

## **Bekanntmachung**

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeindevertretung Seddiner See in der öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 05.05.2026 zur Feststellung der 7a. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See.

## **Beschluss-Nr.: 13/Mai/2026**

### **Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung beschließt die Feststellung der 7a. 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.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Änderungsblatt der 7a. FNP-Änderung vom April 2026

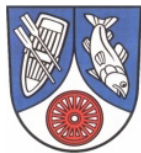
Anlage 2: Begründung der 7a. FNP-Änderung vom April 2026

Anlage 3: Umweltbericht der 7a. FNP-Änderung vom April 2026

Anlage 4: Steckbrief zum Umweltbericht der 7a. FNP-Änderung vom 22.05.2022

gez. Carina Simmes  
Bürgermeisterin

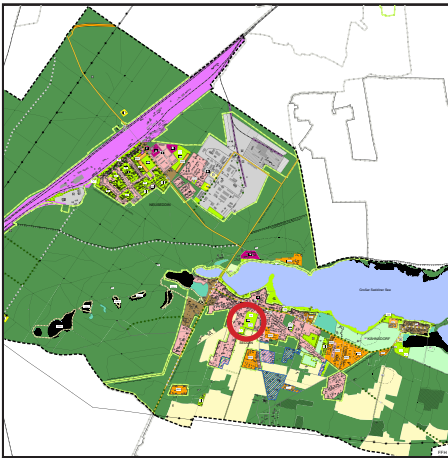
gez. Beatrice Kirchhof  
Vorsitzende der Gemeindevertretung



Änderungsfläche 02

„Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“  
OT Seddin

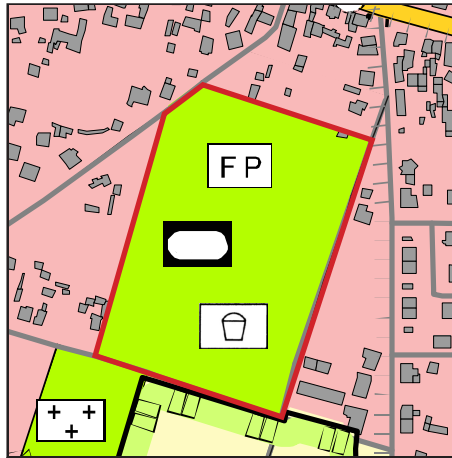
|                                              |                           |
|----------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Verfahren</b> (wird im Verfahren ergänzt) |                           |
| Einleitungsbeschluss:                        | 19.09.2023                |
| Bekanntmachung im Amtsblatt:                 | 22.11.2023                |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung:             | 07.12.2023 bis 04.01.2024 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:      | 07.12.2023 bis 04.01.2024 |
| Behördenbeteiligung:                         | 21.03.2025 bis 22.04.2025 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung:                  | 21.03.2025 bis 22.04.2025 |
| Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung:          | 13.03.2026 bis 11.04.2026 |
| Beschluss der Gemeindevertretung:            |                           |
| Zustimmung der Genehmigungsbehörde:          |                           |
| Bekanntmachung im Amtsblatt:                 |                           |



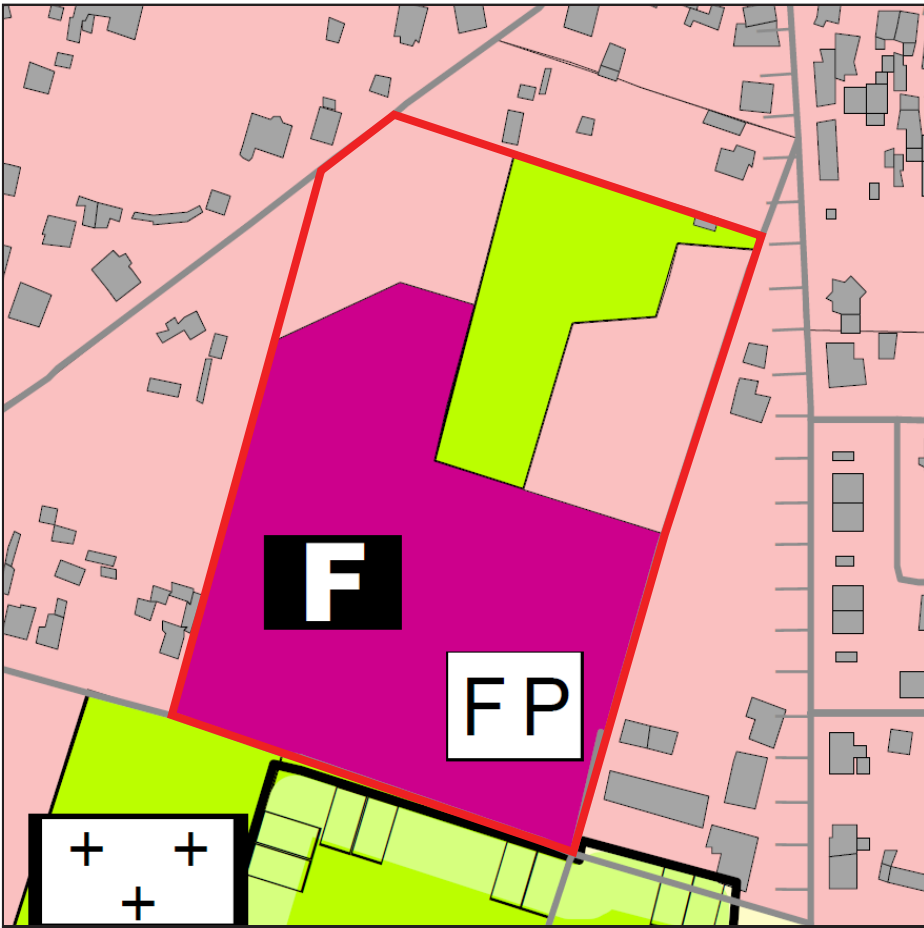
Lage im Gemeindegebiet



Luftbild 2023 © GeoBasis-DE/LSG, dl-de/by-2-0



FNP Seddiner See (Rechtskraft 5. Änderung seit Februar 2019)



Beabsichtigte FNP-Änderung (Darstellung ohne Maßstab)

**Kurzerläuterungen**

Da eine bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum einen wesentlichen Bestandteil der Daseinsvorsorge darstellt, ist für den nördlichen Bereich des Plangebiets die Erschließung von Wohnbauland geplant. Im südlichen Bereich wird von der Gemeinde ein Feuerwehrübungsplatz der Freiwilligen Feuerwehr sowie ein Festplatz für u.a. auch Freizeitnutzungen geschaffen. Die Fläche wird für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet (parallele FNP-Änderung). Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich. Für den Bereich wird im rechtskräftigen FNP eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/Bolzplatz und Festplatz“ dargestellt. Dargestellt werden sollen im nördlichen Bereich Wohnbauflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie im südlichen Bereich Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB.

**Legende**

|                          |             |           |
|--------------------------|-------------|-----------|
| Wohnbauflächen           | Grünflächen | Friedhof  |
| Flächen für Gemeinbedarf | Waldflächen | Festplatz |
| Landschaftsschutzgebiet* |             | Feuerwehr |

\* nachrichtliche Übernahmen

Bearbeitung:



Stand: 13. April 2026

Verfahrensvermerke

Die 7a. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus Änderungsblatt, Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom ..... wurde am ..... von der Gemeindevertretung Seddiner See festgestellt.

SeddinerSee, den .....

Bürgermeisterin Siegel

Die Genehmigung der 7a. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus dem Änderungsblatt mit der Änderungsfläche Nr. .... und der Begründung mit Umweltbericht, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Auflagen erteilt.

SeddinerSee, 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 7a. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam.

SeddinerSee, den .....

Bürgermeisterin Siegel

Rechtsgrundlagen

Die 7a. 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
- 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 7a. Änderung des Flächennutzungsplans, bestehend aus den Änderungsblatt mit der Änderungsfläche Nr. .... und der Begründung mit Umweltbericht, wird hiermit ausgefertigt.

SeddinerSee, 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.

SeddinerSee, den .....



**Gemeinde  
Seddiner See**

---

**Begründung**  
gem. § 5 Abs. 5 BauGB

## **TEIL A**

# **7a. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See**

**Stand: Feststellung**  
**13.04.2026**

---

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



büro hemeier  
Rodorff & Partner – Landschaftsplanung  
Werner-Voß-Damm 54a  
12101 Berlin



## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                                                                                   |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ERFORDERLICHKEIT UND VERFAHREN .....</b>                                                                       | <b>5</b>  |
|          | 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Änderungen .....                                                        | 5         |
|          | 1.2 Umweltprüfung .....                                                                                           | 6         |
|          | 1.3 Entwicklungsgebot .....                                                                                       | 6         |
|          | 1.4 Systematik der Darstellung .....                                                                              | 6         |
| <b>2</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS<br/>7</b>                                        |           |
|          | 2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) .....                                                            | 7         |
|          | 2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) .....                                     | 8         |
|          | 2.3 Regionalplan Havelland-Fläming .....                                                                          | 9         |
|          | 2.3.1 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ .....                                           | 9         |
|          | 2.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ .....                                                 | 9         |
|          | 2.4 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark .....                                                                | 10        |
|          | 2.5 Landschaftsplan .....                                                                                         | 10        |
| <b>3</b> | <b>GEMEINDLICHE ENTWICKLUNGEN .....</b>                                                                           | <b>11</b> |
|          | 3.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose .....                                                                    | 11        |
|          | 3.2 Wohnbauflächenpotenziale .....                                                                                | 11        |
| <b>4</b> | <b>BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE .....</b>                                                                       | <b>13</b> |
|          | 4.1 Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ .....                                          | 13        |
| <b>5</b> | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>                                              | <b>15</b> |
|          | 5.1 Umweltbezogene Auswirkungen.....                                                                              | 15        |
| <b>6</b> | <b>VERFAHREN .....</b>                                                                                            | <b>15</b> |
|          | 6.1 Einleitungs- und Auslegungsbeschluss .....                                                                    | 15        |
|          | 6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB .....                                        | 15        |
|          | 6.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.<br>§ 4 Abs. 1 BauGB ..... | 15        |
|          | 6.3 Anpassung der Planung.....                                                                                    | 24        |
|          | 6.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB .....                                           | 24        |

|                               |                                                                                                         |           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.5                           | Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ..... | 24        |
| 6.6                           | Anpassung der Planung.....                                                                              | 29        |
| 6.7                           | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB 29                |           |
| 6.8                           | Anpassung der Planung.....                                                                              | 30        |
| <b>RECHTSGRUNDLAGEN .....</b> |                                                                                                         | <b>31</b> |

## 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 der Gemeinde Seddiner See in der Fassung der 5. Änderung ist seit dem 27.02.2019 rechtskräftig, genehmigt wurde er am 05.09.2018. Seit dem Feststellungsbeschluss der Gemeindevertretung am 26.06.2018 haben sich die Entwicklungsziele in der Gemeinde geändert, weswegen das 6. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) am 27.11.2018 (Beschluss-Nr. 27/Nov/2018) eingeleitet wurde.

Mittlerweile sind für weitere Teilflächen der Gemeinde städtebauliche Entwicklungen im Verfahren, die eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich machen. Dies betrifft insbesondere Teilflächen, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung derzeit im Verfahren sind. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist das 7a. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich.

Mit Beschluss vom 19.09.2023 (Beschluss-Nr. 25/Sep/2023) wurde das 7. Änderungsverfahren eingeleitet. Zudem wurde das frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Seddiner See erfolgte am 22.11.2023 (Ausgabe 10/2023).

Bestandteil des Beschlusses ist u.a. die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbestraße 12“ (Änderungsfläche 01) im Ortsteil Neuseddin. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 02.05.2023 (Beschluss-Nr. 13/Mai/2023) durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss erfolgte im Amtsblatt der Gemeinde Seddiner See Ausgabe 05/2023 am 31.05.2023.

Außerdem wurde in der Sitzung am 19.09.2023 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ (Änderungsfläche 02, Teilfläche 1) im Ortsteil Seddin beschlossen. Der Ortsentwicklungsausschuss sowie Bauausschuss wurde ferner beauftragt, eine Empfehlung zu den Alternativen der Änderungsfläche 02 „Teilfläche 2“ abzugeben. In dem gemeinsamen Bau- und Ortsentwicklungsausschuss, welcher außerordentlich am 24.10.2023 stattfand, wurde sich für die Alternative a) und somit für die Beibehaltung der Darstellung als Grünfläche ausgesprochen. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 14.11.2023 (Beschluss-Nr. 30/Nov/2023) durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Innerhalb der Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ befindet sich der Gleisanschluss einer privaten Bahnanlage, die nicht mehr in Betrieb ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ wird durch den Vorhabenträger eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim zuständigen Eisenbahnbundesamt für die betroffenen Flurstücke beantragt. Bis zur Entscheidung bzgl. des derzeit im Verfahren befindlichen Freistellungsverfahrens kann die Änderung der Darstellung von Bahnflä-

chen in gewerbliche Bauflächen nicht erfolgen. Die Änderungsfläche 01 wird daher zeitlich zurückgestellt und in einem gesonderten Änderungsverfahren, parallel zum Bebauungsplan, fortgeführt. Hierzu fasste die Gemeindevertretung Seddiner See am 03.12.2024 den entsprechenden Beschluss (Beschluss-Nr.: 40/Dez/2024).

Die frühzeitige Beteiligung zum Änderungsverfahren fand für beide Änderungsflächen statt. Für die nächsten Verfahrensschritte wird das 7. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entsprechend des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 03.12.2024 als 7a. und 7b. Änderungsverfahren weitergeführt. Das 7a. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans umfasst die Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ und das 7b. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans die Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“.

## **1.2 Umweltprüfung**

Bestandteil der 7a. Änderung des Flächennutzungsplans ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB. Der Untersuchungsumfang ist reduziert, da es sich bei der Änderungsfläche nicht um Neuausweisung von Bauflächen handelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und sind gesonderter Bestandteil der Begründung zum Flächennutzungsplan (Teil B).

Die überschlägige Einschätzung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB, die der Flächennutzungsplan vorbereitet ist für die Änderungsfläche relevant, für die parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird; die Ergebnisse aus dem Bebauungsplanverfahren werden im Verlauf des Verfahrens ergänzt und in der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt.

## **1.3 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.

## **1.4 Systematik der Darstellung**

Die Änderungen werden auf Einzelblättern dargestellt und erläutert. Diese enthalten einen Plan-ausschnitt zur örtlichen Lage der Änderungsfläche, einen Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans, wirksam seit 27.02.2019), eine Übersicht mit den geplanten Darstellungen und eine kurze Übersicht der geplanten Änderungen.

## 2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans

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

Für Planungen der Gemeinde Seddiner See ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Abs. 1 ROG aus:

- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2023 (BGBl. I S. 88) m.W.v. 28.09.2023,
- Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg, Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und die Neufassung des Landesplanungsvertrages vom 13. Februar 2012 (GVBl.I/12, Nr. 14),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019,
- Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021, öffentlich ausgelegt vom 10.03. bis 10.05.2022, im Internet aufrufbar unter <https://Havelland-flaeming.de/regionalplan/regionalplan-3-0/> und
- Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Havelland-Fläming, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1322

Außerdem sind bei der Aufstellung eines Bauleitplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g) BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen. Entsprechend sind der Landschaftsrahmenplan der Landkreise Potsdam-Mittelmark sowie der Landschaftsplan zu berücksichtigen.

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)

Die Hauptstadtregion soll gem. § 3 Abs. 1 LEPro 2007 vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235) 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. § 2 Abs. 3 sollen in den ländlichen Räumen in Ergänzung zu den traditionellen Erwerbsgrundlagen neue Wirtschaftsfelder erschlossen und weiterentwickelt werden.

Gem. § 5 Abs. 1 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Der Gewerbeflächenentwicklung soll daneben auch in räumlichen Schwerpunkten mit besonderem wirtschaftlichen oder wissenschaftlichen Potenzial angemessen Rechnung getragen werden.

Gem. § 5 Abs. 2 soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

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

Gem. § 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.

## **2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2023 ist am 13. Mai 2019 im Gesetz- und Verordnungsblatt bekanntgemacht worden und trat am 1. Juli 2019 in Kraft. Der LEP HR konkretisiert als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der beiden Länder die raumordnerischen Grundsätze des am 01. Februar 2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramms 2007 (LEPro 2007) und setzt damit durch Ziele und Grundsätze einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.

Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für die Änderungsfläche 02 keine flächenbezogenen Festlegungen.

Maßgeblich sind für die Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ folgende Ziele der Raumordnung des LEP HR:

### Z 5.2 (1) LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete

Die geplanten Siedlungsflächen liegen im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.

### Z 5.5 - Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

Da die Gemeinde Seddiner See nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel Z 5.6 LEP HR) gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.:

- die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB) wird durch Ziele der Raumordnung nicht quantitativ begrenzt;
- neben den Möglichkeiten durch Innenentwicklung können neue Wohnsiedlungsflächen im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (1 ha / 1000 EW: d.h. für Seddiner See ca. 4,6 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ B-Plänen oder dem FNP, sofern diese vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) festgesetzt wurden. Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in B-Plänen rechtswirksam festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen.
- Zusätzlich kann die Gemeinde Seddiner See im Ortsteil Neuseddin als Grundfunktionaler Schwerpunkt über eine Wachstumsreserve gemäß Ziel 5.7 LEP HR in Höhe von 5,9 ha verfügen.

Da die Teilflächen im Norden der Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“, die als Wohnbauflächen dargestellt werden sollen, aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung zu werten ist, besteht derzeit kein Zielwiderspruch.<sup>1</sup> Eine Anrechnung auf die

---

<sup>1</sup> Die landesplanerische Bewertung der „Innenentwicklung“ i.S. des LEP HR ist nicht gleichzusetzen mit dem bauplanungsrechtlichen Begriff der „Innenentwicklung“.

Eigenentwicklungsoption ist entsprechend der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 19.12.2023 nicht erforderlich.

## **2.3 Regionalplan Havelland-Fläming**

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.

Der Entwurf zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 trifft für die Änderungsfläche 01 keine Aussagen.

Für die Änderungsfläche 02 sieht der Entwurf zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (RegPI H-F 3.0) überwiegend eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ vor (G 1.1). Dies bedeute, dass bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen der Entwicklung von Wohnbauflächen ein besonderes Gewicht zukommt. Die „Vorbehaltsgebiete Siedlung“ befinden sich außerhalb des nach LEP HR landesplanerisch festgelegten Gestaltungsraums Siedlung. Mit ihnen sollen in der Region Havelland-Fläming Flächen herausgestellt werden, die – unter Versorgungs- und Erreichbarkeitsaspekten – für eine Wohnnutzung qualitativ hochwertig sind. Mit der geplanten Änderung in u.a. Wohnbaufläche wird dem Grundsatz entsprochen.

### **2.3.1 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“**

Weiterhin hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ beschlossen. Er ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Dieser legt den Ortsteil Neuseddin als „Grundfunktionalen Schwerpunkt“ gemäß Z 3.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) fest. Die als „Grundfunktionalen Schwerpunkte“ festgelegten Ortsteile erhalten landesplanerisch erweiterte Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung bzgl. der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen sowie der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Konkrete Auswirkungen auf die Änderungsfläche 02 werden dadurch nicht begründet.

### **2.3.2 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“**

Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 17. November 2022 den Beschluss gefasst, einen sachlichen Teilregionalplan „Windenergienutzung 2027“ aufzustellen. Die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung wird vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abgetrennt und im sachlichen Teilregionalplan vorgenommen. Der Aufstellungsbeschluss für diesen sachlichen Teilregionalplan wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 48 vom 07. Dezember 2022 bekannt gemacht. Der Entwurf vom 15. Juni 2023 liegt vom 10. August

2023 bis einschließlich 10. Oktober 2023 öffentlich aus. Die Änderungsfläche ist von den Festlegungen des Entwurfs nicht betroffen.

Ziele der Regionalplanung welche den Inhalten der Änderungsfläche 02 entgegenstehen lassen sich aus dem Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 mit seinen Teilregionalplänen gegenwärtig nicht ableiten.

## **2.4 Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark**

Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurde am 19.07.2006 vom Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genehmigt.

Ein Ziel der Landschaftsentwicklung ist es, Landschaftsteile von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung zu bewahren und aufzuwerten. Dies betrifft vor allem Gebiete, die durch Gewässer, ein abwechslungsreiches Relief oder strukturreiche Waldflächen geprägt sind. Areale, die aufgrund des Vorkommens empfindlicher Arten oder durch Munition belastet sind und daher nicht für eine Nutzung geeignet sind, werden explizit ausgeschlossen. Innerhalb der definierten Gebiete ist es das Ziel, Zerschneidung und Zersiedelung zu vermeiden.

In der Karte 1 des Landschaftsrahmenplans „Entwicklungsziele“ (Blatt Nordost) sind für die Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ folgende Ziele genannt:

- Nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland
- Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung
- Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung

Eine detaillierte Betrachtung, insbesondere der schutzgutbezogenen allgemeinen Entwicklungsziele, erfolgt im Rahmen des beiliegenden Umweltberichtes.

## **2.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See vom 25.11.1996 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

### 3 Gemeindliche Entwicklungen

#### 3.1 Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2024 bis 2040 des Landesamts für Bauen und Verkehr prognostiziert einen Bevölkerungsrückgang von knapp -5,7 % in der Gemeinde Seddiner See bis 2040 im Vergleich zum Basisjahr 2024 (siehe Tabelle 1). Die Einwohnerzahl bezieht sich jeweils auf den 31. Dezember des Jahres. Die Prognose zeigt eine Verstärkung der demografischen Entwicklung: Bis 2040 sinkt die Zahl der unter 15-Jährigen von 693 im Jahr 2024 auf 510 im Jahr 2040, dies entspricht einer Schrumpfung um etwa 26,4 %. Der Anteil der älteren Generationen nimmt gleichzeitig weiter zu. Im Jahr 2023 wurden 1.072 über 65-Jährige erfasst. Im Jahr 2040 wird ein Anstieg um 13,4 % auf 1.216 über 65-Jährige erwartet.

|                  | 2023  | 2030  | 2035  | 2040  | Entwicklung 2040 zu 2023 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|--------------------------|
| <b>Einwohner</b> | 4.754 | 4.553 | 4.497 | 4.485 | - 5,7 %                  |

**Tabelle 1: Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV). (2025). Berichte der Raumbeobachtung. Bevölkerungsvorausschätzung 2023 bis 2040.**

#### 3.2 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. 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/1.000 Einwohnern für die gemeindeweite Wohnsiedlungsentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung festgesetzt. Laut „Z 5.7 Wachstumsreserve für grundfunktionale Schwerpunkte“ sind 2 ha/1.000 Einwohnern als Wachstumsreserve für den Ortsteil Neuseddin als Grundfunktionaler Schwerpunkt eingeräumt.

Gemäß Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR wäre für die Gemeinde Seddiner See bei einer Bevölkerungszahl von 4.590 Einwohnern zum 31.12.2018 die Entwicklung von rd. 4,6 ha Wohnsiedlungsfläche bis 2028 möglich. Da der sachliche Teilregionalplan Havelland-Fläming (in Kraft getreten am 23.12.2020) Neuseddin als „Grundfunktionalen Schwerpunkt“ gemäß Z 3.3 LEP HR festsetzt, erhält Neuseddin landesplanerisch erweiterte Möglichkeiten für die Siedlungsentwicklung, konkret nach LEP HR als „Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung“.

Der Ortsteil kann somit zur Eigenentwicklung der Gemeinde auf eine Wachstumsreserve in einem Umfang von rd. 5,9 ha bis 2028 zurückgreifen. Der gemeindlichen Entwicklung sind damit von der Landesplanung enge Grenzen gesetzt.

## 4 Begründung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche ist als Änderungsblätter mit den entsprechend geplanten Darstellungsänderungen enthalten.

### 4.1 Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“

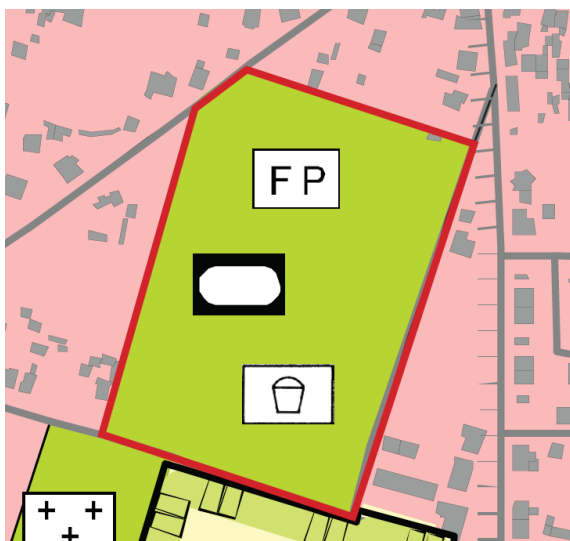
Kurzübersicht:

| Nr. | Bezeichnung                               | Darstellung rechtskräftiger FNP                                               | Darstellung 7a. FNP-Änderung                                                                        | Fläche gesamt in ha |
|-----|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 02  | Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin | Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ | Wohnbauflächen/ Grünflächen/ Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“ | ca. 3,1             |

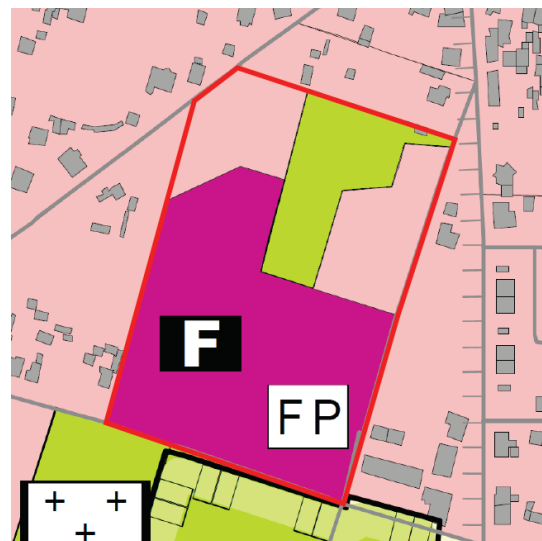
Flächenbilanz:

| Darstellung rechtskräftiger FNP                                               | Darstellung 7a. FNP-Änderung                                           | Flächengröße in ha |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ | Wohnbauflächen                                                         | ca. 0,7            |
| Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ | Grünflächen                                                            | ca. 0,6            |
| Grünflächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ | Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“ | ca. 1,8            |

Rechtskräftige Darstellung FNP 2019



Geplante Darstellung 7a. FNP-Änderung



### **Planungsziel und Erforderlichkeit der Änderung:**

Die Gemeinde Seddiner See hat in den letzten Jahren, aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum, die Wohnbauflächenpotenziale zu großen Teilen ausgeschöpft. Daher ist es u.a. das Ziel des Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ auf der Fläche zwischen Beelitzer Straße, Wiesenweg und Friedhofstraße im Ortsteil Seddin Wohnbebauung zu realisieren sowie eine Grünfläche zu sichern.

Im südlichen Teilbereich soll der Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“ festsetzen. Der Ankauf der südlichen Teilflächendurch die Gemeinde Seddiner See ist bereits erfolgt. Ziel ist es, einen Feuerwehrübungsplatz für die Freiwillige Feuerwehr zu schaffen, um im Rahmen der Ausbildung regelmäßig Löschübungen und Feuerwehrsport durchführen zu können. Darüber hinaus soll eine Möglichkeit für eine Festplatznutzung (Feuerwehrfest oder auch andere Festivitäten der Gemeinde) und eine Multifunktionsfläche, bspw. für Picknick und Freizeitgestaltung, am Wiesenweg geschaffen werden. Die Fläche wird für die gesamte Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Die Änderungsfläche 02 wird im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ dargestellt.

Im Rahmen der 7a. Flächennutzungsplanänderung wird der Bereich im Parallelverfahren geändert. Dargestellt werden sollen im nördlichen Bereich Wohnbauflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und Grünflächen ohne weitere Zweckbestimmungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie im südlichen Bereich Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchstabe a BauGB.

Die Grünfläche im Zentrum der Änderungsfläche ist privat und wird derzeit als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ dargestellt. Da es sich um private Flächen handelt und in Zukunft voraussichtlich keine öffentlichen Nutzungen realisiert werden, soll in der 7a. Änderung des Flächennutzungsplans eine Grünfläche ohne Funktionen festgesetzt werden.

Die Flurstücke im Verfahrensgebiet/Vorhabengebiet sind nicht im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark registriert.

## **5 Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung**

### **5.1 Umweltbezogene Auswirkungen**

Aussagen zu den Umweltauswirkungen sind aus dem Umweltbericht (Teil B) zu entnehmen, der einen eigenen Teil der Begründung darstellt. Artenschutzmaßnahmen und Umweltprüfungen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ (OT Seddin) durchgeführt. Gemäß den Absichtsregelungen des BauGB können Umweltprüfungen aktueller Bebauungspläne für die Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen oder Änderungen verwendet werden. Die Ergebnisse der Artenschutzuntersuchungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen können ebenfalls für die Änderung des Flächennutzungsplans genutzt werden.

## **6 Verfahren**

### **6.1 Einleitungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Seddiner See hat am 19.09.2023 die Einleitung des 7. Änderungsverfahrens für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Gewerbestraße 12“ (Änderungsfläche 01) sowie „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ (Änderungsfläche 02) beschlossen (Beschluss-Nr. 25/Sep/2023). Zudem wurde die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.11.2023 im Amtsblatt Ausgabe 10/2023 der Gemeinde Seddiner See.

### **6.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 07. Dezember 2023 bis zum 04. Januar 2024 statt. Es wurden keinen schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen abgegeben.

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

Mit Schreiben vom 06.12.2023 sind insgesamt 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden angeschrieben und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und um Stellungnahme bis spätestens zum 04.01.2024 gebeten worden. Davon erfolgten insgesamt 7 Stellungnahmen als online Leistungsabfrage von sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 17 Stellungnahmen eingegangen. Der Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Potsdam sowie das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung baten jeweils um eine Fristverlängerung, welche gewährt wurde. Im Anschluss an die Beteiligungsfrist sind insgesamt von 3 Stellen weitere Stellungnahmen eingegangen, davon haben die Träger (Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Naturschutzbehörde, Landesamt für Umwelt und E.DIS AG) keine Fristverlängerung angefragt. Die Stellungnahmen werden dennoch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt.

Es gingen Hinweise zu formalen sowie redaktionellen Inhalten der Begründung und zu den parallelen Bebauungsplanverfahren „Gewerbestraße 12“ (OT Neuseddin) sowie „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ (OT Seddin) ein. Im Folgenden werden die Stellungnahmen zu beiden Änderungsflächen dargestellt, auch wenn in der Folge der frühzeitigen Beteiligung die

Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ zurückgestellt und in einem gesonderten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (7b) parallel zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbestraße 12“ fortgeführt wird. Außerdem wurden Hinweise zu allgemeinen Richtlinien des Umweltschutzes gegeben. Des Weiteren erfolgten Stellungnahmen zu folgenden Themen:

### **Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) stellt fest, dass die Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) den Inhalten der 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See nicht entgegenstehen.

#### Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“

Die GL bestätigt, dass die Planung im Rahmen der Änderungsfläche 01 aus raumordnerischer Sicht dem Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) entspricht. Da es sich bei der Planung um eine Nachnutzung bzw. unwesentliche Erweiterung einer vorhandenen Siedlungsfläche handelt, ist kein Zielwiderspruch zu erkennen.

#### Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“

Die GL bestätigt, dass die Planung im Rahmen der Änderungsfläche 02 aus raumordnerischer Sicht den Zielen Z 5.2 Abs. 1 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete) sowie Z 5.5 LEP HR (Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf) entsprechen.

In Hinblick auf das Ziel 5.2 Abs. 1 LEP HR liegen die geplanten Siedlungsflächen im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.

Da die Gemeinde Seddiner See nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR) gehört, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung (Ziel 5.5 LEP HR) bis zu 4,6 ha in Seddiner See gesamt zzgl. 5,9 ha Wachstumsreserve im Ortsteil Neuseddin als Grundfunktionaler Schwerpunkt gemäß Ziel 5.7 LEP HR möglich.

Die vorliegende Planung ist aus raumordnerischer Sicht als Innenentwicklung zu werten, daher ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg zu erkennen. Eine Anrechnung auf die Eigenentwicklungsoption ist nicht erforderlich.

Weiterhin wurde darauf hingewiesen, dass nunmehr der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021 als raumkonkreter Entwurf vorliegt. Der Regionalplan-Entwurf sieht für die Änderungsfläche 02 überwiegend eine Festlegung als „Vorbehaltsgebiet Siedlung“ vor.

#### Stellungnahme dazu

Die Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stehen den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen und entsprechen den Zielen der Raumordnung. Die Ziele des LEP HR wurden unter dem Punkt 2.2 „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)“ ergänzt.

Der Stand des Regionalplan-Entwurfs Havelland-Fläming 3.0 vom 18.11.2021 und der Zeitraum der öffentlichen Auslegung wurden unter den Punkten 2 „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans“ sowie 2.3 „Regionalplan Havelland-Fläming“ aktualisiert. Es besteht eine Übereinstimmung der o.g. Planung mit den regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen. Es ist keine Anpassung der Planung erforderlich.

## **Belange der Raumordnung**

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming gibt formale Hinweise zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 mit dem Stand vom 18.11.2021. Regionalplanerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

### Stellungnahme dazu

Der Stand und die Aussagen des Regionalplan-Entwurfs Havelland-Fläming 3.0 wurden unter Punkt „2.3 Regionalplan Havelland-Fläming“ aktualisiert und die Begründung entsprechend fortgeschrieben. Die Inhalte der Flächennutzungsplanänderung entsprechen den Zielen des Regionalplans, daher ist keine Anpassung der Planung erforderlich.

## **Landschaftsplanung**

Die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) weist darauf hin, dass bei der Aufstellung von Bauleitplanung die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen sind. Entsprechend sind der Landschaftsrahmenplan des Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie der Landschaftsplan in der Begründung der 7. Flächennutzungsplanänderung zu ergänzen. Die Platinhalte gemäß gesetzlicher Bestimmungen zu ergänzen.

### Stellungnahme dazu

Die Begründung sowie der Umweltbericht werden ergänzt.

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Potsdam-Mittelmark und die des Landschaftsplans werden in die Begründung unter Punkt 2.4 und 2.5 sowie in den Umweltbericht aufgenommen.

## **Abfallentsorgung**

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) teilt mit, dass der Planung keine abfallrechtlichen Belange entgegenstehen. Es werden weiterergende Hinweise zum anfallenden Bodenaushub sowie der Abfalltrennung gegeben.

### Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“

Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde gibt den Hinweis, dass bei der Entsorgung mineralischer Abfälle in der Änderungsfläche 01 die Zuordnung nach Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und einem Erlass vom 1. März 2023 erforderlich ist. Der Mindestparameterumfang richtet sich nach Anlage 5, Tabelle 1 des o.g. Erlasses.

Bei Konkretisierung der geplanten Bau-/Abbruchmaßnahmen im Bereich der Änderungsfläche ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde erneut zu beteiligen.

### Stellungnahme dazu

Nach der Untere Abfallwirtschaftsbehörde steht die 7. Änderung des Flächennutzungsplans den abfallrechtlichen Belangen nicht entgegen.

Die Hinweise sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark und somit auch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ beteiligt.

Die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH gibt Hinweise zu den Anforderungen an die Gewährleistung der Abfallentsorgung vor der Haustür. Die Befahrbarkeit muss gewährleistet werden, sonst ist die Abfallentsorgung nur über zentrale Sammelstellen möglich.

### Stellungnahme dazu

Der Flächennutzungsplan bereitet als vorbereitender Bauleitplan die künftige Siedlungsentwicklung vor und stellt diese dar. Die Hinweise sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen und werden im Rahmen dessen an die Vorhabenträger und Bauherren weitergeleitet.

### **Wasserversorgung**

Die Untere Wasserbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) äußert keine Anregung, Hinweise oder Einwände.

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ (WAZ „Nieplitz“) stimmt unter Beachtung von Hinweisen den nachfolgend dargestellten Änderungen der Änderungsflächen 01 und 02 zu.

#### Änderungsfläche 01 „Gewerbegebiet 12“

In dem Bereich der Änderungsfläche 01 können geplante bauliche Erweiterungen über die vorhandene Versorgungsleitung (PE DN 200) in der Gewerbestraße Trinkwasseranschlüsse erhalten. Anträge für neue Anschlüsse oder Änderungen sind schriftlich beim WAZ „Nieplitz“ zu stellen. Neue Gebäude mit Schmutzwasseranfall müssen an die bestehende Grundstücksentwässerungsanlage angeschlossen werden, während Regenwasser nicht über die zentrale Schmutzwasserentsorgungsanlage des WAZ „Nieplitz“ abgeleitet werden darf.

#### Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“

Die Trinkwasser- und Schmutzwasserentsorgung für die geplanten Wohnnutzung im Norden der Änderungsfläche 02 kann über die vorhandenen Leitungen in der Beelitzer und Schlunkendorfer Straße erfolgen. Gleiches gilt für den vorgesehenen Feuerwehrrübungsplatz im südlichen Bereich. Der WAZ „Nieplitz“ merkt an, dass die Erschließung des Feuerwehrrübungsplatzes in Verbindung mit der Wohnbebauung erfolgen sollte. Es wird um die rechtzeitige Beteiligung am Planverfahren gebeten.

### Stellungnahme dazu

Die Hinweise der WAZ „Nieplitz“ sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen. Zudem wird der WAZ „Nieplitz“ u.a. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ beteiligt.

### **Technische Erschließung und Leitungsinfrastruktur**

Die E.DIS Netz GmbH äußert keine Bedenken in Hinblick auf die Planungen. Zur Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ wird mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebiets Leitungen Anlagen der E.DIS Netz GmbH befinden. Eventuell notwendige Änderungen an unseren Anlagen sind rechtzeitig abzustimmen. Um die elektrotechnische Versorgung der gesamten für den Bereich geplante Bebauung zu gewährleisten, ist u.U. die Errichtung einer Trafostation notwendig.

Innerhalb der Änderungsflächen 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ befinden sich keine Leitungen und Anlagen. Jedoch gilt im Allgemeinen, dass bei Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen im Mittel- und Niederspannungsnetz innerhalb geschlossener Bebauung grundsätzlich Kabel verlegt werden.

### Stellungnahme dazu

Die Hinweise der E.DIS Netz GmbH sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw.

Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Entsprechend des Bestandsplans (Stand: 07.12.2023) der Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg (NBB) werden innerhalb der Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ Leitungen tangiert. Innerhalb der Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ sind derzeit keine Leitungen vorhanden. Die NBB gibt den Hinweis, dass im unmittelbaren Bereich der Leitung auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist.

#### Stellungnahme dazu

Die Hinweise der NBB sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

### **Landschaftsschutzgebiet**

#### Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“

Die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) zeigt an, dass die Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ in Teilen im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ befindet. Für die 7. FNP-Änderung liegen die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als Untere Naturschutzbehörde vor. Ob zusätzlich objektiv die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung von den Verboten der LSG-VO auf der Vollzugsebene eines B-Plans vorliegen, und damit das sogenannte „Planen in die Befreiungslage“ in Frage kommt, wird kurzfristig geprüft. Das Prüfergebnis wird der Gemeinde mit separatem Schreiben mitgeteilt.

#### Stellungnahme dazu

Durch die Untere Naturschutzbehörde wird bestätigt, dass für 7. Änderung des Flächennutzungsplans die Voraussetzungen für eine Einzelfall-Entscheidung im Sinne des Zuständigkeitserlasses durch den Landkreis Potsdam-Mittelmark als untere Naturschutzbehörde gegeben sind.

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Seddiner See wurden Unterlagen für den Antrag auf Vorprüfung zur Zustimmung erarbeitet. Diese waren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einsehbar.

Im weiteren Verfahren wird auf der nachgeordneten Bebauungsplanebene werden die Unterlagen fortgeschrieben und durch die untere Naturschutzbehörde geprüft, ob das geplante Einzelvorhaben nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG steht oder die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vorliegen (sog. „Planen in die Befreiungslage“).

Des Weiteren empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) die Anerkannten Naturschutzvereinigungen vorsorglich über die Planung in Kenntnis zu setzen. In Verfahren zur Befreiung nach § 67 BNatSchG haben diese Mitwirkungsrechte und Klagebefugnisse.

#### Stellungnahme dazu

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, welche in dem Zeitraum vom 06.12.2023 bis zum 04.01.2024 stattfand, hatten die Anerkannten Naturschutzvereinigungen die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben. Zur formellen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB werden die Anerkannten Naturschutzvereinigungen über die Planung in Kenntnis gesetzt.

Außerdem werden die Anerkannten Naturschutzvereinigungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ beteiligt.

#### Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“

Die Untere Naturschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) äußert, dass es sich bei dem im Umweltbericht dargestellten Landschaftsschutzgebiet um das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ handelt. Der Umweltbericht ist zu korrigieren.

#### Stellungnahme dazu

Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Aussagen im Umweltbericht zum Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ beziehen sich auf die Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“. Die Änderungsfläche grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ an. Der im Umweltbericht dargestellte Sachverhalt ist korrekt.

### **Waldflächen i.S.d. § 8 LWaldG**

#### Änderungsfläche 01 „Gewerbegebiet 12“

Der Landesbetrieb Forst Brandenburg (LfB) äußert fachliche Informationen und Hinweise zu der Planung. Grundsätzlich wird der Überplanung der Waldflächen innerhalb der Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ durch gewerbliche Bauflächen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zugestimmt.

Der erforderliche Umfang der Umweltprüfung und der forstrechtlichen Kompensation sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ näher zu betrachten und festzulegen. Im Plangebiet sind Waldflächen mit den Waldfunktionen 3100 (Klimaschutzwald), 3300 (Lärmschutzwald) und 3200 (lokaler Immissionsschutzwald) vorhanden. Die Inanspruchnahme ist entsprechend VV § 8 LWaldG auszugleichen.

Der LfB merkt an, dass das LWaldG in den Rechtsgrundlagen der Begründung aufzuführen ist, da forstrechtliche Belange berührt werden und hierzu Ausführungen in der Begründung getätigt werden.

#### Stellungnahme dazu

Grundsätzlich stimmt der Landesbetrieb Forst Brandenburg der Überplanung der Waldflächen innerhalb der Änderungsfläche 01 durch gewerbliche Bauflächen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, zu.

Der erforderliche Umfang der Umweltprüfung und der forstrechtlichen Kompensation wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ näher definiert. Der erforderliche Ausgleich entsprechend VV § 8 LWaldG erfolgt ebenfalls auf Bebauungsplanebene.

Die Belange der bestehenden Waldflächen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ abgewogen. Gemäß den Vorabstimmungen mit dem Landesbetrieb Forst, Oberförsterei Potsdam, wurde das Plangebiet vor Ort besichtigt und die Flächen bestimmt, die als Wald i.S. des Waldgesetzes gelten. Im Ergebnis sind aus heutiger Sicht ca. 21 ha Wald i.S. des Landeswaldgesetzes, davon werden ca. 12,86 ha überplant. Die Hinweise sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

Da forstrechtliche Belange durch die Planung berührt sind, wurde das LWaldG in den

Rechtsgrundlagen der Begründung aufgenommen.

### **Bodendenkmal**

Die Untere Denkmalschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) äußert, dass nach derzeitigem Kenntnisstand in den Änderungsflächen der 7. Flächennutzungsplanänderung keine Bodendenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz bekannt sind.

#### Stellungnahme dazu

Alle weiteren Planungen, die die Denkmale betreffen werden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum abgestimmt.

### Änderungsfläche 01 „Gewerbegebiet 12“

Die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Potsdam-Mittelmark) weist auf die Stellungnahme zu der 5. Änderung des Flächennutzungsplans hin. Die Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ gehört demnach zu einer Fläche, die im Altlastenkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Ehem. NVA-Gerätedepot Neuseddin“ unter der ALKAT-Nr. 0338698400 registriert ist. Bei Eingriffen in die Umweltkompartimente Boden und Grundwasser ist der Altlastenverdacht zu berücksichtigen.

Außerdem werden Hinweise zu Überwachungsmaßnahmen gegeben. Erdarbeiten sind fachtechnisch durch ein Ingenieurbüro zu begleiten und es hat eine fortlaufende Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu erfolgen.

#### Stellungnahme dazu

Die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Ehem. NVA- Gerätedepot Neuseddin“ unter der ALKAT-Nr. 0338698400 und die damit verbundenen Probleme der Flächennutzung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbestraße 12“ sind bekannt.

Konkrete Maßnahmen zu der Altlastenverdachtsfläche und der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter werden im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbestraße 12“ behandelt.

### **Bahngewidmete Flächen**

### Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“

Das Landesamt für Bauen und Verkehr sowie das Eisenbahn-Bundesamt weisen darauf hin, dass sich innerhalb der Änderungsfläche 01 eine Gleisanlage befindet. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Bundeswehranschluss und somit um Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Daher wird angemerkt, dass die betroffene Fläche der öffentlich-rechtlichen Zweckbestimmung („Widmung“) für den Eisenbahnbetrieb sowie dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt unterliegt, so lange sie nicht vom Eisenbahn-Bundesamt nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden ist. Zusätzlich merkt das Eisenbahn-Bundesamt an, dass es scheinbar zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan nicht beteiligt wurde.

#### Stellungnahme dazu

Innerhalb der Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ befindet sich auf den Flurstücken 769, 771 und 775 der Flur 2 der Gleisanschluss einer privaten Bahnanlage, die nicht mehr in Betrieb ist. Auch wird die Bahnanlage von keinem Eisenbahninfrastrukturunternehmen mehr betrieben. Der Bahnanschluss wurde bis zu ihrem Abzug 2008 am Standort von der

Bundeswehr genutzt.

Weder die frühzeitige noch die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat zum derzeitigen Zeitpunkt stattgefunden. Das Eisenbahn-Bundesamt wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ beteiligt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ wird durch den Vorhabenträger eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim zuständigen Eisenbahnbundesamt für die betroffenen Flurstücke beantragt.

Bis zur Entscheidung bzgl. des derzeit im Verfahren befindlichen Freistellungsverfahrens kann die Änderung der Darstellung von Bahnflächen in gewerbliche Bauflächen nicht erfolgen. Die Änderungsfläche 01 wird daher zeitlich zurückgestellt und in einem gesonderten Änderungsverfahren, parallel zum Bebauungsplan, fortgeführt.

### **Verkehrliche Belange**

Das Landesamt für Bauen und Verkehr äußert keine Einwände. Ob und in welchem Umfang Belange berührt sein können, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

### **Immissionsschutz**

#### Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“

Die Gemeinde Michendorf äußert Bedenken und äußert, dass durch die Planungen auf der Änderungsfläche 01 öffentliche Belange sowie eigene städtebauliche Planungen berührt werden. Es wird angeführt, dass entlang der Gemeindegrenze Michendorf, welche an die Änderungsfläche im Nordosten angrenzt, zu schützende Wohnnutzung angesiedelt ist. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt Wohnbaufläche mit hohem Grünanteil für die Fläche dar. Durch die Planungen sind zum einen Beeinträchtigungen durch Emissionen zu erwarten. Zum anderen werden die Abstandsflächen zu der gemeindlichen Grenze reduziert. Die Gemeinde Michendorf merkt zudem an, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht stattgefunden hat.

#### Stellungnahme dazu

Da die Gemeinde Seddiner See in den letzten Jahren ihre gewerblichen Bauflächenpotenziale ausgeschöpft hat, gilt es, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Reserven für gewerbliche Baulandentwicklung zu aktivieren.

Die Erweiterung der bestehenden Flächen wird bevorzugt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden und die Versiegelung von Flächen zu minimieren. Durch die Verdichtung des Gewerbestandorts nördlich der Gewerbestr. 12 soll eine effizientere Nutzung der Flächen erreicht werden, um Bodenressourcen zu schonen.

In der Planung des Bebauungsplan „Gewerbestraße 12“ wird dem städtebaulichen Ziel des Erhalts der langjährig vorhandenen gewerblichen Nutzung ein hohes Gewicht beigemessen. Die Belange des Schallschutzes sind bekannt und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ mit einem schalltechnischen Fachgutachten bewertet.

Die Minimierung der Immissionen, im Sinne des Rücksichtnahmegebots, wird im weiteren Verfahren durch entsprechend festgesetzte Immissionsschutzmaßnahmen und ihre Konkretisierung auf Ebene des Bebauungsplans, bzw. im Planvollzug sichergestellt werden. Auch das Ziel des Trennungsgrundsatzes, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden,

wird im Bebauungsplanverfahren verfolgt.

Weder die frühzeitige noch die formelle Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat zum derzeitigen Zeitpunkt stattgefunden. Die Gemeinde Michendorf wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ beteiligt.

Das Landesamt für Umwelt zeigt an, dass der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG durch das Änderungsvorhaben erfüllt ist. In nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung sind entsprechende vertiefende Aussagen zu Emissionen und Immissionen vom bzw. auf das Plan-gebiet erforderlich. Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes in Bezug auf den Änderungsbereich 01 als realisierbar eingeschätzt. Immissionskonflikte sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten bzw. zu lösen. Der Planung wird grundsätzlich zugestimmt.

#### Stellungnahme dazu

Die Belange des Schallschutzes sind bekannt und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ gutachterlich mit einem schalltechnischen Fachgutachten bewertet. Soweit erforderlich, werden entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplans, bzw. im Planvollzug gesichert.

#### Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“

Das Landesamt für Umwelt äußert in Bezug auf die Immissionssituation innerhalb der Änderungsfläche 02 Bedenken. Es bestehen Bedenken, ob ein Nebeneinander von Wohnbebauung auf der einen Seite und Festplatz sowie Feuerwehrübungsplatz auf der anderen Seite möglich ist, ohne unlösbare Konflikte in Bezug auf die Belange des Immissionsschutzes zu verursachen. Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung sind zwingend vertiefende Angaben zu den möglichen Aktivitäten im Bereich der Gemeinbedarfsflächen sowie deren Anzahl im Kalenderjahr erforderlich. Es wird empfohlen, die vertiefende Betrachtung bereits im Rahmen der hier angedachten Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

#### Stellungnahme dazu

Die Belange des Schallschutzes sind bekannt und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ gutachterlich mit einem schalltechnischen Fachgutachten bewertet.

Im Rahmen einer städtebaulichen Vorstudie wurde bereits eine schallschutzfachliche Ersteinschätzung zur Schallimmissionssituation durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG (19.06.2023) erarbeitet. Aus der Ersteinschätzung geht hervor, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Schallimmissionsprognose der Sport- und Freizeitlärmimmissionen erforderlich ist. Maßgeblich sind insbesondere die 18. BImSchV sowie die TA Lärm.

Zur Ermittlung und Beurteilung der entsprechenden Schallimmissionen an zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung ist eine Schallimmissionsprognose zu erstellen, mit der die Tätigkeiten beim Feuerwehrtraining abgebildet werden. Außerdem sind bei der Ermittlung und Beurteilung der Schallimmissionen an zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung der Berechnung Art, Dauer und Anzahl der Veranstaltungen auf dem Festplatz zugrunde zu legen.

Bei Überschreiten der zulässigen Immissionsrichtwerte sind geeignete Maßnahmen zur Lösung der Lärmkonflikte zu ermitteln sowie eine schallschutzfachliche Begleitung

der Planungen nötig. Entsprechende schallschützende Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

### **6.3 Anpassung der Planung**

Die im Rahmen der frühzeitigen 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. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Begründung wurde in den folgenden Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

- Einarbeitung redaktioneller Hinweise und Angabe zu den Zielen des LEP HR unter dem Punkt 2.2 „Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP HR)“
- Einarbeitung redaktioneller Hinweise und Angabe zu dem Stand des Regionalplan-Entwurfs Havelland-Fläming 3.0 und dem Zeitraum der öffentlichen Auslegung unter den Punkten 2 „Planungsrechtliche Rahmenbedingungen des Flächennutzungsplans“ sowie 2.3 „Regionalplan Havelland-Fläming“
- Einarbeitung redaktioneller Hinweise und Angabe zu dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark und zu dem Landschaftsplan unter Punkt 2.4 „Landschaftsrahmenplan Potsdam-Mittelmark“ und 2.5 „Landschaftsplan“ sowie im Umweltbericht

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

- Zurückstellung der Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ und Fortführung in einem gesonderten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans parallel zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbestraße 12“.

### **6.4 Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Amtsblatt Nr. 03/2025 vom 19. März 2025 wurde die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB der 7a. Änderung des Flächennutzungsplans bekanntgemacht. Der Entwurf zur 7a. Änderung des Flächennutzungsplans, die Begründung einschließlich Umweltbericht, das Änderungsblatt sowie die weiteren wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 21. März 2025 bis zum 22. April 2025 in der Gemeindeverwaltung Seddiner See öffentlich aus. Es wurden keinen schriftlichen oder mündlichen Stellungnahmen abgegeben.

### **6.5 Formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 20.03.2025 sind insgesamt 33 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden angeschrieben und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB formell unterrichtet und um Stellungnahme bis spätestens zum 22.04.2025 gebeten worden. Davon erfolgten insgesamt 9 Stellungnahmen als online Leistungsabfrage von sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Innerhalb der Beteiligungsfrist bzw. im Anschluss daran sind insgesamt 19 Stellungnahmen eingegangen.

Es gingen Hinweise zu Inhalten der Begründung, zum Umweltbericht und zu dem parallelen Bebauungsplanverfahren „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ (OT Seddin) ein. Im

Folgenden werden die Stellungnahmen zu der Änderungsfläche 02 dargestellt, da in Folge der frühzeitigen Beteiligung die Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ zurückgestellt und in einem gesonderten Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans (7b) parallel zum in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbestraße 12“ fortgeführt wird.

Es erfolgten Stellungnahmen zu folgenden Themen:

### **Ziele der Raumordnung**

Die Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) stellt fest, dass die Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Ziele des LEP HR Z 5.2 und Z 5.5 werden durch die Planung eingehalten. Es besteht kein Zielwiderspruch.

#### Stellungnahme dazu

Die Festsetzungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) stehen den Inhalten der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen und entsprechen den Zielen der Raumordnung.

### **Landschaftsplanung**

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Naturschutzbehörde weist auf die Notwendigkeit der Fortschreibung des Landschaftsplans hin. Der seit 1996 gültige Landschaftsplan der Gemeinde Seddiner See ist inzwischen veraltet, da er keine aktuellen Anforderungen wie das europäische Schutzgebietsnetz „Natura 2000“ oder die Herausforderungen des Klimawandels berücksichtigt. Eine Aktualisierung ist erforderlich, um die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege adäquat in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können.

#### Stellungnahme dazu

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach § 9 Abs. 5 BNatSchG müssen die Inhalte der Landschaftsplanung, insbesondere des Landschaftsplans, in Planungen und Verwaltungsverfahren berücksichtigt werden. Die in den Landschaftsplänen festgelegten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. g BauGB ebenso zu beachten wie die Anforderungen an den Klimaschutz. Wenn diese nicht berücksichtigt werden, muss dies begründet werden.

Der Landschaftsplan von 1996 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dar, was mit den geplanten Festsetzungen übereinstimmt. Es sind keine wesentlichen Veränderungen der Natur und Landschaft im Planungsraum durch das Vorhaben zu erwarten. Die im Landschaftsplan genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Es sind somit keine wesentlichen Veränderungen von Natur und Landschaft im Plangebiet eingetreten oder zu erwarten, die eine Fortschreibungspflicht nach § 11 Abs. 2 BNatSchG auslösen würden.

Eine Fortschreibung des Landschaftsplans ist nur erforderlich, wenn erhebliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsgebiet eingetreten sind oder zu erwarten sind. Im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung liegen solche Veränderungen jedoch nicht vor. Auch gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass eine gleichzeitige Aktualisierung des Landschaftsplans im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans oder der 7a. Änderung des Flächennutzungsplans zwingend notwendig ist.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Auswirkungen auf Natur und Landschaft umfassend und nach aktuellen methodischen Standards untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung – dargestellt im Umweltbericht und im Umweltsteckbrief – fließen in die Abwägung

ein und gewährleisten eine sachgerechte Berücksichtigung der Umweltbelange gemäß Baugesetzbuch.

Zudem ist eine Fortschreibung des Landschaftsplans auch angesichts seiner langfristigen Ausrichtung und großräumigen Zielsetzung nicht zwingend. Die Entscheidung über eine Aktualisierung liegt im Ermessen der Gemeinde. Aufgrund der geringen Eingriffsintensität der Planung und der durchgeführten Umweltprüfung ist eine parallele Fortschreibung derzeit nicht erforderlich.

### **Abfallentsorgung**

Die APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH verweist auf die Stellungnahme vom 13.06.2024, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde. Sie gibt Hinweise zu den Anforderungen an die Gewährleistung der Abfallentsorgung vor der Haustür. Die Befahrbarkeit muss gewährleistet werden, sonst ist die Abfallentsorgung nur über zentrale Sammelstellen möglich.

#### Stellungnahme dazu

Der Flächennutzungsplan bereitet als vorbereitender Bauleitplan die künftige Siedlungsentwicklung vor und stellt diese dar. Die geplanten Festsetzungsinhalte stehen den Anforderungen der APM Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark nicht entgegen. Die Hinweise sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen und werden im Rahmen dessen an die Vorhabenträger und Bauherren weitergeleitet.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Abfallwirtschaftsbehörde gibt ebenfalls Hinweise zu den Anforderungen an die Gewährleistung der Abfallentsorgung.

#### Stellungnahme dazu

Die Hinweise zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung sind auf der nachfolgenden Genehmigungsebene zu berücksichtigen und werden im Rahmen dessen an die Vorhabenträger und Bauherren weitergeleitet. Die geplanten Festsetzungen widersprechen den Anforderungen nicht.

### **Boden**

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Bodenschutzbehörde verweist auf die unzureichende Darstellung der Auswirkungen auf Boden und Grundwasser im Umweltbericht. Sie weist darauf hin, dass die geplante Versiegelung von ca. 4.500 m<sup>2</sup> nicht nur eine Beeinträchtigung, sondern eine Vernichtung von Böden mit all ihren Funktionen darstellt – einschließlich der wichtigen Kohlenstoffspeicherfunktion, die im Bericht nicht erwähnt wird. Zudem stellt die Behörde klar, dass die Versiegelung zu einer Minderung der Grundwasserneubildung führt; im Altlastenkataster sind die betroffenen Flächen nicht erfasst und es liegen keine besonderen Böden gemäß Landschaftsrahmenplan vor.

#### Stellungnahme dazu

Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde wird gefolgt. Die Begründung wird redaktionell dahingehend ergänzt, dass für die Flurstücke im Verfahrensgebiet keine Einträge im Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark vorliegen. Die Hinweise zu den Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser werden im Steckbrief des Umweltberichts entsprechend redaktionell überarbeitet. Zudem werden die Folgen der Versiegelung im Umweltbericht, Kapitel II.3.2.3, klarstellend angepasst. Abwägungsergebnis: Begründung und Umweltbericht werden ergänzt.

## **Bodendenkmal**

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Denkmalschutzbehörde und das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum gibt den Hinweis, dass nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale innerhalb der Änderungsfläche 02 bekannt sind. Es wird darauf hingewiesen, dass das Ich weise jedoch darauf hin, dass das Flurstück 70/3 an das Bodendenkmal 30405 Dorfkern deutsches Mittelalter und Neuzeit grenzt. Bei Bauarbeiten sind jederzeit entdeckte Bodendenkmale unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur Klärung des Fundes zu schützen.

### Stellungnahme dazu

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ sind in der Begründung Ausführungen zu dem Bodendenkmal 30405 enthalten. Zudem beinhalten sowohl die Begründung als auch die Planzeichen einen Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen. Die Hinweise zur Sicherstellung von möglichen Bodendenkmälern sind auf der nachfolgenden Genehmigungsebene zu berücksichtigen und werden im Rahmen dessen an die Vorhabenträger und Bauherren weitergeleitet.

## **Technische Erschließung, Verkehr und Leitungsinfrastruktur**

Nach Aussage der Netzgesellschaft Berlin Brandenburg (NBB) sind innerhalb der Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ derzeit keine Leitungen vorhanden. Die NBB gibt den Hinweis, dass im unmittelbaren Bereich der Leitung auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten ist.

### Stellungnahme dazu

Die Hinweise der NBB sind in den nachgeordneten Bauleitplanungen bzw. Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

## **Wasserversorgung**

Der Wasser- und Abwasserzweckverband „Nieplitz“ gibt mit Verweis auf die Stellungnahme vom 03.01.2024 an, dass dem 7a. Änderungsverweis zugestimmt werden kann.

### Stellungnahme dazu

Die Erschließung der Allgemeinen Wohngebiete sowie der Fläche für den Gemeinbedarf erfolgt durch die jeweiligen Planbegünstigten. Eine öffentliche Sicherung über Verkehrsflächen ist nicht notwendig, da die Erschließung über Dienstbarkeiten oder Verträge geregelt wird. Die Hinweise sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. der nachfolgenden Genehmigungsebene zu berücksichtigen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

## **Naturschutz**

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark – Untere Naturschutzbehörde äußert Einwendungen gegen die 7a. Änderung des Flächennutzungsplans, da die geplanten Flächen für Gemeinbedarf und Wohnbebauung gesetzlich geschützte Biotope überlagern. Laut § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung dieser Biotope führen, verboten.

Der Konflikt zwischen Bauleitplanung und Biotopschutzrecht muss auf der Plan-Ebene gelöst

werden, z. B. durch Aussparung der Biotope aus den betroffenen Flächen oder durch die Aufgabe der Darstellungen. Eine Ausnahme oder Befreiung vom Biotopschutzrecht könnte in bestimmten Fällen möglich sein, z. B. wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden oder ein öffentliches Interesse vorliegt. Zuständig für solche Entscheidungen ist der Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Die Behörde empfiehlt, für die FNP-Änderung prüffähige Unterlagen vorzulegen, um festzustellen, ob eine Ausnahme oder Befreiung möglich ist.

#### Stellungnahme dazu

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“. Dabei wurden alle Eingriffe in Biotope, Boden und andere Schutzgüter auf der Ebene des Bebauungsplans bilanziert und entweder direkt im Plangebiet ausgeglichen oder an anderer Stelle innerhalb der Gemeinde, des Landkreises oder des Naturraums Mittlere Mark kompensiert.

Für die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope plant die Gemeinde, eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG beim Landkreis Potsdam-Mittelmark zu beantragen. Die Gemeinde hält es für wahrscheinlich, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung gegeben sind, insbesondere im Hinblick auf das überwiegende öffentliche Interesse an der gemeindlichen Entwicklung (z. B. gemeinbedarfliche Nutzung, Schaffung von Wohnraum). Der Ausnahmeantrag wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Gemeinde gestellt.

Die entsprechenden Ausführungen und Nachweise werden im Umweltbericht (Kap. II.3.2.6) sowie im Steckbrief ergänzt.

Zudem äußert die Untere Naturschutzbehörde, dass die geplante Fläche für den Gemeinbedarf eine geschützte Allee überlagert. Alleén sind nach § 17 BbgNatSchAG in Verbindung mit § 29 Abs. 3 BNatSchG vor Beseitigung, Zerstörung oder erheblicher Beeinträchtigung geschützt.

Durch die FNP-Änderung wird jedoch die Möglichkeit geschaffen, Maßnahmen zuzulassen, die gegen den Alleenschutz verstoßen könnten. Der Konflikt zwischen der Bauleitplanung und dem Alleenschutz muss bereits auf der Plan-Ebene gelöst werden, beispielsweise durch eine Planung, die den Eintritt der Schutzvorschriften vermeidet. Alternativ könnte eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG beantragt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt.

#### Stellungnahme dazu

Die Alleén-Bepflanzung im Bestand steht nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan und den dort zulässigen Nutzungen. Im Rahmen des Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ werden 47 Ausgleichspflanzungen (Einzelbäume), einschließlich der Alleén-Bepflanzung, zeichnerisch festgesetzt. Eine bauliche oder anderweitige Inanspruchnahme der Alleén-Bepflanzung durch das Vorhaben ist nicht vorgesehen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

### **Immissionsschutz**

Das Landesamt für Umwelt – Fachbereich Technischer Umweltschutz 2 äußert, dass das im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ vorgelegte Schallgutachten als plausibel bewertet wird und die geplante

Nutzung für vertretbar angesehen wird. Weitere Hinweise werden im Bebauungsplanverfahren gegeben.

#### Stellungnahme dazu

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ erstellte Schallgutachten (Stand: Februar 2025) belegt nachvollziehbar und plausibel die Verträglichkeit zwischen der geplanten und der bestehenden Nutzung. Daher wird keine Änderung der Planung erforderlich erachtet.

### **6.6 Anpassung der Planung**

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Begründung wurde in den folgenden Punkten aktualisiert, korrigiert und ergänzt.

- Einarbeitung redaktioneller Hinweise zum Altlasten- und Bodenschutzkataster des Landkreises Potsdam-Mittelmark im Kap. 4.1

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen oder Ergänzungen in dem Umweltbericht vorgenommen worden:

- Ergänzung zu den Aussagen und zur Fortschreibungspflicht des Landschaftsplans der Gemeinde Seddiner See im Kap. II.2.2.4
- Redaktionelle Ergänzung der Folgen der Versiegelungen auf das Schutzgut Boden und Fläche im Kap. II.3.2.3
- Ergänzungen zum Ausnahmeantrag gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG im Kap. II.3.2.6
- Ergänzungen zum Befreiungsantrag gem. § 67 Abs. 1 BNatSchG im Kap. II.3.2.6

### **6.7 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 erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 24/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 7a. 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 7a. 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.

### **6.8 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 7a. 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
- **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

---

# Gemeinde Seddiner See



---

## **Begründung**

gem. § 5 Abs. 5 BauGB

### **TEIL B – UMWELTBERICHT**

#### **7a. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Seddiner See**

Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“

Stand: Feststellung  
13.04.2026

---

---

Flächennutzungsplan:

Jahn, Mack & Partner  
Architektur und Stadtplanung  
Wilhelm-Kabus-Straße 74  
10829 Berlin

Umweltbericht:



Rodorff & Partner - Landschaftsplanung  
Sächsische Straße 48  
10707 Berlin

---

## INHALTSVERZEICHNIS TEIL B/ II - UMWELTBERICHT

|                                                                                                                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| INHALTSVERZEICHNIS TEIL B/ II - UMWELTBERICHT .....                                                                                                                                                | 2  |
| II.1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung.....                                                                                                                                         | 4  |
| II.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des<br>Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und ihre<br>Berücksichtigung ..... | 5  |
| II.2.1 Fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes.....                                                                                                                                        | 5  |
| II.2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB).....                                                                                                                                                                | 5  |
| II.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Brandenburgisches<br>Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) .....                                                                                 | 5  |
| II.2.1.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG).....                                                                                                                                                  | 7  |
| II.2.1.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) .....                                                                                                                | 7  |
| II.2.1.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die zugehörigen<br>Verordnungen.....                                                                                                        | 7  |
| II.2.1.6 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)/ Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) .....                                                                                                                 | 8  |
| II.2.2 Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes.....                                                                                                                                               | 10 |
| II.2.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg .....                                                                                                                                                     | 10 |
| Biotopverbund.....                                                                                                                                                                                 | 10 |
| Landschaftsbild.....                                                                                                                                                                               | 10 |
| II.2.2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) Potsdam-Mittelmark vom 19.06.2006.....                                                                                                                        | 10 |
| II.2.2.3 Flächennutzungsplan (FNP) .....                                                                                                                                                           | 10 |
| II.2.2.4 Landschaftsplan.....                                                                                                                                                                      | 11 |
| II.2.2.5 Klimaschutz .....                                                                                                                                                                         | 12 |
| II.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....                                                                                                                                      | 13 |
| II.3.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand.....                                                                                                                                            | 13 |
| II.3.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.....                                                                                                                | 13 |
| II.3.1.2 Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                                                                                      | 13 |
| II.3.1.3 Schutzgüter Boden und Fläche .....                                                                                                                                                        | 13 |
| II.3.1.4 Schutzgut Wasser.....                                                                                                                                                                     | 13 |
| II.3.1.5 Schutzgüter Klima und Luft .....                                                                                                                                                          | 14 |
| II.3.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....                                                                                                                                                         | 14 |
| II.3.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung.....                                                                                                                   | 15 |
| II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung                                                                                                              | 16 |

|           |                                                                                                                        |    |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| II.3.2.1  | Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ...                                            | 16 |
| II.3.2.2  | Kultur- und sonstige Sachgüter .....                                                                                   | 16 |
| II.3.2.3  | Schutzgüter Boden und Fläche .....                                                                                     | 16 |
| II.3.2.4  | Schutzgut Wasser.....                                                                                                  | 16 |
| II.3.2.5  | Schutzgüter Klima und Luft .....                                                                                       | 17 |
| II.3.2.6  | Schutzgut Tiere und Pflanzen.....                                                                                      | 17 |
| II.3.2.7  | Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung.....                                                | 17 |
| II.3.2.8  | Wechselwirkungen .....                                                                                                 | 18 |
| II.3.2.9  | Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen.....                                              | 18 |
| II.3.2.10 | Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung .....                                         | 18 |
| II.3.2.11 | Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen .....                                                               | 18 |
| II.3.3    | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/ Planungsalternativen .....        | 18 |
| II.3.4    | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen mit Kompensationsbedarf ..... | 18 |
| II.3.5    | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....                                                          | 19 |
| II.4.     | Zusätzliche Angaben .....                                                                                              | 19 |
| II.4.1    | Technische Verfahren/ Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .....                                                  | 19 |
| II.4.2    | Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring).....                                               | 20 |
| II.5.     | Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                                                                           | 20 |
| II.6.     | Quellen.....                                                                                                           | 22 |
| II.6.1    | Quellenverzeichnis.....                                                                                                | 22 |
| II.6.2    | Rechtsgrundlagen.....                                                                                                  | 22 |

Anhang: Biotopkarte

## II.1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Planerfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Seddiner See ergibt sich aus dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbestraße 12“ (Änderungsfläche 01) und den Bebauungsplan „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ (Änderungsfläche 02).

Innerhalb der Änderungsfläche 01 „Gewerbestraße 12“ befindet sich der Gleisanschluss einer privaten Bahnanlage, die nicht mehr in Betrieb ist. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbestraße 12“ wird durch den Vorhabenträger eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim zuständigen Eisenbahnbundesamt für die betroffenen Flurstücke beantragt.

Bis zur Entscheidung bzgl. des derzeit im Verfahren befindlichen Freistellungsverfahrens kann die Änderung der Darstellung von Bahnflächen in gewerbliche Bauflächen nicht erfolgen. Die Änderungsfläche 01 wird daher zeitlich zurückgestellt und in einem gesonderten Änderungsverfahren (7b), parallel zum Bebauungsplan, fortgeführt.

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes werden auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ geschaffen. Dies ist erforderlich, da gem. § 8 BauGB Bebauungspläne aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Änderungsfläche 02 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“ dar.

Gepplant ist mit der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung als Wohnbaufläche, Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung und Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“.

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 für die Änderungsfläche relevant, für die parallel ein Bebauungsplan aufgestellt wird; die Ergebnisse aus dem Bebauungsplan werden in der Umweltprüfung zusammenfassend dargestellt.

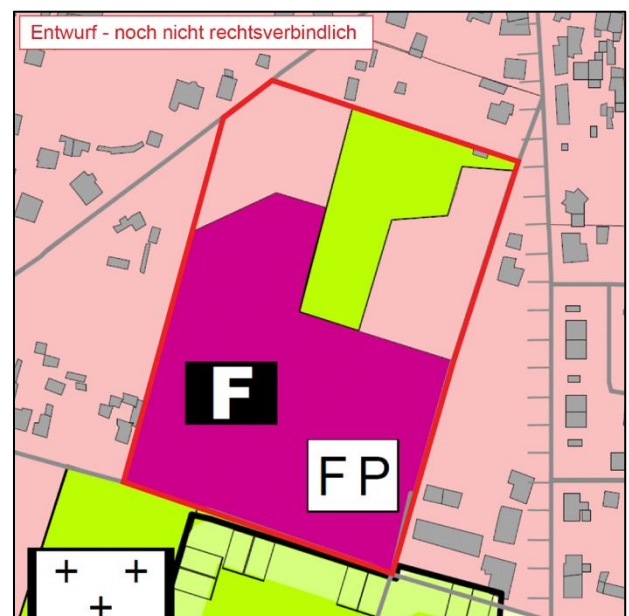


Abbildung 1: FNP-Plandarstellung – Änderungsfläche 02,  
Stand Februar 2024 (Jahn, Mack & Partner)

## **II.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Flächennutzungsplan von Bedeutung sind und ihre Berücksichtigung**

### **II.2.1 Fachgesetzliche Vorschriften des Umweltschutzes**

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter und Ziele allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Prüfung aller relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden. Wesentliche Grundlage für den Aufbau und die Bearbeitung des Umweltberichts stellen das Bundesnaturschutzgesetz bzw. das entsprechende Landesgesetz, das Landeswaldgesetz und das Baugesetzbuch.

Darüber hinaus wird mit den EU-Richtlinien, deren Ziele sich im Bundes-, Landes- oder Fachrecht widerspiegeln, insbesondere die Erhaltung von Arten und Biotopen und der biologischen Vielfalt verfolgt.

#### **II.2.1.1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die Vorgaben der Richtlinie 2001/42/EG vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme in das deutsche Bauplanungsrecht umgesetzt, die bis heute in der aktuellen Fassung gültig sind (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)).

Dies führt im Ergebnis zu inhaltlichen und insbesondere zu verfahrensmäßigen Vorgaben zur Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Abwägung. Die zu betrachtenden Schutzgüter sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt. Hiernach sind z.B. folgende Kriterien zu prüfen:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Darüber hinaus sind unter Nr. 8 die Belange u.a. der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit, zu berücksichtigen.

#### **II.2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)**

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.11)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchVO) vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I S. 95).

Im Bundesnaturschutzgesetz sind die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Deutschland dargestellt. Danach sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Naturgüter, die sich nicht erneuern, sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter nur so zu nutzen, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen; Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen sind vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; ein vorsorgender Grundwasserschutz sowie ein ausgeglichener Niederschlags-Abflusshaushalt zu beachten; Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; erneuerbare Energien zunehmend zu nutzen; Biotop und Lebensstätten zu erhalten sowie sich selbst regulierende Ökosysteme auf geeigneten Flächen zu entwickeln.

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sind insbesondere Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern. Freiräume mit Fluss- und Bachläufen mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sind zu erhalten.

Es sind keine Schutzgebiete gem. §§ 21 – 28 BNatSchG von den geplanten Vorhaben innerhalb der Änderungsfläche betroffen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ (Verordnung über vom 22. Mai 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 18], S.426) zuletzt geändert durch Artikel 17 der (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal-Beelitzer Sander“ des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.02.1999) grenzt südlich an die Änderungsfläche 02 an.

Gebiete gemäß § 32 BNatSchG zum Aufbau und Schutz des europäischen ökologischen Netzes „Natura 2000“ sind durch die Änderung nicht berührt.

Innerhalb der Änderungsfläche 02 befinden sich gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG und gesetzlich geschützte Alleen gem. § 17 BbgNatSchAG (zu § 29 Absatz 3 BNatSchG) geschützt.

Im Hinblick auf besonders und streng geschützte Arten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG wurde ein Artenschutzrechtlicher Beitrag (ASB) und eine Biotopkartierung zum parallelen Bebauungsplanverfahren erstellt.

#### **II.2.1.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 16. Juli 2021 (BGBl. I Teil I S. 2716).

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.

#### **II.2.1.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)**

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 02.03.2012 (GVBl. I/ Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14).

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 des Wasserhaushaltsgesetzes bestimmt, dass das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage Leiten und Ableiten von Grundwasser als Benutzung gilt, für die eine behördliche Erlaubnis erforderlich ist. Eine Grundwassernutzung ist im Änderungsbereich nicht vorgesehen.

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.

Der Änderungsfläche 02 liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

#### **II.2.1.5 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die zugehörigen Verordnungen**

- 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225).
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5).
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau. Teil 1: *Grundlagen und Hinweise für die Planung* sowie das dazugehörige Beiblatt 1 *Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung*.
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert.
- Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 18. August 2021
- Leitlinie des MUGV zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl. 11/2014, S. 692), geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779).

Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umweltauswirkungen zu schützen. Daneben soll schädlichen Umwelteinwirkungen vorgebeugt werden und ein Schutz gegenüber den möglichen Auswirkungen von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen und in gewissem Umfang auch gegenüber den Verkehrsemissionen erreicht werden. Als schädliche Umweltauswirkungen gelten erhebliche Nachteile oder Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und vergleichbare Einwirkungen.

Gemäß § 50 BImSchG sind Gebiete mit unterschiedlicher Nutzung so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche so weit wie möglich vermieden werden. Somit müssen die entstehenden Emissionen (Lärm, Licht, Luftschadstoffe) innerhalb des Änderungsbereichs so gestaltet werden, dass im umliegenden Einwirkbereich keine unzulässig hohen Immissionen auftreten werden. Technische Grundlage ist generell das BImSchG und bzgl. Lärmschutz die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und weiterführende Regelwerke. Die DIN 18005 enthält Hinweise und Orientierungswerte für die angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung. Orientierungswerte bzw. Grenzwerte einer zumutbaren Belastung der Menschen durch Verkehrslärm sind in der DIN 18005 und in der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) beschrieben.

Hinsichtlich der Luftgüte ist die 39. BImSchV von Bedeutung, die Immissionsgrenzwerte sowie Alarmschwellen für die Belastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und anderen Luftschadstoffen (Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Benzol) sowie für Feinstaub (PM<sub>10</sub>) enthält, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nicht überschritten werden dürfen.

Bezüglich der Beurteilung von Lichtimmissionen liegt im Land Brandenburg eine Licht-Leitlinie vor.

#### **II.2.1.6 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)/ Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG)**

- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235).
- Bundes-Klimaanpassungsgesetz (KAnG) vom 20. Dezember 2023, in Kraft getreten am 1. Juli 2024.

Mit dem 2019 in Kraft getretenem Bundes-Klimaschutzgesetz soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleistet werden. Mit der Änderung des Klimaschutzgesetzes 2021 hat die Bundesregierung die Klimaschutzvorgaben verschärft und das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 verankert. Bereits bis 2030 sollen die Emissionen um 65 Prozent gegenüber 1990 sinken. Die höheren Ambitionen wirken sich auch auf die CO<sub>2</sub>-Minderungsziele bis zum Jahr 2030 in den einzelnen Sektoren aus: in der Energiewirtschaft, der Industrie, im Verkehr, im Gebäudebereich und in der Landwirtschaft.

Die Klimaziele werden kontinuierlich per Monitoring durch einen Expertenrat überprüft; bei Nichteinhaltung muss nachgesteuert werden. Nach dem Jahr 2050 strebt die Bundesregierung negative Emissionen an; dann soll Deutschland mehr Treibhausgase in natürlichen Senken (Wälder und Moore als Kohlenstoffspeicher) einbinden, als es ausstößt. Gem. § 13 Abs. (1) haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck dieses Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen.

Mit dem im Juli 2024 in Kraft getretenen Klimaanpassungsgesetz wird ein Rahmen für Klimaanpassungsmaßnahmen in Bund, Ländern und Kommunen vorgelegt. Es gilt, die Schutzgüter widerstandsfähiger gegen die klimawandelbedingten Gefahren zu machen. Es soll dazu beitragen, Schäden durch Extremwetterereignisse wie Hitzewellen, Überschwemmungen und Dürren zu minimieren. Öffentliche Einrichtungen auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene sind verpflichtet, Anpassungsmaßnahmen in ihre Planungen und Entscheidungsprozesse zu integrieren. Hierzu sind vorsorgende Klimaanpassungsstrategien unter Berücksichtigung aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse alle vier (Bundesebene) bzw. alle fünf (Länder) Jahre fortzuschreiben. Das Gesetz benennt Cluster und Handlungsfelder wie u.a. biologische Vielfalt, Boden, Wald und Forstwirtschaft, menschliche Gesundheit, Stadt- und Siedlungsentwicklung, Wasserhaushalt und Wasserwirtschaft, Industrie und Gewerbe.

Es sind sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels zu berücksichtigen, insbesondere

1. Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
2. Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
3. Bodenerosion oder
4. Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.

Die Länder legen jeweils eine landeseigene vorsorgende Klimaanpassungsstrategie spätestens bis zum Ablauf des 31. Januar 2027 vor, so weit nicht bereits vorhanden, und setzen sie um. Die landeseigenen vorsorgenden Klimaanpassungsstrategien müssen auf Klimarisikoplanungen und Analysen bereits eingetretener Auswirkungen des Klimawandels auf Grundlage von möglichst regionalen Daten nach dem aktuellen Stand der Wissenschaft basieren.

Das Gesetz dient nebenbei der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen.

## **II.2.2 Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes**

### **II.2.2.1 Landschaftsprogramm Brandenburg**

Das Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) wurde 2001 aufgestellt und enthält Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs. Die Karte 2 „Entwicklungsziele“ stellt für den Raum, zu dem die Änderungsfläche 02 gehört, „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“ sowie die Sicherung von Dünenfeldern und die besondere Beachtung der Regeln grundwasserschonender Bewirtschaftung genannt.

#### **Biotopverbund**

Zentrale Ziele beim Aufbau des Biotopverbundes sind der Erhalt der Biologischen Vielfalt, die Sicherung von Mindestarealen, die Minimierung von Störungen und der genetische Austausch. Dafür sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz 10% der Fläche des Landes für den Biotopverbund zu entwickeln. (§ 20 Abs. 1 BNatSchG)

Der Teilplan "Biotopverbund Brandenburg" wird derzeit fortgeschrieben. Er liegt als Vorentwurf, bestehend aus Text (Stand 2016) und einer Karte im Maßstab 1:300.000, mit Stand vom Dezember 2015 vor.

Für den Raum, zu dem die Änderungsfläche 02 gehört, besteht eine Relevanz hinsichtlich Verbindungsflächen des Verbundsystems Klein- und Stillgewässer.

#### **Landschaftsbild**

Gemäß der Fortschreibung zum Teilplan "Landschaftsbild" (Entwurf 2022) können für den Geltungsbereich folgende Leitziele abgeleitet werden:

- Z.10 Räume mit hochwertigem Landschaftsbild für die Naherholung sichern
- Z.11 Freiraumkorridore zwischen Siedlungsbereichen sichern
- Z.12 Ortschaften in die Landschaft eingliedern
- Z.13 Landschaftsbildprägende Alleen erhalten

### **II.2.2.2 Landschaftsrahmenplan (LRP) Potsdam-Mittelmark vom 19.06.2006**

Der Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Potsdam-Mittelmark liegt i.d.F. vom 19.6.2006 vor. In der Karte 1 des LRPs ´Entwicklungsziele´ sind für den Bereich der Änderung die Ziele:

- Nachrangige Aufwertung von überwiegend intensiv genutztem Grünland/ Ackerfluren
- Teilweise: Erhalt und Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung
- Erhalt von Flächen mit hoher Grundwasserneubildung.

Nach der Themenkarte Karte 8; Teilblatt Nordost: Besondere Böden, Maßstab 1:50.000“ liegen keine besonderen Böden vor.

### **II.2.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) i.d.F. der 5. Änderung stellt für die Änderungsfläche eine Grünfläche mit einem Fest-, Spiel- und Sportplatz dar.

#### **II.2.2.4 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom 25.11.1996 stellt die Änderungsfläche als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Folgende Schutzgutbezogene allgemeine Entwicklungsziele sind für die Änderungsfläche u.a. dargestellt:

##### Boden

- Sicherung von Nutzungsstrukturen mit hoher Bedeutung für den Bodenschutz, Wald, Grünland und Grünlandbrachen,
- Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen oder Verlust der Bodenfunktionen durch Bebauung, Verdichtung und Versiegelung,
- Vermeidung und Verringerung von stofflichen Einträgen und Stoffverlagerungen.

##### Wasser

- Sicherung und Förderung der natürlichen Grundwasserneubildung,
- Sicherung der Qualität des Grundwassers.

##### Klima/Luft

- Sicherung von Ausgleichsräumen sowie Erhalt und Verbesserung ihrer Ausgleichswirksamkeit.

Die Änderungsfläche wird im Landschaftsplan unter Nr. 44: Nördlich des Friedhofs geführt. Ausgangszustand waren Acker und Gartenland.

Die im Landschaftsplan benannten Flächen und Maßnahmen zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft sind u.a.

- Entsiegelung, ggf. Sanierung und landschaftsgerechte Einbindung durch Entwicklung einer offenen Gebüschflur unter der Hochspannungsleitung (Flächen: ca. 2,5 ha) der ehem. Entenmastanlage Kähnsdorf
- Feldflur Seddin und Kähnsdorf: Anreicherung der Feldflur mit Feldgehölzen, Baumreihen und Grasrainen (Einzelmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die Detaillierung und Umsetzung der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Ersatz der Eingriffe nach § 8a BNatSchG wird über (die verbindlich zu erstellenden Grünordnungspläne bzw.) die Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen geregelt.

Darüber hinaus werden die genannten Ziele nach Möglichkeit bei den Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens und der Genehmigungen berücksichtigt.

Hierunter fallen beispielsweise: Reduzierung der GRZ, Schutz und Erhalt von Anteilen an Vegetation, vornehmlich zusammenhängende Gehölzbestände, Teilversiegelung, Begrünung von Stellplätzen, Grundstücken.

Nach § 11 Abs. 4 BNatSchG besteht eine Verpflichtung zur Überprüfung der Aktualität des Landschaftsplans spätestens alle zehn Jahre. Eine Fortschreibungspflicht ergibt sich allerdings nur, sofern wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft für die Änderungsfläche eingetreten,

vorgesehen oder zu erwarten sind (§ 11 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG). Für die gegenständliche Änderungsfläche ist festzuhalten, dass die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche sowie Fläche für den Gemeinbedarf (Festplatz und Feuerwehr) bereits im gültigen Landschaftsplan von 1996 enthalten ist. Auch sind dort Eingriffe und Maßnahmen zur Minderung, Ausgleich und Ersatz benannt und behandelt. Die Planung führt daher nicht zu einer wesentlichen Änderung der vorhandenen Nutzungen oder zu erheblichen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft, die über den bisherigen planerischen Zustand hinausgehen.

#### **II.2.2.5 Klimaschutz**

- Integriertes Klimaschutzkonzept 2019 – 2029 vom 11.10.2018 für den Landkreis Potsdam-Mittelmark
- Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz, Kabinettsbeschluss vom 29. März 2023.
- Klimaschutzabkommen von Paris, am 4. November 2016 in Kraft getreten.
- Klimaschutzplan 2050 - Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, Bundeskabinettsbeschluss vom November 2016.
- Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 vom 9. Oktober 2019
- Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg, 2022.
- Weitere derzeit in Arbeit befindlichen Pläne im Land Brandenburg: Klimaplan, Hitzeaktionsplan.

Das integrierte Klimaschutzkonzept vom 11.10.2018 für den Landkreis Potsdam-Mittelmark enthält einen Maßnahmenkatalog für kurz-, mittel- und langfristig umzusetzende Maßnahmen als Beitrag zum Klimaschutz. U.a. werden Maßnahmen wie klimafreundliche B-Pläne der Kommunen, zur Optimierung der Mobilität, Energieeffizienz für Betriebe, unser Wald – unser Klimaschützer, gelistet.

Das Aktionsprogramm Natürlicher Klimaschutz (ANK) wurde am 29. März 2023 von der Bundesregierung beschlossen, Ziel ist der Schutz und die Renaturierung von Mooren, Auen und anderen Ökosystemen umso ihre Widerstandsfähigkeit und ihre Klimaschutzleistung zu stärken. Als Klimaschutzleistungen definiert die Bundesregierung die Minderung, Anpassung sowie die Entnahme von klimaschädlichen Treibhausgasemissionen aus der Atmosphäre.

Mit dem im Dezember 2015 auf der Weltklimakonferenz in Paris beschlossenen Klimaschutzabkommen bekennt sich die Weltgemeinschaft völkerrechtlich verbindlich zu dem Ziel, die Erderwärmung auf deutlich unter 2 Grad gegenüber vorindustriellen Werten zu begrenzen und Anstrengungen zu unternehmen, den Temperaturanstieg auf 1,5 Grad zu begrenzen.

Der Klimaschutzplan gibt für den Prozess zum Erreichen der nationalen Klimaschutzziele im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris die inhaltliche Orientierung für alle Handlungsfelder: in der Energieversorgung, im Gebäude- und Verkehrsbereich, in Industrie und Wirtschaft sowie in der Land- und Forstwirtschaft. Das Langfristziel lautet: „Orientierung am Leitbild der weitgehenden Treibhausgasneutralität für Deutschland bis Mitte des Jahrhunderts“ und benennt Leitbilder, Meilensteine und Ziele als Rahmen für alle Sektoren bis 2030 sowie strategische Maßnahmen für jedes Handlungsfeld. Das Leitbild skizziert für jedes Handlungsfeld eine Vision für das Jahr 2050, während die Meilensteine und Maßnahmen auf das Jahr 2030 ausgerichtet sind.

Im Sinne eines lernenden Prozesses und in Übereinstimmung mit dem Übereinkommen von Paris wird es eine regelmäßige Fortschreibung des Klimaschutzplans 2050 geben. Ziel ist es, die jeweils

beschlossenen Maßnahmen regelmäßig auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen und wenn notwendig anzupassen.

Das Klimaschutzprogramm 2030 zur Umsetzung des Klimaschutzplanes 2050 beinhaltet 4 Komponenten - Senkung klimaschädlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen, für Höhere verbindliche und ökologische Standards, Preise für den Ausstoß von Kohlendioxid, Monitoring der Klimaziele über einen Expertenrat „Klimakabinett“.

Die Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg zielt auf eine klimaverträgliche, wirtschaftliche, sichere und gesellschaftlich akzeptierte Energieversorgung mit dem weiteren Ausbau Erneuerbarer Energien, der Steigerung der Energieeffizienz sowie der drastischen Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Brandenburg definiert dazu sechs strategische Ziele: Energieeffizienz steigern und -verbrauch reduzieren, Anteil der Erneuerbaren Energien am Energieverbrauch erhöhen, zuverlässige und preisgünstige Energieversorgung gewährleisten, energiebedingte CO<sub>2</sub>-Emissionen senken, regionale Beteiligung und möglichst weitgehend Akzeptanz herstellen, Beschäftigung und Wertschöpfung stabilisieren.

## **II.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **II.3.1 Bestandsaufnahme/ derzeitiger Umweltzustand**

Nachfolgend werden die einzelnen Schutzgüter kurz beschrieben. Eine ausführliche Bestandsaufnahme wird im Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ dargestellt.

#### **II.3.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Die Änderungsfläche ist überwiegend frei zugänglich und kann zur Erholung genutzt werden.

Lufthygienisch gehen von der Änderungsfläche keine nennenswerten Belastungen aus. Auch die bioklimatische Situation ist insgesamt als gut einzustufen. Altlasten und Informationen zu Kampfmiteln sind nicht bekannt.

#### **II.3.1.2 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb der Änderungsfläche liegen keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter vor.

#### **II.3.1.3 Schutzgüter Boden und Fläche**

Die ca. 3,1 ha große und überwiegend unversiegelte Änderungsfläche 02 ist geprägt durch eine große Offenlandfläche und wird an drei Seiten von Wohnsiedlungen und im Süden von einer Landwirtschaftsfläche und dem Friedhof Seddin eingefasst.

Die Änderungsfläche 02 besteht aus Ablagerungen durch Schmelzwassersande der Vorschüttphase mit fein- bis mittelkörnigen Sanden, aus denen sich Podsol-Braunerden entwickelt haben. Im Süden liegen die Schmelzwassersande über einer Grundmoränenbildung mit schluffigen Beimengungen, Geschiebemergel, -lehm. Insgesamt ist von Bodenfunktionen allgemeiner Bedeutung auszugehen.

Bodendenkmale und Altlasten sind für die Änderungsfläche 02 nicht registriert.

#### **II.3.1.4 Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb der Änderungsfläche nicht vorhanden.

Gemäß hydrologischer Karten liegt die Grundwasserführung bei etwa 39 m NHN. Bei Geländehöhen von ca. 43 m NHN beträgt demzufolge der Flurabstand > 4 m.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und bindigen Anteilen < 20 % (Landschaftsplan, 1996) gering geschützt. Nach dem Landschaftsplan besteht eine hohe Grundwassergefährdung.

Das Rückhaltevermögen ist sehr gering, die Verweildauer des Sickerwassers beträgt wenige Tage bis max. 1 Jahr (Die Aussage der Schutzfunktion bezieht sich auf den unbedeckten Grundwasserleiterkomplex 1) (Hydrologische Karte, Geoportal LBGR).

Die Änderungsfläche liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

### **II.3.1.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Die Offenlandfläche, insbesondere im Zusammenhang mit den südlich anschließenden Landwirtschaftsflächen fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet. Die angrenzende Wohnbebauung gehört zum bioklimatisch belasteten Siedlungsgebiet und schränkt den Kaltluftaustausch der Umgebung ein.

Durch die klimatisch dämpfende Wirkung des Seddiner Sees, gehört die Änderungsfläche 02 zu einem klimatischen Gunst- und Ausgleichsraum. Das Ortsklima und die Luftqualität werden durch breite Bahntrassen, Autobahn, Bundesstraße und Flächenversiegelungen sowie sonstige Bebauung beeinflusst.

### **II.3.1.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Änderungsfläche 02 ist im Wesentlichen von einer Offenlandfläche geprägt und an den Rändern mit Gehölzen bewachsen. Westlich führt ein querender verdichteter Fahrweg von Norden nach Süden. Die Darstellung der Biotopausstattung ist dem Anhang (Karte Biotope) beigefügt und detailliert im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ beschrieben.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG und eine geschützte Allee gem. § 17 BbgNatSchAG sind für den Änderungsbereich nachgewiesen.

Der gemähte Bereich besteht im Westteil aus einem typischen Schafschwingelrasen mit zahlreichen Trockenrasenpflanzen, der als Sandtrockenrasen unter Biotopschutz fällt. Im Südosten ist ein Kiefernvorwald trockener Standorte aufgewachsen mit Beimischung von Birken (*Betula pendula*), Späten Traubenkirschen (*Prunus serotina*) und einzelnen jungen Eichen (*Quercus robur*). Mit einer Flächengröße über 400 m<sup>2</sup> fällt der Kiefernvorwald unter Biotopschutz.

Im Zuge kommunaler Ausgleichsmaßnahmen wurden in der Änderungsfläche 02 im Jahr 2023, 47 Einzelbäume und zwei Ausgleichsflächen mit Gehölzpflanzungen angelegt. Die Ausgleichspflanzungen sind teilweise als Baumreihen entlang des Trampelpfades und geplanten Weges angelegt und bilden eine geschützte Allee.

Hinsichtlich des gesetzlichen Artenschutzes wurde zum Bebauungsplan „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ ein Artenschutzbeitrag erstellt, der Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der europäischen FFH- (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie behandelt. Die faunistischen Untersuchungen erfolgten zwischen März und Oktober 2024.

Im Ergebnis kommen in der Änderungsfläche 02 drei Brutvogelarten mit drei Revieren vor (Blau- meise, Dorngrasmücke und Kohlmeise). Bei der Blau- und Kohlmeise handelt es sich um Höhlenbrüter und bei der Dorngrasmücke um einen Freibrüter in Gehölzen. Es wurden keine Quartiere für

Fledermäuse festgestellt. Die Änderungsfläche wird aufgrund seiner Frequentierung und Nutzung nicht von Feldvögeln als Brutplatz aufgesucht und ebenso konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

#### **II.3.1.7 Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung**

Prägend für das Landschaftsbild ist die große Offenlandfläche innerhalb der Siedlung. Die Änderungsfläche ist an drei Seiten von Wohnsiedlungen eingefasst und über die Beelitzer Straße, die Friedhofstraße und den Wiesenweg erschlossen. Nördlich der Änderungsfläche befinden sich der Ortskern von Seddin und der Große Seddiner See. Südlich liegt der Friedhof Seddin. Landschaftsgebundene Erholungsnutzungen finden auf der Änderungsfläche 02 aufgrund der unmittelbaren Lage an Wohngebieten z.B. durch Spaziergänger statt.

Weiterhin wird der westliche und zentrale Teilbereich der Fläche als Fest- und Übungsplatz genutzt. Der Landschaftsraum weist somit eine anthropogene Überprägung auf.

### **II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Abschätzung der Umweltauswirkungen der Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung basiert auf der Bestandsaufnahme (vgl. Kapitel II.3) und dem Flächennutzungsplan der 5. Änderung. Die Bewertung erfolgt verbal-argumentativ.

#### **II.3.2.1 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen Luftemissionen hervorgerufen.

Die durch die Nutzungen innerhalb der Änderungsfläche 02 (Übungsfläche Feuerwehr sowie Festplatz) entstehenden Schallemissionen wirken sich auf die zu schützenden Nutzungen in der Änderungsfläche und in der Umgebung aus. Im Zuge einer Schallimmissionsprognose im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens wurden die resultierenden Schallimmissionen bewertet. Aufgrund des Übungs- und Trainingsbetriebs am Tag sind keine Lärmkonflikte zu erwarten und im Bebauungsplan sind keine Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich. Für Veranstaltungen /Feste und Wettkämpfe kann es im Süden der Wohnbauflächen zu Überschreitung von Grenzwerten kommen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Lärmkonflikte vermieden.

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten, nur lokal auftretenden Belastung durch Lärm der Baufahrzeuge zu rechnen. Die baubedingten Lärmemissionen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

#### **II.3.2.2 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Negative Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans bzw. die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter innerhalb der Änderungsfläche liegen.

#### **II.3.2.3 Schutzgüter Boden und Fläche**

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird eine zusätzliche Neuversiegelung von ca. 0,45 ha im Vergleich zur Ist-Situation vorbereitet. Auf den zukünftig versiegelten Flächen kommt es zu erheblichen und/oder nachhaltigen Beeinträchtigungen und Verluste der Bodenfunktionen. Durch die Bodenversiegelung gehen abiotische und biotische Bodenfunktionen verloren. Betroffen von der Versiegelung sind in ihrem natürlichen Aufbau erhaltene Böden.

Entsiegelungspotentiale im Änderungsbereich sind nicht vorhanden. Eingriffe in den Boden müssen anteilig extern kompensiert werden. Die Bewältigung der Eingriffe erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

#### **II.3.2.4 Schutzgut Wasser**

Durch die zusätzliche Versiegelung wird, in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad, ebenfalls die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser eingeschränkt bzw. wird diese bei Vollversiegelung unterbunden. Der Boden steht damit zur Grundwasseranreicherung und -speicherung nur eingeschränkt bzw. nicht mehr zur Verfügung.

Da das Niederschlagswasser zukünftig gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen vor Ort verbracht und dem Naturhaushalt wieder zugeführt wird, verbleiben keine Einschränkungen der Grundwasserneubildung. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist auf den insbesondere grundwassernahen und sandigen Standorten überwiegend als hoch einzuschätzen. Grundwasserbelastungen sind bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht zu erwarten.

### **II.3.2.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Die Rodung von Gehölzflächen und Inanspruchnahme von Offenlandflächen mit anschließender Versiegelung zieht eine Veränderung der lokalen klimatischen Verhältnisse (Erhöhung der Abstrahlung, Luftfeuchte, -bewegung und -temperatur, Verlust der Staubbindungsfunktion) nach sich. Wind- und Austauschverhältnisse durch Baukörper können innerhalb der Wohnbaufläche eingeschränkt werden.

Während der Bauphase ist mit einer erhöhten, nur lokal auftretenden Belastung der Luft durch Emissionen der Baufahrzeuge zu rechnen. Für anlage- und betriebsbedingte Emissionen können Auflagen im Genehmigungsverfahren erfolgen.

### **II.3.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### *Nationale Schutzgebiete*

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Schutzgebiete betroffen. Südlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“.

#### Biotope

Mit der Änderung sind Verluste von Gehölzbeständen, Einzelbäumen und überwiegend Offenlandbiotopen verbunden. Innerhalb der Wohnbaufläche können gesetzlich geschützten Heidenelken-Grasnelkenfluren nicht erhalten werden. Gem. § 30 sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden.

Für die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope wird die Gemeinde eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG beim Landkreis Potsdam-Mittelmark beantragen. Es ist aus Sicht der Gemeinde wahrscheinlich, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung vorliegen, insbesondere im Hinblick auf das mit der Planung verfolgte überwiegende öffentliche Interesse an der gemeindlichen Entwicklung (z. B. gemeinbedarfliche Nutzung, Wohnraumversorgung).

Die Bewältigung der Eingriffe erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

#### Besondere Artenschutzfordernisse § 44 BNatSchG

Im Zusammenhang mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgte eine Artenschutzprüfung (AVES ET AL., 2025) mit Untersuchungen von März bis Oktober 2024. Auswirkungen auf Tierarten des Anhangs IV der europäischen FFH- (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie) beschränken sich demnach auf Brutvögel. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens innerhalb der Änderungsfläche 02 zwei Brutreviere (Blaumeise und Kohlmeise) in Folge von Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Baufeldfreimachungen, Baustelleneinrichtungen, der anschließenden Bebauung verlustig gehen.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden.

### **II.3.2.7 Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholungsnutzung**

Mit der geplanten Entwicklung des Wohnstandortes im nördlichen Teilbereich wird sich das Landschaftsbild nur unwesentlich entlang der bereits bestehenden Siedlungskante verändern.

Mit Begrünungsmaßnahmen und Einzelgehölzpflanzungen werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die Beeinträchtigung des Erholungswertes durch Baumaßnahmen erfolgt lokal und zeitlich begrenzt.

#### **II.3.2.8 Wechselwirkungen**

Zwischen den nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgütern bestehen unterschiedliche und zahlreiche komplexe Wechselwirkungen. Diese können auch aus Verlagerungseffekten entstehen.

Durch die Planung verändert sich das Landschafts- und Siedlungsbild im Nahbereich, und es gehen vorhandene Biotopstrukturen verloren. Dies hat wiederum einen Verlust und eine Veränderung des Angebots an Tierlebensräumen zur Folge. Gleiches gilt für die gewachsenen Böden und den Wasserhaushalt. Bodenversiegelung hat wiederum negative Folgen für das Lokalklima. Neue bzw. hochwertigere Tierlebensräume werden hingegen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen geschaffen.

Mit Ausnahme der allgemein zutreffenden Wechselbeziehungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes gibt es im Änderungsbereich keine Besonderheiten.

#### **II.3.2.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen**

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben im Umfeld der Änderungsfläche 02 ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

#### **II.3.2.10 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.

#### **II.3.2.11 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Mit der Flächennutzungsplanänderung ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen verbunden.

### **II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung/ Planungsalternativen**

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die bisherige Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung weiterhin bestehen, die Änderungsfläche 02 würde weiterhin als Grünfläche mit einem Fest-, Spiel- und Sportplatz genutzt werden.

### **II.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Wirkungen mit Kompensationsbedarf**

Die Flächennutzungsplan-Änderung geht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt einher.

Zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft setzt der nachgeordnete Bebauungsplan „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ textliche Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung oder Ausgleich innerhalb der Änderungsfläche 02 fest (bspw. Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Baumpflanzungen, Teilversiegelung von Stellplätzen, Versickerung).

Im Ergebnis können die Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden, so dass Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erforderlich werden. Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden mit externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

Zu den externen Ausgleichsmaßnahmen gehören die Entsiegelung und Entwicklung von Wiesen in Kähnsdorf und Schlunkendorf und Ersatzbaumpflanzungen und flächige Gehölzpflanzungen in Seddin.

Zum Ausgleich des gesetzlich geschützten Trockenrasens erfolgt die Entwicklung von Trockenrasen in Kähnsdorf).

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktlagen sind bei Verlust von dauerhaft geschützten Lebens- und Fortpflanzungsstätten von gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten vorgezogene CEF-Maßnahmen durchzuführen.

### **II.3.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und die Sicherung der bestehenden Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht werden.

Die Fläche weist im nördlichen Teilbereich hierfür eine besondere Eignung im Siedlungszusammenhang auf.

Eine Nullvariante wäre aus Umweltsicht die beste Lösung, da es sich in Teilen um entwicklungsfähige Offenlandflächen mit geringem Gehölzbestand handelt. Mit einer Nullvariante kann aber das Planungsziel nicht erfüllt werden. Im Ergebnis wird an der Änderung festgehalten, da das parallele Bebauungsplanverfahren Wohngebiete im Siedlungszusammenhang qualifiziert und bestehende Nutzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sichert.

## **II.4. Zusätzliche Angaben**

### **II.4.1 Technische Verfahren/ Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

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 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 7a. Änderungen des Flächennutzungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können.

## **II.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)**

Gem. § 4c Satz 1 BauGB überwachen „die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.“

Mit dem Monitoring sollen primär prognostische Folgenabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle gehalten werden. Des Weiteren soll die Kommune für den Fall, dass die tatsächliche Entwicklung nicht mit den prognostizierten Folgen übereinstimmt, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen können, damit nicht vorhersehbare Auswirkungen nicht zu Lasten der Umwelt gehen.

Die Ausführung der im Bebauungsplan festgesetzten oder im städtebaulichen Vertrag gesicherten Ausgleichsmaßnahmen sollte durch die Gemeinde/ Bauaufsichtsbehörden erstmalig ein Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen und erneut nach weiteren drei Jahren überprüft werden.

## **II.5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der Änderung soll die Entwicklung einer Wohnbaufläche und die Sicherung der bestehenden Nutzung innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erfolgen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt die Änderungsfläche 02 als Grünfläche mit einem Fest-, Spiel- und Sportplatz dar. Der Flächennutzungsplan wird aus diesem Grunde im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert und beinhaltet die Eintragung der entsprechenden Flächen als Wohnbaufläche, Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung und Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“.

Im Rahmen dieses Umweltberichtes wurden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere und deren biologische Vielfalt, Landschaftsbild, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen beschrieben und im Zusammenhang mit der geplanten Nutzungsänderung bewertet.

Die zusätzliche Überbauung und Versiegelung in Höhe von ca. 0,45 ha führt zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen sowie zu negativen Auswirkungen auf das lokale Klima. Durch die Verbringung der Niederschlagswasser vor Ort sind nachhaltig negativen Wirkungen für den Landschaftswasserhaushalt nicht zu erwarten.

Der Grundwasserflurabstand beträgt > 4 Meter, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als hoch eingestuft. Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Die Biotopausstattung im Änderungsbereich umfasst überwiegend Offenlandbiotope sowie Gehölzflächen und Einzelbäume.

Geschützte Biotope und geschützte Alleen gemäß den Naturschutzgesetzen konnten für den Änderungsbereich nachgewiesen werden. Sandtrockenrasen und ein Kiefernvorwald trockener Standorte fallen unter Biotopschutz. Baumreihen entlang eines Trampelpfades und eines geplanten Weges bilden eine geschützte Allee

Das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal – Beelitzer Sander“ grenzt südlich an die Änderungsfläche 02 an.

Aufgrund des Biotopbestandes weist der Änderungsbereich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere insgesamt eine mittlere bis hohe Bedeutung auf. Großflächig bleiben Biotope und Strukturen erhalten, insbesondere auf den Gemeinbedarfs- und Grünflächen.

Vorkommen von Auswirkungen auf Tierarten des Anhangs IV der europäischen FFH- (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie) beschränken sich auf Brutvögel. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens zu diesem Bebauungsplan zwei Brutreviere (Blaumeise und Kohlmeise) in Folge von Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Baufeldfreimachungen, Baustelleneinrichtungen, der anschließenden Bebauung verlustig gehen.

Innerhalb des Änderungsfläche werden Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich und zur Minderung der Auswirkungen festgesetzt.

Es sind keine Kultur- und sonstige Sachgüter wie Bau- und Bodendenkmale registriert. Altlasten sind nicht bekannt.

Eingriffe in Natur und Landschaft können unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Änderungsfläche 02 und externen Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden, so dass in der Gesamtbetrachtung der Flächennutzungsplanänderung keine negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben.

## II.6. Quellen

### II.6.1 Quellenverzeichnis

AVES ET AL. 2025: Artenschutzbeitrag (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) zum Bebauungsplan „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“, Berlin, Stand: 31.01.2025.

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG (LUA) 2005: Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, UNZE Verlagsgesellschaft mbH, Potsdam.

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.

WÖLFEL ENGINEERING GMBH 2025: Schallimmissionsprognose Feuerwehr-Übungsplatz und Festplatz Gemeinde Seddiner See, Bebauungsplan "Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin", Höchberg/Berlin, 27.02.2025

### II.6.2 Rechtsgrundlagen

Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beil. zum BAnz. Nr. 160).

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.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18]).

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 vom 02.03.2012 (GVBl. I/ Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235).

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.

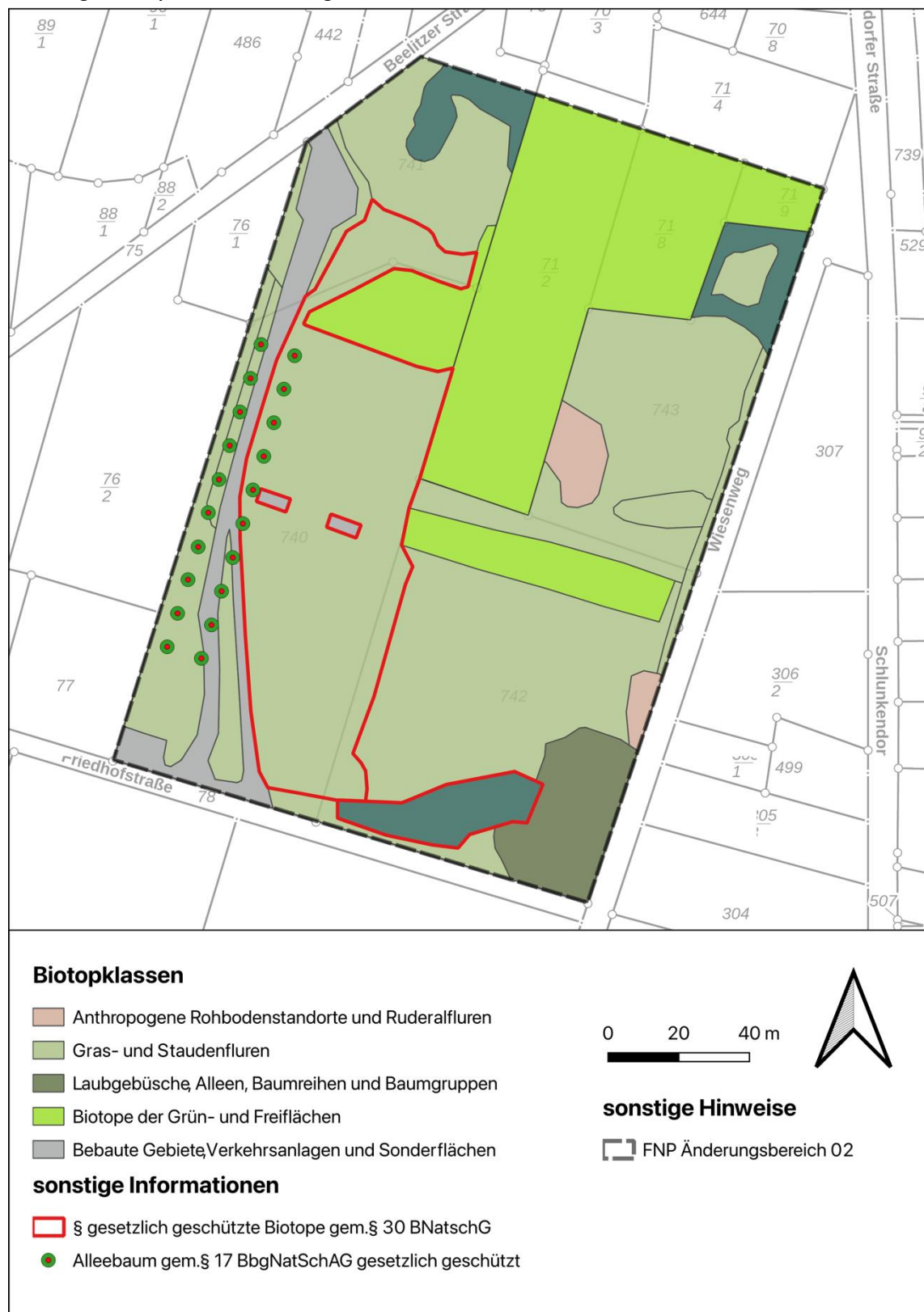
Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz zum Vollzug von § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes - Gebietseigene Gehölze (Gehölzerlass Brandenburg) vom 15. Juli 2024 (ABl./24, [Nr. 31], S.667).

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 zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.9)
- 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.
- Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, geändert durch Erlass des MLUK vom 17. September 2021 (ABl./21, [Nr. 40], S.779).
- Neununddreißigste BImSchV (2010): Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchst-mengen - 39. BImSchV). BGBl I, Nr. 40, S. 1065-1104 vom 05.08.2010, geändert durch Artikel 112 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie).
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 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.
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-schutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12.06.1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).
- 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 über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- 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 „Nuthetal – Beelitzer Sander“ vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426) zuletzt geändert durch Artikel 17 der (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nuthetal – Beelitzer Sander" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 10.02.1999)

## Anhang: Biotope der Änderungsfläche 02





## Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ OT Seddin

### Flächennutzungsplan 1997- 5. Änderung Stand 2019:

Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz, Sport-/ Bolzplatz und Festplatz“

### 7a. Flächennutzungsplanänderung:

Wohnbaufläche, Grünfläche ohne weitere Zweckbestimmung und Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr und Festplatz“

Größe in ha: 3,1

### Biotopklassen

- Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
- Gras- und Staudenfluren
- Laubgebüsch, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen
- Biotope der Grün- und Freiflächen
- Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

### sonstige Informationen

- § gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG
- Alleebaum gem. § 17 BbgNatSchAG gesetzlich geschützt



Abb.: Biotopkartierung September 2024 (Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, ALKIS (Daten geändert))

Das Gebiet befindet sich als große Freifläche im Zusammenhang einer Einfamilienhaussiedlung im Ortsteil Seddin.

Es handelt sich um eine Offenlandfläche mit Gehölzaufwuchs und Gebüschgruppen. Sie wird von der Beelitzer Straße im Norden, der Friedhofstraße im Süden und dem Wiesenweg im Osten erschlossen. Ein Sandweg wird als direkte Verbindung zwischen Beelitzer Straße und Friedhofstraße genutzt. Im Süden schließen ein Friedhof und eine große Freifläche an.

Die Änderungsfläche ist innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Mittelbrandenburgischen Platten und Niederungen.



Abb.: Gras- und Staudenfluren (Westseite, Blick nach Süden)



Abb.: Ruderalfluren (Ostseite, Blick nach Norden)


**Änderungsfläche 02 „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ OT Seddin**

| Schutzgut / Rechtl. Restriktionen | Beschreibung der Ist-Situation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Auswirkungen auf Natur und Landschaft / Rechtliche Erfordernisse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Schutzgut Fläche und Boden        | Freifläche mit Ablagerungen durch Schmelzwasser mit fein- und mittelkörnigen Sanden im Norden, die im Süden über einer Grundmoränenbildung mit Geschiebemergel-/ Lehm lagern. Die Erosionsgefährdung des Oberbodens durch Wind ist sehr hoch. Die Sickerwasserrate ist sehr hoch. Vorherrschend ohne Grund- und Stauwassereinfluss. Es liegen keine besonderen Böden vor. Altlasten sind nicht registriert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mit der Flächennutzungsplanänderung wird eine bauliche Verdichtung auf bisher unbebauter Freifläche vorbereitet. Damit einhergehend sind relevante Beeinträchtigungen und Verluste auf die Schutzgüter, insbesondere Boden und Biotope zu erwarten.<br><br>Die Bewältigung der Eingriffe erfolgt im Bebauungsplanverfahren.                                                                                                                                              |
| Schutzgut Oberflächenwasser       | Es gibt keine Oberflächengewässer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Schutzgut Grundwasser             | Die Grundwassergleichen liegt bei ca. 39 m, bei Geländehöhen von ca. 43,5 m liegt der Grundwasserflurabstand >4 m. Das Rückhaltevermögen ist sehr gering.<br><br>Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung kommt es zur Minderung der Grundwasserneubildung, durch Teilversiegelung von Stellplätzen und Wegen können Auswirkungen minimiert werden.<br><br>Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist auf den insbesondere grundwassernahen und sandigen Standorten überwiegend als hoch einzuschätzen. Grundwasserbelastungen sind bei ordnungsgemäßer Nutzung nicht zu erwarten.                                              |
| Schutzgut Klima/ Luft             | Aufgrund der Nähe zu dem klimatisch dämpfend wirkenden Seddiner See gehört das Gebiet zu einem klimatischen Gunst- und Ausgleichsraum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Der Verlust von klimatisch entlastenden Offenlandflächen und nachfolgender Versiegelung hat Auswirkungen auf das lokale Mikroklima.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Potenziell natürliche Vegetation  | Straußgras-Eichenwald im Komplex mit Waldreitgras-Winterlinden-Hainbuchenwald                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Schutzgut Biotope                 | Die große Offenfläche schließt im Norden an gärtnerisch genutzte und eingezäunte Flächen an, sie ist im westlichen Teil überwiegend gemäht und im östlichen brach gefallen.<br><br>Der gemähte Bereich besteht zum größten Teil aus einem Schafschwingelrasen mit zahlreichen Trockenrasenpflanzen, sowie Teilbereichen die durch ihre ruderalen Ausprägung als ruderaler Wiese einzustufen sind. Der stellenweise ausgeprägte Sandtrockenrasen fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz.<br><br>Im Osten folgt eine große Wiesenbrache trockener Standorte mit einzelnen Trockenrasenarten. Der Gehölzaufwuchs ist in der dichten Krautschicht noch gering. Kleinflächig liegen entlang von Gartennutzung im Norden Dominanzbestände des Land-Reitgrases vor. | Mit der Änderung sind Verluste von überwiegend Offenlandbiotopen verbunden.<br><br>Die Bewältigung der Eingriffe inkl. Kompensation erfolgt im Bebauungsplanverfahren.<br><br>Mit der Festsetzung von Grünflächen bleiben Vegetationsflächen erhalten.<br><br>Geschützte Biotope werden im B-Plan gesichert. Für geschützte Biotope, die nicht erhalten werden können bzw. für die eine Beeinträchtigung entstehen, werden Anträge auf Ausnahme bzw. Befreiung gestellt. |



|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | Der im Süden ausgeprägte Kiefernvorwald trockener Standorte fällt unter den gesetzlichen Biotopschutz. Innerhalb der Änderungsfläche wurden mehrere kommunale Ausgleichsmaßnahmen aus einem anderen Bebauungsplanverfahren angelegt.                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Schutzgut Landschaftsbild                                             | Große Offenlandfläche innerhalb von Siedlungen mit mittlerer Landschaftsbildqualität.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mit der geplanten Entwicklung des Wohnstandortes wird ein bisher unbebautes Gebiet bebaut.<br>Mit Begrünungsmaßnahmen und Einzelgehölzpflanzungen werden Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter                                       | Keine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt | Geringe lärm- und lufthygienische Belastungen durch Lage an Verkehrsstraßen, Staubimmissionen durch unbefestigte Straße. Altlasten und Informationen zu Kampfmitteln sind nicht bekannt.                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine erheblichen Luftemissionen hervorgerufen.<br>Durch Festsetzungen im parallelen Bebauungsplanverfahren werden Lärmkonflikte vermieden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lage im Schutzgebiet                                                  | Vollständig im Naturpark Nuthe-Nieplitz.<br><br>Grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Nuthetal - Beelitzer Sande“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vorkommen geschützter Biotope                                         | Innerhalb der Änderungsfläche kommen Heidenelken-Grasnelkenfluren und ein Kiefernvorwald trockener Standorte vor, die gem. § 30 BNatSchG unter den gesetzlichen Biotopschutz fallen. Innerhalb der Wohnbaufläche können kleinflächig gesetzlich geschützten Heidenelken-Grasnelkenfluren nicht erhalten werden.                                                                                                                                                              | Gem. § 30 sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, verboten. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vorkommen von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten              | Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgten faunistischen Untersuchungen zwischen März und Oktober 2024. Es wurden keine Quartiere für Fledermäuse festgestellt. Das Plangebiet wird aufgrund seiner Frequentierung und Nutzung nicht von Feldvögeln als Brutplatz aufgesucht und ebenso konnten keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Es konnten ausschließlich Reviere von Höhlenbrütern (2 Reviere) und Freibrüter in Gehölzen (1 Revier) nachgewiesen werden | Auswirkungen auf Tierarten des Anhangs IV der europäischen FFH- (Fauna-Flora-Habitat-) Richtlinie und Vogelarten nach Artikel 1 der europäischen Vogelschutzrichtlinie) beschränken sich auf Brutvögel. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei der Realisierung des Bauvorhabens zu diesem Bebauungsplan zwei Brutreviere (Blaumeise und Kohlmeise) in Folge von Baumfällungen, Rodung von Gehölzen, Baufeldfreimachungen, Baustelleneinrichtungen, der anschließenden Bebauung verlustig gehen. Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen und durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. |
| Biotopverbund / Biologische Vielfalt                                  | Teil einer Kernflächen des Biotopverbundsystems Klein- und Stillgewässer (Landschaftsprogramm Brandenburg)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Durch den Verlust von Offenlandflächen verringert sich der Lebensraum für Pflanzen und Tiere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vorkommen von Wald i.S. des LWaldG Bbg                                | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ./.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |



|                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes                                                     | <p>Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan vom 25.11.1996 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf dar.</p> <p>Im Landschaftsprogramm (Hrsg.: MLUR 2000) in der Karte 1 'Entwicklungsziele' ist für das Gemeindegebiet flächendeckend das Ziel „Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland“ genannt.</p> <p>Der Landschaftsrahmenplan des Landkreises i.d.F. vom 19.6.2006 weist als Entwicklungsziel in Teilen den Erhalt und die Aufwertung von Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung aus.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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/ Klimaanpassung / Empfehlungen für die nachgelagerte Bauleitplanung | <p>Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort; Teilversiegelung von Wegen und Stellplätzen; Schutz bestehender Baum- und Gehölzbestände; Bauzeitenregelung.</p> <p>Begrünung der Fläche für Gemeinbedarf und der Wohnbaufläche (Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Baumpflanzungen).</p> <p>Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eingriffsregelung und Empfehlungen für Ausgleichsmaßnahmen                                   | <p>Die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan erlaubt erstmals die Bebauung auf bisher unbebauten Grundstücken. Damit sind Eingriffe auf die Schutzgüter verbunden die im Plangebiet sowie über externe Maßnahmen ausgeglichen oder ersetzt werden müssen.</p> <p>Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft setzt der nachgeordnete Bebauungsplan „Mehrzweckplatz und Wohnbebauung in Seddin“ textliche Festsetzungen zum anteiligen Ausgleich innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans fest (bspw. Strauch- und Heckenpflanzungen sowie Baumpflanzungen). Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden mit externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.</p> <p>Geschützte Biotope dürfen nicht zerstört oder beeinträchtigt werden. Von den Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme oder Befreiung zugelassen werden. Für die Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope wird die Gemeinde eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 Abs. 1 BNatSchG beim Landkreis Potsdam-Mittelmark beantragen. Es ist aus Sicht der Gemeinde wahrscheinlich, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahme oder Befreiung vorliegen, insbesondere im Hinblick auf das mit der Planung verfolgte überwiegende öffentliche Interesse an der gemeindlichen Entwicklung (z. B. gemeinbedarfliche Nutzung, Wohnraumversorgung).</p> |