

Stadt Havelsee

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB

zur

6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee

Planfassung vom 6. April 2018

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft

SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt

Maaßenstr. 9, 10777 Berlin

Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

31. Juli 2018

1. **Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 15. Oktober 2015 die Einleitung des Änderungsverfahrens zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 25. April 2017 zum Vorentwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans frühzeitig an der Planung beteiligt. Während der Bürgerinformationsveranstaltung konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es gab keine Anregungen aus der Öffentlichkeit während der Veranstaltung. Darüber hinaus ist eine Stellungnahme auf dem Postweg eingegangen.

Mit Schreiben vom 12. Juli 2017 sind 22 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 14. August 2017 gesetzt worden. Es sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 28. September 2017 den Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee gebilligt.

Der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee in der Fassung vom 6. September 2017 wurde in der Zeit vom 13. November 2017 bis einschließlich 18. Dezember 2017 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit dem Schreiben vom 13. November 2017 sind 13 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 15. Dezember 2017 gesetzt worden. Es wurden fünf Stellungnahmen abgegeben. Nachträglich ist eine Ergänzung zur Stellungnahme eingegangen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 17. Mai 2018 für die 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee den Feststellungsbeschluss gefasst. Der Flächennutzungsplan ist am 5. Juli 2018 genehmigt worden. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt des Amtes Beetzsee ist der Flächennutzungsplan rechtskräftig.

2. **Planungsziele**

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" der Stadt Havelsee mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets erreicht werden.

3. **Wesentlicher Planinhalt**

In dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee vom 6. Juli 2006 ist die Fläche des Änderungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt. Die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Entwicklung des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" aus dem Flächennutzungsplan ist nicht gegeben. Der geplanten Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplan steht die Darstellung einer Grünfläche im – übergeordneten – Flächennutzungsplan entgegen. Die im FNP dargestellte Grünfläche mit der Zweck-

bestimmung "Parkanlage" wird daher im Bereich des Landhauses am See in die Darstellung "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr" geändert. Mit der 6. Änderung des geltenden Flächennutzungsplans wird die Entwicklung des Bebauungsplans "Landhaus am See in Briest" sichergestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Im Plangebiet sind grundwasserbeeinflusste Gleyböden vorhanden, die eine mittlere Bedeutung besitzen. Durch die Ausweisung als Sondergebiet sind zusätzliche Bodenversiegelungen möglich.

Wasser

Das Grundwasser steht im Untersuchungsraum oberflächennah an und unterliegt einer hohen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. In Verbindung mit der Versiegelung von Flächen entstehen Beeinträchtigung des Wasserabflusses und der Grundwasserneubildung

Pflanzen und Biotope

Der Untersuchungsraum wird von einer Villenbebauung (Landhaus mit Nebengebäude) und einem waldähnlichen Baumbestand eingenommen. Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fremdenverkehr ist eine bauliche Nutzung des Grundstücks möglich. Hiermit ist der Eingriff in Biotopflächen möglich.

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse eingestuft. Aus avifaunistischer Sicht besitzt das Gebiet Bedeutung für typische Vogelarten, die in Waldflächen und Gehölzen brüten, wobei insbesondere im südlichen Bereich auch ein Angebot an geeigneten Baumhöhlen für Höhlenbrüter festgestellt wurde. Für Fledermäuse bietet das Plangebiet einen Jagdlebensraum. Die vorhandenen Baumhöhlen sind als Sommerquartier für einzelne Männchen geeignet. Auf Grund der Nähe zur Havel ist im Untersuchungsraum mit dem Vorkommen von Amphibien zu rechnen. Eine Bedeutung für Zauneidechsen besitzt das Gebiet nicht. Durch die Nutzungsänderung im Rahmen des FNP können Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse durch den Verlust von Gehölzen mit Baumhöhlen oder –spalten entstehen. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu erfassen und wenn möglich durch den Erhalt der Bäume mit Baumhöhlen zu vermeiden. Auswirkungen auf Amphibien entstehen durch das Vorhaben nicht, da die Strukturen auf dem Grundstück insbesondere die als Landhabitat geeigneten Gehölzbestände am Rande des Grundstücks weitgehend erhalten bleiben.

Klima und Luft

Der Verlust von Gehölzen beeinträchtigt das Mikroklima. Durch den Erhalt des größten Teils der Baumbestände sind die Auswirkungen jedoch als gering einzustufen.

Landschaftsbild

Bedeutung für das Landschaftsbild im Plangebiet besitzen die vorhandenen Altbaumbestände. Beeinträchtigungen können durch die Beseitigung des Baumbestandes entstehen. Diese wirken sich jedoch nur im Bereich der Fläche des Sondergebietes aus.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist durch das Vorhaben nicht betroffen.

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch die Änderung des FNP nicht zu erwarten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet" an. Des Weiteren liegen die Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiet "Mittlere Havel" und FFH-Gebiet "Mittlere Havel - Ergänzung" in einer Entfernung von ca. 110 m bzw. 60 m zum Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans. Auswirkungen auf diese Gebiete sind nicht zu erwarten.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

Im Plangebiet sind bereits Versiegelungen vorhanden. Durch eine Änderung des Flächennutzungsplans kann das Gelände umgestaltet und die bereits vorhandenen Gebäude genutzt werden. Des Weiteren kann in vorhandene Gehölzbereiche eingegriffen werden. Diese sind auszugleichen. Der Umfang der Bodenversiegelung und des Verlustes von Gehölzflächen wird erst in einem auf dem Flächennutzungsplan folgenden Planverfahren festgesetzt. Hier sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu benennen.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

In dem Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee in der Fassung vom 6. September 2017 wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Einfügen der Nachrichtlichen Übernahme zum Trinkwasserschutz, da sich das Plangebiet vollständig in der Zone III des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kaltenhausen befindet. Hinzufügen des Hinweises, dass strengere Auflagen zur Versickerung von Niederschlagswasser gelten. (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise der Behörden und Öffentlichkeit:

- Darstellung zum Hochwasser-Risikogebiet (Hinweis Landesamt für Umwelt): Das Überschwemmungsgebiet wurde bereits außerhalb des Änderungsbereiches dargestellt.
- Hinweis zur Durchwegung des Gebietes und Zugänglichkeit des Ufers (Hinweis Privatperson): Regelungen zur Durchwegung wurden im Bebauungsplan

durch Festsetzung zweier öffentlicher Gehwege getroffen. Die Zugänglichkeit des Ufers kann nicht über das Flächennutzungsplanverfahren geregelt werden.

5.2 Beteiligung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

In die Planfassung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee mit der Planzeichnung vom 6. April 2018 sowie mit der Begründung vom 22. Mai 2018 wurden im Ergebnis der Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Ergänzung der Information in der Begründung über die nachrichtliche Übernahme des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Kaltenhausen (Hinweis Landkreis Potsdam-Mittelmark)

Zu keiner Änderung der Planung führten folgende Hinweise der Behörden und Öffentlichkeit:

- Ergänzung der Abstimmung zur Beschreibung der geplanten Indoor-Fischzuchtanlage sowie Biomasseverarbeitung (Hinweis Landesamt für Umwelt): Die Ausführungen wurden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.