

Bekanntmachung

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung Seddiner See in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 05.05.2026 zur Feststellung der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See.

Beschluss-Nr.: 12/Mai/2026

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Feststellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Seddiner See und billigt die Begründung einschließlich Umweltbericht, jeweils mit Stand April 2026 (Anlagen 1-4).
2. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, die Genehmigung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB bei der Genehmigungsbehörde zu beantragen. Die Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage:

Anlage 1: Änderungsblatt der 6. FNP-Änderung vom April 2026

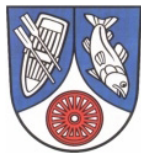
Anlage 2: Begründung der 6. FNP-Änderung vom April 2026

Anlage 3: Umweltbericht der 6. FNP-Änderung vom April 2026

Anlage 4: Steckbrief zum Umweltbericht der 6. FNP-Änderung vom März 2022

gez. Carina Simmes
Bürgermeisterin

gez. Beatrice Kirchhof
Vorsitzende der Gemeindevertretung

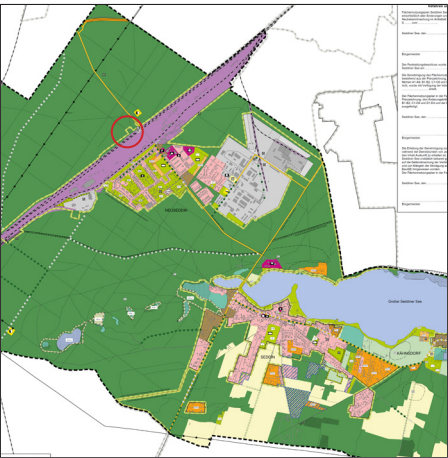


Änderungsfläche 01

„Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“
OT Neuseddin

Verfahren

Einleitungsbeschluss: 27.11.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt: 19.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung: 04.01. bis 08.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 07.01. bis 06.02.2019
Behördenbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Erneute Betroffenenbeteiligung: 21.08. bis 20.09.2025
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: 13.03 bis 11.04.2026
Beschluss der Gemeindevertretung:
Zustimmung der Genehmigungsbehörde:
Bekanntmachung im Amtsblatt:



Lage im Gemeindegebiet



Luftbild 2022 © GeoBasis-DE/LSG



FNP Seddiner See (Stand der 5. Änderung Mai 2018)



Beabsichtigte FNP-Änderung (Darstellung ohne Maßstab)

Die Gemeinde Seddiner See plant die Neu- bzw. Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes nördlich des Bahnhofs Seddin und hat dafür einen Bebauungsplan aufgestellt (parallele Flächennutzungsplanänderung). Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich: Für den Bereich der geplanten Park- & Ride-Anlage werden im FNP Waldflächen, planfestgestellte Bahnflächen sowie ein Symbol „Öffentlicher Parkplatz“ dargestellt. Planinhalt der 6. FNP Änderung ist die nachrichtliche Übernahme von gewidmeten Bahnflächen und die Darstellung eines öffentlichen Parkplatzes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB. Es sind anteilig das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sowie Waldflächen i.S.d. LWaldG von der Änderung betroffen. Die Vereinbarkeiten werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens behandelt.

Legende

- Waldflächen
- Regionalbahnhof
- Landschaftsschutzgebiet*
- Hauptverkehrsstraße*
- Bahnfläche*
- Öffentlichen Parkplatz
- Rad- und/oder Fußweg

* nachrichtliche Übernahmen

Kurzerläuterungen

Stand: 13. April 2026

Bearbeitung:



Verfahrensvermerke

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Änderungsblatt, Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung Seddiner See festgestellt.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Auflagen erteilt.

Seddiner See, den

Die Erteilung der Genehmigung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Gemeinde Seddiner See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplan Gemeinde Seddiner See erfolgte nach den Vorschriften von:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06] S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

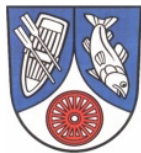
Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Es wird bestätigt, dass die am (AZ:) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Änderung des Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Seddiner See, den

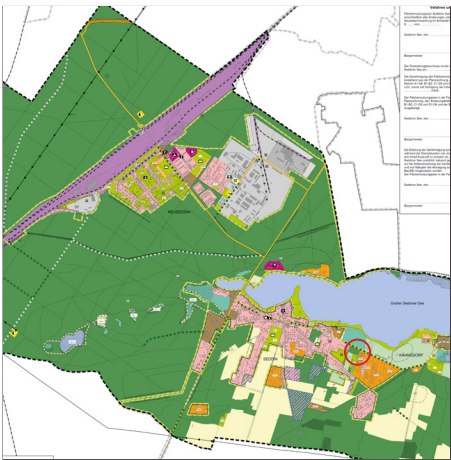


Änderungsfläche 02

„Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“
OT Kähnsdorf

Verfahren

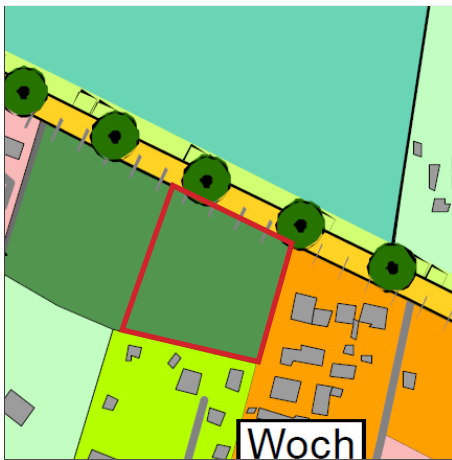
Einleitungsbeschluss: 27.11.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt: 19.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung: 04.01. bis 08.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 07.01. bis 06.02.2019
Behördenbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Erneute Betroffenbeteiligung: 21.08. bis 20.09.2025
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: 13.03 bis 11.04.2026
Beschluss der Gemeindevertretung:
Zustimmung der Genehmigungsbehörde:
Bekanntmachung im Amtsblatt:



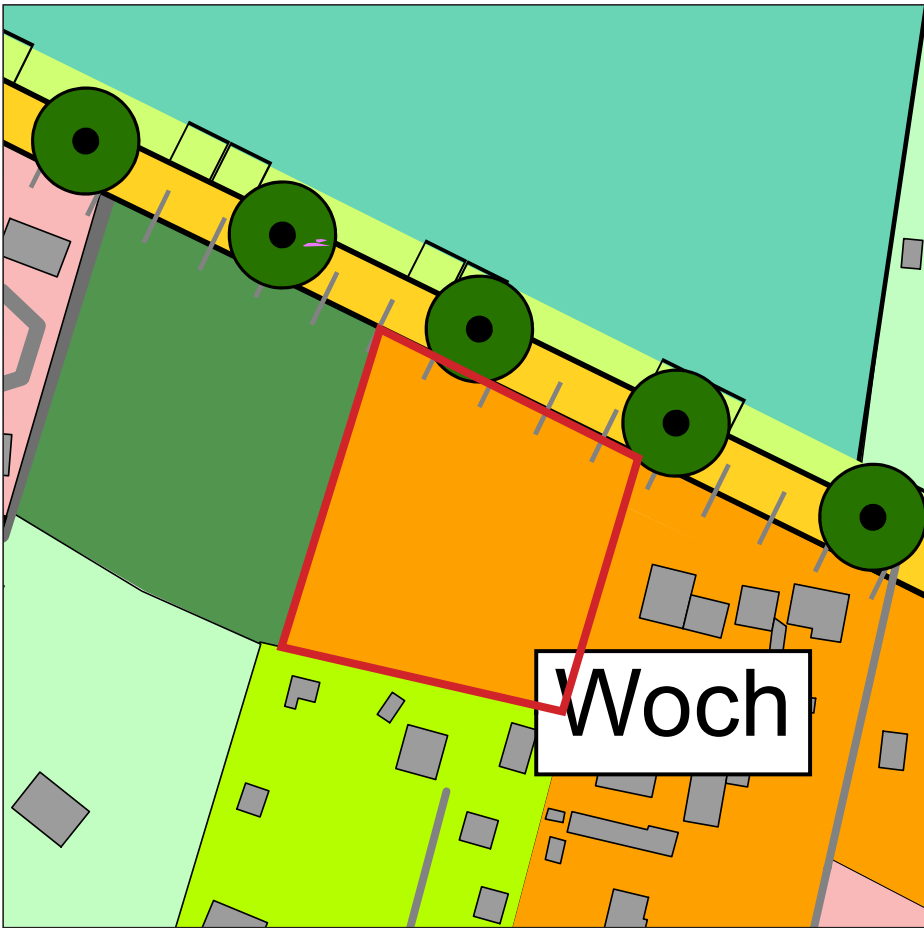
Lage im Gemeindegebiet



Luftbild 2022 © GeoBasis-DE/LSG



FNP Seddiner See (Stand der 5. Änderung Mai 2018)



Beabsichtigte FNP-Änderung (Darstellung ohne Maßstab)

Die betroffene Fläche wird im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Dort befinden sich acht Bungalows, die als Wochenendhäuser genutzt werden und legal in den 1970er Jahren errichtet wurden. Im Rahmen der 5. Änderung des FNP gab es die Anregung, die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wochenendhausgebiet darzustellen. Dies wird im Rahmen der 6. Änderung umgesetzt. Zur beabsichtigten Darstellungsänderung sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg erfolgt. Mit Schreiben (E-Mail) vom 05.12.2018 erfolgt die Einschätzung, dass für die betroffene Fläche kein Wald i.S.d. LWaldG vorliegt.

Legende

- Wohnbaufläche
- Woch: Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet
- Waldflächen
- Grünflächen
- geschützter Alleebestand gem. Landschaftsplan 1997
- Landschaftsschutzgebiet *
- Hauptverkehrsstraße *
- Rad- und/ oder Fußweg
- Grünland
- Feuchtgebiet

* nachrichtliche Übernahmen

Kurzerläuterungen

Bearbeitung:



Stand: 13. April 2026

Verfahrensvermerke

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Änderungsblatt, Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung Seddiner See festgestellt.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin Siegel

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Auflagen erteilt.

Seddiner See, den

Die Erteilung der Genehmigung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Gemeinde Seddiner See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

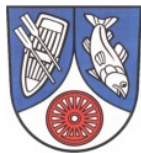
Seddiner See, den

Bürgermeisterin Siegel

Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplan Gemeinde Seddiner See erfolgte nach den Vorschriften von:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06] S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist



Anpassung der Darstellung 01

„Forstflächen“
OT Kähnsdorf

Verfahren

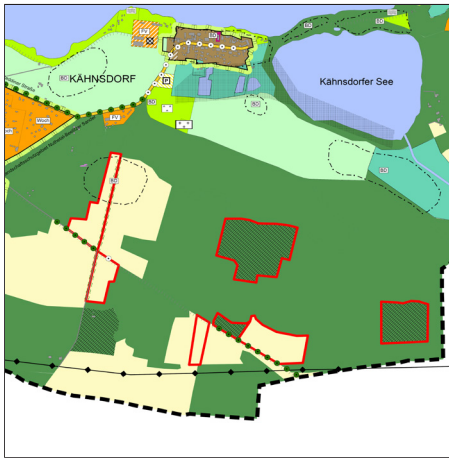
Einleitungsbeschluss: 27.11.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt: 19.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung: 04.01. bis 08.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 07.01. bis 06.02.2019
Behördenbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Erneute Betroffenenbeteiligung: 21.08. bis 20.09.2025
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: 13.03 bis 11.04.2026
Beschluss der Gemeindevertretung:
Zustimmung der Genehmigungsbehörde:
Bekanntmachung im Amtsblatt:



Lage im Gemeindegebiet



Luftbild 2022 © GeoBasis-DE/LSG



FNP Seddiner See (Stand der 5. Änderung Mai 2018)



Beabsichtigte FNP-Änderung (Darstellung ohne Maßstab)

Im Rahmen der 6. Änderung werden Korrekturen in der Plandarstellung durchgeführt. Dabei handelt es sich um Anpassungen der Darstellung entsprechend des jetzigen Bestandes.

Dies betrifft Flächen, die in der Fassung der 5. Änderung des FNP als Aufforstungs- bzw. Ackerflächen dargestellt sind, mittlerweile aber aufgeforstet wurden.

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat im Rahmen der 5. FNP-Änderung darauf hingewiesen und um Darstellungsanpassung entsprechend der Realnutzung gebeten. Dies wird im Rahmen der 6. Änderung umgesetzt.

Legende

- Acker
- Waldflächen
- geschützter Alleebestand gem. Landschaftsplan 1997
- Hochspannungsleitung
- Eingetragene Bodendenkmale *
- Fläche zur Aufforstung

* nachrichtliche Übernahmen

Kurzerläuterungen

Bearbeitung:



Stand: 13. April 2026

Verfahrensvermerke

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Änderungsblatt, Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung Seddiner See festgestellt.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Auflagen erteilt.

Seddiner See, den

Die Erteilung der Genehmigung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Gemeinde Seddiner See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplan Gemeinde Seddiner See erfolgte nach den Vorschriften von:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06] S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

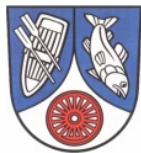
Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Es wird bestätigt, dass die am (AZ:) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Änderung des Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Seddiner See, den

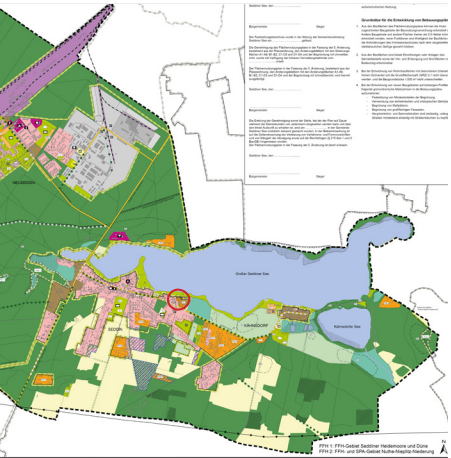


Anpassung der Darstellung 02

„Wohnbaufläche“
OT Seddin

Verfahren

Einleitungsbeschluss: 27.11.2018
Bekanntmachung im Amtsblatt: 19.12.2018
Frühzeitige Behördenbeteiligung: 04.01. bis 08.02.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: 07.01. bis 06.02.2019
Behördenbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Öffentlichkeitsbeteiligung: 01.06. bis 06.07.2022
Erneute Betroffenenbeteiligung: 21.08. bis 20.09.2025
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: 13.03 bis 11.04.2026
Beschluss der Gemeindevertretung:
Zustimmung der Genehmigungsbehörde:
Bekanntmachung im Amtsblatt:



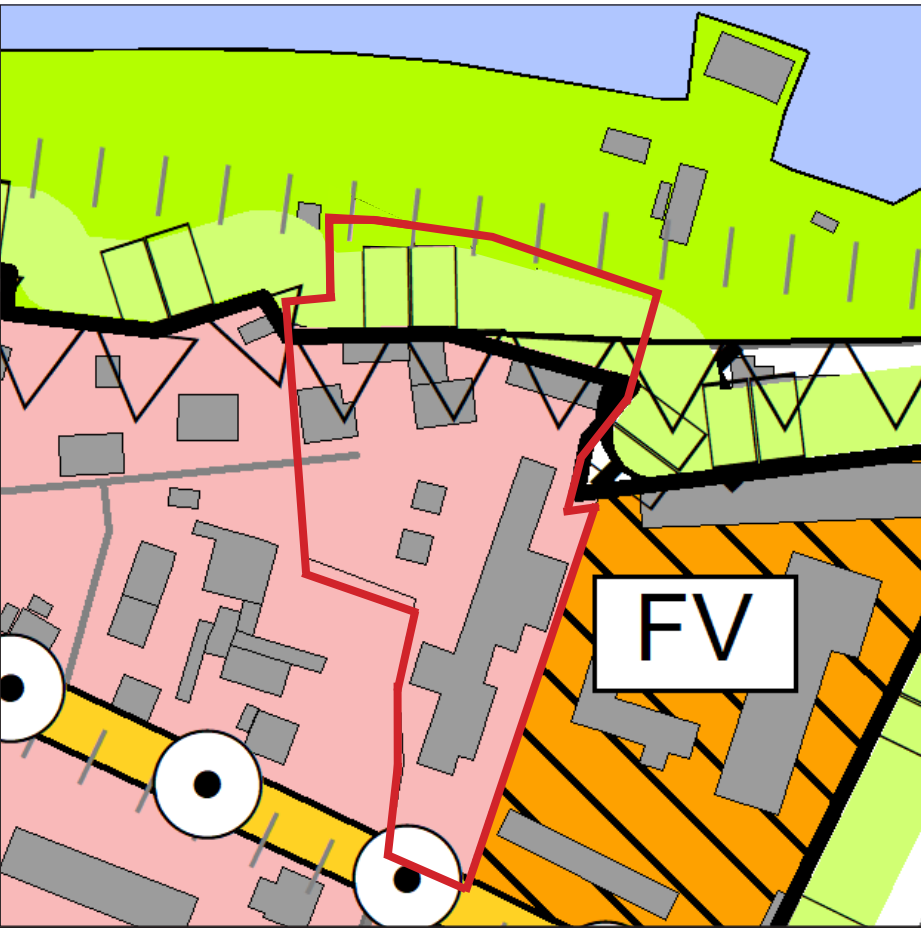
Lage im Gemeindegebiet



Luftbild 2022 © GeoBasis-DE/LSG



FNP Seddiner See (Stand der 5. Änderung Mai 2018)



Beabsichtigte FNP-Änderung (Darstellung ohne Maßstab)

Im Rahmen der 6. Änderung werden Korrekturen in der Plandarstellung durchgeführt entsprechend des jetzigen Bestandes. Dies betrifft Flächen, die in der Fassung der 5. Änderung des FNP überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „sonstiger Fremdenverkehr“ und in einem Teilbereich als Grünland dargestellt ist. Im dargestellten Bereich wurden mit dem Bebauungsplan „Neues Wohnen am Fischerhof“ (Inkrafttreten 28. Juli 2021 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr.7/2021) die planungsrechtlichen Grundlagen eines Wohngebietes geschaffen. Das Verfahren wurde gem. §13a BauGB durchgeführt und die Anpassung der Darstellung im FNP wird als Berichtigung vorgenommen.

Legende

- Wohnbaufläche
- FV Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung sonstiger Fremdenverkehr (Konversion)
- Wasserfläche
- Grünflächen
- Ortsrandentwicklung
- Entwicklung von Alleen
- Landschaftsschutzgebiet*
- Hauptverkehrsstraße*
- Rad- und/ oder Fußweg

* nachrichtliche Übernahmen

Kurzerläuterungen

Bearbeitung:



Stand: 13. April 2026

Verfahrensvermerke

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Änderungsblatt, Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom wurde am von der Gemeindevertretung Seddiner See festgestellt.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Die Genehmigung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: mit Auflagen erteilt.

Seddiner See, den

Die Erteilung der Genehmigung sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in der Gemeinde Seddiner See ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Rechtsgrundlagen

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplan Gemeinde Seddiner See erfolgte nach den Vorschriften von:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06] S. 137), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16, ber. [Nr. 40) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblättern mit den Änderungsflächen Nr. und der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

Seddiner See, den

Bürgermeisterin

Siegel

Es wird bestätigt, dass die am (AZ:) seitens der höheren Verwaltungsbehörde genehmigte Änderung des Flächennutzungsplans mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Gemeindevertretung vom übereinstimmt.

Seddiner See, den

Gemeinde Seddiner See



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL A

6. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See

für die Änderungsflächen 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ und
02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“
sowie die 01 Anpassung der Darstellung „Forstflächen“ und
02 Anpassung der Darstellung „Wohnbaufläche“

Stand: Feststellung
13. April 2026

Das vorliegende Dokument bildet den ersten von zwei Teilen (TEIL A). Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt in einem separaten Dokument (TEIL B) vor.

Auftraggeber

Gemeinde Seddiner See
Kiefernweg 5
14554 Seddiner See

Auftragnehmer

JAHN, MACK & PARTNER
architektur & stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERLICHKEIT UND VERFAHREN	4
	1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen.....	4
	1.2 Umweltprüfung	5
	1.3 Systematik der Darstellung.....	5
	1.4 Entwicklungsgebot.....	8
2	RAHMENBEDINGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
	2.1 Städtebauliches Leitbild und Zielstellungen des Änderungsverfahrens.....	8
	2.2 Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung	9
	2.3 Bevölkerungsentwicklung und Prognose	11
	2.4 Wohnbauflächenpotenziale	12
3	BEGRÜNDUNG UND ABWÄGUNG DER ÄNDERUNGEN UND PRÜFFLÄCHEN	12
	3.1 Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“	12
	3.2 Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“	14
	3.3 Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“	15
	3.4 Anpassung der Darstellung 02 „Neues Wohnen am Fischerhof“	16
4	VERFAHREN	17
	4.1 Einleitungs- und Auslegungsbeschluss.....	17
	4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.....	17
	4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.....	20
	4.4 Anpassung der Planung.....	20
	4.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	21
	4.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB.....	28
	4.7 Anpassung der Planung.....	28
	4.8 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB	30
	4.9 Anpassung der Planung.....	31
	RECHTSGRUNDLAGEN	33

Begründung

Gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan (FNP) eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen.

1 Erforderlichkeit und Verfahren

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Seddiner See in der Fassung der 5. Änderung ist seit dem 27.02.2019 rechtskräftig. Seit dem Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 26.06.2018 haben sich Entwicklungsziele in der Gemeinde geändert, weswegen das 6. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich ist.

Mit Beschluss vom 27.11.2018 (Beschluss-Nr. 27/Nov/2018) wurde das 6. Änderungsverfahren eingeleitet. Zudem wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Bestandteil des Beschlusses war die Änderung des FNP für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ (Änderungsfläche 01), welcher in gleicher Sitzung aufgestellt wurde. Gleichzeitig wurde die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren zu prüfen, ob weitere Flächen Bestandteil der 6. Änderung des FNP werden sollen. Eine zu prüfende Fläche liegt in Kähnsdorf (Prüffläche 01 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“).

Die Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Seddiner See erfolgte am 19.12.2018. Im Zeitraum vom 07.01. bis 06.02.2019 wurden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig unterrichtet und um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen wurde darauf hingewiesen, dass Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ planfestgestellte und gewidmete Bahnanlagen sind, die gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) der Planungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Diese Bahnflächen wurden bisher nicht als nachrichtliche Übernahme im FNP dargestellt.

Entsprechend der Abwägung der Stellungnahmen der formellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sollen die gewidmeten Bahnflächen innerhalb der Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ nachrichtlich übernommen und mit dem Symbol „P“ für einen öffentlichen Parkplatz dargestellt werden. Nach Aussagen des EBA vom 05.05.2022 sowie 04.09.2025 ist das Vorhaben bahnvertraglich. Ein Freistellungsverfahren für die genutzte Park- & Ride-Anlage (P&R-Anlage) ist nicht erforderlich, da die vorgesehene Nutzung als P&R-Anlage im Einklang mit der Zweckbestimmung als Bahnbetriebsanlage steht. Durch die Änderung der Planung wird eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

In Folge der Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs.1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die Prüffläche 01 als Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ im Ortsteil Kähnsdorf in die 6. FNP-Änderung aufgenommen.

Des Weiteren werden im Rahmen der 6. FNP-Änderung Anpassungen der Plandarstellung durchgeführt, da aufgrund von aufgeforsteten Flächen (Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“) sowie vollzogenen Entwicklungen (Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“, OT Seddin) sich die tatsächlichen Nutzungen verändert haben.

1.2 Umweltprüfung

Bestandteil des 6. FNP-Änderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Der Untersuchungsumfang ist reduziert, da es sich bei den Änderungsflächen nicht um Neuausweisung von Bauflächen handelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und sind gesonderter Bestandteil der Begründung zum FNP (Teil B).

Die überschlägige Einschätzung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB, die der FNP vorbereitet ist nur für die Änderungsfläche relevant, für die parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird; die Ergebnisse aus dem Bebauungsplan werden in der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt.

1.3 Systematik der Darstellung

Im Rahmen der 6. Änderung des FNP der Gemeinde Seddiner See gibt es zwei Arten von geplanten Änderungen der bisher geltenden FNP-Darstellungen (5. FNP-Änderung, Stand Mai 2018).

Änderungsflächen

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ soll ein kommunaler Parkplatz auf den gewidmeten Bahnflächen dargestellt werden. Die Bahnflächen werden nachrichtlich übernommen. Eine Überplanung der Flächen für eine öffentliche Park- & Ride-Anlage durch die Gemeinde Seddiner See ist ohne Freistellung von den Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG durchführbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit einer Betriebsanlage einer Eisenbahn und sind aus den geplanten Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (gewidmeten Bahnfläche) gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelbar.

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Im Rahmen der 5. Änderung des FNP erfolgten Anregungen zur Darstellungsänderung für Bereiche, die nicht zu den 21 Änderungsflächen der 5. Änderung gehörten und nicht berücksichtigt werden konnten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wie auch der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde geprüft, ob der Bedarf einer Darstellungsänderung besteht und diese Fläche als Änderungsfläche aufgenommen werden kann. In Folge der Abwägung der Stellungnahmen wird die Prüffläche 01 als Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ in die 6. FNP-Änderung aufgenommen.

Darstellungsanpassungen

Darstellungsanpassung 01

Im Rahmen der 6. Änderung werden Korrekturen in der Plandarstellung durchgeführt. Dabei handelt es sich um Anpassungen der Darstellung entsprechend des jetzigen Bestandes. Dies betrifft einerseits Flächen, die in der Fassung der 5. Änderung des FNP als Aufforstungs- bzw. Ackerflächen dargestellt sind, mittlerweile aber aufgeforstet wurden. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg hat im Rahmen der 5. FNP-Änderung darauf hingewiesen und um Darstellungsanpassung entsprechend der Realnutzung „Wald“ gebeten. Dieser Anregung wird nunmehr Rechnung mit der Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“ getragen.

Darstellungsanpassung 02

Des Weiteren handelt es sich um Flächen, auf denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittlerweile eine Wohnnutzung gesichert worden ist. Westlich des Fischerhof wurde auf Flächen, die in der Fassung der 5. Änderung des FNP überwiegend als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung sonstiger Fremdenverkehr dargestellt sind, ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ein Teilbereich ist als Grünland dargestellt und befindet sich in einem Landschaftsschutzgebiet. Die Umwelt- und Artenschutzbelange der betroffenen Fläche wurden im Rahmen des Bebauungsplans untersucht und abgewogen. Die Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“ zielt darauf ab die festgesetzte Nutzung nachzuvollziehen. Der Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, die Änderung des FNP erfolgt redaktionell im Wege der Berichtigung.

Die betroffenen Flächen der Darstellungsanpassung sind im Folgenden dargestellt:

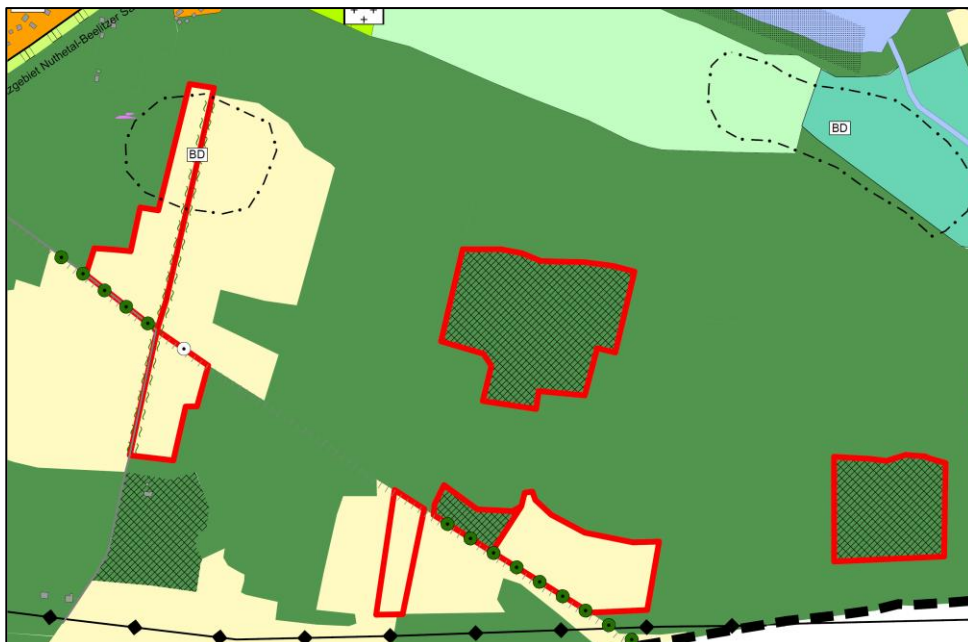


Abb. 1: Darstellung in der Genehmigungsfassung der 5. FNP-Änderung des FNP

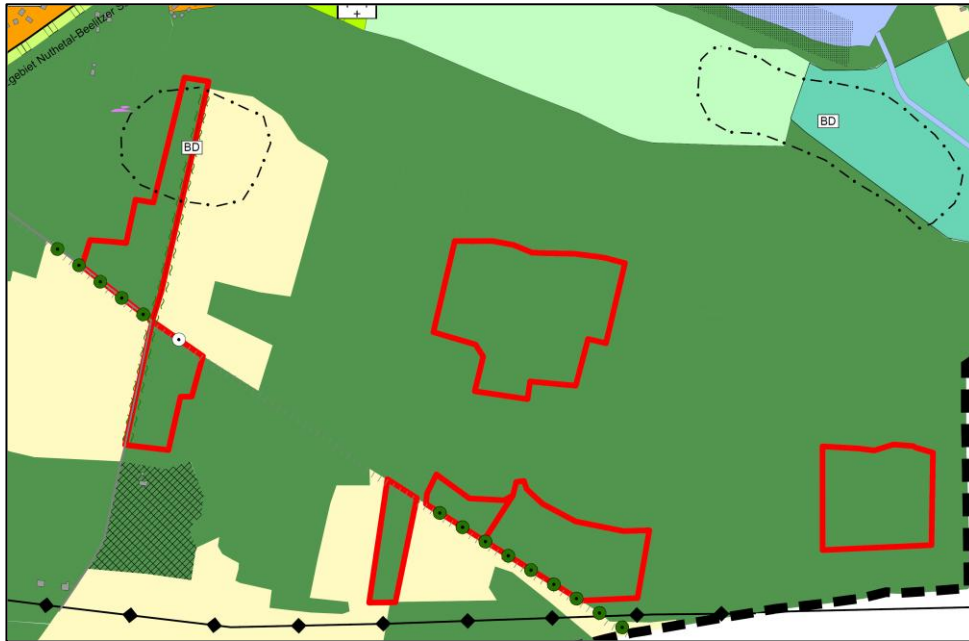


Abb. 2: geplante Darstellungsanpassung im Rahmen der **6. FNP-Änderung des FNP**

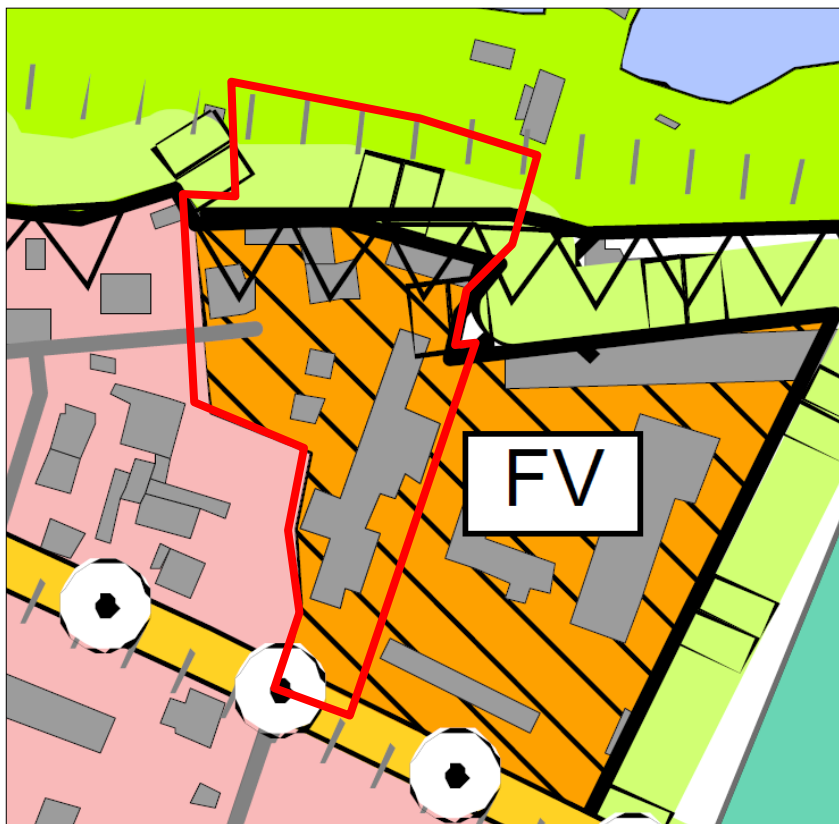


Abb. 3: Darstellung in der Genehmigungsfassung der **5. FNP-Änderung des FNP**

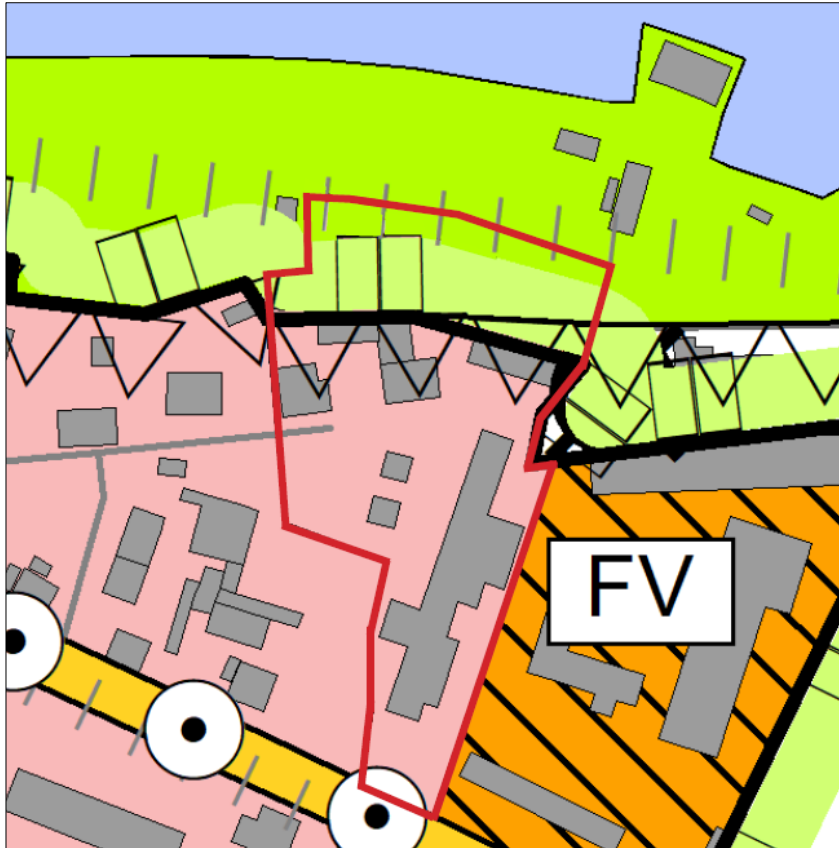


Abb. 4: geplante Darstellungsanpassung im Rahmen der **6. FNP-Änderung des FNP**

1.4 Entwicklungsgebot

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die gemeindlichen Entwicklungsabsichten entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB zur Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die beabsichtigten gemeindlichen Entwicklungsgrundzüge werden in der Planzeichnung im Maßstab 1:10.000 dargestellt. Er enthält allgemeine Darstellungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke. Die Darstellungsmöglichkeiten sind in § 5 Abs. 2 BauGB geregelt. Die Flächennutzungsplanung soll die Entwicklungsspielräume für die künftige Entwicklung der Gemeinde Seddiner See nicht zu stark einengen. Daher wird im vorliegenden Flächennutzungsplan gemäß § 1 BauNVO im Wesentlichen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) dargestellt. Dies erweitert den möglichen Spielraum für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan.

2 Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans

2.1 Städtebauliches Leitbild und Zielstellungen des Änderungsverfahrens

Das 6. FNP-Änderungsverfahren der Gemeinde Seddiner See verfolgt im Wesentlichen die folgenden planerischen Zielstellungen:

- Darstellungsänderung in gewidmete Bahnflächen (nachrichtliche Übernahme) und öffentlicher Parkplatz für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ im Ortsteil Neuseddin (Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“)
- Darstellungsänderung in Sondergebiet Wochenendhausgebiet anstelle von Waldflächen im Ortsteil Kähnsdorf aufgrund des tatsächlichen Bestandes (Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“)
- Redaktionelle Darstellungsanpassung im Ortsteil Kähnsdorf: mehrere Waldflächen für mittlerweile aufgeforstete Flächen (Realnutzung) (Darstellungsanpassung 01)
- Redaktionelle Darstellungsanpassung im Ortsteil Seddin: Wohnbaufläche für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Neues Wohnen am Fischerhof“ (Darstellungsanpassung 02)

2.2 Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden. Die Siedlungsentwicklung soll gem. § 5 Abs. 1 auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Gem. § 4 Abs. 2 sollen durch eine nachhaltige und integrierte ländliche Entwicklung die Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft, die touristischen Potenziale, die Nutzung regenerativer Energien und nachwachsender Rohstoffe in den ländlichen Räumen als Teil der Kulturlandschaft weiterentwickelt werden.

Gem. § 5 Abs. 3 sollen bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, die durch schienengebundenen Personennahverkehr gut erschlossen sind, soll sich die Siedlungsentwicklung an dieser Verkehrsinfrastruktur orientieren.

Gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Gemäß § 7 Abs. 3 soll eine umwelt-, sozial- und gesundheitsverträgliche Verkehrsentwicklung durch integrierte Verkehrsplanung unter Einbeziehung aller Verkehrsträger und -arten sowie deren Vernetzung, durch verkehrssparende Siedlungsstrukturen, ressourcenschonende Bündelung von Infrastrukturen, Verkehrsverlagerung auf umweltfreundliche Verkehrsträger sowie durch Steigerung der Attraktivität umweltfreundlicher Verkehrsangebote erreicht werden. Für die Mobilität im Nahbereich sollen gute Voraussetzungen geschaffen werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.

Maßgeblich sind es die folgenden Ziele und Grundsätze:

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

Z 5.2 (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

Z 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.

Z 6.2 (1) 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.

G 7.4 (2) Für Vorhaben der technischen Infrastruktur – u.a. auch der Verkehrsinfrastruktur – im Außenbereich sollen vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden.

G7.4 (3) Bei Infrastruktur- und anderen Vorhaben mit einem nicht nur unwesentlichen Verkehrsaufkommen soll eine funktionsgerechte Anbindung an das Verkehrsnetz einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel sichergestellt werden.

G 8.1 (2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Die Inhalte des 6. Änderung des Flächennutzungsplans stehen den genannten Zielen nicht entgegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Behörden attestierte die gemeinsame Landesplanung (GL), dass die Darstellungen der Änderungsfläche 01, der Änderungsfläche 02 (ehemals Prüffläche) und der Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“ in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumplanung stehen.

Regionalplan

Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming (RPG) hat am 20. Juli 2015 den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 beschlossen und im Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 43 vom 30. Oktober 2015 bekannt gemacht. Der Regionalplan Havelland-Fläming wurde jedoch am 5. Juli durch das OVG Berlin-Brandenburg für unwirksam erklärt (Urteile vom 5. Juli 2018 – OVG 2 A 2.16 u.a.).

Am 27. Juni 2019 wurde die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus

textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Das Beteiligungsverfahren gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) hat in dem Zeitraum vom 10.03.2022 bis zum 10.05.2022 stattgefunden. Die im Entwurf enthaltenen Zielfestlegungen sind damit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung anzusehen, die nach § 4 Abs. 1 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 liegt damit im Entwurf mit Stand vom 18.11.2021 vor.

G 1.1 Vorbehaltsgebiete Siedlung

In den Vorbehaltsgebieten Siedlung kommt der Entwicklung von Wohnbauflächen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die Inhalte des 6. Änderung des Flächennutzungsplans stehen dem genannten Grundsatz nicht entgegen.

Der Entwurf des Regionalplanes Havelland-Fläming 3.0 stellt zeichnerisch für die Flächen der 6. Änderung des FNP überwiegend keine flächenbezogenen Festsetzungen dar. Der Bereich der Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ und der Darstellungsanpassung 02 „Wohnbaufläche“ werden als Vorbehaltsgebiet Siedlung (G 1.1) dargestellt. Für die anderen Flächen trifft der Entwurf des Regionalplans keine Festlegung.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft getreten. Dieser stellt Neuseddin als grundfunktionalen Schwerpunkt dar. Grundfunktionale Schwerpunkte sind funktionsstarke Ortsteile, die aufgrund ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen. Sie sollen von den anderen Ortsteilen und benachbarten Gemeinden mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Zudem sollen sie eine wichtige Verkehrsverknüpfungsfunktion insbesondere in Verbindung zu den Mittelzentren haben. Diesen Zielen wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans bzw. mit dem Ausbau des Umsteigepunktes entsprochen.

Ziele der Regionalplanung welche den Inhalten des Bebauungsplanes entgegenstehen lassen sich aus dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit seinen Teilregionalplänen gegenwärtig nicht ableiten.

2.3 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2017-2030 des Landkreises Potsdam Mittelmark (Demografiebericht Nr. 4) prognostiziert ein Bevölkerungswachstum von über 10 % bis 2030 im Vergleich zum Basisjahr 2016. Bereits in den letzten 10 Jahren war ein Zuwachs von etwa 14 % zu verzeichnen (+ 550 Einwohner von 2011 bis 2021).

Gemeinde Seddiner See	Stand 2016 in Personen	Prognose 2030 in Per- sonen	Entwicklung 2030 zu 2016 in %
Gesamt	4.444	4.920	10,7 %

Quelle: Demografiebericht Nr. 4 des Landkreis Potsdam-Mittelmark (März 2019)

2.4 Wohnbauflächenpotenziale

Eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Daseinsvorsorge. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) legt Grundsätze fest, die Siedlungsentwicklung räumlich zu konzentrieren um die Aufnahme des Bevölkerungswachstums auf besonders geeignete Räume zu lenken und die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen zu minimieren.

Die Gemeinde Seddiner See hat in den letzten Jahren ihre Wohnbauflächenpotenziale größtenteils ausgeschöpft. Die Wohnbaugebiete der jüngeren Bebauungspläne sind nahezu vollständig bebaut.

Die Gemeinde Seddiner See ist laut LEP HR kein Gestaltungsraum Siedlung und folglich kein Fokus für Wohnflächenentwicklung. Wohnsiedlungsentwicklung soll ausschließlich für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung erfolgen. Der Eigenbedarf ist entsprechend Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf mit 1 ha/1000 Einwohner für gemeindeweite Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung festgesetzt. Laut Z 5.7 Wachstumsreserve für grundfunktionale Schwerpunkte sind 2 ha/1000 Einwohner als Wachstumsreserve für den Ortsteil Neuseddin als Grundfunktionaler Schwerpunkt eingeräumt. Zu Z 5.5 stehen der Gemeinde somit 4,6 ha und zu Z 5.7 ca. 5,9 ha Bauflächenpotenzial zur Verfügung.

Die gesamtkommunale Flächenreserve beträgt für einen Zeitraum von 10 Jahren insgesamt 10,5 ha von denen 5,9 ha im Ortsteil Neuseddin gebunden sind.

Die FNP-Änderungen und Darstellungsanpassungen haben keine Auswirkungen auf die Wohnbauflächenpotenziale der Gemeinde Seddiner See.

3 Begründung und Abwägung der Änderungen und Prüfflächen

Die einzelnen Änderungsflächen und Darstellungsanpassungen sind im Anhang als Änderungsblatt mit den entsprechend geplanten Darstellungsänderungen enthalten.

3.1 Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Kurzübersicht:

Nr.	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 6. FNP-Änderung	ha
01	Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin	Waldfläche/Bahnfläche	Gewidmete Bahnflächen als öffentlicher Parkplatz	0,95

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Die Gemeinde Seddiner See plant die Neu- bzw. Umgestaltung des Bahnhofsumfeldes nördlich des Bahnhofs Seddin. Mit dem Wachstum der Gemeinde Seddiner See nimmt der Anteil der Bahnfahrer und Pendler zu. Die bestehende Anlage soll daher erweitert werden, um dem gestiegenen Stellplatzbedarf langfristig gerecht werden zu können. Die Anlagenplanung be-

steht aus öffentlichen Stellplätzen, Stellplätzen für den Radverkehr sowie Halteplätze für öffentlichen Nahverkehr. Planungsziel des Bebauungsplans ist eine P&R-Anlage, welche der Aufwertung des Bahnhofs Seddin als regional bedeutsamer Verkehrsstandort dienen soll.

Das ca. 0,95 ha große Plangebiet befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Für den Bereich der geplanten P&R-Anlage werden im Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldflächen, planfestgestellte Bahnflächen sowie ein Symbol „öffentlicher Parkplatz“ dargestellt. Die Gemeinde hat auf FNP-Ebene davon abgesehen, dem Symbol „P“ eine konkrete Fläche zuzuweisen. Bestimmt wurde nur die generelle Lage. Da § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB nur verlangt, dass der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung für das Gemeindegebiet „in Grundzügen“ ordnet, ist dies zulässig.

Es ist insbesondere nicht erforderlich, dass ein genauer Umgriff der künftig mit dem Parkplatz zu belegenden Fläche bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt. Die geplante P&R-Anlage ist der örtlichen Nachfrage entsprechend adäquat dimensioniert und sie ist an der Stelle positioniert, an welcher der Flächennutzungsplan ihn durch das Symbol lokalisiert. Damit erlauben die Darstellungen des Flächennutzungsplans bereits heute die Entwickelbarkeit der Inhalte des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen planfestgestellte Bahnflächen, auf die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hingewiesen worden sind. Das Flurstück 288 wurde am 18.03.2022 durch die Gemeinde angekauft. Innerhalb dieser Flächen liegen bahnbetriebsnotwendige Kabel der Deutschen Bahn und mehrerer Konzernunternehmen. Der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen darf - unabhängig vom Grundstückseigentum – jedoch nicht geändert werden.

Die Ziele des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ können umgesetzt werden, ohne dass eine Freistellung gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellter Bahnflächen erforderlich ist. Dies hat das Eisenbahn-Bundesamt in einer Stellungnahme im Rahmen der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ am 05.05.2022 sowie 04.09.2025 bestätigt, da die vorgesehene Nutzung als P&R-Anlage im Einklang mit der Zweckbestimmung als Bahnbetriebsanlage steht. Somit ist die Errichtung einer P&R-Anlage auf planfestgestellten Bahnflächen durchführbar. Die Anlage dient vordergründig der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Schienenpersonenverkehrs. Auch entsprechend des Leitfadens zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (Stand 10/2018) sind über bahnotwendigen Leitungen die Festsetzung von u.a. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig, sofern der Eisenbahnbetriebszweck nicht gestört wird. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist möglich, sofern keine Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen für die Anlagen, Flächen oder Räume entstehen, die dem Fachplanungsrecht unterliegen. Flächen in der Nähe bahntechnischer Anlagen sowie die Bereiche über oder unter diesen können in die gemeindliche Planung einbezogen werden, solange dies nicht den bestehenden Zweck als Bahnanlage widerspricht, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gewährleistet bleibt und die Zugänglichkeit für Wartungs- und andere Arbeiten nicht durch die städtebauliche Nutzung behindert wird. Dies bestätigt auch das Eisenbahn-Bundesamt mit der Stellungnahme.

Der Flächennutzungsplan wird im Hinblick auf eine größtmögliche Normenklarheit für den Bereich der geplanten P&R-Anlage im Parallelverfahren geändert. Dargestellt werden sollen entsprechend der Widmung der Bahnflächen ein öffentlicher Parkplatz (Symbol „P“) für den

ruhenden Verkehr in Verbindung mit der nachrichtlichen Übernahme der gewidmeten Bahnflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB. Die Bahnflächen wurden bisher nicht als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan dargestellt. Aufgrund der Größe des Parkplatzes scheint die Verortung des räumlichen Einzugsbereichs des Vorhabens auch auf Ebene des Flächennutzungsplans geboten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ sind nach den Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes sowie dem Leitfaden zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt bahnverträglich und gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (gewidmete Bahnflächen) entwickelbar.

Der Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ wurde im Zeitraum vom 07. April bis einschließlich 07. Mai 2022 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel. Die vorgenommenen Eingriffe in die Umwelt werden innerhalb und außerhalb des Plangebiets auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen.

Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Für die Inanspruchnahme ist die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich, die sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB geäußert hat. Mit Schreiben vom 21.02.2019 (Aktenzeichen 41GL90-596-01/19) wurde durch die zuständige untere Naturschutzbehörde für den Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ der Gemeinde Seddiner See, bei Einhaltung bestimmter Bedingungen, das Vorliegen einer objektiven landschaftsschutzrechtlichen Befreiungslage erklärt. Mit der Stellungnahme vom 06.05.2022 bestätigte die untere Naturschutzbehörde das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG, weil die öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen. Der LSG-Verordnungsgeber, das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), hat dieser Erklärung nicht widersprochen.

Für das Flst. 288 sowie die Flst. 121/6 und 121/7 wurde die anteilige Waldeigenschaft i.S.d. § 2 LWaldG festgestellt. Die waldrechtlichen Kompensationserfordernisse werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erbracht.

3.2 Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Kurzübersicht:

Nr.	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 6. FNP-Änderung	ha
02	Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet	Waldfläche	Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet	0,48

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Die betroffene Fläche wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt

und liegt im Außenbereich. Dort befinden sich acht Bungalows, die als Wochenendhäuser genutzt werden und legal in den 1970er Jahren errichtet worden sind.

Im Rahmen der 5. Änderung des FNP erfolgte die Anregung, die Fläche entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ darzustellen. Grund ist die folgende Rechtslage: In den Gebieten, die im FNP nicht als Bauflächen ausgewiesen sind, aber als Wochenendhausgebiet genutzt werden, bestehen keine Genehmigungsmöglichkeiten für An-, Um-, oder Ersatzbauten, da Wochenendhäuser nicht zu den begünstigten Vorhaben i.S. des § 35 Abs. 4 BauGB zählen. Somit könnten gewünschte An-, Um- oder Ersatzbauten nur nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstige Vorhaben genehmigt werden, was aber an der entgegenstehenden FNP-Darstellung als öffentlicher Belang scheitert.

Zur beabsichtigten Darstellungsänderung sind bereits Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg erfolgt. Mit Schreiben (E-Mail) vom 05.12.2018 erfolgt die Einschätzung, dass die betroffene Fläche keinen Wald i.S.d. LWaldG darstellt. Damit liegt bereits eine wesentliche Voraussetzung für eine Darstellungsänderung vor. Im Rahmen der Abwägung von Stellungnahmen aus frühzeitigen Beteiligung, kann konstatiert werden, dass Voraussetzungen für eine Darstellungsänderung gegeben sind und die Fläche als Änderungsfläche im 6. Änderungsverfahren des FNP aufgenommen werden kann. Mit Stellungnahme vom 07.05.2022 bestätigte der Landesbetrieb Forst im Rahmen der formellen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, dass innerhalb der Fläche keine forstrechtlichen Belange berührt werden und somit kein Wald gemäß § 2 LWaldG vorliegt. Die Darstellung eröffnet keine Baumöglichkeiten für neue Wochenendhäuser.

3.3 Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“

Nr.	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 6. FNP-Änderung	ha
01	Forstflächen, Kähnsdorf	Landwirtschaftsfläche, Fläche zur Aufforstung	Waldflächen	21,46

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Die Gemeinde vollzieht eine Anpassung der Darstellung des FNP auf den nachfolgenden Flächen:

Das Vorhaben umfasst die Flurstücke: 56 (vollumfänglich) 70, 330, 415 (teilweise) Flur 1 Gemarkung Kähnsdorf, sowie 75 (vollumfänglich) 73, 94, 87, 88, 91, 92, 93, 94 (teilweise) Flur 2 Gemarkung Kähnsdorf.

Ein Großteil der 21,46 ha ist gegenwärtig bereits geprägt von bewaldeten Flächen, so dass die Anpassung der Darstellung im FNP als eine Sicherung des gegenwärtigen und zukünftigen Zustands betrachtet werden kann. Im rechtskräftigen FNP (Stand der 5. Änderung Mai 2018) werden diese Bereiche als Flächen für Landwirtschaft, sowie als Fläche zur Aufforstung dargestellt.

Die Aufforstung trägt dazu bei, den Naturhaushalt der Gemeinde Seddin zu stärken, da Waldflächen u.a. als Habitat für diverse Tierarten dienen. Die Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“. Dem Vorhaben stehen keine Belange des Umweltschutzes entgegen.

Die Flurstücke 55 und 330 überschneiden sich mit dem Bodendenkmal Nr. 30466 „Rast- und Werkplatz der Steinzeit“. Die betroffenen Flächen sind gegenwärtig bereits geprägt durch Wald- und waldähnliche Flächen. Erdarbeiten, welche eine Schädigung des Bodendenkmals hervorrufen könnten, sind nicht notwendig, um das Ziel einer Aufforstung zu erreichen.

Eine Erlaubnis für etwaige Aufforstungsmaßnahmen nach § 9 BbgDSchG erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung von Aufforstungsmaßnahmen.

Eine negative Beeinträchtigung andere Nutzung findet nicht statt. Waldflächen speichern CO₂ und unterstützen die Anpassung der Gemeinde an den globalen Klimawandel.

3.4 Anpassung der Darstellung 02 „Neues Wohnen am Fischerhof“

Nr.	Bezeichnung	Darstellung rechtskräftiger FNP	Darstellung 6. FNP-Änderung	ha
02	„Neues Wohnen am Fischerhof“	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung sonstiger Fremdenverkehr, Grünland	Wohnbauflächen	0,66

Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:

Im Rahmen der 6. Änderung werden Korrekturen in der Plandarstellung durchgeführt. Dabei handelt es sich um Anpassungen der Darstellung entsprechend des jetzigen Bestandes. Dies betrifft eine Fläche im Ortsteil Seddin, welche in der Fassung der 5. Änderung des FNP überwiegend als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung sonstiger Fremdenverkehr dargestellt ist. Ein Teilbereich ist als Grünland dargestellt und befindet sich in dem Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“. Diese Flächen wurden im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neues Wohnen am Fischerhof“ als ein Wohngebiet ausgestaltet. Bei Überplanung von LSG-Flächen in Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass auf der Baugenehmigungsebene voraussichtlich eine Befreiung bzw. landschaftsschutzrechtliche Genehmigung erteilt werden wird, weil die Voraussetzungen objektiv gegeben sind. Die Belange der LSG-Flächen wurden im Rahmen des Bebauungsplans „Neues Wohnen am Fischerhof“ (Inkrafttreten 28. Juli 2021 mit Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 7/2021) abgewogen und die planungsrechtlichen Grundlagen eines Wohngebietes geschaffen. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat als zuständige untere Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 26.09.2018 bei Einhaltung bestimmter Bedingungen das Vorliegen einer objektiven landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungslage erklärt, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnen am Fischerhof“ die Überbauung der LSG-Flächen ermöglicht.

Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der 6. FNP-Änderung in diesem Bereich die Darstellung einer Wohnbaufläche. Das Bebauungsplanverfahren wurde gem. § 13a BauGB durchgeführt und die Anpassung der Darstellung im FNP wird als Berichtigung vorgenommen.

4 Verfahren

4.1 Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See hat am 27.11.2018 die Einleitung des 6. Änderungsverfahrens für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie mit der Prüfung einer weiteren Änderungsfläche im Ortsteil Kähnsdorf beauftragt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19. Dezember 2018 im Amtsblatt Nr. 12/2018 der Gemeinde Seddiner See. Zudem wurde der Einleitungsbeschluss auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 04.01.2019 sind insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden angeschrieben und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und bis zum 08.02.2019 um Stellungnahme gebeten worden. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 14 Stellungnahmen eingegangen.

Es gingen Hinweise zu formalen Inhalten der Begründung ein, zur Darstellungsweise, zum parallelen Bebauungsplanverfahren „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ sowie zu allgemeinen Richtlinien des Umweltschutzes. Der weiteren erfolgten Stellungnahmen zu folgenden Themen:

Waldflächen i.S. § 8 LWaldG

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg verwies auf eine Stellungnahme welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ abgegeben wurde. Es wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen für die bestehenden Waldflächen im Plangebiet eine Waldumwandlung durchzuführen und die vorgenommenen Eingriffe auszugleichen.

Stellungnahme dazu

Die Belange der bestehenden Waldflächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ abgewogen. Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Potsdam, wurde das Plangebiet zweimal vor Ort besichtigt und die Flächen bestimmt, die als Wald i.S. des Waldgesetzes gelten. Im Ergebnis sind aus heutiger Sicht 2.439 m² Wald i.S. des Landeswaldgesetzes, davon liegen 998 m² innerhalb des ersten Bauabschnitts und 1.441 m² innerhalb des zweiten Bauabschnitts. Die Realisierung des ersten Bauabschnitts soll kurzfristig erfolgen, der zeitliche Horizont für die Realisierung des zweiten Abschnitts ist noch nicht absehbar. Die Eingriffe in den Teilbereich

1 werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes vollumfänglich auf externen Flächen ausgeglichen (1.746,5 m² Erstaufforstung und waldverbessernde Maßnahme). Die Flächensicherung erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen (Flurstück 85, Flur 2, Gemarkung Kähnsdorf). Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

Verkehrliche Erschließung

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ (ehemals Prüffläche)

Durch das Landesamt für Bauen und Verkehr wurde darauf verwiesen, dass die Belange der Landesverkehrsplanung der entsprechenden Darstellungsänderung vom Grundsatz her nicht entgegenstehen, solange ausschließlich Möglichkeiten für Um-, An- und Ersatzneubauten an den vorhandenen 8 Wochenendhausstandorten geschaffen werden sollen und des Weiteren eine Umnutzung zu Dauerwohnzwecken und damit die Entwicklung einer Splittersiedlung auch künftig ausgeschlossen bleibt.

Stellungnahme dazu

Ziel der Planung ist die Sicherung eines Bestandsgebiets für Wochenendhäuser. Die Nutzung zu Dauerwohnzwecken ist nicht vorgesehen.

Bahnbetriebsrelevante technische Medien

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Durch die Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost wurde auf bahnbetriebsrelevante technische Medien (z.B. Stromkabel) verwiesen, welche zum Teil quer durch das Gebiet laufen. Die Widmung bahnbetriebsrelevante technische Medien der Kabel lässt keine feste Überbauung auf den betroffenen Flächen zu. Betroffen sind die vorgelagerten Flächen des Bahnhof Seddin, welche gegenwärtig durch Stellplätze, sowie Waldflächen geprägt sind.

Stellungnahme dazu

Die Belange der benannten technischen Anlagen werden umfänglich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ berücksichtigt. Eine Verlegung der Kabel aus dem Änderungsbereich ist Ziel des Bebauungsplanverfahrens.

Bahngewidmete Flächen

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Das Eisenbahn-Bundesamt weist darauf hin, dass innerhalb der Änderungsfläche Flächen vorhanden sind, welche Bahnbetriebszwecken gewidmet sind. Diese Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt. Diese planfestgestellten Flächen sind von der Anpassung des Bebauungsplanes bzw. der Änderung des FNP betroffen. Für diese Flächen ist eine Freistellung nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) notwendig.

Stellungnahme dazu

Eine Entwidmung der Flächen gem. § 23 AEG ist nicht erforderlich, da eine Nutzung der Fläche als Park- & Ride-Anlage der Widmung als Bahnfläche nicht widerspricht und im Einklang mit der Zweckbestimmung als Betriebsanlage einer Eisenbahn steht. In einem Schreiben des Eisenbahn-Bundesamt vom 05.05.2022 wurde bestätigt, dass das angestrebte Vorhaben als

bahnvertraglich zu betrachten ist und auf den planfestgestellten Bahnflächen als zulässig angesehen wird. Aus diesem Grund ist eine Freistellung gemäß § 23 AEG für die Errichtung der geplanten P&R-Anlage entsprechend den Aussagen des Eisenbahn-Bundesamtes nicht erforderlich. Da Flächen, die nicht gem. § 23 AEG von den Bahnbetriebszwecken freigestellt sind, nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegen, beabsichtigt die Gemeinde Seddiner See die Entwidmung der Fläche. Ziel ist es, langfristig die kommunale Planungshoheit im vorliegenden Bereich zu sichern.

Wasserversorgung

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Das WAZ Nieplitz wies darauf hin, dass sich im Planungsgebiet ungenutzte Trinkwasserleitungen, welche zurück gebaut werden müssen.

Stellungnahme dazu

Der Rückbau der betroffenen Leitungen ist im Rahmen der Bauausführung vorgesehen. Belange der Wasserversorgung werden umfänglich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ berücksichtigt.

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ (ehemals Prüffläche)

Es wurde darauf hingewiesen, dass Hintergebäude auf der Änderungsfläche nicht umfänglich wassertechnisch erschlossen sind.

Stellungnahme dazu

In der Änderungsfläche 02 wird durch die Anpassung des Flächennutzungsplans die bestehende Bebauung nachvollzogen. Die verkehrliche Erschließung und Erschließung mit technischen Medien ist privatrechtlich zu sichern.

Landschaftsschutzgebietsfläche

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark wies auf eine Überlagerung einer Landschaftsschutzgebietsfläche mit dem Plangebiet hin.

Stellungnahme dazu

Mit Schreiben vom 21.02.2019 wurde durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt, dass die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung im Sinne des Zuständigkeitserlasses durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Naturschutzbehörde gegeben sind. Zusätzlich erklärt die untere Naturschutzbehörde unter der Bedingung der Einhaltung des Nutzungs- und Entwicklungsrahmens entsprechend des dem B-Plan zugrunde liegenden Konzeptes – das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG und somit für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See das „Planen in die Befreiungslage“ für aussichtsreich, weil die öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen.

Bodendenkmale

Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“

Die untere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin, dass von der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See eine Fläche betroffen ist, auf der ein Bodendenkmal bekannt ist. Hierbei handelt es sich um das Bodendenkmal Nr. 30466 „Rast- und Werkplatz der Steinzeit“. Es wird darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten in Verbindung mit einer Aufforstung das Bodendenkmal beeinträchtigen können und nach § 9 BbgDSchG erlaubnispflichtig sind.

Stellungnahme dazu

Die Bereiche, welche im Rahmen der 6. Änderung des FNP als Waldflächen dargestellt werden sollen, sind gegenwärtig bereits geprägt durch Wald- und waldähnliche Flächen. Erdarbeiten sind nicht vorgesehen, um das Ziel einer Aufforstung zu erreichen. Eine Erlaubnis für etwaige Aufforstungsmaßnahmen nach § 9 BbgDSchG erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung von Aufforstungsmaßnahmen.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Zeitraum fand im Zeitraum vom 07. Januar bis zum 06. Februar 2019 statt. Es wurden keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

4.4 Anpassung der Planung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Im Ergebnis hat dies zu keiner wesentlichen Änderung der Planungsziele geführt. Eine Änderung der Darstellung im Rahmen der 6. Änderung des FNP fand statt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Begründung wurde darüber hinaus in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung, bzw. den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden:

- Änderung der Darstellung der Änderungsfläche 01 von Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu einer sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße in Verbindung mit einer Fläche für den ruhenden Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
- Aufnahme der Prüffläche 01 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ als Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“
- Einarbeitung redaktioneller Hinweise und Angabe von Flurstücken für bessere räumliche Verortung für die Darstellungsanpassung 01 (Forstflächen, Kähnsdorf)
- Aufnahme der Darstellungsanpassung 02 „Neues Wohnen am Fischerhof“ für den Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Neues Wohnen am Fischerhof“

4.5 Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See hat am 03.05.2022 den Beschluss über die Abwägung der frühzeitigen Beteiligung sowie der Auslegung des 6. Änderungsverfahrens beschlossen (Beschluss-Nr. 09/Mai/2022). Zudem wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beauftragt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25. Mai 2022 im Amtsblatt Ausgabe 6/2022 der Gemeinde Seddiner See.

Mit Schreiben vom 31. Mai 2022 sind insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten worden. In dem Zeitraum vom 01. Juni bis zum 06. Juli 2022 hatten die Beteiligten die Möglichkeit Stellungnahmen zum 6. FNP-Änderungsverfahren abzugeben. Innerhalb der Beteiligungsfrist sind insgesamt 17 Stellungnahmen eingegangen. Es wurden keine Stellungnahmen nach Ablauf der Beteiligungsfrist eingereicht.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Hinweise zur Erschließung- und Versorgungsinfrastruktur sowie zu allgemeinen Richtlinien des Umwelt-, Immissions- und Artenschutzes ein. Insgesamt erfolgten Stellungnahmen zu folgenden Themen:

Ziele der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung äußert bezüglich der Belange der Raumordnung bei sachgemäßer Zulässigkeit der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB keine Bedenken und gibt folgende Hinweise zu den jeweiligen Änderungsflächen:

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Zur Änderungsfläche 01 hat sich das Referat der Gemeinsamen Landesabteilung bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahren „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ geäußert.

Stellungnahme dazu

Die Darstellungen der Änderungsfläche 01 stehen weiterhin nicht im Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Für die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ enthält die Festlegungskarte des LEP HR keine Festsetzungen.

Stellungnahme dazu

Ziele der Raumordnung stehen der beabsichtigten Änderung nicht entgegen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“

Die Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“, OT Kähnsdorf berührt die Belange der Raumordnung nicht.

Stellungnahme dazu

Kenntnisnahme. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“

Zur Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“, OT Seddin hat sich das Referat der Gemeinsamen Landesabteilung bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahren „Neues Wohnen am Fischerhof“ geäußert.

Stellungnahme dazu

Die Darstellungsänderung der Fläche steht weiterhin nicht im Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung.

Regionalplanerische Belange

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming teilt mit, dass der Regionalplan Havelland-Fläming auf Grund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 05. Juli 2018 unwirksam geworden ist. Somit liegen für die Region Havelland-Fläming bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Das Beteiligungsverfahren gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) wurde am 09.06.2022 abgeschlossen. In der 6. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021 bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt.

Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Havelland-Fläming „Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 die Änderungsfläche 02 und Anpassung der Darstellung 02 als Vorhaltegebiet Siedlung klassifiziert.

Stellungnahme dazu

Der aktuelle Stand des Entwurfs des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Entsprechend dem aktuellen Entwurf des Regionalplanes überlagern die Änderungsflächen 02 und die Anpassung der Darstellung 02 das im Regionalplanentwurf festgelegte „Vorbehaltsgebiet Siedlung“. Die Festlegung wird in der Begründung redaktionell ergänzt. Die geplanten Darstellungen der Flächen stehen nicht im Widerspruch mit den Festlegungen dieser Festsetzung. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Waldflächen

In seiner Stellungnahme äußert der Landesbetriebes Forst seine Zustimmung zur beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes und gibt folgende Hinweise:

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg verwies auf eine Stellungnahme, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ abgegeben

wurde. Es wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen für die bestehenden Waldflächen im Plangebiet eine Waldumwandlung durchzuführen und die vorgenommenen Eingriffe auszugleichen.

Stellungnahme dazu

Die Belange der bestehenden Waldflächen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ abgewogen. Nach erfolgter Beteiligung gemäß § 4. Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Umfang der waldverbessernden Maßnahmen i.S. des Landeswaldgesetzes von 749 m² auf 894 m² angepasst. Die Realisierung des ersten Bauabschnitts soll kurzfristig erfolgen, der zeitliche Horizont für die Realisierung des zweiten Abschnitts ist noch nicht absehbar. Die Eingriffe in den Teilbereich 1 werden im Rahmen des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ vollumfänglich auf externen Flächen ausgeglichen (1.674 m² Erstaufforstung und waldverbessernde Maßnahme). Die Flächensicherung erfolgt auf gemeindeeigenen Flächen (Flurstück 85, Flur 2, Gemarkung Kähnsdorf). Keine Änderung der Planung erforderlich.

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Auf der Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ werden keine forstrechtlichen Belange berührt, es wird die Aufnahme der „Waldflächen Kähnsdorf“ in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See begrüßt.

Stellungnahme dazu

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“

Die Anpassung der Darstellung der Forstflächen, OT Kähnsdorf erfolgt auf Hinweis des Landesbetriebes Forst und wird daher deutlich begrüßt.

Stellungnahme dazu

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Bahngewidmete Flächen

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Im Rahmen der formellen Beteiligung des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ ist vom Eisenbahn-Bundesamt eine Stellungnahme (Stand: 05.05.2022) zu den Flächen unter Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts eingegangen, welche in der Abwägung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wird. Demnach sind die Belange des Eisenbahn-Bundesamts von dem Vorhaben nicht berührt. Die vorgesehene Nutzung als Park- & Ride-Anlage steht im Einklang mit der Zweckbestimmung als Bahnbetriebsanlage, ein Freistellungsverfahren gem. § 23 AEG ist nicht erforderlich.

Stellungnahme dazu

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von den Inhalten des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ nicht berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt sieht das geplante Vorhaben als bahnverträglich an und begrüßt die Errichtung einer Park- & Ride-Anlage. Ein Freistellungsverfahren für die genutzte Park- & Ride-Anlage ist nicht erforderlich, da deren Zweckbestimmung im Einklang mit der Nutzung als Betriebsanlage einer Eisenbahn

steht.

Nach dem Leitfaden zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (Stand 10/2018) sind über bahnnotwendigen Leitungen die Festsetzung von u.a. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zulässig, sofern der Eisenbahnbetriebszweck nicht gestört wird. Eine Überlagerung von Fachplanung und Bauleitplanung ist insofern möglich, sofern keine Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen für die Anlagen, Flächen oder Räume entstehen, die dem Fachplanungsrecht unterliegen. Flächen in der Nähe bahntechnischer Anlagen sowie die Bereiche über oder unter diesen können in die gemeindliche Planung einbezogen werden, solange dies nicht den bestehenden Zweck als Bahnanlage widerspricht, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlagen gewährleistet bleibt und die Zugänglichkeit für Wartungs- und andere Arbeiten nicht durch die städtebauliche Nutzung behindert wird. Das Eisenbahn-Bundesamt bestätigt den Sachverhalt, insofern, dass die vorgesehene Planung als bahnvertraglich angesehen wird und keine Bedenken bestehen.

Die Deutsche Bahn AG DB Immobilien äußerte nach dem Beteiligungsverfahren (19.01.2024) zudem, dass sich auf dem Flurstück 288, Gemarkung Neuseddin, Flur 2 noch in Betrieb befindliche Kabel der DB Energie GmbH befinden. Demzufolge liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht vor (§ 23 AEG).

Stellungnahme dazu

Im weiteren Bebauungsplanverfahren hat die Gemeinde ein Freistellungsverfahren angestrebt, da die Flächen ohne Freistellung nicht der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Am 08.01.2024 wurde im Auftrag der Gemeinde Seddiner See ein Antrag auf Freistellung durch die BAHNSTADT Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH gestellt, welcher am 19.01.2024 durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien abgewiesen wurde. In dem Schreiben wird darauf hingewiesen, dass über das Flurstück 288, Gemarkung Neuseddin, Flur 2 noch in Betrieb befindlichen Kabel der DB Energie GmbH verlaufen. Demzufolge liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht vor (§ 23 AEG). Der planfestgestellte Zustand der, dem öffentlichen Eisenbahnverkehr gewidmeten Betriebsanlagen (Fachplanungsvorbehalt) darf - unabhängig vom Grundstückseigentum - nicht geändert werden.

Entsprechend der Widmung der Bahnflächen wird die Darstellung innerhalb der Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ geändert. Die Bahnflächen wurden bisher nicht als nachrichtliche Übernahme im FNP dargestellt. Die gewidmeten Bahnflächen werden in der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See daher nachrichtlich übernommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ sind nach den Ausführungen des Eisenbahn-Bundesamtes (Stellungnahme vom 05.05.2022) und sowie dem Leitfaden zum Umgang mit Flächen unter Fachplanungsvorbehalt bahnvertraglich und gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (gewidmete Bahnflächen) entwickelbar.

Eine Änderung der Planung ist erforderlich. Es erfolgt eine Änderung der Darstellung innerhalb der Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ von einer sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße in Verbindung mit einer Fläche für ruhenden Verkehr zu einer gewidmeten Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme) in Verbindung mit dem Symbol „P“ für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs.

4 BauGB.

Durch die Änderung der Planung werden keine Grundzüge der Planung berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt hat in seiner Stellungnahme vom 05.05.2022 die bahnverträgliche Nutzung bestätigt. Wegen der Änderung der Darstellung innerhalb der Änderungsfläche 01 wird eine erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die erneute, eingeschränkte Beteiligung beschränkt sich gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung und gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen angemessen gekürzt.

Bodendenkmal

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark äußert sich zum Vorkommen des Bodendenkmals Nr. 30466:

Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“

Auf einer Teilfläche der Forstfläche kommt das Bodendenkmal Nr. 30466 „Rast- und Werkplatz der Steinzeit“ vor, dass nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt ist. Da die Anpassung der Darstellung die tatsächliche Nutzung umfasst (Realnutzung), wird dieser vonseiten des Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde zugestimmt.

Stellungnahme dazu

Der Fachdienst Öffentliches Recht / Kommunalaufsicht / Denkmalschutz, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde stimmt der Anpassung der Darstellung im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung zu.

Die Genehmigungspflichten und der Umgang von Bodendenkmalen bei konkreten Erdarbeiten sind in nachgeordneten Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Technische Erschließung, Verkehr und Leitungsinfrastruktur

Anlagen der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg werden auf Änderungsfläche 01 sowie Anpassung der Darstellung 02 nicht tangiert. Die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“, OT Kähnsdorf sowie die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“, OT Seddin grenzen an Leitungen der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg. Sie teilt ferner mit, dass Leitungsschutzanweisungen bei Bauarbeiten zu beachten sind und bei Baumpflanzungen ohne Sicherungsmaßnahmen ein Abstand zu Leitungen von mindestens 2,50 m von der Rohraußenkante und Stromkabel zu den Stammachsen einzuhalten ist. Die Versorgung eines Planungsgebiets sei grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Die Hinweise werden auf Ebene der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Stellungnahme dazu

Die von der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg geäußerten Sicherheitshinweise beziehen sich auf die Ebene der Genehmigungsplanung und tangieren die beabsichtigten Anpassungen im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See nicht. Keine

Änderung der Planung erforderlich.

Die 50Hertz Transmission GmbH teilt mit, dass auf den Flächen der Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“ Leitungen betroffen sind. Innerhalb eines Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m beidseitig der Trassenachse.

Stellungnahme dazu

Im räumlichen Einzugsbereich von zwei Aufforstungsflächen der Anpassung der Darstellung 01 befindet sich die 380-kV-Leitung Ragow - Thyrow 521/522 der 50Hertz Transmission GmbH. Bei der beabsichtigten Darstellungsanpassung handelt es sich um Anpassungen der Darstellung entsprechend des jetzigen Bestandes nach bereits durchgeführten Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, daher kann davon ausgegangen werden, dass bei den beiden südlich gelegenen Aufforstungsflächen, die am nächsten zur 380-kV-Leitung liegen, der entsprechende Freileitungsschutzstreifen von 35 m eingehalten wurde. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) bestätigt, dass gegenwärtig keine abfallrechtlichen Belange entgegenstehen.

Stellungnahme dazu

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde äußert keine Einwände betreffend abfallrechtlicher Belange. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) erfasst die gegenüber dem Entwurf der frühzeitigen Beteiligung zur 6. FNP-Änderung der Gemeinde Seddiner See eingearbeiteten Änderungen. Daraus resultierend werden keine Belange der Landesverkehrsplanung berührt.

Stellungnahme dazu

Die Landesverkehrsplanung äußert keine Einwände gegen den Entwurf zur 6. Flächennutzungsplanänderung. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Wasserversorgung

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ stimmt den dargestellten Änderungen der 6. Flächennutzungsplanänderung zu und äußert folgende Hinweise:

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ und Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Den dargestellten Änderungen wird nach Prüfung zugestimmt und auf die bereits erfolgten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie zum Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ verwiesen.

Stellungnahme dazu

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ hat sich sowohl in der frühzeitigen Beteiligungsphase als auch im Rahmen der formellen Beteiligung zum Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ geäußert. Die in der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen zur beabsichtigten Verlegung der Trinkwasserleitung GGG DN 300 im Rahmen der

Neugestaltung des Bahnhofvorplatzes beziehen sich auf nachgeordnete Planungsverfahren und stehen nicht im Widerspruch mit der geplanten Darstellungsänderung der Fläche im Rahmen der 6. Flächennutzungsplanänderung. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Die Untere Wasserbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) äußert sich zur Erschließung, zur Schmutz- sowie Niederschlagswasserbeseitigung, zum Stand des Grundwassers sowie zum Bauen am Wasser:

Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“

Auf der „Wohnbaufläche“, Ortsteil Seddin ist die Schmutzwasserentsorgung laut Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes „Nieplitz“ vom 14.08.2020 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan „Neues Wohnen am Fischerhof“ gesichert.

Stellungnahme dazu

Die Erschließung mit technischen Medien erfolgt nicht auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung, sondern ist in nachgeordneten Genehmigungsverfahren privatrechtlich zu sichern. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Betreffend der Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ sind ausschließlich die Grundstücke entlang der Seddiner Straße trinkwasserseitig zentral erschlossen. Bei den restlichen Grundstücken wird zur ordnungsgemäßen Entsorgung des dezentralen anfallenden Schmutzwassers die Sicherstellung der Schmutzwasserentsorgung empfohlen.

Stellungnahme dazu

Durch die Anpassung des Flächennutzungsplans wird die bestehende Bebauung nachvollzogen. Die Erschließung mit technischen Medien erfolgt nicht auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung, sondern ist in nachgeordneten Genehmigungsverfahren privatrechtlich zu sichern. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“

Laut der unteren Wasserbehörde weist das geplante Bauvorhaben auf der „Wohnbaufläche OT“, Seddin aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine hohe Grundwassergefährdung auf. Sofern die Absenkung des Grundwassers im Rahmen des Bauvorhabens notwendig wird, bedarf es der wasserrechtlichen Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Darüber hinaus seien aufgrund der Nähe zum Uferbereich Genehmigungen i.S.d. § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten.

Stellungnahme dazu

Der Hinweis betreffend die Grundwasserabsenkung bezieht sich nicht auf Ebene der vorbereitenden Bebauungsplanung, sondern auf Genehmigungen im Rahmen von konkreten Bauvorhaben. Die Pflicht zur Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung bei Absenkung des Grundwassers ist beim gegebenen Tatbestand im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens „Neues Wohnen am Fischerhof“ zu berücksichtigen. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) äußert folgende rechtserheblichen Hinweise:

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ und Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“

Auf den beiden Flächen werden Teile des Landschaftsschutzgebietes überlagert. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark als zuständige untere Naturschutzbehörde hat für Änderungsfläche 01 mit Schreiben vom 21.02.2019 sowie für die Anpassung der Darstellung 02 mit Schreiben vom 26.09.2018 bei Einhaltung bestimmter Bedingungen das Vorliegen einer objektiven landschaftsschutzrechtlichen Befreiungslage erklärt.

Stellungnahme dazu

Für die Änderungsfläche 01 sowie die Anpassung der Darstellung 02 hat der LSG-Verordnungsgeber das Vorliegen einer objektiven landschaftsschutzrechtlichen Genehmigungslage erklärt. Der Tatbestand der Befreiungslage wurde im Rahmen der Bebauungsplanverfahren „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ sowie „Neues Wohnen am Fischerhof“ vertiefend behandelt. Die Hinweise für die Änderungsfläche 01 und Anpassung der Darstellung 02 wurden in der Begründung ergänzt. Keine Änderung der Planung erforderlich.

Darüber hinaus konstatieren die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark, die Gemeinde Michendorf, die Mittelmärkische Wasser- und Abwasser GmbH sowie die Regiobus Potsdam-Mittelmark GmbH in ihren Stellungnahmen keine Bedenken gegenüber der Planung. Ferner teilen die PRIMAGAS Energie GmbH & Co. KG sowie die Saferay operations GmbH mit, dass ihrerseits kein Leitungsbestand in den Änderungsbereichen der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See vorliegt.

4.6 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum fand im Zeitraum vom 01. Juni bis zum 06. Juli 2022 statt. Die Bekanntmachung des Zeitraums und die Bitte zur Abgabe einer Stellungnahme wurde am 25. Mai 2022 im Amtsblatt 06/2022 für die Gemeinde Seddiner See veröffentlicht.

Die Unterlagen waren unter www.seddiner-see.de unter Aktuelles im Internet einzusehen. Zusätzlich waren die Unterlagen in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 12 (2. Etage), Kiefernweg 5, 14554 Seddiner See, während der Dienstzeiten Montag, Dienstag und Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr, Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr und Donnerstag von 08.00 - 12.00 Uhr und 13 - 15 Uhr sowie nach Vereinbarung einsehbar.

Es wurden keine schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen abgegeben.

4.7 Anpassung der Planung

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und

privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden.

Im Ergebnis hat dies zu einer Änderung der Darstellung der Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ im Rahmen der 6. Änderung des FNP geführt. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde von der Gemeinde ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG für die planfestgestellten sowie gewidmeten Flurstücke 288 und 879 (tlws.) angestrebt, um langfristig die kommunale Planungshoheit im Bereich zu sichern.

Infolge des förmlichen Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“, welches im Zeitraum vom 07. April bis einschließlich 07. Mai 2022 stattfand, wurde u.a. vom Eisenbahn-Bundesamt eine Stellungnahme (Stand 05.05.2022) zum dargestellten Sachverhalt abgeben. Demnach werden von der Planung des Bebauungsplans die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes nicht berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt sieht das geplante Vorhaben als bahnverträglich an und begrüßt die Errichtung einer Park- & Ride-Anlage. Ein Freistellungsverfahren für die genutzte Park- & Ride-Anlage ist nicht erforderlich, da deren Zweckbestimmung im Einklang mit der Nutzung als Betriebsanlage einer Eisenbahn steht.

Am 08.01.2024 wurde im Auftrag der Gemeinde Seddiner See ein Antrag auf Freistellung durch die BAHNSTADT Planungsgesellschaft für Bahnhofsentwicklung mbH gestellt, welcher am 19.01.2024 durch die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien abgewiesen wurde. Grund hierfür ist, dass über das Flurstück 288, Gemarkung Neuseddin, Flur 2 noch in Betrieb befindlichen Kabel der DB Energie GmbH verlaufen. Demzufolge liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken nicht vor (§ 23 AEG).

Da die planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen nicht freigestellt werden können, erfolgt im Rahmen der 6. FNP-Änderung eine Darstellungsanpassung der Änderungsfläche 01.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in der Planzeichnung, bzw. den textlichen Festsetzungen vorgenommen worden:

- Änderung der Darstellung der Änderungsfläche 01 von einer sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße in Verbindung mit einer Fläche für ruhenden Verkehr zu einer gewidmeten Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme) in Verbindung mit dem Symbol „P“ für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Die Begründung und der Umweltbericht wurden folgendermaßen fortgeschrieben:

- Redaktionelle Ergänzung des aktuellen Standes des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0
- Änderung der Darstellung der Änderungsfläche 01 von einer sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße in Verbindung mit einer Fläche für ruhenden Verkehr zu einer gewidmeten Bahnfläche (nachrichtliche Übernahme) in Verbindung mit dem Symbol „P“ für den ruhenden Verkehr (öffentlicher Parkplatz) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
- Ergänzung der rechtserheblichen Hinweise für die Änderungsfläche 01 und Anpassung

der Darstellung 02 in Hinblick auf das Vorliegen einer objektiven landschaftsschutzrechtlichen Befreiungslage

Die Begründung sowie der Umweltbericht wurden darüber hinaus in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Wegen der Änderung der Darstellung innerhalb der Änderungsfläche 01 wird den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme zum aktuellen Entwurfsstand der Änderungsblätter und Begründung der 6. FNP Änderung der Gemeinde Seddiner See gegeben. Die erneute, eingeschränkte Beteiligung beschränkt sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten oder ergänzten Teile der Planung und gem. § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen angemessen gekürzt.

4.8 Erneute eingeschränkte Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See hat am 01.07.2025 den Beschluss über die Abwägung der formellen Beteiligung sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange des 6. Änderungsverfahrens beschlossen (Beschluss-Nr. 18/Jul/2025).

Im Rahmen des 6. Änderungsverfahrens des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See wurden fünf betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.08.2025 erneut um Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens zum 20.09.2025 gebeten.

Innerhalb der Beteiligungsfrist sind insgesamt drei Stellungnahmen eingegangen. Es wurde zudem eine Stellungnahme der Deutschen Bahn AG nach Ablauf der Beteiligungsfrist eingereicht, die dennoch Berücksichtigung findet. Im Rahmen der Beteiligung gingen Hinweise zur Begründung gegeben. Insgesamt erfolgten Stellungnahmen zu folgenden Themen:

Bahngewidmete Flächen

Das Eisenbahn-Bundesamt äußert, dass die Belange ausreichend berücksichtigt sind und keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen. Es wird darauf hingewiesen, die Begründung hinsichtlich der Datumsangaben früherer Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes zu korrigieren. Bei der Umsetzung der Planung ist sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen der Bahnbetriebsanlagen entstehen, insbesondere während der Bauphase. Abschließend wird empfohlen, auch die DB InfraGO AG als Betreiberin der Infrastruktur über DB Immobilien in das Verfahren einzubeziehen, da das Eisenbahn-Bundesamt nicht deren Interessenlage prüft.

Stellungnahme dazu

Das Eisenbahn-Bundesamt hat keine Bedenken gegenüber der Planung. Die Hinweise werden berücksichtigt und die Begründung redaktionell angepasst. Die Deutsche Bahn AG wurde ebenfalls mit Schreiben vom 21.08.2025 erneut beteiligt.

Die Deutsche Bahn AG begrüßt die Aufnahme und Korrektur bahnbezogener Inhalte im Flächennutzungsplan und äußert keine weiteren Bedenken. Sie weist jedoch darauf hin, dass der Betrieb, die Instandhaltung und mögliche Erweiterungen der Bahnanlagen durch die Planung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Sie behält sich vor, zu nachfolgenden Planungsverfahren erneut Stellung zu nehmen und bittet um Beteiligung sowie Übermittlung der Abwägungsergebnisse.

Stellungnahme dazu

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien begrüßt die Darstellung innerhalb der Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ bzw. die nachrichtliche Übernahme der Bahnflächen. Die Hinweise zu den bahnbetrieblichen Belangen werden auf der Ebene der Bauleitplanung bzw. Baugenehmigung berücksichtigt. Der Deutschen Bahn AG wird das Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit übermittelt.

4.9 Anpassung der Planung

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt sowie unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen worden. Im Ergebnis hat dies zu keiner wesentlichen Änderung der Planungsziele geführt. Es fand keine Änderung der Darstellungen im Rahmen der 6. Änderung des FNP statt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Begründung wurde darüber hinaus in verschiedenen Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in der Begründung vorgenommen worden:

- Redaktionelle Anpassung des Datums des Schreibens der EBA vom 16.01.2019 sowie vom 05.05.2022

4.10 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See hat am 02.12.2025 den Beschluss über die Abwägung der erneuten, beschränkten Beteiligung sowie die erneute Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange des 6. Änderungsverfahrens sowie die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 23/Dez/2025).

In der Bekanntmachung vom 25.02.2026 wurde die erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB der 6. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend § 10 Abs. 6 der Hauptsatzung der Gemeinde Seddiner See auf der Internetseite der Gemeinde Seddiner See bekannt gemacht. Der Entwurf zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung einschließlich Umweltbericht, das Änderungsblatt sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 13.03.2026 bis zum 11.04.2026 in der Gemeindeverwaltung, Zimmer 12 (2. Etage), Kiefernweg 5, 14554 Seddiner See, während der Dienstzeiten

Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr, Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 15.00 Uhr sowie nach Vereinbarung öffentlich aus.

Zusätzlich wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Gemeinde Seddiner See sowie im zentralen Internetportal des Landes Brandenburg (DiPlanung | Beteiligung Brandenburg) eingestellt. Über das Internetportal konnten ebenfalls Stellungnahmen abgegeben werden.

Es wurden keinen schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen abgegeben.

4.11 Anpassung der Planung

Da im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen eingegangen sind, war keine Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erforderlich. Es fanden keine Änderung der Darstellungen im Rahmen der 6. Änderung des FNP statt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39], die zuletzt durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]) geändert worden ist
- **Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06] S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“** vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S. 426), die zuletzt durch Art. 1 Zwölfte ÄndVO vom 21. Juli 2021) 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), das zuletzt durch den Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9) geändert worden ist

Gemeinde Seddiner See



Begründung

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

TEIL B – UMWELTBERICHT

6. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See

für die Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“
und die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“
sowie die 01 Anpassung der Darstellung „Forstflächen“ und
02 Anpassung der Darstellung „Wohnbaufläche“

Stand: Feststellung
13. April 2026

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seddiner See	4
2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind	6
2.1 Einschlägige fachplanerische Ziele	6
2.2 Einschlägige fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes	7
3 Bestandsanalyse und -bewertung des Umweltzustands	10
3.1 Abiotische Naturhaushaltsfaktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft)	10
3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt	11
3.3 Schutzgut Landschaft	12
3.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	12
3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
3.6 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	13
4.1 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter	13
4.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	14
4.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	14
4.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	15
4.5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen	15
4.6 Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans	15
5 Gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten	15
6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
6.2 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden	16
7 In Betracht kommende weitere Planungsmöglichkeiten	17
8 Zusätzliche Angaben	17

8.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	17
8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	18
9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
10 Quellen	19
10.1 Quellenverzeichnis.....	19
10.2 Rechtsgrundlagen	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Darstellungsanpassung von Flächen als Waldflächen im Zuge der 6. FNP-Änderung	9
---	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Geplante Flächenänderungen gem. 6. FNP-Änderung (Entwurf, Stand März 2022)	5
--	---

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See hat in ihrer Sitzung am 27. November 2018 mit Beschluss-Nr. 27/Nov/2018 die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ und die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ beschlossen. Darüber hinaus wird im Zuge der Änderung die Darstellung zweier Flächen auf Bestand und Planrecht angepasst.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Bauleitplanung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. In der Anlage 1 zum BauGB ist definiert, welche Angaben der Umweltbericht enthalten soll. Der Detaillierungsgrad und Umfang dieser Umweltprüfung wird von der Gemeinde festgelegt.

Die überschlägige Einschätzung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, die der Flächennutzungsplan vorbereitet, ist nur für die Änderungsfläche 01 relevant, für die parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird; die Ergebnisse aus dem Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ werden im Umweltbericht zur 6. FNP-Änderung zusammenfassend dargestellt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Seddiner See

Die 6. FNP-Änderung der Gemeinde Seddiner See umfasst folgende Änderungen bzw. Anpassungen:

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für den Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ geschaffen werden. Dies ist erforderlich, da gem. § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind.

Das ca. 0,95 ha große Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See als Waldfläche dargestellt sowie im Bereich der heutigen Parkplatzfläche mit einem Symbol „Öffentlicher Parkplatz“ versehen. Für einen schmalen Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze stellt der Flächennutzungsplan Bahnfläche dar. Geplant ist die Darstellung des gesamten Geltungsbereichs als kommunaler Parkplatz auf gewidmeten Bahnflächen. Eine Überplanung der Flächen für eine öffentliche Park- & Ride-Anlage durch die Gemeinde Seddiner See ist ohne Freistellung von den Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG durchführbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen im Einklang mit einer Betriebsanlage einer Eisenbahn und sind aus den geplanten Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans (gewidmete Bahnfläche) gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelbar.

Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Zudem ist teilweise Wald im Sinne des § 2 LWaldG betroffen.

Die Eingriffe und der Ausgleich sind abschließend im Verfahren zum Bebauungsplan bewältigt.

Tab. 1: Geplante Flächenänderungen gem. 6. FNP-Änderung (Entwurf, Stand März 2022)

Änderungsfläche	FNP i.d.F. der 5. Änderung	FNP 6. Änderung	Fläche in ha	Eingriff	Lage im LSG „P-W-HS“	Naturpark	§ 32-Biotop	Wald
Änderungsfläche 01 – Veränderte Planungsziele der Gemeinde								
Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin	Wald mit Signet Parkplatz	kommunaler Parkplatz auf gewidmeten Bahnflächen	0,95	ja	ja	-	-	Verlust
Änderungsfläche 02 – Änderung der Flächendarstellung								
Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet	Wald	Sondergebiet Wochenendhaus	0,48	nein	-	ja	-	-
Anpassung der Darstellung 01								
Forstflächen	Aufforstungs- und Ackerflächen	Wald	21,46	nein		ja	-	Zugewinn
Anpassung der Darstellung 02								
Wohnbaufläche	Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung sonst. Fremdenverkehr, Grünfläche, Wohnbaufläche	Wohnbauflächen	0,66	nein	teilweise	ja	-	-
Gesamtfläche			23,55					

Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Es wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geprüft, ob die als Wald dargestellte Fläche (0,48 ha) an der Seddiner Straße entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wochenendhausgebiet dargestellt werden kann. Zur beabsichtigten Darstellungsänderung sind Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg erfolgt. Mit der Stellungnahme vom 07.05.2022 erfolgte die Einschätzung, dass für die betroffene Fläche, kein Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes vorliegt. Die Flächendarstellung wird auf die Nutzung und den Bestand angepasst.

Anpassung der Darstellung 01 „Forstflächen“

Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See wurde vom Landesbetrieb Forst Brandenburg angeregt, einige Flächen südlich von Kähnsdorf entsprechend ihres Bestandes als Waldflächen darzustellen. Dies wird im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans vollzogen.

Anpassung der Darstellung 02 „Wohnbaufläche“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Neues Wohnen am Fischerhof“ (In Kraft getreten am 10. August 2021) wurde die planungsrechtliche Grundlage für ein Wohngebiet geschaffen. Die Darstellung der Flächennutzung wird entsprechend angepasst.

2 Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind

2.1 Einschlägige fachplanerische Ziele

2.1.1 Landschaftsprogramm Brandenburg

Im Landschaftsprogramm (LaPro, Hrsg.: MLUR 2000) in der Karte 1 'Entwicklungsziele' ist für das Gemeindegebiet flächendeckend das Ziel „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“ sowie die Sicherung von Dünenfeldern und die besondere Beachtung der Regeln grundwasserschonender Bewirtschaftung genannt.

Ergänzend zum LaPro liegt zwischenzeitlich eine Karte zum Biotopverbund als Entwurf vor (Stand vom 23.08.2017). Der Biotopverbund ist eine rechtlich verpflichtende Maßgabe, die sich aus dem BNatSchG §§ 20 und 21 ergibt. Für das Gemeindegebiet sind keine Biotopverbundsysteme oder Kernflächen im LaPro dargestellt.

2.1.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) Potsdam-Mittelmark

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt i.d.F. vom 19.6.2006 vor.

In der Karte 1 des LRPs 'Entwicklungsziele' (Blatt Nordost) sind für die Änderungsflächen das Ziel „Erhalt und Aufwertung von Laubwäldern und Laubholzforsten“ bzw. „Nachrangige bzw. langfristige Entwicklung von naturnahen Laubwaldgesellschaften und strukturreichen Waldrändern“ genannt.

2.1.3 Landschaftsplan der Gemeinde Seddiner See

Gemäß dem Landschaftsplan (vgl. Kapitel 8 des Landschaftsplans, BENNINGHOFF & DR. NEUMANN 1996) sind für die Änderungsflächen neben den Grundsätzen wie Vermeidung und Minimierung der Versiegelung und Schadstoffeinträge insbesondere folgende Entwicklungsziele relevant:

- Sicherung von Kaltluftentstehungsflächen und Frischluftschneisen sowie
- Erhalt und qualitative Entwicklung der Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten der Wälder und

- Entwicklung der Lebensräume für gefährdete oder seltene Tierarten (Biotopverbund entlang der Bahntrasse).

2.2 Einschlägige fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes

2.2.1 Schutzgebiete und sonstige Rechtsnormen i.S. des Naturschutzrechts

Mit Ausnahme der engeren Siedlungsbereiche liegt der Großteil der Gemeindefläche in einem Landschaftsschutzgebiet. Dabei gehört der Bereich des Gemeindegebiets westlich der Bundesstraße B2 zum LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ und der Bereich östlich der Bundesstraße B2 zum LSG „Nuthetal-Beelitzer Sander“.

Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“

Die Änderungsfläche 01 befindet sich in Teilen im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Gemäß dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Landkreis Potsdam-Mittelmark vom 21.02.2019 (Zeichen: 41GL90-596-01/17) liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung im Sinne des Zuständigkeitserlasses durch die UNB vor. Im Rahmen der Prüfung seitens der UNB wurde insofern das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage gemäß § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG und somit für die Aufstellung des B-Plans und die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See das „Planen in die Befreiungslage“ für aussichtsreich erklärt – unter der Bedingung der Einhaltung des Nutzungs- und Entwicklungsrahmens entsprechend des genannten Konzeptes – da die von der Gemeinde vertretenen öffentlichen Interessen im vorliegenden Einzelfall die landschaftsschutzrechtlichen Belange absehbar überwiegen.

Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal-Beelitzer Sander"

Die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 befindet sich zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Nuthetal-Beelitzer Sander". Diese Fläche liegt komplett in einem Bereich, für den der FNP in der genehmigten Fassung der 5. Änderung eine weiße Fläche darstellt. Für diese weiße Fläche gelten die Regelungen der LSG-Verordnung unverändert fort, eine Nutzung dieser Flächen ist aber grundsätzlich möglich. Daher ist die Zustimmung zum geplanten Vorhaben durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB) erforderlich, die aufgrund einer Änderung der Zuständigkeiten bei kleineren und konkret absehbaren Vorhaben (anstelle des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft MLUL) entscheiden kann.

Eine bauliche Nutzung dieser Fläche wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Neues Wohnen am Fischerhof“ jedoch nur auf einer Fläche von ca. 150 m² ermöglicht. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens fanden kontinuierlich Abstimmungen zur baulichen Inanspruchnahme dieser Flächen mit der UNB statt. Im Ergebnis der Prüfung durch die UNB wurde festgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung im Sinne des Zuständigkeitserlasses durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als Untere Naturschutzbehörde vorliegen. Mit Schreiben vom 26.09.2018 hat die UNB das Vorliegen einer objektiven Genehmigungslage gemäß § 8 Abs. 3 BbgNatSchAG für den B-Plan und das „Planen in die Genehmigungslage“ für zulässig erklärt.

Das projektierte Vorhaben steht zwar wegen der geplanten Errichtung baulicher Anlagen und der Versiegelung von Böden im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, dennoch handelt es sich bei der Fläche, die in das LSG hineinragt, überwiegend um eine Fläche, die bereits heute baulich geprägt und damit versiegelt ist. Die heute im Baufenster vorhandenen maroden Gebäude sollen abgebrochen und durch neue Wohnhäuser ersetzt werden. Ein weiter nördlich liegendes, ebenfalls marodes Abstellgebäude soll beseitigt werden; damit werden etwa 85 m² entsiegelt.

Das nördliche Baufenster wird entsprechend der vorhandenen Umgebungsbebauung ausgerichtet, die möglichen nördlichen Baukörper greifen die in der Fischergasse vorhandene Bauflucht auf. Gleichzeitig wird mit der Beseitigung maroder Bausubstanz und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung das Landschaftsbild positiv beeinflusst.

Naturpark „Nuthe-Nieplitz“

Die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 und die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ liegen innerhalb des Naturparks „Nuthe-Nieplitz“, der sich von Saarmund im Norden bis nach Jüterbog im Süden erstreckt und die Großlandschaft der mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen mit Wäldern und Landwirtschaftsflächen repräsentiert. Der Zweck des Naturparkes ist die Bewahrung des brandenburgischen Natur- und Kulturerbes der eisenzeitlich geprägten Kulturlandschaft und die Entwicklung und Förderung einer naturverträglichen Nutzung durch Erholungswesen und Fremdenverkehr. Die Ortsteile Seddin und Kähnsdorf der Gemeinde Seddiner See gehören vollständig und der Ortsteil Neuseddin nur im südlichen Bereich zum Naturpark „Nuthe-Nieplitz“.

Sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Sonstige Schutzgebiete gem. § 21 BNatSchG (Biotopverbund, -vernetzung), Gebiete gemäß § 31 BNatSchG, Europäisches Netz „Natura 2000“, oder geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG sind von den FNP-Änderungen nicht betroffen. Auch geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG sind für die Änderungsflächen nicht nachgewiesen.

Baumschutz

Für den städtebaulichen Innenbereich der Gemeinde Seddiner See liegt eine Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Seddiner See vom 27.09.2016 vor.

Für den Außenbereich gilt die Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz von Bäumen und Feldgehölzen vom 29.09.2011.

Geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Hinblick auf besonders und streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG wurde sowohl für die Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ sowie für die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 wurde im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Auch zur 3./4. FNP-Änderung wurde ein faunistischer Fachbeitrag erarbeitet mit besonderem Augenmerk auf europaweit geschützte Tierarten sowie seltene und gefährdete Arten (AVES ET AL. 2013).

Da im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans keine neuen bzw. weiteren Bauflächen im Außenbereich dargestellt werden, ist mit keinen relevanten artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

2.2.2 Wald gem. Waldgesetz des Landes Brandenburg

Wald i.S. des Waldgesetzes sind in der Regel mit Waldbäumen bestockte Flächen mit einer Mindestgröße von 2.000 m² und einer Mindestbreite von 25 m. Maßgeblich ist immer die aktuelle Situation vor Ort. Wald i.S. des Gesetzes unterliegt der Zuständigkeit der Forstbehörde. Für hoheitliche bzw. gemeinwohlorientierte Aufgaben in der Gemeinde Seddiner See ist die Oberförsterei Potsdam zuständig.

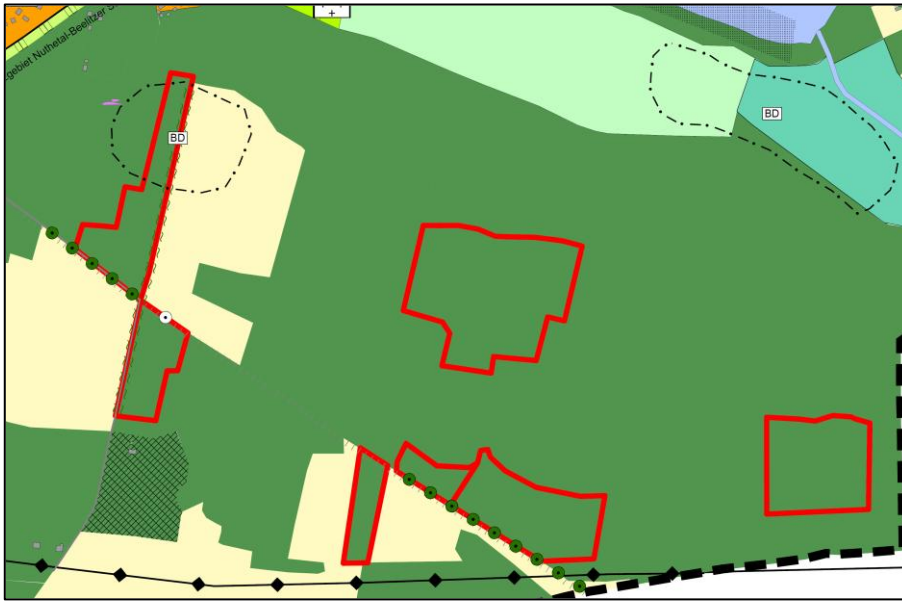


Abb. 1: Darstellungsanpassung von Flächen als Waldflächen im Zuge der 6. FNP-Änderung

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zur 6. FNP-Änderung wurde seitens der Forstbehörde für mehrere Flächen im Ortsteil Kähnisdorf eine Korrektur der Darstellung gem. der 5. FNP Änderung angeregt (s. Abbildung 1), da diese Flächen zwischenzeitlich aufgeforstet wurden. Sieben Flächen werden entsprechend ihres Bestandes als Waldflächen dargestellt.

Die Gesamtgröße der betroffenen Forstflächen beträgt insgesamt ca. 21,29 ha. Die einzelnen Flächengrößen der sieben Flächen sind zwischen 1,1 ha und 7 ha groß.

Innerhalb der Änderungsfläche 01 sind größere Flächenanteile Wald i.S. des Waldgesetzes (Stellungnahmen des Landesbetriebs Forst, Oberförsterei Potsdam vom 19.03.2018 und 23.11.2018). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird der Waldverlust, der aus dem ersten Bauabschnitt resultiert, abschließend bewältigt.

Gem. Stellungnahme des Landesforstbetrieb Brandenburg vom 07.05.2022 handelt es sich bei der Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ nicht um Wald i.S.d. LWaldG.

2.2.3 Sonstige fachgesetzliche Vorschriften

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Die Änderungs- und Anpassungsflächen liegen nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets (Quelle: <http://maps.brandenburg.de/apps/Wasserschutzgebiete/>).

Gem. § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das Niederschlagswasser zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

3 Bestandsanalyse und -bewertung des Umweltzustands

3.1 Abiotische Naturhaushaltsfaktoren (Boden, Wasser, Klima / Luft)

3.1.1 Naturraum, Geologie und Boden

Das Gemeindegebiet gehört zu dem Naturraum Mittelbrandenburgische Platten und Niederungen. Dabei liegen die Ortsteile Seddin und Kähnsdorf am westlichen Rand der Haupteinheit Nuthe-Notte-Niederung, eine stark verzweigte, feuchte Niederungslandschaft, aus der sich verschiedene, meist flachwellige Grundmoränenplatten erheben und aus denen sich überwiegend rostfarbene Waldböden entwickelt haben, während der Ortsteil Neuseddin zu der Haupteinheit Beelitzer Heide gehört, ein Sander aus ausschließlich nährstoffarmen Sanden, aus denen gebleichte rostfarbene Waldböden hervorgegangen sind (SCHOLZ 1962).

Das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung westlich der Bundesstraße B2 sind überwiegend kiesige Sande auf Geschiebesand; südlich des Seddiner Sees herrschen schwach lehmige Sande auf Geschiebesand vor, aus denen sich Rostbraunerden und Podsole entwickelt haben und die meist forstwirtschaftlich genutzt werden. Sandige Lehm Böden über Geschiebemergel mit einer günstigeren Wasser- und Nährstoffversorgung liegen südlich des Großen Seddiner Sees inselartig eingestreut (Braunerden und Parabraunerden) und werden landwirtschaftlich genutzt. Als Böden mit besonderen Standorteigenschaften sind Anmoorböden auf Sand am Südufer des Seddiner Sees sowie Dünen- und Flugsandbildungen im Bereich der Hauptstraße / Seddiner Straße in den Ortsteilen Seddin und Kähnsdorf zu nennen (vgl. Landschaftsplan, BENNINGHOFF & DR. NEUMANN 1996).

Die Änderungsfläche 01 besteht aus fein- bis mittelkörnigen Schmelzwassersanden. Der versiegelte Bestandsparkplatz ist auf dem Niveau der Kunersdorfer Straße (ca. 55 - 56 m NHN), die umgebenden Flächen befinden sich auf etwa 60 m über NHN und liegen ca. 4 m höher als der Parkplatz.

Die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ ist geologisch geprägt durch Flugsanddünen aus Windablagerungen mit fein- und mittelkörnigen Sanden. Die Sickerwasserrate und die Erosionsgefährdung des Oberbodens durch Wind sind sehr hoch.

Aufgrund der Nutzungen sind die Böden der Änderungsflächen überwiegend anthropogen geprägt und hinsichtlich der Bodenfunktionen insbesondere durch bestehende Bebauung, Versiegelung sowie Bodenverdichtung oder gärtnerische Nutzungen vorbelastet. Bei allen Flächen handelt es sich um Böden allgemeiner Bedeutung mit mittlerer Funktionserfüllung.

Für die Änderungsflächen der 6. FNP-Änderung besteht kein Altlastenverdacht.

3.1.2 Schutzgut Wasser

Die Hydrogeologische Karte von Brandenburg weist für das westliche Gemeindegebiet weitgehend trockene Sande als Grundwassergeringleiter auf, während südlich des Seddiner Sees weitgehend unbedeckte Grundwasserleiter der Hochflächen mit Schmelzwasserablagerungen auftreten mit partiell hydraulischen Verbindungen zwischen den beiden obersten Grundwasserleiterkomplexen.

Die Änderungsfläche 01 im Ortsteil Neuseddin ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt, da das Grundwasser bei > 40-41 m über NHN steht und der Flurabstand > 10 m beträgt.

Der Grundwasserflurabstand der Änderungsfläche 02 in Kähnsdorf liegt teilweise bei > 2-5 m, aufgrund des Flurabstandes und des geringen Anteils bindiger Anteile ist das Grundwasser hier gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Grundwasserleiter ist weitestgehend unbedeckt und das Rückhaltevermögen ist sehr gering.

Offenlandflächen besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung und Waldflächen eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Die zwei Änderungsflächen liegen nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet befindet sich südwestlich der Änderungsfläche 01 nördlich in ca. 800 m Entfernung.

3.1.3 Schutzgut Klima

Das Klima im Gemeindegebiet entspricht dem durch ozeanische und kontinentale Einflüsse geprägten Übergangsklima Brandenburgs mit verhältnismäßig hohen sommerlichen Temperaturen und relativer Niederschlagsarmut. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt gem. dem international festgelegten 30-jährigen Referenzzeitraum von 1961 bis 1990 für die Station Beelitz bei 529,6 mm und für die Station Potsdam (OBS) bei 589,8 mm. Die durchschnittliche Lufttemperatur (DWD, gemessen 2 m über dem Erdboden) beträgt an der Station Potsdam im langjährigen Jahresmittel (1961 bis 1990) 8,7 °C (www.DWD.de).

Sowohl die Änderungsfläche 01 im Ortsteil Neuseddin als auch die Änderungsfläche 02 im Ortsteil Kähnsdorf liegen inmitten von ausgleichenden Waldflächen. Aufgrund der Nähe zu dem klimatisch dämpfend wirkenden Seddiner See gehört insbesondere die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 zu einem klimatischen Gunst- und Ausgleichsraum. Die bioklimatische Belastung ist sehr gering.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

3.2.1 Potenziell natürliche Vegetation

Die Karte der potenziell natürlichen Vegetation (PNV) von Brandenburg und Berlin (HOFMANN & POMMER 2007) weist dem Gemeindegebiet im Wesentlichen zwei Gesellschaften zu. Während in den Ortsteilen Seddin und Kähnsdorf, zu denen die Änderungsfläche 02 und die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 gehören, der *Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald* vorherrscht, wird der Gemeindebereich westlich der B2 im Ortsteil Neuseddin, zu dem die Änderungsfläche 01 gehört, maßgeblich vom *Drahtschmielen-Eichenwald* geprägt.

3.2.2 Aktuelle Biotope

Die Änderungsflächen wurden im Frühjahr bzw. Herbst 2018 hinsichtlich der Biotopausstattung nach dem Brandenburger Kartierschlüssel (LUA 2004) kartiert. Die Darstellung der Biotopausstattung ist in den Steckbriefen dargestellt.

Die Änderungsfläche 01 nördlich der Bahnfläche weist im Bahnhofsvorfeld an der Kunersdorfer Straße einen kleinen Parkplatz mit einer Fahrrad-Stellplatzanlage auf. Über ca. 4 m hohe Böschungen erreicht man das obere Plateau mit teils markantem Baumbestand sowie auf den brachgefallenen Flächen spontanem Gehölzaufkommen und ruderal geprägten trockenen Grünlandbrachen. Im hinteren Bereich befindet sich derzeit ein bewohntes Grundstück mit einem Wohngebäude und diversen Nebenanlagen. Größere Flächenanteile sind als Wald im Sinne § 2 LWaldG Brandenburg definiert worden (Stellungnahmen des Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde zum Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ vom 19.03.2018 und vom 23.11.2018).

Die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“ zeichnet sich durch Wochenend- und Ferienhäuser mit Waldbestand aus, die Anfang der 1970er-Jahre in den Kiefernforsten angelegt wurde. Von der Seddiner Straße erschließt ein Sandweg die derzeit 8 Parzellen. Die Fläche ist hauptsächlich mit Kiefern mittleren Alters bewachsen, im Unterwuchs kommt partiell die Spätblühende Traubenkirsche auf, eine Krautschicht

und sonstige Ziergärten sind durch die Beschattung kaum vorhanden. Gemäß Stellungnahme des Landesforstbetrieb Brandenburg vom 07.05.2022 ist die Änderungsfläche 02 kein Wald i.S. des LWaldG.

Die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 ist durch bauliche und gärtnerische Nutzungen geprägt. Der überwiegende Flächenanteil wird von Zierrasen eingenommen, die intensiv gepflegt und während der Vegetationsperiode wöchentlich gemäht werden. Das Artenspektrum umfasst typische schnitt- oder trittverträgliche Arten. In den Randbereichen der Rasenflächen bzw. in den hausnahen Bereichen finden sich Sand- und Steinhäufen, die teils mit nitrophilen Hochstauden bewachsen sind. Neben einzelnen Bäumen in den Rasenflächen sind in den Randbereichen entlang der Gebäude oder Zäune kleinflächig Ziergehölze oder ruderales Hochstauden aufgewachsen. Zu den dörflich geprägten Nutzungen gehören ein Hühnerstall und Grabeland.

3.2.3 Gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten

Für die Änderungsfläche 01 wurde im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Insgesamt konnten 23 Brutvogelarten mit Revieren nachgewiesen werden. Darunter sind gem. der Roten Liste Brandenburg mit dem Erlenzeisig eine gefährdete Art sowie 3 Arten der Vorwarnliste (Gimpel, Girlitz, Grauschnäpper). Streng geschützte Vogelarten kamen nicht vor. Darüber hinaus konnten insgesamt vierzehn Exemplare der europäisch geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) und zwei Exemplare der Blindschleiche (*Anguis fragilis*) innerhalb Änderungsfläche 01 nachgewiesen werden.

Für die Änderungsfläche 02 an der Seddiner Straße wird die Darstellung im FNP ausschließlich an die reale Nutzung angepasst, eine Artenschutzuntersuchung ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

3.3 Schutzgut Landschaft

Die Änderungsfläche 01 am Bahnhof Seddin ist eingebettet in großflächige Laub- und Kiefernforste. Der bestehende Parkplatz an der Kunersdorfer Straße liegt auf dem Niveau des Bahnhofseingangs und ca. 4 m tiefer als die Umgebung. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein großes Wohngrundstück mit zahlreichen Nebenanlagen, das weder von der Straße noch vom Bahnsteig aus einsehbar ist. Durch die heterogene Nutzungsstruktur ist die Landschaftsbildqualität eher gering.

Die Änderungsfläche 02 im Ortsteil Kähnsdorf liegt innerhalb von Siedlungsbereichen südlich des Seddiner Sees, die sich durch Wohn- und Wochenendaussiedlungsstrukturen mit einem hohen Waldbaumbestand auszeichnen. Diese Fläche mit seinen bestehenden Bungalows besitzt aufgrund ihres Waldbaumbestandes eine mittlere Landschaftsbildqualität.

3.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Relevante Emissionsquellen für lufthygienische Belastungen und Lärm-Emissionen sind im Gemeindegebiet überwiegend verkehrsbedingt und treten für die Änderungsfläche 01 aufgrund der Lage zwischen der Kunersdorfer Straße mit Anbindung an die Autobahn und insbesondere dem Bahnverkehr und dem Betrieb auf dem benachbarten Rangierbahnhof auf. Darüber hinaus entstehen durch die Nutzung des bestehenden Parkplatzes weitere, wenngleich geringfügige Immissionsbelastungen.

In den Ortsteilen Seddin und Kähnsdorf gibt es keine nennenswerten Emissionen. Die Änderungsfläche 02 liegt an der Hauptstraße bzw. an der Seddiner Straße, die in den Sommermonaten etwas stärker durch Besucherverkehr frequentiert werden dürfte, die am Südufer des Großen Seddiner Sees die öffentliche(n) Badestelle(n) nutzen. Relevante immissionsschutzrechtliche Belastungen sind damit nicht verbunden.

3.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Änderungsflächen der 6. FNP-Änderung gibt es weder Bau- noch Bodendenkmale.

Innerhalb der Waldflächen in Kähnsdorf mit Anpassung der Darstellung 01 befindet sich das Bodendenkmal Nr. 30466 Rast- und Werkplatz der Steinzeit. Das Bodendenkmal ist nach §§ 1 und 2 BbgDSchG geschützt (Denkmalschutzgesetz –BbgDSchG- GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.).

In der Umgebung der Änderungsfläche 01 ist die Kohleverladebrücke auf dem Verschiebebahnhof als Baudenkmal geschützt (ID-Nr. 09190388).

3.6 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen Darstellungen im gültigen FNP i.d.F. der 5. Änderung weiterhin bestehen.

Problematisch wird der zunehmende Pkw-Suchverkehr für Bahnnutzer, die mit dem Auto zum Bahnhof kommen, da das Angebot an möglichen Stellplätzen nicht anders als mit der Schaffung eines größeren Parkplatzes erweitert werden kann. Mit zunehmendem Parkdruck werden voraussichtlich weitere Flächen zum Abstellen von Pkws und Fahrrädern in der Eisenbahnersiedlung südlich der Bahntrasse oder auch in den Wäldern gesucht und ungeordnet genutzt.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen für die Darstellungen der 6. FNP-Änderung basiert auf der Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel 3) und dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der 5. Änderung. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

4.1 Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Das ca. 0,95 ha große Gebiet befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See als Waldfläche dargestellt sowie im Bereich der heutigen Parkplatzfläche mit einem Symbol „Öffentlicher Parkplatz“ versehen. Für einen schmalen Streifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze stellt der Flächennutzungsplan Bahnfläche dar. Geplant ist die Darstellung der gesamten Änderungsfläche als öffentlicher Parkplatz.

Mit dem Vorhaben sind erhebliche Neuversiegelungen verbunden. Da der neue Parkplatz ebenerdig zur Kunersdorfer Straße und zum Bahnhofszugang geplant ist, ist auch ein erheblicher Bodenabtrag zu erwarten. Das Niederschlagswasser wird vor Ort verbracht, so dass nicht nur keine Einschränkungen der Grundwasserneubildung zu erwarten sind, sondern die Grundwasserneubildung durch die direkte Ableitung und Versickerung begünstigt wird.

Verlust von Wald im Sinne des LWaldG und in geringem Umfang auch von Offenlandbiotopen sowie von geschützten Einzelbäumen sind für das Schutzgut Biotope relevant. Da der Fläche nur eine mittlere Bedeutung zukommt, sind die Umweltauswirkungen als bedingt erheblich einzuschätzen.

Mit zusätzlichen Stellplätzen respektive einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen sind grundsätzlich erhöhte Luft- und Lärmemissionen verbunden. Durch den Bahnbetrieb ist die Fläche schon jetzt erheblich vorbelastet;

zu erwartende zusätzliche Lärmimmissionen werden nicht über den bestehenden Lärmpegel hinausgehen. Durch die Erweiterung des Parkplatzes am Bahnhof wird dem wilden Parken im Wald entgegengewirkt.

Das Landschaftsbild wird sich durch Waldverlust, Bodenabtrag und Neuversiegelung kleinflächig deutlich ändern; aufgrund der Beibehaltung der bahnaffinen Nutzungen dem Grundsatz nach aber bleiben.

Die Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Die ca. 0,48 ha große Fläche an der Seddiner Straße soll entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als Wochenendhausgebiet dargestellt werden. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind mit dieser geänderten Darstellung im FNP nicht verbunden, da der Waldcharakter der Bestandssituation mit Bungalows und gärtnerischen Anlagen unverändert bleibt.

Es erfolgte im Vorhinein eine Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Potsdam, zur Klärung der Frage, ob die Fläche als Wald i.S. des LWaldG zu betrachten sei. Dies wurde in der Stellungnahme vom 07.05.2022 verneint.

Anpassung der Darstellung 01 „Waldflächen Kähnsdorf“

Der Vollzug der im Rahmen der 5. FNP-Änderung vom Landesbetrieb Forst Brandenburg angeregten Darstellungsanpassung zu einigen Flächen südlich der Seddiner Straße im Ortsteil Kähnsdorf als Wald führt zu keinen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da mit der Darstellungsanpassung von ca. 21,29 ha Waldflächen ausschließlich bereits erfolgte Aufforstungen im FNP dargestellt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Aufforstungen im Einvernehmen mit den Naturschutzbehörden erfolgt sind und die betroffenen Rechtsnormen (bspw. LSG-Verordnung, UVPg) entsprechend berücksichtigt wurden. Insofern ist im Rahmen dieser FNP-Änderung nicht mehr zu prüfen, welche Auswirkungen mit der geänderten Darstellung verbunden sind.

Anpassung der Darstellung 02 „Neues Wohnen am Fischerhof“

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Neues Wohnen am Fischerhof“ (10. August 2021) wurde die planungsrechtliche Grundlage für ein (bereits bestehendes) Wohngebiet geschaffen. Da der B-Plan als B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a durchgeführt wurde, war eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Darstellung der Flächennutzung wird entsprechend der Festsetzung im B-Plan angepasst. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind mit dieser angepassten Darstellung im FNP nicht verbunden.

4.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Nutzung als Park + Ride-Platz sowie die Wohn- und Wochenendhausnutzungen bedingen keine spezifischen Abfälle. Hausmüll fällt jeweils nur in üblichen Mengen an und wird ordnungsgemäß entsorgt.

Im Zuge des Rückbaus des bestehenden Parkplatzes sowie diverser Nebengebäude des bewohnten Grundstücks ist eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

4.3 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Nach der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e) BauGB sind erhebliche nachteilige Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind, zu beschreiben.

Mit den neuen Darstellungen der 6. FNP-Änderung ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

Belange des Brand- und Katastrophenschutzes werden durch die Darstellungsänderungen nicht berührt.

4.4 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Bei den Wechselwirkungen geht es um konkurrierende Belange des Umwelt- und Naturschutzes und um sich gegenseitig abschwächende oder verstärkende Umweltaspekte, die für die Änderungsflächen insgesamt nicht zu erwarten sind.

4.5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen

Gem. der Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b) Doppelbuchstabe ff) BauGB sind in der Umweltprüfung auch Vorhaben benachbarter Plangebiete hinsichtlich kumulierender Wirkungen einzubeziehen und zu prüfen, ob die aus diesem Bebauungsplan resultierenden Auswirkungen zusammen mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete zu weiteren oder verstärkten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führen können. Relevant sind in diesem Zusammenhang die Art der Vorhaben sowie insbesondere ihre zeitliche und räumliche Verwirklichung.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Kommunen oder Vorhaben gem. der Fachplanungen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

4.6 Zusammenfassung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Für die Änderungsfläche 01 sind erheblich negative Auswirkungen für Natur und Landschaft hinsichtlich der Biotopverluste und der zusätzlichen Versiegelung zu erwarten. Die negativen Auswirkungen können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Änderungsfläche sowie extern ausgeglichen werden, so dass in der Gesamtbetrachtung keine negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben.

Negative Umweltauswirkungen für die Änderungsfläche 02 können ausgeschlossen werden.

Die Darstellungsanpassung der Waldflächen sowie der Wohnsiedlung am Fischerhof in Kähnsdorf führen zu keinen relevanten Auswirkungen auf Natur und Landschaft, da die Flächen bereits aufgeforstet wurden bzw. dem Bestand entsprechend bebaut sind.

Wechselseitige oder kumulierende Wirkungen sind nicht erkennbar. Mit den neuen Darstellungen der 6. FNP-Änderung ist auch keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

5 Gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten

Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes führte das Büro AVES ET AL. im Rahmen der 3./4. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Abfrage aller artenschutzrechtlicher Aspekte bei den einschlägigen Institutionen durch und wertete einschlägige Daten und Gutachten aus, deren Ergebnisse dem Grundsatz nach auch für die 6. FNP-Änderung unverändert Gültigkeit besitzen.

Für die Änderungsfläche 01 wurde im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplans eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Hinsichtlich der Zauneidechse und der Avifauna konnte eine artenschutzrechtliche Relevanz festgestellt werden. Für höhlennutzende Brutvögel sind bei Verlust von Lebensstätten Ersatz-Niststätten im Verhältnis 1:2 zu stellen. Darüber hinaus wurden Zauneidechsen und Blindschleichen nachgewiesen. Während der Bauphase können Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 Abs. 1 (hier vor allem Nr. 1 Tötungsverbot) auftreten. Um dies zu vermeiden, sind Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz der Art erforder-

derlich. Hierzu ist entlang der Grenzen der Bauabschnitte ein Reptilienschutzzaun vor Beginn der Aktivitätsphasen der Zauneidechse zu errichten. Gefangene Tiere sind in die SPE-Fläche und das angrenzende Bahngelände sowie ggf. in weiter südlich angrenzende Offenlandflächen umzusetzen.

Für die Änderungsfläche 02 an der Seddiner Straße wird die Darstellung im FNP ausschließlich an die reale Nutzung angepasst.

Für die Fläche zur Anpassung der Darstellung 02 wurde eine Artenschutzprüfung im Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind Ersatzniststätten für den Verlust von Lebensstätten diverser Brutvögel anzubringen. Vor Gebäudeabbrüchen/-sanierungen sowie Fällungen von Höhlenbäumen sind mögliche Niststätten von Höhlenbrütern zu kontrollieren. Im Falle eines Besatzes sind durch fachkundige Personen adäquate Schutz- und Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen.

Die Erstellung eines separaten artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zur 6. FNP-Änderung ist insoweit nicht erforderlich.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der Eingriffsregelung ergibt sich aus den Naturschutzgesetzen des Bundes §§ 14 bis 18 und des Landes Brandenburg §§ 6 und 7 sowie aus dem Baugesetzbuch. Gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) sind die umweltschützenden Belange in die Abwägung der Bauleitplanung einzustellen. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung abschließend zu bewältigen. Gem. § 1a Abs. (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, soweit die durch die Bebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Mit der 6. FNP Änderung beschränken sich die zu erwartenden Eingriffe im Wesentlichen auf die Änderungsfläche 01, die einen Parkplatz am Bahnhof Seddin in gewidmeten Bahnflächen darstellt und vor allem hinsichtlich der Waldverluste und der zusätzlichen Versiegelung als erheblich im Sinne der Eingriffsregelung einzuschätzen ist. Die konkrete Ermittlung des entsprechenden Kompensationsbedarfs für die Änderungsfläche 01 wurde im Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ (Entwurf, Stand Januar 2022) ermittelt. Neben dem Verlust von 0,24 ha Wald i.S. des Landeswaldgesetzes sind weitere 0,22 ha gehölzgeprägte Biotope und 0,17 ha Ruderalvegetation (z.T. gärtnerisch geprägte) sowie der Verlust von 41 geschützten Bäumen kompensationspflichtig. Negative Auswirkungen können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen innerhalb der Änderungsfläche 01 anteilig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird über externe Maßnahmen ersetzt, so dass in der Gesamtbetrachtung keine kompensationspflichtigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben.

Die Änderungsfläche 02 und die Darstellungsanpassungen 01/ 02 orientieren sich am Bestand und Planrecht und führen zu keinen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung.

6.2 Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder ausgeglichen werden

Nach dem Umweltbericht zum B-Plan für die Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ (Entwurf, Stand Januar 2022) können die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange im Plangebiet mit folgenden Maßnahmen zum großen Teil bewältigt werden:

- Erhalt und Qualifizierung von Biotopstrukturen entlang der Bahntrasse (SPE-Fläche),
- Gehölzpflanzungen und Offenlandpflege (Begrünung von Böschungen etc.),
- Teilversiegelung von Stellplätzen,
- Schaffung von Ersatz- Niststätten,
- Vergrämung der Zauneidechse durch einen Reptilienschutzzaun.

Der verbleibende Kompensationsbedarf und insbesondere die forstrechtliche Kompensation kann über externe Ausgleichsmaßnahmen abgegolten werden.

Die waldrechtlichen Kompensationserfordernisse für den 1. Bauabschnitt werden gem. Vorabstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde abschließend im Rahmen des B-Plan-Verfahrens bewältigt. Als Erstaufforstungsfläche wird eine 998 m² große Fläche am Stückener Weg im OT Kähnsdorf aufgeforstet.

7 In Betracht kommende weitere Planungsmöglichkeiten

Mit der Änderungsfläche 01 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bahnhofsumfeldgestaltung am Bahnhof Seddin und Förderung des ÖPNV durch entsprechende P+R-Angebote geschaffen werden. Bei der Planung wurde auf eine realistische Umsetzung der technischen Erfordernisse sowie eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme geachtet. Eine Alternative hinsichtlich Lage und Gestaltung der Fläche besteht insoweit nicht.

Auch die Änderungsfläche 02 mit der Wochenendnutzung sowie die Darstellungsanpassungen zu den Waldflächen und dem Wohnen am Fischerhof sind alternativlos, da mit den geänderten Darstellungen ausschließlich der jetzigen Flächennutzung entsprochen wird.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Wichtige Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Nach der Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a) BauGB umfasst die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung auch Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Technische Verfahren wie sie bspw. aus der Anwendung von TA Luft, TA Lärm bekannt sind, wurden für die Umweltprüfung nicht angewandt. Die Ermittlung und Bewertung des Umweltzustandes und der umweltrelevanten Auswirkungen basiert auf Gesetzen, Verordnungen, vorhandenen Informationen und Daten der Institutionen des Landes Brandenburg sowie eigenen Untersuchungen. Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage eines aktuellen Luftbildes und vor Ort.

Die Anwendung der Eingriffsregelung orientiert sich am Leitfaden „Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE 2009)“. In Abhängigkeit von Vorbelastungen, Empfindlichkeit der Schutzgüter und Wirkintensität erfolgte eine verbal-argumentative Erheblichkeitseinschätzung der Auswirkungen.

Die vorliegenden Daten werden als weitgehend ausreichend erachtet, um die Auswirkungen der 6. FNP-Änderungen auf die Umwelt beurteilen zu können.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Bei der Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung der Bauleitpläne (nach § 4 c BauGB in Verbindung mit Nr. 3 b der Anlage) geht es um das Erkennen von unvorhersehbaren nachteiligen Umweltauswirkungen.

Da mit den Änderungen der Darstellungen der 6. FNP-Änderung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sind, sind Überwachungsmaßnahmen hier obsolet.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Gemeinde Seddiner See ist das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung westlich der Bundesstraße B2 überwiegend Sand auf Geschiebesand, während südlich des Großen Seddiner Sees schwach lehmige Sande vorherrschen. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung sind die Böden mehr oder weniger gestört und somit hinsichtlich der Bodenfunktionen vorbelastet; sie besitzen eine mittlere Funktionserfüllung. Das Grundwasser liegt überwiegend zwischen 2 m und 10 m unter Flur, in Kähnsdorf am Seddiner See zwischen 2-5 m, im Ortsteil Neuseddin sogar bei mehr als 10 m. Die Offenlandflächen im Gemeindegebiet besitzen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung, während die mit Waldbäumen bestandenen Flächen aufgrund der hohen Verdunstung einen deutlich geringeren Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten. Sowohl die Änderungsfläche 01 im Ortsteil Neuseddin als auch die Änderungsfläche 02 im Ortsteil Kähnsdorf liegen inmitten von klimatisch ausgleichenden Waldflächen.

Bei der Änderungsfläche 01 handelt es sich neben dem bestehenden Parkplatz um Waldflächen und ein bewohntes Grundstück; bei der Änderungsfläche 02 in Kähnsdorf handelt es sich um eine Wochenendhaussiedlung mit Gartenflächen.

Kultur- und Sachgüter sind für die Flächen nicht bekannt. Luft- und Lärmimmissionen beschränken sich auf die verkehrsbedingten geringen Emissionen der Straßen und der Bahntrasse.

Negative Auswirkungen für Natur und Landschaft sind vor allem hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung innerhalb der Änderungsfläche 01 zu erwarten. Hinsichtlich der forstrechtlichen Kompensation wird der Verlust von ca. 0,24 ha Wald durch Erstaufforstung innerhalb der Gemeinde im Ortsteil Kähnsdorf kompensiert.

Zusammenfassend können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die negativen Auswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und extern ausgeglichen werden. Da die Flächen zur Anpassung der Darstellung nur dem tatsächlichen Bestand bzw. der derzeitigen Nutzung angepasst werden, verbleiben in der Gesamtbetrachtung der 6. FNP-Änderung keine negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

10 Quellen

10.1 Quellenverzeichnis

- AVES ET AL. 2013: Änderung des Flächennutzungsplans FNP Gemeinde Seddiner See – Fauna - Auswertung der Recherchen und Ergebnisdarstellung zu Tierartengruppen hinsichtlich der Änderung des FNP Gemeinde Seddiner See. Gutachten i.A. der Gemeinde Seddiner See.
- AVES ET AL 2022: Artenschutzbeitrag zum Bebauungsplan „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“ (Stand: Januar 2022).
- HOFMANN, G. & U. POMMER 2005: Potentielle Natürliche Vegetation von Brandenburg und Berlin. Eberswalder Forstliche Schriften Band XXIV. Hrsg.: Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg und Landesforstanstalt Eberswalde, Potsdam.
- BENNINGHOFF, M. UND NEUMANN, DR. U. 1996: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See. Entwurf. Stand Dezember 2006. i.A. der Gemeinde Seddiner See.
- HARTONG, H., SCHMID, CH., KÄRGEL, C., KORNACK, I., SCHWARZ, R., ZERNING, M. (Umland - Büro für Umwelt- und Landschaftsplanung) 2006: Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark Band 2 Bestand und Bewertung, Nuthe-Urstromtal.
- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) 2005: Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, UNZE Verlagsgesellschaft mbH, Potsdam.
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG 2001: Landschaftsprogramm Brandenburg.
- MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHE ENTWICKLUNG, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES BRANDENBURG (MLUV) 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Stand April 2009.
- SCHOLZ, E. 1962: Die naturräumliche Gliederung Brandenburgs, Potsdam.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9).
- Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) in der Fassung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I, Nr. 3), , zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkunft bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft vom 9. Oktober 2008 (Amtsblatt für Brandenburg – Nr. 46 vom 19. November 2008).

- Gemeinsamer Erlass der Ministerien für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29. April 1997 (ABl. S. 410).
- Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 25. Mai 1998 „Flächennutzungsplan und Schutzgebiete“.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 12.8.2025 I Nr. 189.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).
- Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).
- Satzung zum Schutz von Bäumen, Hecken und Sträuchern in der Gemeinde Seddiner See in der Bekanntmachung vom 27.09.2016.
- Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.
- Verordnung des Landkreises Potsdam-Mittelmark zum Schutz der Bäume und Feldgehölze als geschützte Landschaftsbestandteile (Gehölzschutzverordnung Potsdam-Mittelmark - GehölzSchVo PM) vom 29.09.2011.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchVO) vom 16.02.2005, die zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95) geändert worden ist.
- Verordnung für das LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 70]).
- Verordnung für das LSG "Nuthetal-Beelitzer Sander" vom 10. Februar 1999 (GVBl.II/99, [Nr. 06], S.115), zuletzt geändert durch Artikel 23 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]).
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20.04.2004 (GVBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40]).



Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

FNP 1997- 5. Änderung Stand 2018:

Parkplatz und Waldfläche

6. FNP- Änderung: öffentlicher Parkplatz

Größe in ha: 0,95

032491	Sonstige ruderal Staudenfluren, tw. mit Gehölzaufwuchs
051622	artenarmer Zierrasen mit locker stehenden Bäumen
051332	artenarme oder ruderal trockene Brachen
071022	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
12261	Birken-Vorwald frischer Standorte
082828	Sonstige Vorwälder frischer Standorte
08293	Naturnahe Laubwälder und Laub-Nadel-Mischwälder, mit heimischen Baumarten
12263	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Waldbestand
12260	Einzelhausbebauung
12831	Ruine
12611	Straße
126422/ 126432	Teil- versiegelter Parkplatz ohne Baumbestand
12651	unbefestigter Weg
12653	teilversiegelter Weg
12654	versiegelte Flächen



Abb.: Biotopkartierung Nov 2018 (Kartengrundlage: Lage- und Höhenplan vom Vermessungsbüro Eberhard Schmidt, 19.10.2018)

Neben dem bestehenden Parkplatz am Eingang zum Bahnhof Seddin an der Kunersdorfer Straße befinden sich auf dem oberen Plateau Waldbestände und ein bewohntes Grundstück mit diversen Nebenanlagen. Zwischen den Baumbeständen aus meist Birken und Eichen kommen ruderal Brachen und Gebüsche, überwiegend aus Flieder, vor.

Die größeren Waldflächen im Nordosten und Südwesten des Plangebiets sind Wald im Sinne des § 2 LWaldG.

Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.



Abb.1: Blick auf den Parkplatz (Aufnahme: 07/2018)



Abb.2: Trockene Brache und Gehölzbestände (Aufnahme: 10/2018)


Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“

Schutzgut / Rechtl. Restriktionen	Beschreibung der Ist-Situation	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Rechtliche Erfordernisse
Schutzgut Fläche und Boden	Fein- bis mittelkörnige Schmelzwassersande. Aktuell gibt es neben versiegelten Flächen für den Bestandsparkplatz und im Bereich des bewohnten Grundstücks noch meist waldbestandene Vegetationsflächen. Der versiegelte Bestandsparkplatz ist auf dem Niveau der Kunersdorfer Straße (ca. 55 - 56 m NHN), die umgebenden Flächen befinden sich auf etwa 60 m über NHN und liegen ca. 4 m höher als der Parkplatz.	Mit der Festsetzung eines 0,95 ha großen öffentlichen Parkplatzes gehen erhebliche Abgrabungen und zusätzliche Versiegelungen einher, die zum Verlust der Bodenfunktionen führen.
Schutzgut Oberflächenwasser	Es gibt keine Oberflächengewässer.	./.
Schutzgut Grundwasser	Grundwasserflurabstand > 10 m und bindige Anteile < 20% (relativ geschützt); aufgrund des Anteils an versiegelten Flächen mäßige Grundwasserneubildung; kein Trinkwasserschutz.	Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung kann es zur Minderung der Grundwasserneubildung kommen, durch eine Teilversiegelung der Stellplätze können Auswirkungen minimiert werden. Grundwasserbelastungen sind aufgrund der geringen Empfindlichkeit und bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht zu erwarten.
Schutzgut Klima/ Luft	Lage innerhalb ausgedehnter Waldflächen - und Offenlandflächen mit klimatisch ausgleichender Funktion. Lufthygienische Vorbelastungen durch Bahnbetrieb und Verkehrsaufkommen.	Aufgrund des Verlusts von klimatisch entlastenden Wald- und Grünflächen und nachfolgender Versiegelung kommt es zu Auswirkungen des Mikroklimas, die aufgrund der Plangebietsgröße jedoch minimal bleiben.
Potenziell natürliche Vegetation	Drahtschmielen-Eichenwald	./.
Schutzgut Biotope	Neben dem bestehenden Parkplatz am Eingang zum Bahnhof Seddin an der Kunersdorfer Straße befinden sich auf dem oberen Plateau Waldbestände und ein bewohntes Grundstück mit diversen Nebenanlagen. Zwischen den Baumbeständen aus meist Birken und Eichen kommen ruderales Brachen und Gebüsche, überwiegend aus Flieder, vor.	Für die Errichtung eines Parkplatzes werden annähernd alle Biotope verlustig gehen. Entlang der Bahntrasse wird ein Grünstreifen nicht in Anspruch genommen und erhalten. Er dient insbesondere den Belangen des Biotopverbundes und des Artenschutzes.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Plangebiet ist eingebettet in großflächige Laub- und Kiefernforste. Der bestehende Parkplatz an der Kunersdorfer Straße liegt auf dem Niveau des Bahnhofseingangs und ca. 4 m tiefer als die Umgebung. Im hinteren Grundstücksbereich befindet sich ein großes Wohngrundstück mit zahlreichen Nebenanlagen, das weder von der Straße noch vom Bahnsteig aus einsehbar ist. Durch die heterogene Nutzungsstruktur ist die Landschaftsbildqualität eher gering.	Durch eine geordnete Entwicklung am Bahnhof wird dem wilden Parken im Wald entgegengewirkt. Der derzeitige Parkplatz wird entlang der Bahn vergrößert sodass die Landschaftsbildqualität im Bereich der Bahn niedrig bleibt. Begrünte Böschungen und Einzelgehölzpflanzungen minimieren die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine	./.
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Lufthygienische Belastungen und Lärm-Emissionen gehen vor allem von dem Pkw-Verkehr an der Kunersdorfer Straße, dem Parkplatz am Bahnhof und dem Bahnverkehr aus.	Mit höheren lufthygienischen und Lärmbelastungen ist durch den Baubetrieb und nutzungsbedingt Parkplatz-Betrieb zu rechnen. Der Konflikt der heranrückenden Parkplatznutzung an ein bestehendes Wohngebäude kann insbesondere zu Erschütterungen während der Rückbaumaßnahmen zum bestehenden Parkplatz führen.
Lage im Schutzgebiet	Das Plangebiet befindet sich z.T. innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.	Ausgliederungsverfahren läuft parallel

**Änderungsfläche 01 „Parken und Umsteigen am Bahnhof Seddin“**

Schutzgut / Rechtl. Restriktionen	Beschreibung der Ist-Situation	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Rechtliche Erfordernisse
Vorkommen geschützter Biotope	Keine	./.
Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten	Bezüglich des Vorkommens besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind nach artenschutzrechtlicher Prüfung, die Zauneidechse, insbesondere entlang des Bahndamms und höhlenbrütende Vögel relevant.	Während der Bauphase können Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 auftreten. Um dies zu vermeiden, sind Vergrämnungsmaßnahmen zum Schutz der Reptilien erforderlich. Die Tiere sind in die SPE-Fläche und das angrenzende Bahngelände sowie ggf. in weiter südlich angrenzende Offenlandflächen umzusetzen. Für höhlennutzende Brutvögel ist bei einem Verlust der Lebensstätte, im Verhältnis 1:2, eine Ersatz-Niststätte zu stellen.
Biotopverbund/ Biologische Vielfalt	Durch die Lage an der Bahn ergibt sich ein Biotopverbund der trockenliebenden Tierarten u.a. der Zauneidechse. Im Zusammenhang mit dem Waldbestand ist auch ein Biotopverbund für waldliebende Arten gegeben.	Die Biotope entlang der Bahn werden nicht überbaut und können für die Zauneidechse offen gehalten werden. Negative Wirkungen sind nicht zu erwarten.
Vorkommen von Wald i.S. des LWaldG Bbg	Die Waldbestände im nordöstlichen Bereich sowie im westlichen Bereich sind Wald i.S. des LWaldG Bbg. Es handelt sich um insgesamt ca. 0,24 ha.	Wald nach LWaldG Bbg unterliegen einer kompensationspflichtigen Waldumwandlung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Waldflächen umgewandelt und im Zuge der ersten Abschnitts teilweise durch eine Erstaufforstung im OT Kähnsdorf bewältigt.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Mit dem Vorhaben sind keine über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehenden Sonderabfälle verbunden.	
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Mit den geplanten Nutzungen ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Eine relevante wechselseitige bzw. sich gegenseitig bedingende negative Interaktion zwischen den Umweltbelangen ist nicht erkennbar.	
Vermeidung und Minderung/ Klimaanpassung / Empfehlungen für die nachgelagerte Bauleitplanung	Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.	



Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

FNP 1997- 5. Änderung Stand 2018:

Waldfläche

6. FNP- Änderung:

Sonderbaufläche Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet

Größe in ha: 0,48

102501 Wochenendhausbebauung mit Ziergärten

12651 Unbefestigter Weg

Es handelt sich um eine Walsiedlung überwiegend aus Wochenendhäusern in Zusammenhang mit größeren angrenzenden Wochenendaussiedlung im Osten und Süden. Sie wird von einem Sandweg an der Seddiner Straße 15 erschlossen. Entlang der Seddiner Straße dominiert noch deutlich der Waldcharakter des Kiefernforstes (mittleres Baumholz).

Die Parzellen der 8 Bungalows liegen erhöht zur Seddiner Straße. Die Grundstücke sind sehr unterschiedlich stark bebaut, es überwiegt der Waldcharakter aus Kiefern. Die Grundstücke sind kaum gärtnerisch gestaltet, zwischen Kiefern und Gebäuden wurden einzelne Zier-Koniferen und Sträucher gepflanzt. Eine Krautschicht ist durch die starke Beschattung kaum ausgebildet bzw. durch Lagerplätze gestört. Im Unterstand findet sich die Spätblühende Traubenkirsche, ihr Anteil erreicht jedoch nicht mehr als ca. 30%.

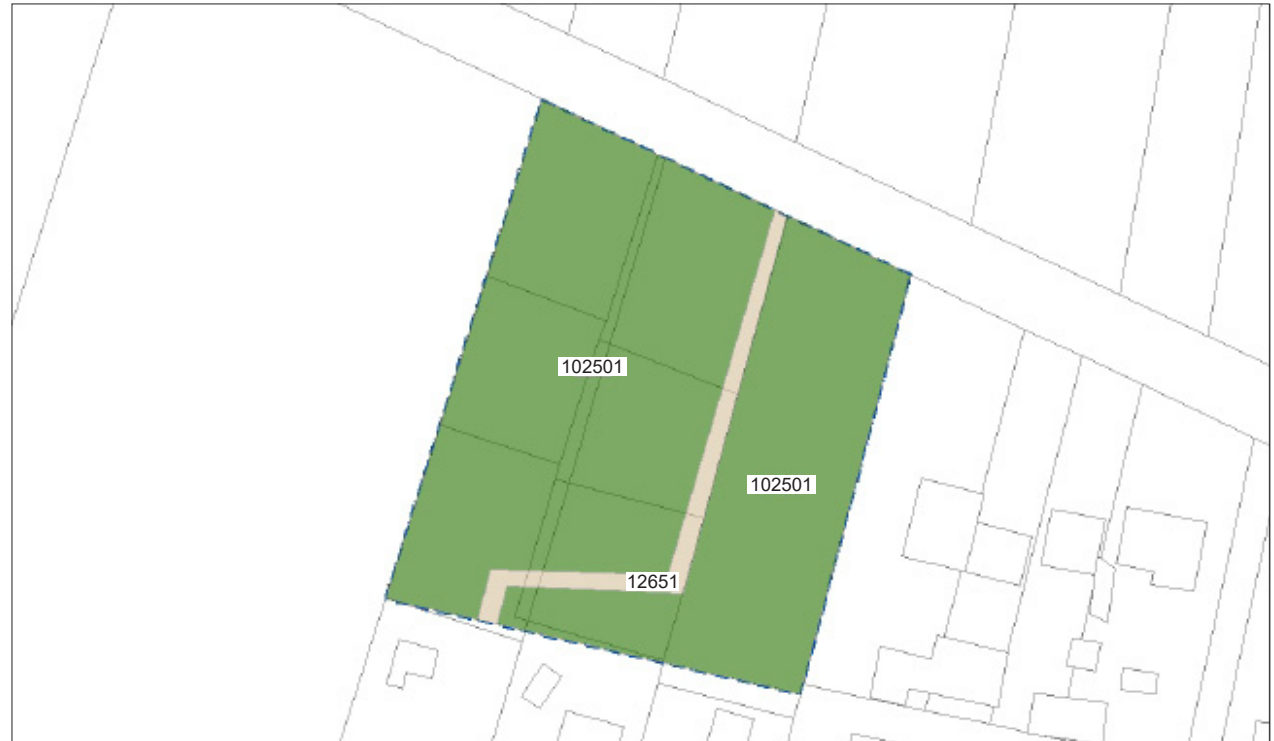


Abb.: Biotopkartierung, Stand: 10/2018 (Kartengrundlage ALK 2015)



Abb.1: Siedlungsstruktur an der Seddiner Str. (Aufnahme: 10/2018)



Abb.2: Wochenendhaus (Aufnahme: 10/2018)


Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“

Schutzgut / Rechtl. Restriktionen	Beschreibung der Ist-Situation	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Rechtliche Erfordernisse
Schutzgut Fläche und Boden	Windablagerungen (Flugsanddünen) mit fein- und mittelkörnigen Sanden. Die Erosionsgefährdung des Oberbodens durch Wind ist sehr hoch. Die Sickerwasserrate ist sehr hoch. Vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss.	Da mit der FNP-Änderung keine nennenswerte bauliche Verdichtung vorbereitet wird, sind relevante Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter nicht zu erwarten, die Auswirkungen für alle Schutzgüter bleiben gering.
Schutzgut Oberflächenwasser	Es gibt keine Oberflächengewässer.	
Schutzgut Grundwasser	Grundwasserflurabstand >2-5 m und bindige Anteile < 20% im Nordwesten (nicht geschützt); das Rückhaltevermögen ist sehr gering.	
Schutzgut Klima/ Luft	Aufgrund der Nähe zu dem klimatisch dämpfend wirkenden Seddiner See gehört das Gebiet zu einem klimatischen Gunst- und Ausgleichsraum.	
Potenziell natürliche Vegetation	Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald	
Schutzgut Biotop	Es handelt sich um eine Fläche mit 8 Wochenendhäusern. Die Fläche ist hauptsächlich Kiefern mittleren Alters bewachsen, im Unterwuchs kommt die Spätblühende Traubenkirsche auf, eine Krautschicht sind durch die Beschattung kaum vorhanden. Die Erschließung erfolgt durch einen Sandweg.	
Schutzgut Landschaftsbild	Waldsiedlung mit Wochenendhäusern. Aufgrund des überwiegenden Waldcharakters und der lückigen Bebauung entlang der Hauptstraßen mittlere bis hohe Landschaftsbildqualität.	
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine	
Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	Geringe lärm- und lufthygienische Belastungen durch die Lage an der Seddiner Straße, Staubimmissionen durch unbefestigte Straße.	
Lage im Schutzgebiet	Vollständig im Naturpark Nuthe-Nieplitz.	./.
Vorkommen geschützter Biotop	Keine	./.
Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten	Keine	./.
Biotopverbund / Biologische Vielfalt	Aufgrund des dichten Baumbestandes und den angrenzenden Flächen mit ähnlichem Charakter für Waldbewohner bedeutsam.	./.
Vorkommen von Wald i.S. des LWaldG Bbg	Die Grundstücke sind nach der Beurteilung durch die Forstbehörde kein Wald i.S. des LWaldG Bbg (Stellungnahme per email vom 05.12.2018).	./.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	Der anfallende Müll liegt im Rahmen des üblichen Hausmülls. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.	

**Änderungsfläche 02 „Seddiner Straße, Wochenendhausgebiet“**

Schutzgut / Rechtl. Restriktionen	Beschreibung der Ist-Situation	Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Rechtliche Erfordernisse
Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen	Mit den geplanten Nutzungen ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.	
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Eine relevante wechselseitige bzw. sich gegenseitig bedingende negative Interaktion zwischen den Um-weltbelangen ist nicht erkennbar.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.	
Vermeidung und Minderung/ Klima-anpassung / Empfehlungen für die nachgelagerte Bauleitplanung	Der noch vorhandene Waldcharakter sowie die Waldbäume sind zu erhalten. Bauliche Ergänzungen zur Wochenendnutzung sollten so vorgenommen werden, dass der Waldbaumbestand weitestgehend erhalten werden kann, um den Charakter als Waldsiedlungsgebiet zu erhalten.	
Eingriffsregelung und Empfehlungen für Ausgleichsmaßnahmen	Die geänderte Darstellung im FNP entspricht prinzipiell der tatsächlichen Nutzung und erlaubt keine baulichen Ergänzungen durch Einfamilienhäuser, auf bisher unbebauten Grundstücken können einzelne Wochenendhäuser hinzu kommen. Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ist die Eingriffsregelung ist hier nicht relevant, da mit der geänderten Darstellung im FNP keine relevanten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels verbunden sind, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen.	