; in den grünordnerischen Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne ist unbedingt darauf zu achten, dass eine Mindestbegrünung der Plangebiete erreicht wird. Gerade in beschleunigten Verfahren hat die Gemeinde darauf zu achten, dass ein Mindestmaß an grünordnerischen Festsetzungen erfolgt; gute Beispiele sind Siedlungsrandgestaltungen mit Feldgehölzpflanzungen und Streuobstwiesen oder ausreichend große insektenfreundliche Sukzessionsflächen, auf denen weder gedüngt wird, noch Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Kompensationsflächen

Kompensationsflächen und -maßnahmen dienen der naturschutzrechtlichen Kompensation von Beeinträchtigungen bestimmter Vorhaben. Sie sind in der Regel durch städtebauliche Verträge, Festsetzungen der Bebauungspläne und Planfeststellungen oder Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde abgesichert. Eine den vereinbarten Maßnahmen widersprechende Nutzung ist unzulässig. Entsprechende Flächen und Maßnahmen sind in der Gemeinde vorhanden und sind im FNP von 2013 dargestellt. Im Zuge der

1. Änderung des FNP werden diese Flächen weiterhin dargestellt; darüber hinaus werden keine neuen Kompensationsflächen im Zuge der 1. Änderung dargestellt, da in der Gemeinde genügend Kompensationsflächen vorhanden sind.

In den Ortsteilen Schmergow und Krielow, kleinflächig auch in Bochow liegen Flächen des Flächenpools der Flächenagentur Brandenburg GmbH, die ursprünglich für den Ausgleich des Havelausbaus im Rahmen des Verkehrsprojektes 17 konzipiert wurde, jedoch auch für andere Vorhaben herangezogen werden:

- Diverse Kleinflächen und Maßnahmen in Bochow
- Poolflächen Schmergow Bruch (85 ha)
- Poolflächen Krielow (80 ha)

Die zertifizierten Pools umfassen mit den Naturschutzbehörden abgestimmte und anteilig bereits realisierte Aufwertungsflächen. Sie können für künftige Ausgleichserfordernisse herangezogen werden. Teilflächen sind im Rahmen vertraglicher Regelungen bestimmten Vorhaben zugeordnet. Negative Auswirkungen der Planung auf Poolflächen ergeben sich nicht.

3.3 Darstellung der Änderungsbereiche

Die Umweltprüfungen der einzelnen Änderungsbereiche sind aus den Änderungsblättern ablesbar. Zusammengefasst werden hier lediglich die Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung dargelegt, wobei der Fokus auf Vermeidung und Verminderung liegt und auf einen erhöhten Planungsaufwand bzw. Kompensationsaufwand hinweist. Allgemeine Aussagen, die für alle Änderungsbereiche gelten (Durchführung einer artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung für den Artenschutz, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hochwertige Eingrünung der Ortsränder usw.) werden hier nicht wiederholt.

	Änderungsbereich	Besondere Hinweise / Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung
	gesamtes Gemeindegebiet	Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete; keine Hinweise
B6	Neuausweisung von gewerblicher Baufläche östlich der Ortslage Groß Kreutz 3,07 ha	Erhalt / Integration der SPE-Fläche am Triftweg im B-Plan (Erhalt des Grüngürtels mit Bäumen und Sträuchern durch Festsetzung oder Nichtaufnahme in den B-Plan), Erhalt der Allee an der Bundesstraße 1, Potential für Vorkommen von Zauneidechsen
B7 B8	Neuausweisung von gemischter Baufläche im nördlichen bzw. nordwestlichen Teil der Ortslage Bochow 0,58 ha / 0,3 ha	Beachtung von Ein- und Ausfahrten (Alleeschutz B 7), Potential für Vorkommen von Zauneidechsen (B7)
B9	Neuausweisung von Wohnbaufläche im südöstlichen Teil der Ortslage Neu Bochow (südlich der Lehniner Chaussee) 0,2 ha	Baumbestand vorhanden, Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, Vögel
B10	Neuausweisung von Wohnbaufläche in der Ortslage Neu Bochow südwestlich des Kiefernwegs 0,5 ha	Flächiger Baumbestand vorhanden, Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäuse, Vögel
D11	Konsumgasse, Deetz	Kein Änderungsblatt „Umweltprüfung“

	Änderungsbereich	Besondere Hinweise / Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung
	1,4 ha Neuausweisung gemischter Baufläche	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand wird im Rahmen des Änderungsverfahrens auf eine Umweltprüfung inkl. eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung verzichtet. In nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist mindestens für die Gebäude eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Hohes Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, Vögel und Fledermäusen.
D10	Neuausweisung von Wohnbaufläche „Zum Königsberg“ 0,75 ha	Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Deetz, Zone III (Nr. 2838), Vorhandene Waldfunktionen: Wald in Wasserschutzgebieten, Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Vögeln
G11	-	<i>entfällt, aufgrund fehlender Zustimmung der Unteren Forstbehörde</i>
GK12	Neuausweisung von Wohnbaufläche westlich der Bochow Straße (Ortslage Groß Kreutz) 0,88 ha	Potential für Vorkommen von Zauneidechsen
GK14	Neuausweisung von gemischter Baufläche im östlichen Bereich der Ortslage Groß Kreutz 0,35 ha	Baumbestand vorhanden, Potential für Vorkommen von Zauneidechsen
GK15	Neuausweisung von gemischter Baufläche in Groß Kreutz Ausbau südlich der B1 0,42 ha	Beachtung von Ein- und Ausfahrten (Alleeschutz), Potential für Vorkommen von Zauneidechsen
GK16	Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche am „Wolfsberg“	Kein Änderungsblatt „Umweltprüfung“ Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da es sich lediglich um die Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche innerhalb genehmigter Bebauungspläne handelt. Im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung für den westlichen Teilbereich durchgeführt und Vermeidungsmaßnahmen für europäische Vogelarten formuliert. Falls für die Erweiterungsfläche ein Änderungsverfahren eingeleitet wird, ist aufgrund des Potentials für Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Vögel ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen.
J5	Bebauungsplan "Gewerbepark südlich der B1" ca. 24 ha	Kein Änderungsblatt „Umweltprüfung“ Der Bebauungsplan „Gewerbepark südlich der B1“ soll mangels Nachfrage langfristig als Wohnbauland umgenutzt werden. Eine Teilfläche verbleibt als Gewerbefläche in der Darstellung; der Übergang von Wohn- zu Gewerbefläche wird als gemischte Baufläche dargestellt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da diese bereits im Zuge der Bearbeitung des FNP im Jahr 2013 erfolgte. Sie wird lediglich im Begründungsteil nachrichtlich übernommen.
K4 K5 K6	Neuausweisung von gemischten Bauflächen an der Chausseestraße in Krielow (westlicher Teil und östlicher Teil der Chausseestraße sowie Kreuzungsbereich mit Lilienthalstraße) 0,4 ha / 0,3 ha / 0,27 ha	Baumbestand vorhanden (K 4 und K 5), Potential für Vorkommen von Zauneidechsen (K 4 und K 5)

	Änderungsbereich	Besondere Hinweise / Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung
SE3	Änderung von gewerblicher Baufläche zu sonstiger Sonderbaufläche 1,43 ha	Kein Änderungsblatt „Umweltprüfung“ In der Gemarkung Schenkenberg wird eine ehemalige landwirtschaftliche Produktionsfläche Wohnbaufläche westlich der Ortslage Schenkenberg an der südlichen Gemarkungsgrenze von gewerblicher Baufläche zu sonstiger Sonderbaufläche (SE 3) geändert. Die Flächen befinden sich westlich der Trechwitz Straße und südlich der Bruchstraße. Anlass ist das 2019 eingeleitete Bebauungsplanverfahren zur Umnutzung der derzeit als Lagerhallen genutzten Flächen als Kunst- und Kulturhof. Die Umweltprüfung liegt bereits zum FNP von 2013 vor. Eingriffsregelung und artenschutzrechtliche Belange werden im Bebauungsplanverfahren behandelt.
SE5	Neuausweisung von Wohnbaufläche in Schenkenberg 1,43 ha	Baumbestand vorhanden, Potential für Vorkommen von Vögeln und Zauneidechsen.
SM2	Neuausweisung gemischter Baufläche und Grünfläche Sportplatz 3,5 ha	Kein Änderungsblatt „Umweltprüfung“ Auf ehemals gewerblich genutzter und aufgrund mangelnder Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht mehr benötigter gewerblicher Baufläche von 3,5 ha erfolgt die Neuausweisung von gemischter Baufläche und Grünfläche "Sportplatz". Als gewerbliche Baufläche verbleibt eine Teilfläche. Für die Änderung der Flächenausweisung ist die Umweltprüfung zum FNP von 2013 weiterhin gültig. Potential für Vorkommen von Zauneidechsen.
SM6	Neuausweisung von Sondergebiet Tierhaltung („Rinderbesamungsanlage RBB“) 2,49 ha	Bebauungsplanverfahren in Aufstellung, Plangebiet liegt an der Grenze zu LSG, Baumbestand vorhanden
SM7	Neuausweisung von Wohnbaufläche in Schmergow 2,5 ha	Baumbestand vorhanden, Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Vögeln; laut Angabe der UNB im Teilbereich Biotopschutz nach § 30 BNatSchG
SM8	<i>Erweiterung von Sonderbaufläche „Kompostier- und Biogasanlage“ 1,1 ha</i>	<i>entfällt, aufgrund fehlender Genehmigung</i>
	gesamtes Gemeindegebiet	Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Überschwemmungsgebiete; keine Hinweise

Tab. 4: Hinweise und Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung

4 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Landschaftsplans bilden das Bundesnaturschutzgesetz (§ 11 BNatSchG) und das brandenburgische Naturschutzausführungsgesetz (§ 5 BbgNatSchAG). Die Gesetze regeln Aufgaben und Inhalte, das Aufstellungsverfahren sowie das Verhältnis des Landschaftsplans zur Bauleitplanung und zu den Fachplanungen. Aufgabe des Landschaftsplans ist es, in Landschaftsplänen für den besiedelten wie für den unbesiedelten Bereich unter besonderer Berücksichtigung der Pflichten nach § 15 Absatz 2 des BNatSchG die Zweckbestimmung von Flächen sowie Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen darzustellen, 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; dabei

kommt dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien nach § 1 Absatz 3 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes eine besondere Bedeutung zu,

- 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 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 Erholungs- und Grünanlagen, 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.

Wie der Flächennutzungsplan bezieht sich der Landschaftsplan auf das gesamte Gemeindegebiet. Er orientiert sich an den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und ist auf Grundlage des Landschaftsrahmenplanes und des Landschaftsprogramms zu entwickeln. Der Landschaftsplan wiederum stellt eine fachliche Vorgabe für die Grünordnungspläne dar, die zu einzelnen Bauvorhaben erstellt werden.

Planungsträger	Überörtliche und örtliche Landschaftsplanung	Regionalplanung Bauleitplanung
Land Brandenburg	Landschaftsprogramm	Landesentwicklungsprogramm Landesentwicklungspläne
Landkreise, Planungsregionen	Landschaftsrahmenpläne	Regionalpläne
Gemeinden, Städte	Landschaftspläne	Flächennutzungspläne
Gemeinden, Städte	Grünordnungspläne	Bebauungspläne

Tab. 5: Ebenen der räumlichen Gesamtplanung und der Landschaftsplanung im Land Brandenburg

Der Landschaftsplan gilt als eigenständiger Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege auf kommunaler Ebene. Er hat keine eigene Verbindlichkeit. Die Integration der Darstellungen des Landschaftsplanes ist jedoch eine Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Flächennutzungsplanes. Dies soll eine umweltverträgliche Entwicklung der Kommunen im Vorfeld gewährleisten. Außerdem stellt der Landschaftsplan eine Entscheidungshilfe für die Gemeinde und die Naturschutzbehörden bei allen raumbedeutsamen Vorhaben dar.

Der Landschaftsplan wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet und bildet die Grundlage für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Planungsentscheidungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung. Durch den Landschaftsplan erfolgt zunächst die gegenwärtige Darstellung und Beurteilung des Zustands von Natur und Landschaft einschließlich der Auswirkungen vergangener, gegenwärtiger – und soweit erkennbar – zukünftiger Raumnutzungen.

Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse und -bewertung des vorhandenen bzw. zu erwartenden Zustandes der Tier- und Pflanzenwelt, ihrer Biotope, der Naturgüter Boden, Wasser und Klima sowie des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholungseignung stellt der Landschaftsplan die Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege sowie zur Sanierung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich dar. In diesem Zusammenhang ist der Landschaftsplan als querschnittsorientierte Planung zu verstehen, die eng mit anderen Fachplanungen, etwa der Forstwirtschaft oder der Tourismusplanung zusammenarbeitet. Im Landschaftsplan wird zudem geprüft, ob etwaige naturschutzfachliche Konflikte mit anderen Umweltschutzbelangen bestehen.

4.1 Planungsstand

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2023 trat mit Bekanntmachung vom 28.11.2014 in Kraft. Der FNP 2023 fasste die Inhalte der Flächennutzungspläne für die ehemaligen Amtsgebiete Groß Kreutz und Emster-Havel zu einem einheitlichen Planwerk für die seit 2003 bestehende Gemeinde Groß Kreutz (Havel) zusammen. Darüber hinaus wurden bestehende verbindliche Bauleitpläne und Satzungen übernommen.

Die Landschaftspläne für die ehemaligen Amtsgemeinden bleiben gültig; sie wurden von der unteren Naturschutzbehörde abschließend fachlich beurteilt und gelten als aufgestellt; die Integrationskarte wurde für den FNP 2023 erstellt. Die Inhalte der Integrationskarte werden für die nachfolgenden Änderungsbereiche widergegeben.

Die Ortsteile Bochow, Deetz, Groß Kreutz, Krielow und Schmergow liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Amt Groß Kreutz. Der für das frühere Amtsgebiet Groß Kreutz - einschließlich der heute zu Werder (Havel) gehörenden Gemeinde Derwitz - erarbeitete Plan wurde 1999 aufgestellt. Die Ortsteile Götz, Jeserig und Schenkenberg gehören zum Geltungsbereich des Landschaftsplans Amt Emster-Havel, der im Mai 2001 aufgestellt wurde.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB in diesem Änderungsverfahren lediglich nur für die Änderungsbereiche durchgeführt und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB erstellt. Damit werden auch die landschaftsplanerischen Inhalte abgebildet.

Mit der 2004 erfolgten Novellierung des Baugesetzbuches wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt. Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung.

4.2 Erläuterung der Änderungsbereiche

Änderungsbereich B6: Neuausweisung von gewerblicher Baufläche östlich der Ortslage Groß Kreutz

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006):

Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren, Erhalt und Aufwertung der Eigenart von Obstanbaugebieten (Anm.: die Obstanbaugebiete sind nicht mehr vorhanden), Erhalt von Alleen und Baumreihen. In räumlicher Nähe: Erhalt und Aufwertung von Kleingewässern.

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Erhalt Baumallee, Erhalt Geschützte Biotop mit Pauschalschutz

Die hier genannten Entwicklungsziele sind im folgenden Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: SPE-Fläche und Alleeschutz sind zu beachten; Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt, Erhalt des Oberflächengewässers ist zu beachten.

Fläche: Insgesamt 3,07 ha werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerfläche (Wertstufe 1); außerhalb des Planbereiches: Grüngürtel am Triftweg mit extensiver Nutzung, Bäume, Sträuchern (Wertstufe 3) sowie Allee an der B 1 (Alleeschutz)

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, Lebensraumfunktion der angrenzenden SPE-Fläche ist zu beachten.

Boden: Braunerden, Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen

Wasser: keine Oberflächengewässer, niedrige Grundwassergefährdung (Flurabstand > 10 m), Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, Gehölze als landschaftsprägende Strukturen sind an der Grenze zum geplanten Vorhaben vorhanden

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen vermutlich gering, da Wohnbebauung nicht in räumlicher Nähe. Emissionen sind abhängig von dem geplanten Vorhaben und auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 3,07 ha, bei einer Versiegelung von max. 80% (GRZ 0,8) ist mit einer Neuversiegelung von 2,46 ha zu rechnen. Vermeidung von Eingriffen in angrenzende Grünstrukturen und Gewässer. Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Erhalt / Integration der SPE-Fläche am Triftweg im B-Plan (Erhalt des Grüngürtels mit Bäumen und Sträuchern durch Festsetzung oder Nichtaufnahme in den B-Plan), Erhalt der Allee an der B 1, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der Lage am Ortsrand / Ortseingang, Beachtung von Ein- und Ausfahrten (Grünstreifen / Baumbestand).

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (4,92 ha).

Qualitativ hochwertige Eingrünung der Ortsränder, Kompensationserfordernisse sind auf der angrenzenden Ackerfläche zu erbringen. Sollten diese Flächen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen.

Änderungsbereiche B7 und B8: Neuausweisung von gemischter Baufläche im nördlichen Teil der Ortslage Bochow

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006):

Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren, Erhalt und Aufwertung der Eigenart von Obstanbaugebieten (Anm.: nicht mehr vorhanden), Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung, Erhalt von Alleen und Baumreihen (nur B7).

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Erhalt Baumallee (nur B7)

Die hier genannten Entwicklungsziele sind im folgenden Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: Alleeschutz bei B7 ist zu beachten; Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Fläche: Insgesamt werden 0,58 ha für B 7 und 0,3 ha für B 8 aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerfläche (Wertstufe 1); Allee an der Bochower Straße (nur B7, Alleeschutz)

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Für das Plangebiet selbst aufgrund des Biotoptyps Intensivacker unwahrscheinlich. Für den Bereich B 7 besteht ein Potential für das Vorkommen von Zauneidechsen

Boden: Braunerden, Podsol-Braunerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, niedrige Grundwassergefährdung (Flurabstand > 10 m) bei B8, mittlere Grundwassergefährdung (Flurabstand > 10 m) bei B 7, Trinkwasserschutzzone laut Landschaftsrahmenplan bei B7 (laut LfU kein Wasserschutzbereich).

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, Ackerflächen.

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering durch Einhalten von Grenzwerten der Lärmimmissionen. Emissionen sind abhängig von dem geplanten Vorhaben und auf der Ebene des Bebauungsplanes zu beachten und nachzuweisen.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit.

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 0,58 ha für B7 und 0,3 ha für B8, bei einer Versiegelung von max. 80% (Berücksichtigung von GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,46 ha für B 7 und 0,24 ha für B 8 zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen, Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung aufgrund der Lage am Ortsrand / Ortseingang, Beachtung von Ein- und Ausfahrten (Baumbestand B7).

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsflächen (0,92 ha für B7 und 0,48 ha für B8).

Qualitativ hochwertige Eingrünung der Ortsränder, Kompensationserfordernisse sind auf der angrenzenden Ackerfläche zu erbringen. Sollten diese Flächen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen.

Änderungsbereich B9 und B10: Neuausweisung von Wohnbaufläche im südöstlichen Teil der Ortslage Neu Bochow (südlich der Lehniner Chaussee) und südwestlich Kiefernweg

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006):

Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche, Nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland (B9), Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren, Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung (B10).

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Keine Aussagen (B9, B10)

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine, Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen.

Fläche: Insgesamt werden 0,2 ha (B9) bzw. 0,5 ha (B10) aus der aktuellen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerflächen / Gartenflächen / Lagerflächen (Wertstufe 1), im Bereich von B 10 zusätzlich auch mit Waldbäumen bestandene Flächen (Wertstufe 3), die jedoch laut Forstbehörde kein Wald nach Landeswaldgesetz sind. Verluste sind in der Eingriffsregelung zu behandeln. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Biotoptypenkartierung erforderlich.

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Potential für Vorkommen von Zauneidechsen Fledermäuse, Vögel

Boden: Podsol-Braunerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, niedrige Grundwassergefährdung (Flurabstand > 10 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, teilweise Erholungsnutzung

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit.

Auswirkungen / Eingriffe

B9: Lebensraumverlust geringer Bedeutung, auf 0,2 ha, bei max. 40% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,08 ha zu rechnen.

B10: Lebensraumverlust mittlerer Bedeutung, auf 0,5 ha, bei max. 40% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,2 ha zu rechnen. Zudem sind Baumverluste auszugleichen. Ggf. ist die Anlage einer Wendeschleife notwendig, die zu bilanzieren ist. Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche, gärtnerische Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Erhalt von soviel Bäumen wie möglich, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (0,16 ha bei B9 bzw. 0,4 ha bei B10).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung nur im Regelverfahren durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen. Baumverluste sind auszugleichen.

Änderungsbereich D10: Neuausweisung von Wohnbaufläche "Zum Königsberg"

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche, Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen, Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten (nördlicher Teil)

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Wasserschutzgebiet, Bodendenkmal

Die hier genannten Entwicklungsziele sind im folgenden Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine Schutzgebiete

Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Deetz, Zone III (Nr. 2838). Es ist eine Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes beabsichtigt; eventuelle Restriktionen sind im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren zu beachten.

Fläche: Insgesamt werden 0,75 ha aus der aktuellen Nutzung herausgenommen, davon ca. 0,15 ha mit Waldbäumen bestandene Flächen. Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen, die jedoch laut Forstbehörde kein Wald nach Landeswaldgesetz sind. Verluste sind in der Eingriffsregelung zu behandeln. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Biototypenkartierung erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerflächen (Wertstufe 1) / Gartenbrachen (Wertstufe 2) / Mischwald (Wertstufe 4), Baumbestand / Gehölzbestand vorhanden

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Für das Plangebiet ist aufgrund des Mischwaldes, des Baumbestandes und der vorhandenen Heckenstrukturen eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig (Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen und Vögel).

Boden: Fahlerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, hohe Grundwassergefährdung (Flurabstand > 5 bis 10 m), Trinkwasserschutzgebiet Deetz, Zone III.

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Frischlufthproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, keine Erholungsnutzung

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: Bodendenkmal Nr. 30940 Siedlung der Urgeschichte

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 0,75 ha, bei max. 40% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,3 ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche, gärtnerische Nutzung, forstwirtschaftliche Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (0,6 ha). Kompensationsfaktor nach Maßgabe der Forstbehörde in Bezug auf Waldverlust. Aufgrund vorhandener Waldfunktionen ist mit erhöhtem Ausgleich zu rechnen. Forstlicher Ausgleich im gleichen Naturraum.

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung nur im Regelverfahren durchzuführen; die Voraussetzung für beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung oder Ergänzungssatzung sind zu prüfen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen. Baumverluste sind auszugleichen. CEF-Maßnahmen sind möglich. Die Belange des Trinkwasserschutzes und des Bodendenkmalschutzes sind zu beachten.

Änderungsbereich GK12: Neuausweisung von Wohnbaufläche westlich der Bochower Straße (Ortslage Groß Kreutz)

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Vorrangige Aufwertung von Ackerfluren

Erhalt von Böden mit hoher Wind- und Wassererosionsgefährdung

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Kompensationsmaßnahme GK1-1 (Teilfläche)

Die Kompensationsmaßnahme wurde aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden Verfügbarkeit nicht realisiert. Die Neuausweisung von Kompensationsflächen sind ggf. an anderer Stelle zu realisieren.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine

Fläche: Insgesamt werden 0,88 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerfläche (Wertstufe 1)

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig

Boden: Fahlerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, niedrige Grundwassergefährdung (Flurabstand > 5 bis 10 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, keine Erholungsnutzung

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit.

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 0,88 ha, bei max. 40% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,35 ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (0,7 ha).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung nur im Regelverfahren durchzuführen; die Voraussetzung für beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung ist zu prüfen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen.

Änderungsbereich GK14: Neuausweisung von gemischter Baufläche im östlichen Bereich der Ortslage Groß Kreutz

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche, Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Keine Aussagen

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine. Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen.

Fläche: Insgesamt werden 0,35 ha aus der aktuellen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerflächen / Gartenflächen / Lagerflächen (Wertstufe 1), Baumbestand vorhanden

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig

Boden: Braunerden, Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen

Wasser: keine Oberflächengewässer, niedrige Grundwassergefährdung (Flurabstand > 10 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum in der Ortslage, keine Erholungsnutzung

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit.

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 0,35 ha, bei max. 80% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,28 ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche, gärtnerische Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (0,56 ha).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen. Baumverluste sind auszugleichen.

Änderungsbereich GK15: Neuausweisung von gemischter Baufläche in Groß Kreutz Ausbau südlich der B1

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren, Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung.

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Erhalt Baumallee

Die hier genannten Entwicklungsziele sind im folgenden Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: Alleeschutz ist zu beachten; Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Fläche: Insgesamt 0,42 ha werden aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Ackerfläche / Ansaatgrasland (Wertstufe 1); Allee an der B 1 (Alleeschutz)

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig

Boden: Braunerden, Belastung durch verkehrsbedingte Emissionen

Wasser: keine Oberflächengewässer, niedrige Grundwassergefährdung (Flurabstand > 10 m), Belastungsrisiko durch verkehrsbedingte Emissionen

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, Gehölze als landschaftsprägende Strukturen sind in der Umgebung zum geplanten Vorhaben vorhanden.

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen vorhanden; Lärmschutz ist zu beachten. Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit.

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 0,42 ha, bei einer Versiegelung von max. 80% (Berücksichtigung von GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,34 ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Erhalt der Allee an der B 1, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen, Beachtung von Ein- und Ausfahrten (Grünstreifen / Baumbestand).

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (0,34 ha).

Qualitativ hochwertige Eingrünung des Ortsrandes, Kompensationserfordernisse sind auf der angrenzenden Ackerfläche zu erbringen. Sollten diese Flächen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen.

Änderungsbereiche K4, K5 und K6: Neuausweisung gemischter Baufläche an der Chausseestraße, Neuausweisung von Wohnbaufläche nördlich Lilienthalstraße, Bestandsdarstellung der Ergänzung der Klarstellungssatzung für Krielow

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche, Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes regionstypischer Dörfer

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Erhalt Baumallee

Die hier genannten Entwicklungsziele sind im folgenden Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine, Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen.

Fläche: Insgesamt werden 0,4 ha (K 4), 0,3 ha (K 5) und 0,27 ha (K 6) aus der aktuellen Nutzung herausgenommen. Arten und Lebensgemeinschaften:

Ansaatgrasland (Wertstufe 1), Baumbestand vorhanden bei K 4 und K 5

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Potential für Vorkommen von Zauneidechsen, artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig (K4 und K5)

Boden: Braunerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, hohe Grundwassergefährdung (Flurabstand > 2 bis 5 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandflächen fungieren als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, keine Erholungsnutzung

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: Bodendenkmal Nr. 31007 Rast- und Werkplatz des Mesolithikums, Siedlungen des Neolithikums, der Eisenzeit, der römischen Kaiserzeit und des deutschen Mittelalters (K 6).

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 0,4 ha (K 4), 0,3 ha (K 5) und 0,27 ha (K 6), bei je max. 80% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,6 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,32 ha (K 4), 0,24 ha (K 5) und 0,22 ha (K 6) ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche, gärtnerische Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsflächen (0,64 ha (K 4), 0,48 ha (K 5) und 0,44 ha (K 6)).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu bringen. Baumverluste sind auszugleichen (K 4 und K 5).

Änderungsbereich SE5: Ausweisung neuer Wohnbaufläche südlich Heiderosenweg

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Nachrangige Aufwertung von Ackerfluren, Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Keine

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine, Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen.

Fläche: Insgesamt werden 1,43 ha aus der aktuellen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Grünland / Grünlandbrachen mit Baumbestand / Obstbaumbestand (Wertstufe 2-3)

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Für das Plangebiet ist aufgrund des Baumbestandes ist eine Potentialabschätzung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig. Sollte im Rahmen der Potentialabschätzung Altbäume oder Höhlenbäume festgestellt werden, ist eine weitergehende Untersuchung notwendig (Schwerpunkt Vögel, Zauneidechsen).

Boden: Fahlerden, Braunerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, hohe Grundwassergefährdung (Flurabstand > 5 bis 10 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, mittlere Erholungsnutzung

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: keine Betroffenheit.

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 1,43 ha max. 40% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,57 ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (landwirtschaftliche, gärtnerische Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (0,16 ha) sowie Kompensationsfaktor 1 in Bezug auf Biotopverlust (Grünland / Grünlandbrachen mit Baumbestand / Obstbaumbestand).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung nur im Regelverfahren durchzuführen; die Voraussetzung für beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung ist zu prüfen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen. Baumverluste sind auszugleichen. CEF-Maßnahmen möglich.

Änderungsbereich SM 6: Neuausweisung von Sonderbaufläche Tierhaltung „Rinderbesamungsanlage RBB“ östlich der Ortslage Groß Kreutz

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche, Einbindung von Industrie- und Gewerbeflächen in das Orts- und Landschaftsbild

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Bodendenkmal, Erhalt Baumallee

Die hier genannten Entwicklungsziele sind im folgenden Bebauungsplan-Verfahren zu berücksichtigen.

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: keine; Plangebiet liegt an der Grenze zu LSG, Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen.

Fläche: 2,49 ha; Standort befindet sich bereits in Nutzung (Baugenehmigung); aufgrund geplanter Erweiterungen (Rinderbesamungsanlage) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Landwirtschaftliches Betriebsgelände (Wertstufe 1), Baumbestand vorhanden

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Für das Plangebiet selbst aufgrund des Biotoptyps eher unwahrscheinlich; Potentialabschätzung auf der Ebene des Bebauungsplanes empfehlenswert (Grünstrukturen vorhanden, Schwerpunkt Vögel, Fledermäuse)

Boden: Fahlerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, mittlere Grundwassergefährdung (Flurabstand ≤ 5 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum geringer Bedeutung (Nutzung bereits vorhanden)

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortsrandlage, keine Erholungsnutzung, Betriebsgelände (umzäunt).

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: Bodendenkmal Nr. 30942 Gräberfelder und Siedlungen des Neolithikums, der Bronze- und römischen Kaiserzeit sowie Siedlung des deutschen Mittelalters und Gräberfelder der Völkerwanderungszeit sowie des slawischen Mittelalters

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 2,49 ha ohne Berücksichtigung des aktuell vorhandenen und legal errichteten Gebäudebestandes (und Baugenehmigungen). Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (Betriebsgelände ohne Erweiterungsmöglichkeiten).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche. Die genaue Versiegelungsfläche wird im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ermittelt (Aufstellungsbeschluss Juni 2020).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung durchzuführen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu bringen. Baumverluste sind auszugleichen. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind zu beachten.

Neuausweisung Wohnbaufläche SM7

Aussagen des Landschaftsrahmenplanes Potsdam-Mittelmark (2006)

Aufwertung sonstiger Siedlungsbereiche, Erhalt von Gärten, Grün- und Freiflächen in Siedlungsräumen
Abweichung vom Ziel: Wohnbaulandentwicklung vorrangig auf Bereiche der Innenentwicklung

Aussagen der Landschaftsplanerischen Integrationskarte zum Flächennutzungsplan Groß Kreutz (Havel) 2023:

Keine

Schutzgüter von Natur und Landschaft (Bestand und Bewertung, Hinweise)

Schutzgebiete / Fachgesetzliche Restriktionen: Laut Angabe der UNB im Teilbereich Biotopschutz nach § 30 BNatSchG (dieser Bereich wäre aus dem Bebauungsplan auszugliedern oder als SPE-Fläche darzustellen), Bäume sind gemäß gemeindlicher Satzung oder grünordnerischer Festsetzung auszugleichen. Fläche: Insgesamt werden 2,5 ha aus der aktuellen Nutzung herausgenommen.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Sportplatz (Rasen) / Gartenflächen mit Baumbestand / Grünland- oder Ansaatgrünlandflächen (Wertstufe 2), Streuobstwiese (Wertstufe 4)

Seltene / Gefährdete / Geschützte Arten: Für das Plangebiet ist aufgrund des Baumbestandes ist eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplanes notwendig (Schwerpunkt Vögel, Fledermäuse, Zauneidechsen).

Boden: Fahlerden.

Wasser: keine Oberflächengewässer, mittlere Grundwassergefährdung (Flurabstand ≤ 5 m)

Klima/ Luft: Die Siedlungsrandfläche fungiert als klimatischer Ausgleichsraum (Kaltluftproduktion).

Landschaftsbild/Erholung: Siedlungsgeprägter Raum der Ortslage, mittlere Erholungsnutzung und -eignung.

Mensch (Immissionsbelastung/Emissionspotential): Auswirkungen auf Menschen gering.

Sachgüter / Kulturelles Erbe: Bodendenkmal 31126 mittelalterlicher und neuzeitlicher Ortskern von Schmergow.

Auswirkungen / Eingriffe

Lebensraumverlust geringer Bedeutung auf 2,5 ha max. 30% Versiegelung (Berücksichtigung von GRZ 0,2 zzgl. Nebenanlagen) ist mit einer Neuversiegelung von 0,75 ha zu rechnen.

Prognose der weiteren Entwicklung ohne das Vorhaben: keine Änderung des aktuellen Bestandes (Grünfläche / Sportfläche, gärtnerische Nutzung, sonstige Nutzung).

Empfehlungen aus Sicht der Landschaftsplanung (Vermeidung und Verminderung)

Versiegelung ist auf das Notwendige zu reduzieren, Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplatzflächen.

Vorschläge zur Kompensation / Flächenerfordernis

Kompensationsfaktor 2 in Bezug auf die Versiegelungsfläche (1,5 ha).

Qualitativ hochwertige Durchgrünung des Plangebietes. Sollten angrenzende Flächen für Kompensationsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen, kann die Kompensation über die Flächenagentur Brandenburg erfolgen (Flächenpool Schmergow).

Beurteilung aus Sicht der Landschaftsplanung / Hinweise für die Bauleitplanung

Eine Umweltprüfung ist in der Bauleitplanung nur im Regelverfahren durchzuführen; die Voraussetzung für beschleunigte Verfahren ohne Umweltprüfung ist zu prüfen. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens sind unter Beachtung der o.g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kompensierbar. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen ergeben sich vor allem aus der beanspruchten bzw. versiegelbaren Bodenfläche. Prioritär sind Maßnahmen in räumlicher Nähe als Ortsrandgestaltung zu erbringen. Baumverluste sind auszugleichen.

4.3 Besonderer Artenschutz

Bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten sowie alle Vogelarten unterliegen unabhängig von dem Grad ihrer Gefährdung in dem jeweiligen Bezugsraum einem besonderen gesetzlichen Schutz. Grundlage hierfür sind nationale und europäische Rechtsvorschriften. Die im BNatSchG näher definierten Arten werden in "besonders geschützte Arten" und "streng geschützte Arten" unterschieden, wobei letztgenannte dem höherrangigen Schutz unterliegen. Die Berücksichtigung des Artenschutzes im Rahmen von Bauvorhaben und Bauleitplanungen wird von den Naturschutzbehörden mit der Durchführung mehr oder weniger detaillierter Artenerfassungen verknüpft.

§ 44 BNatSchG untersagt Vorhaben, die mit der Tötung, Entnahme oder erheblichen Störung streng geschützter Arten verbunden sind bzw. die Beseitigung oder erhebliche Beeinträchtigung ihrer Lebensräume erfordern. Eine "erhebliche Störung" liegt z.B. dann vor, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer solchen Art verschlechtert. Die Zerstörung nicht ersetzbarer Lebensräume streng geschützter Arten kann nur bei Vorliegen zwingender Gründe öffentlichen Interesses als Ausnahme gestattet werden. Ein Verbotsverstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies kann bspw. durch Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bewirkt werden.

§ 67 BNatSchG bestimmt, dass auf Antrag und unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG erteilt werden können. Zuständig hierfür ist die untere Naturschutzbehörde. Sofern Vorhaben lediglich "national besonders geschützte Arten" berühren, ist dies im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung zu behandeln, ein separates Antragsverfahren ist nicht erforderlich.

In den Änderungsblättern für die Änderungsbereiche können lediglich Aussagen zu auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf der Vorhabenebene zu untersuchenden Artengruppen gegeben werden und Hinweise zu möglichen Vermeidung-/Ausgleichsmaßnahmen und zur Vorhaltung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden. Zu jedem Änderungsblatt wurden Einschätzungen betroffener Arten gegeben, die im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen sind. Es wird dargelegt, ob für den Änderungsbereich eine Potentialabschätzung für ausreichend angesehen wird, oder ob eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig ist. Zudem wurden Hinweise einer vor Ort ansässigen Artengutachterin für die Änderungsbereiche übernommen.

Die Ausweisungen im Flächennutzungsplan erfüllen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Erst seine Umsetzung kann zu verbotswidrigen Handlungen führen. Adressat einer Ausnahme- oder Befreiungsvorschrift - sofern notwendig - ist nicht der Plangeber, sondern derjenige, der die Festsetzungen des Plans realisiert. Bei einem Flächennutzungsplan, dessen Realisierung die Umsetzung in einem Bebauungsplan verlangt, kann eine Verlagerung der artenschutzrechtlichen Problematik ins das Bebauungsplanverfahren sinnvoll sein; allerdings muss sich die Gemeinde bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen der Verbote gemäß § 42 Abs. 1 BNatSchG auseinandersetzen, wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte erkennbar sind (Scharmer 2009). Dabei genügt jedoch eine überschlägige Vorabschätzung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren. Dabei sind verfügbare Informationen zu bereits bekannten Vorkommen von Arten einzuholen und zu berücksichtigen. Wenn bereits auf dieser Ebene artenschutzrechtliche Konflikte zu erkennen sind, ist auf Grundlage einer prognostischen Beurteilung zu prüfen, ob im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Zulassungsverfahren eine artenschutzkonforme Konfliktlösung zu erwarten ist. In diesem Fall ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zulässig und angemessen.

Bei der Anwendung der Eingriffsregelung gelten folgende Regelungen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG):

Sind Tierarten nach Anhang IVa der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gilt dies entsprechend. Sind andere

besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote nicht vor. Besonders und streng geschützte Arten sind, soweit es sich nicht um Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten handelt, im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden vorhandenen Unterlagen zum Landschaftsplan, Landschaftsrahmenplan, dem digitalen Daten des Landesumweltamtes, der Naturschutzkonzeption und den Einschätzungen von Gutachtern ausgewertet und Analogschlüsse aufgrund der Biotopausstattung gezogen. Betrachtet werden nur die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsabsichten; die Informationen ersetzen keine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Ebene des Bebauungsplans oder der Baugenehmigung.

Betroffenheit der Artengruppen

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ist die artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen für einzelne Änderungsbereiche nicht auszuschließen; diese sind in den betroffenen Datenblättern genannt. Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Artengruppe betroffen sein. Gerade in Siedlungsrandbereichen sind bei einem Wechsel von verschiedenen Nutzungsarten wie Gärten, Rasenflächen, kleinere Gehölzflächen, Gebäuden oder auch Waldkanten mit Fledermausarten zu rechnen; mit Ausnahme der Änderungsbereiche auf reinen Ackerflächen sind hier alle Änderungsbereiche betroffen.

Die Nachweise sind im Rahmen eines Bebauungsplanes mittels gängiger Verfahren (Sichtkontrollen, Detektoren, Batcorder) zu erbringen. Bei Verlusten von Baumhöhlen können diese ggf. durch Fledermauskästen als vorauslaufende Maßnahme ausgeglichen werden. Gebäude sind auf das Vorkommen von Fledermäusen zu kontrollieren, dies betrifft vor allem den Änderungsbereich D11.

Weitere streng geschützte Säugetierarten wie Wolf, Wildkatze, Haselmaus, Biber oder Fischotter sind von den geplanten Vorhaben nicht betroffen, da die Änderungsbereiche nicht zu den bevorzugten Lebensräumen dieser Arten zählt.

Reptilien

Innerhalb des Planungsraumes sind aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen viele Bereiche vorhanden, die von streng geschützten Reptilien wie die Zauneidechse besiedelt werden können. Sollten die Änderungsbereiche konkret im Rahmen eines Bebauungsplanes umgesetzt werden, sind Zauneidechsen in den Monaten Mai bis August zu erfassen und zu dokumentieren. Vor Baubeginn muss im Rahmen der Baufeldfreimachung sichergestellt werden, dass keine Zauneidechsen beeinträchtigt werden. Dem Vorsorgeprinzip entsprechend sollten Ausweichquartiere bereits im Vorfeld geschaffen werden, um eine möglicherweise erforderliche Umsiedlung von Tieren zu ermöglichen. Die Tiere können auch so gelenkt werden, dass sie sich nicht innerhalb des Baufeldes befinden oder aber durch Fang und Umsiedlung aus dem Planungsraum bzw. Eingriffsbereich entfernt werden. Zudem sind durch eine vorauslaufende Neuschaffung von Habitaten (Lesesteinhaufen / Reisighaufen) diese auszugleichen (CEF-Maßnahme).

Amphibien, Libellen, Fische etc.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Gewässer vorhanden, die als Fortpflanzungsstätte für diese Tiergruppen dienen könnten. Mit dem Fehlen einer Fortpflanzungsstätte sind auch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Zerstörung oder Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszuschließen.

Europäische Vogelarten

Innerhalb der Änderungsbereiche sind mit europäischen Vogelarten zu rechnen, die besonders geschützt sind. Diese sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahrens zu dokumentieren.

Analog zu den Fledermäusen sind gerade in Siedlungsrandbereichen bei einem Wechsel von verschiedenen Nutzungsarten wie Gärten, Rasenflächen, kleinere Gehölzflächen, Gebäuden oder auch

Waldkanten mit einer Vielfalt von Vogelarten zu rechnen hier alle Änderungsbereiche betroffen. Zudem sind im Änderungsbereich D11 europäische Vogelarten, die an oder in den Gebäuden brüten (z. B. Hausrotschwanz, Turmfalke, Schleiereule) zu untersuchen, diese können durch den Rückbau der Gebäude geschädigt werden, wenn dieser zur Brutzeit der Vögel erfolgt.

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Prüfung sind für alle Änderungsbereiche Begehungen vorzunehmen, um in den jeweiligen Geltungsbereichen Brutvögel und Nahrungsgäste zu erfassen. Als Vermeidungsmaßnahmen ist grundsätzlich der weitgehende Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu nennen. Eine Rodung von Gehölzen kann dann erfolgen, wenn die Rodungszeiten eingehalten werden und der mögliche Verlust von Baumhöhlen vorauslaufend ausgeglichen worden ist (Anbringung von künstlichen Baumhöhlen). Rodungen oder Baufeldfreimachungen finden grundsätzlich außerhalb der Fortpflanzungszeit statt.

Wirkfaktoren

Folgende Wirkfaktoren ergeben sich durch die Planungen im Flächennutzungsplan:

- Rodung von Einzelbäume, kleinflächige Gehölzbestände (Baubedingt),
- Geräusche, Erschütterungen (Baubedingt durch Baustellenverkehr),
- Teilversiegelung oder Versiegelung von Boden durch Häuser, Zufahrtswege, Abstellflächen (Anlagebedingt).

Schadenbegrenzende Maßnahmen

Durch eine Bauzeitbeschränkung könnten mögliche Störreize, die über die Vorbelastung hinaus gehen, minimiert werden, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht einschlägig sind. Eine sukzessive Bebauung des Planungsraumes kann zu einer deutlichen zeitlichen und räumlichen Einschränkung der Störreize beitragen.

Um sicher zu stellen, dass im Zuge der Errichtung von Gebäuden keine Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten zerstört oder beeinträchtigt werden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Da die Brutzeit der möglicherweise vom Vorhaben betroffenen europäischen Vogelarten den Zeitraum von Mitte März bis Anfang August umfasst sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in jedem Falle auszuschließen.

Sollten die Bautätigkeiten in der Brutzeit durchgeführt werden müssen, kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Fortpflanzungsstätten europäischer Vogelarten nicht beeinträchtigt werden und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Fazit

Die Planungen des Flächennutzungsplanes betreffen vorwiegend Bereiche mit weniger wertvoller Biotopausstattung (Ackerflächen, einzelne Gartenbereiche) oder mittlerer Wertigkeit (Gehölze); artenschutzrechtliche Prüfungen sind dennoch auf der nächsten Planungsebene (Satzungen, B-Pläne) unabdingbar, da mit Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Vogelarten und Reptilien zu rechnen ist.

5 Flächenbilanz

Datenblatt	Ortsteil	Änderungsbereich	Art der Darstellung	Veränderung
Nr. 1	alle	Bestandsdarstellung umgesetzter Planflächen	Darstellung geplanter Bauflächen als Bestandsflächen	-
Nr. 2	Schenkenberg, Deetz	Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Trinkwasserschutzgebiete	Umgrenzung als Fläche für Trinkwasserschutz (nachrichtliche Übernahme)	-

Datenblatt	Ortsteil	Änderungsbereich	Art der Darstellung	Veränderung
Nr. 3	Bochow	B6: Neuausweisung von gewerblicher Baufläche östlich der Ortslage Groß Kreutz	Fläche für die Landwirtschaft Gewerbliche Baufläche (Planung)	- 3,07 ha + 3,07 ha
Nr. 4	Bochow	B7: Neuausweisung von gemischter Baufläche im nordwestlichen Teil der Ortslage Bochow	Fläche für die Landwirtschaft Gemischte Baufläche (Planung)	- 0,30 ha + 0,30 ha
		B8: Neuausweisung von gemischter Baufläche im nördlichen Teil der Ortslage Bochow	Fläche für die Landwirtschaft Gemischte Baufläche (Planung)	- 0,58 ha + 0,58 ha
Nr. 5	Bochow	B9: Neuausweisung von Wohnbaufläche im südöstlichen Teil der Ortslage Neu Bochow (südlich der Lehniner Chaussee)	Fläche für Wald Wohnbaufläche (Planung)	- 0,20 ha + 0,20 ha
		B10: Neuausweisung von Wohnbaufläche im südwestlich des Kiefernwegs	Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche (Planung)	- 0,50 ha + 0,50 ha
Nr. 6	Deetz	D10: Neuausweisung von Wohnbaufläche "Zum Königsberg"	Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche (Planung)	- 0,75 ha + 0,75 ha
Nr. 7	Deetz	D11 (DA1 gem. Naturschutzkonzeption): "Konsumgasse"	Ohne Darstellung (Weißfläche) Gemischte Baufläche (Planung) Fläche für die Landwirtschaft	- 3,54 ha + 1,40 ha + 2,14 ha
Nr. 8	Götz	G11: entfällt	-	0
Nr. 9	Groß Kreutz	GK12: Neuausweisung von Wohnbaufläche westlich der Bochower Straße (Ortslage Groß Kreutz)	Grünfläche (Planung) + SPE-Fläche GK1-1 Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche (Planung)	- 0,45 ha - 0,43 ha + 0,88 ha
Nr. 10	Groß Kreutz	GK14: Neuausweisung von gemischter Baufläche im östlichen Bereich der Ortslage Groß Kreutz	Fläche für Wald Gemischte Baufläche (Planung)	- 0,55 ha + 0,55 ha
Nr. 11	Groß Kreutz	GK15: Neuausweisung von gemischter Baufläche in Groß Kreutz Ausbau südlich der B1	Fläche für die Landwirtschaft Gemischte Baufläche (Planung)	- 0,42 ha + 0,42 ha
Nr. 12	Groß Kreutz	GK 16: Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche am „Wolfsberg“	Gemischte Baufläche (Bestand) Wohnbaufläche (Planung)	- 0,67 ha + 0,67 ha
Nr. 13	Jeserig	J5: Bebauungsplan "Gewerbepark südlich der B1", teilweise Umnutzung zu Wohnbaufläche / Mischbaufläche	Gewerbliche Baufläche (Planung) Fläche für die Landwirtschaft Wohnbaufläche (Planung) Gemischte Baufläche (Planung)	- 8,98 ha + 5,67 ha + 2,31 ha + 1,0 ha
		Bestandsdarstellung des Bebauungsplans „Ersatzneubau KITA Jeserig“	Grünfläche (Planung) Fläche für Gemeinbedarf (Bestand)	- 0,6 ha + 0,6 ha
Nr. 14	Krielow	K4: Neuausweisung gemischter Baufläche an der Chausseestraße	Fläche für die Landwirtschaft Gemischte Baufläche (Planung)	- 0,4 ha + 0,4 ha
		K5: Neuausweisung gemischter Baufläche an der Chausseestraße	Grünfläche Gemischte Baufläche (Planung)	- 0,3 ha + 0,3 ha
		K6: Neuausweisung von Wohnbaufläche nördlich der Lilienthalstraße	Grünfläche Wohnbaufläche (Planung)	- 0,27 ha + 0,27 ha
		Bestandsdarstellung der Ergänzungssatzung für Krielow	Fläche für die Landwirtschaft Gemischte Baufläche	-0,15 ha +0,15 ha
Nr. 15	Schenkenberg	SE3: Änderung von gewerblicher Baufläche zu sonstiger Sonderbaufläche	Gewerbliche Baufläche (Planung) Sonderbaufläche „Kunst- und Kulturhof“ (Planung)	- 4,13 ha + 4,13 ha

Datenblatt	Ortsteil	Änderungsbereich	Art der Darstellung	Veränderung
Nr. 16	Schenkenberg	SE5: Ausweisung neuer Wohnbaufläche	Grünfläche Wohnbaufläche (Planung)	- 1,43 ha + 1,43 ha
Nr. 17	Schmergow	Bestandsdarstellung aus Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (Fläche Nr. 5)	Grünfläche Wohnbaufläche	- 0,29 ha + 0,29 ha
		SM2: Neuausweisung gemischter Baufläche und Grünfläche "Sportplatz"	Gewerbliche Baufläche (Planung) Gemischte Baufläche (Planung) Grünfläche „Sportplatz“ (Planung)	- 2,03 ha + 1,06 ha + 0,97 ha
		SM7: Neuausweisung Wohnbaufläche	Grünfläche Wohnbaufläche (Planung)	- 2,5 ha + 2,5 ha
Nr. 18	Schmergow	SM6: Neuausweisung SO Tierhaltung "Rinderbesamungsanlage RBB"	Fläche für die Landwirtschaft Sonderbaufläche „Tierhaltung“ (Planung)	- 2,49 ha + 2,49 ha
Nr. 19	Schmergow	SM8: entfällt	Fläche für die Landwirtschaft Sonderbaufläche „Kompostier- und Biogasanlage“ (Planung)	- 1,1 ha + 1,1 ha
Nr. 20	alle	Nachrichtliche Übernahme festgesetzter Überschwemmungsgebiete HQ100	Umgrenzung als Fläche für Hochwasserschutz (nachrichtliche Übernahme)	-

Tab. 6: Übersicht über die Änderungen der Flächendarstellung

Art der Darstellung	Bisherige Flächengröße (FNP 2013 ¹) Summe: Bestand und Planung	Zukünftige Flächengröße Summe: Bestand und Planung	Saldo
Siedlungsraum	708,6 ha	722,9 ha	+ 14,3 ha
Wohnbauflächen	246,6 ha	256,4 ha	+ 9,8 ha
Wohnbauflächen mit Waldanteil	23,8 ha	23,8 ha	0 ha
Gemischte Bauflächen	226,5 ha	231,9 ha	+ 5,4 ha
Gemischte Bauflächen mit Waldanteil	8,0 ha	8,0 ha	0 ha
Gewerbliche Bauflächen	96,7 ha	88,6 ha	- 8,1 ha
Sonderbauflächen	102,5 ha	109,2 ha	+ 6,7 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	4,5 ha	5,1 ha	+ 0,6 ha
Ver- und Entsorgungsflächen	155,3 ha	155,3 ha	0 ha
Verkehrsflächen	89,1 ha	89,1 ha	0 ha
Straßen	71,0 ha	71,0 ha	0 ha
Bahnanlagen	18,1 ha	18,1 ha	0 ha
Freiflächen	8.933,9 ha	8.920,2 ha	- 13,9 ha
Grünflächen	751,4 ha	749,8 ha	- 3,6 ha
Flächen für die Landwirtschaft	6.384,3 ha	6.379,6 ha	- 4,7 ha
Flächen für Wald	1.425,4 ha	1.419,8 ha	- 5,6 ha
Wasserflächen	372,8 ha	372,8 ha	0 ha
Von den Darstellungen ausgenommene Flächen	44,1 ha	41,7 ha	- 2,4 ha
Gesamtfläche Gemeinde Groß Kreutz (Havel)	9.931,0 ha	9.931,0 ha	0 ha

Tab. 7: Gegenüberstellung der Gesamtflächenbilanz

¹ Entnommen aus Anlage 2 zur Begründung zum Flächennutzungsplan 2023 der Gemeinde Groß Kreutz (Havel), Stand 03/2013 (Regina Mackrodt – Büro für Stadt- und Raumplanung)

Anhang A – Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption

Ände- rungs- blatt	Ände- rungs- bereich	Erläuterung der Anrechenbarkeit auf die zusätzliche Entwicklungsoption	Neuausweisung Wohnbaufläche	
			EEO	WR
Alle Ortsteile				
Nr. 1	diverse	Bestandsdarstellung umgesetzter rechtskräftiger Bebauungs- pläne und Satzungen nach § 34 BauGB	0	-
Nr. 2	-	Aktualisierung festgesetzter Wasserschutzgebiete	0	-
Ortsteil Bochow				
Nr. 3	B6	Neuausweisung von gewerblicher Baufläche mit 3,1 ha	0	-
Nr. 4	B7	Neuausweisung von gemischter Baufläche mit 0,3 ha	0,3 ha	-
	B8	Neuausweisung von gemischter Baufläche mit 0,58 ha	0,6 ha	-
Nr. 5	B9	Neuausweisung von Wohnbaufläche mit 0,2 ha (Keine An- rechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption als Innenent- wicklung durch Möglichkeit einer Ergänzungssatzung)	(0,2 ha)*	-
	B10	Neuausweisung von Wohnbaufläche	0,5 ha	-
			1,4 ha	-
Ortsteil Deetz				
Nr. 6	D10	Neuausweisung von Wohnbaufläche mit 0,75 ha (Keine An- rechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption als Innenent- wicklung durch Möglichkeit einer Ergänzungssatzung)	(0,8 ha)*	-
Nr. 7	D11	Neuausweisung gemischter Baufläche mit 2,36 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption als Innen- entwicklung im Zuge der Wiedernutzbarmachung, da die Fläche bereits bebaut ist)	(1,40 ha)*	-
			0 ha	-
Ortsteil Götz				
Nr. 8	G11	entfallen	-	-
			0 ha	-
Ortsteil Groß Kreutz				
Nr. 9	GK12	Neuausweisung von Wohnbaufläche mit 0,88 ha	-	0,9 ha
Nr. 10	GK14	Neuausweisung von gemischter Baufläche mit 0,35 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da Innenentwicklung durch Lückenschließung mit Aufstellung einer Ergänzungssatzung möglich)	-	(0,35 ha) *
Nr. 11	GK15	Neuausweisung von gemischter Baufläche mit 0,42 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da Innenentwicklung durch Lückenschließung mit Aufstellung einer Ergänzungssatzung)	-	(0,42 ha)*
Nr. 12	GK16	Änderung von gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche am „Wolfsberg“ (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwick- lungsoption, da Innenentwicklung durch Änderung der Ge- bietskategorie eines rechtskräftigen Bebauungsplans)	-	(0,34 ha)*
			-	0,9 ha
Ortsteil Jeserig				
Nr. 13	JE 5.2	Änderung von gewerblicher Baufläche zu gemischter Bau- fläche von 1,00 ha	1,0 ha	-
	JE 5.3	Änderung von gewerblicher Baufläche zu Wohnbaufläche von 2,31 ha	2,3 ha	-
			3,3 ha	-

Ortsteil Krielow				
Nr. 14	K4	Neuausweisung von gemischter Baufläche mit 0,4 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da Innenentwicklung)	(0,4 ha)*	-
	K5	Neuausweisung von gemischter Baufläche mit 0,3 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da Innenentwicklung)	(0,3 ha)*	-
	K6	Neuausweisung von Wohnbaufläche mit 0,27 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da Innenentwicklung)	(0,3 ha)*	-
			0 ha	-
Ortsteil Schenkenberg				
Nr. 15	SE3	Änderung von gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche	-	-
Nr. 16	SE5	Neuausweisung von Wohnbaufläche mit 1,43 ha (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da Innenentwicklung)	(1,43 ha)*	-
			0 ha	-
Ortsteil Schmergow				
Nr. 17	SM2	Änderung von gewerblicher Baufläche in 1,06 ha gemischter Baufläche und 0,97 ha Grünfläche	1,1 ha	-
	SM7	Neuausweisung von 2,5 ha Wohnbaufläche auf Grünfläche (Keine Anrechnung auf zusätzliche Entwicklungsoption, da durch bauliche Vorprägung im Rahmen der Innenentwicklung möglich)	(2,5 ha)*	-
Nr. 18	SM6	Neuausweisung von Sonderbaufläche (2,49 ha)	-	-
Nr. 19	SM8	<i>entfallen</i>	-	-
			1,1 ha	-
EEO	SUMME der auf die Eigenentwicklungsoption (EEO) anrechenbare Flächen		5,8 ha	-
EEO	Eigenentwicklungsoption (EEO) gem. Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR (1 ha x E / 1.000 E)		8,6 ha	-
WR	ÜBERSCHREITUNG DER ENTWICKLUNGSOPTION		-	0,9 ha
WR	Wachstumsreserve für den Ortsteil Groß-Kreutz (EEO) gem. Ziel 5.7 LEP HR (2 ha x E / 1.000 E)		-	3,5 ha

Tab. 8: Anrechnung auf die zusätzliche Entwicklungsoption

* Folgende Flächen werden als Nachverdichtungspotenziale nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial angerechnet:

- Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen ab dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden,
- Wohnsiedlungsflächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete, insbesondere im unbeplanten Innenbereich sowie im Bereich von Satzungen nach § 34 Absatz 4 BauGB (Innenentwicklung).

EEO = Eigenentwicklungsoption gem. Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR

WR = Wachstumsreserve gem. Ziel 5.7 LEP HR