



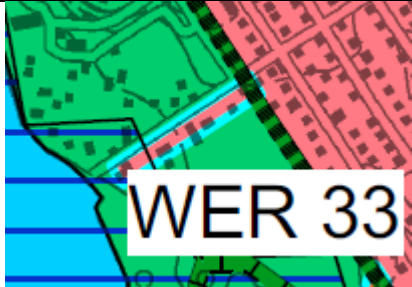
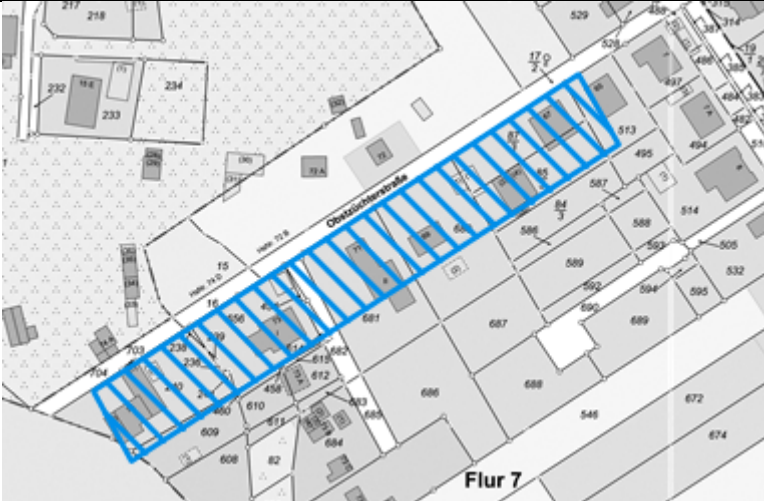
Inhalt

1.	Wohnbauflächen	2
2.	Gemischte Bauflächen	6
3.	Sonderbauflächen	11
4.	Fläche für den Gemeinbedarf	33

1. Wohnbauflächen


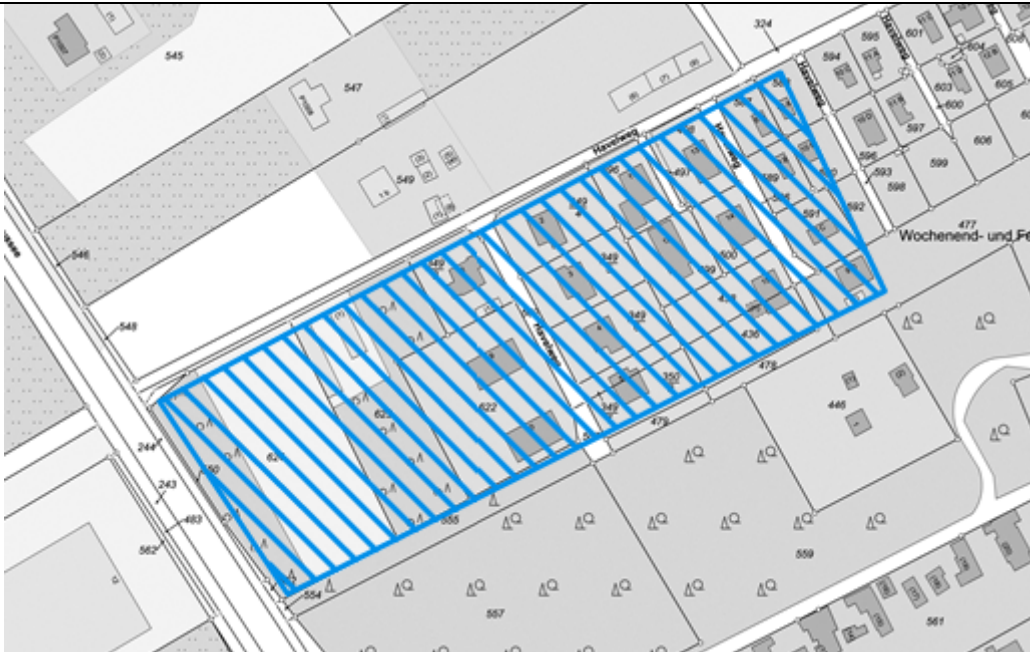
Lfd.-Nr. im Plan: GLI 2		
Ortsteil: Glindow	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 2,5 ha</p> <p>Bestand WE 3 WE</p> <p>Erschließung: "Plötziner Straße"</p>	 <p>Wohnbaufläche</p>	
Angaben	Gemarkung: Glindow, Flur 9, Flurstücke (alle teilweise): 315 ,315, 339, 341/3, 852,873, 887, 888, 889, 1002, 1003, 1005, 1006, 1113, 1114, 1205, 1294	
<p>Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)</p>	<p>Bestand Die Fläche GLI 2 liegt an der Plötziner Straße im nördlichen Bereich des Ortes Glindow. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche bereits mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden, hier drunter fallen auch die vorhandenen drei Gehöftstrukturen (historische Anlagen). Die Fläche ist auch durch Einzelhausbebauungen geprägt. Die Siedlungsstrukturen sind als Gebietscharakter prägend.</p> <p>Planung (Wohnbaufläche): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Wohnbaufläche geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Wohnnutzungen, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung der Wohnbaufläche im</p>	


Lfd.-Nr. im Plan: GLI 2	
	<p>FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung beschränkt sich auf den bereits baulich genutzten Bereich, welcher durch drei ehemalige Gehöftstrukturen bebaut ist. Durch die genehmigte Wohnnutzungen und des Bestandes der näheren Umgebung wurde für die Fortschreibung eine Wohnbaufläche festgelegt.</p> <p>Die Darstellung als Wohnbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich/Ortsrand <p>Vegetationsbestand / Biotop</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung konkret: 12261 „Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergarten“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.

Lfd.-Nr. WER 33		
Ortsteil: Werder (Havel)	Mögliche FNP Darstellung, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
Flächengröße: 0,5 ha bestehende WE 5 WE Erschließung: "Obstzüchterstraße"	 <p>WER 33 Wohnbaufläche</p>	
Angaben	Gemarkung: Werder (Havel), Flur 7, Flurstücke (alle teilweise): 85/3, 87/3, 454, 513, 236, 238, 239, 240, 241, 614, 656, 680, 681, 682	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	Bestand Nach Eingang der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Nachweis erbracht, dass hier Wohnnutzungen vorhanden sind. Im Bestand sind hier vorhandene Wohnnutzungen vorzufinden, welche nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam (VG 4 K 1597/09 vom 21. März 2012) zur Bebaubarkeit im Sinne des § 34 BauGB (Innenentwicklung) dargestellt wurde. In den Entscheidungsgründen des Urteils, die die Wohnbebauung entlang der Obstzüchterstraße als zulässig begründen, kam die Kammer zum Ergebnis, dass der o.g. Standort dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich des § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen ist. Dies wurde mit dem Bebauungszusammenhang entlang der Obstzüchterstraße begründet, da zumindest der südliche Bereich der Obstzüchterstraße den Kriterien eines Innenbereiches entspricht. Durch das Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam wird klargestellt, dass der südliche Bereich der Obstzüchterstraße dauerhaft einen Teil des Innenbereichs der Stadt Werder (Havel) darstellt. In der Realität sind auf der Fläche nun mehrfach Baugenehmigungen erteilt worden. Die Fläche ist durch Einzelhausbebauungen geprägt. Die Siedlungsstrukturen sind als Gebietscharakter prägend.	

Lfd.-Nr. WER 33	
	<p>Planung (Wohnbaufläche): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Wohnbaufläche geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Wohnnutzungen, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung der Wohnbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Wohnbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich. Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadt und Kleinstadt <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung konkret: 12261 „Einzel- und Reihenhausbauung mit Ziergarten“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen.

2. Gemischte Bauflächen

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 1		
Ortsteil: Kemnitz	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 1,75 ha</p> <p>bestehende WE 7 WE</p> <p>Erschließung: "Havelweg"</p>	 <p>gemischte Baufläche</p>	
Angaben	<p>Gemarkung: Kemnitz, Flur: 3 Flurstücke (alle teilweise): 350/3, 436, 477, 478, 550, 555, 588, 590, 592 Flurstücke (vollständig): 349/3, 349/4, 349/5, 349/6, 438, 496 – 500, 586, 587, 589, 622 – 624, 674, 675</p>	
<p>Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaft)</p>	<p>Bestand: Die Fläche befindet sich südlich vom Havelweg in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage.</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt, welche den Schutz der Bevölkerungsbauwerke-VO genießen (Bestandsschutz). Hierzu erfolgte im Jahr 2022 eine rechtsgutachterliche Prüfung, die den gültigen Genehmigungsstand bestätigt. Innerhalb der Fläche befinden sich entlang des Havelweges 7 genehmigte</p>	


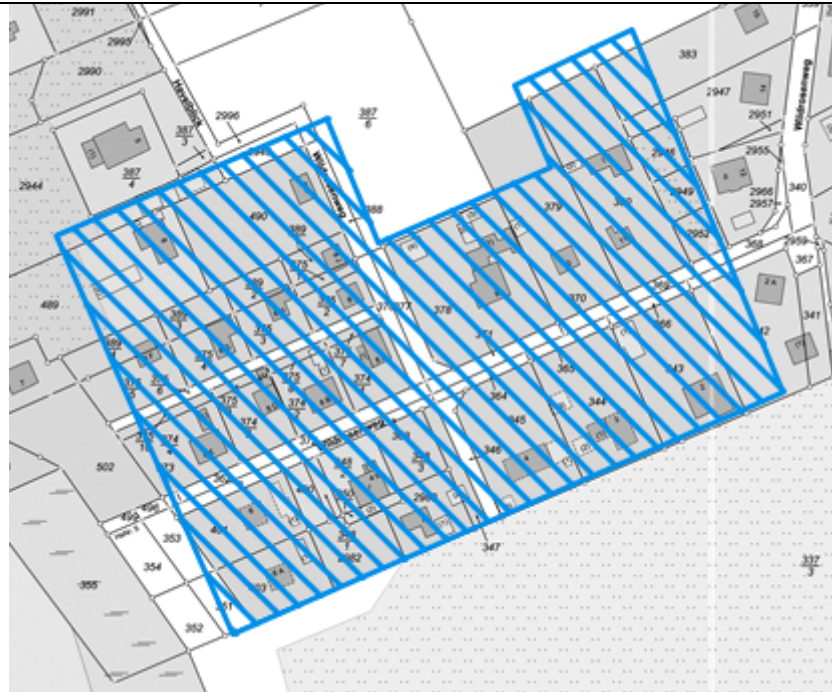
Lfd.-Nr. im Plan: KEM 1	
<p>tmachung eines öffentlichen Interesses)</p>	<p>Wohnbebauungen. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang Phöbener Chaussee, ein genutzter Lagerplatz bzw. -fläche (ca. 0,7 ha). Daher ist insgesamt dieser Bereich der Kolonie Zern baulich als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Gebietscharakter).</p>  <p>Ausschnitt aus dem Gutachten; genehmigte Wohnbebauung am Havelweg</p> <p>Planung (gemischte Baufläche): Mit der Ausweisung als gemischte Baufläche wird dem vorhandenen Bestand Rechnung getragen. Aufgrund der Flächengröße von 1,75 ha und dem nahezu vorhandenen gleichen Gebietsverteilung zwischen Wohnen und Gewerbe (hier Lagerplatz bzw. -fläche) entspricht dies der getroffenen Ausweisung. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Wohnnutzungen bzw. der Lagerplatz (vollflächige Versiegelung), welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung der gemischten Baufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als gemischte Baufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP</p>

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 1	
	<p>bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich <p>Vegetationsbestand / Biotope</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung: 12261 „Einzel- und Reihenhausbau mit Ziergarten“) • Geringfügig Gras- und Staudenfluren (Biotop: Zahlcodierung: 0511201 „Frischwiesen ; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.

Lfd-Nr. im Plan: GLI 8		
Ortsteil: Glindow	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 0,6 ha</p> <p>bestehende WE 1 WE (hier gewerblicher Betrieb)</p> <p>Erschließung: "Alpenstraße"</p>	 <p>GLI 8</p> <p>gemischte Baufläche</p>	
Angaben	Gemarkung: Glindow, Flur 9 Flurstücke (teilweise): 726, 730, 731/1, 731/2, 735/1, 735/2, 894, Flurstücke (vollständig): 892, 893	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaft- machung eines öffentlichen Interesses)	<p>Bestand: Die Fläche GLI 8 liegt an der Alpenstraße im zentralen Bereich des Ortsteils Glindow. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Des Weiteren befindet sich die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. In der Realität wurde eine Baugenehmigung für einen gewerblichen Betrieb und einer weiteren Wohnnutzung erteilt. Die Siedlungsstrukturen sind als Gebietscharakter prägend.</p> <p>Planung (gemischte Baufläche): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als gemischte Baufläche geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung als gemischte Baufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten</p>	

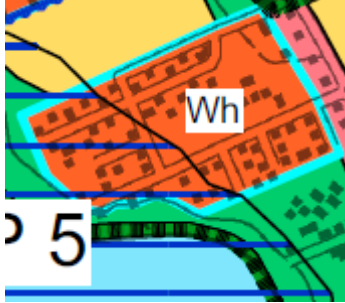

Lfd-Nr. im Plan: GLI 8	
	<p>Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als gemischte Baufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich <p>Vegetationsbestand / Biotop Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung: 12312 „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit geringem Grünflächenanteil“) <p>Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit</p> <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen.

3. Sonderbauflächen

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 4		
Ortsteil: Töplitz	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 2,5 ha</p> <p>Erschließung: „Wildrosenweg“</p>	 <p>Sonderbaufläche „Wh“ (Wochenendhausgebiet)</p>	
Angaben	<p>Gemarkung: Alt Töplitz, Flur 4 Flurstücke (teilweise): 2944, 387/4, 2945, 2996, 489, 389/4, 375/5, 375/6, 375/10, 374/4, 373, 353, 401, 351, 387/6, 379, 383, 2947, 2946, 2949, 2952, 368, 342,</p> <p>Flurstücke (vollständig): 343 – 347, 363 – 366, 369, 370, 371, 372, 380, 378, 376, 377, 2983, 348/3, 348/2, 350/1, 2982, 480, 374/1, 375/7, 374/2, 362, 372, 374/3, 375/9, 375/8, 375/1, 375/2, 375/3, 375/4, 389/2, 389/3, 389/1, 490</p>	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme	<p>Bestand: Die Fläche befindet sich am Wildrosenweg des Ortsteils Töplitz und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Unter Berücksichtigung der Verordnung des LSG</p>	


Lfd-Nr. im Plan: TÖP 4	
<p>(Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)</p>	<p>wird der vorhandene Bestand herangezogen. Die vorhandenen Nutzungen sind genehmigt und genießen den Schutz der Bevölkerungsbauwerke-VO. Ältere Bauwerke genießen aus DDR-Zeiten stammenden Bestandschutz. Danach befinden sich entlang des Wildrosenweges insgesamt 20 bauliche Anlagen, welche der Wochenendhausnutzung zugeordnet werden können und jeweils eigene Flurstücke sind. Daher sind die baulichen Anlagen und deren Grundstücke entlang des Wildrosenweges eindeutig als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Charakter des Gebiets). Zudem ist die Erschließung gesichert.</p> <p>Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“) Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden. Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich. Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
<p>Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans</p>	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung: 12261 „Einzel- und


Lfd-Nr. im Plan: TÖP 4	
zu den einzelnen Flächen	Reihenhausbebauung mit Ziergarten“ & 12263 „Einzel- und Reihenbebauung mit Waldbaumbestand“) Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none">• Nicht betroffen.

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 5		
Ortsteil: Töplitz	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
Flächengröße: 5,3 ha Erschließung: "Plantagenweg, Am Gänsehorn"	 <p>Sonderbaufläche „Wh“ (Wochenendhaus- gebiet)</p>	
Angaben	Gemarkung: Alt Töplitz, Flur 4 Flurstücke (teilweise): 2975, 297 – 399, 296/1, 296/2, 291, 290/11, 289, 290/2, 310, 331, 442, 2974, 337/2, 337/3 Flurstücke (vollständig): 290/4 – 290/10, 292, 293/3 – 293/16, 294/2, 294/4 – 294/11, 295, 309/2, 309/4 – 309/9, 441, 300, 301, 302/1, 302/2, 303/1, 303/2, 303/3, 303/4, 304 - 308, 311 – 329, 330/1, 330/2, 449	
Erforderlichkeit der	Bestand: Die Fläche befindet sich südlich der Straße „Am Gänsehorn“ und erstreckt sich bis 60 m weiter südlich am	

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 5	
beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	<p>„Plantagenweg“ im Ortsteil Töplitz. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.</p> <p>Die vorhandenen Nutzungen sind genehmigt und genießen den Schutz der Bevölkerungsbauwerke-VO. Ältere Bauwerke genießen aus DDR-Zeiten stammenden Bestandschutz.</p> <p>Danach befinden sich entlang des „Plantagenweges“ und „Am Gänsehorn“ mehr als 20 bauliche Anlagen, welche der Wochenendhausnutzung zugeordnet werden können. In einem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen genehmigt. Daher sind die baulichen Anlagen und deren Grundstücke entlang des Wildrosenweges eindeutig als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Charakter des Gebiets). Zudem ist die Erschließung gesichert.</p> <p>Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“)</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ geändert werden.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch erhalten werden.</p> <p>Durch die vorhandenen Baugenehmigungen ist davon auszugehen, dass die untere Naturschutzbehörde geprüft hat, ob für die Vorhaben objektiv eine Befreiungsvorlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich <p>Vegetationsbestand / Biotope</p> <p>Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p>

Lfd-Nr. im Plan: TÖP 5	
Landschaftsplan zu den einzelnen Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 10111 „innerörtliches Grün, Gartenland, Scher-, Trittrasen“) • Biotop der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 102502 „Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 2		
Ortsteil: Kemnitz	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 0,5 ha</p> <p>Bestehende WE - WE</p> <p>Erschließung: "Kolonie Röske & Zur Elka-Werft"</p>	 <p>Sonderbaufläche „Wh“</p>	
Angaben	Gemarkung: Kemnitz, Flur: 3 Flurstücke (teilweise): 358, 359/2, 443, 444, 559, 561	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	Bestand: Die Fläche befindet sich am Havelweg in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage. Innerhalb der Flächenkulisse von 0,5 ha befinden sich drei genehmigte Wochenendhäuser sowie ein genehmigtes Wohnhaus, welche den Schutz der Bevölkerungsbauwerke-VO genießen (Bestandsschutz). Hierzu erfolgte im Jahr 2022 eine rechtsgutachterliche Prüfung, die den gültigen Genehmigungsstand bestätigt. Der vorhandene Bestand ist als Siedlungsstruktur gebietsprägend. Dieser Effekt verstärkt sich durch die angrenzende Sonderbaufläche „KEM3“ (vgl. unter Steckbrief KEM 3).	

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 2	
	 <p>Ausschnitt aus dem Gutachten, genehmigte Wochenendhäuser und Einzelwohnhäus</p> <p>Planung (Sonderbaufläche): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wh“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich. Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung: 12261 „Einzel- und

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 2	
zu den einzelnen Flächen	<p>Reihenhausbebauung mit Ziergarten“ & 12263 „Einzel- und Reihenbebauung mit Waldbaumbestand“)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotop der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 10111 „Gärten“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.

Lfd.-Nr. im Plan: KEM 3, Ortsteil: Kernitz

FNP Darstellung,
 M 1:10.000

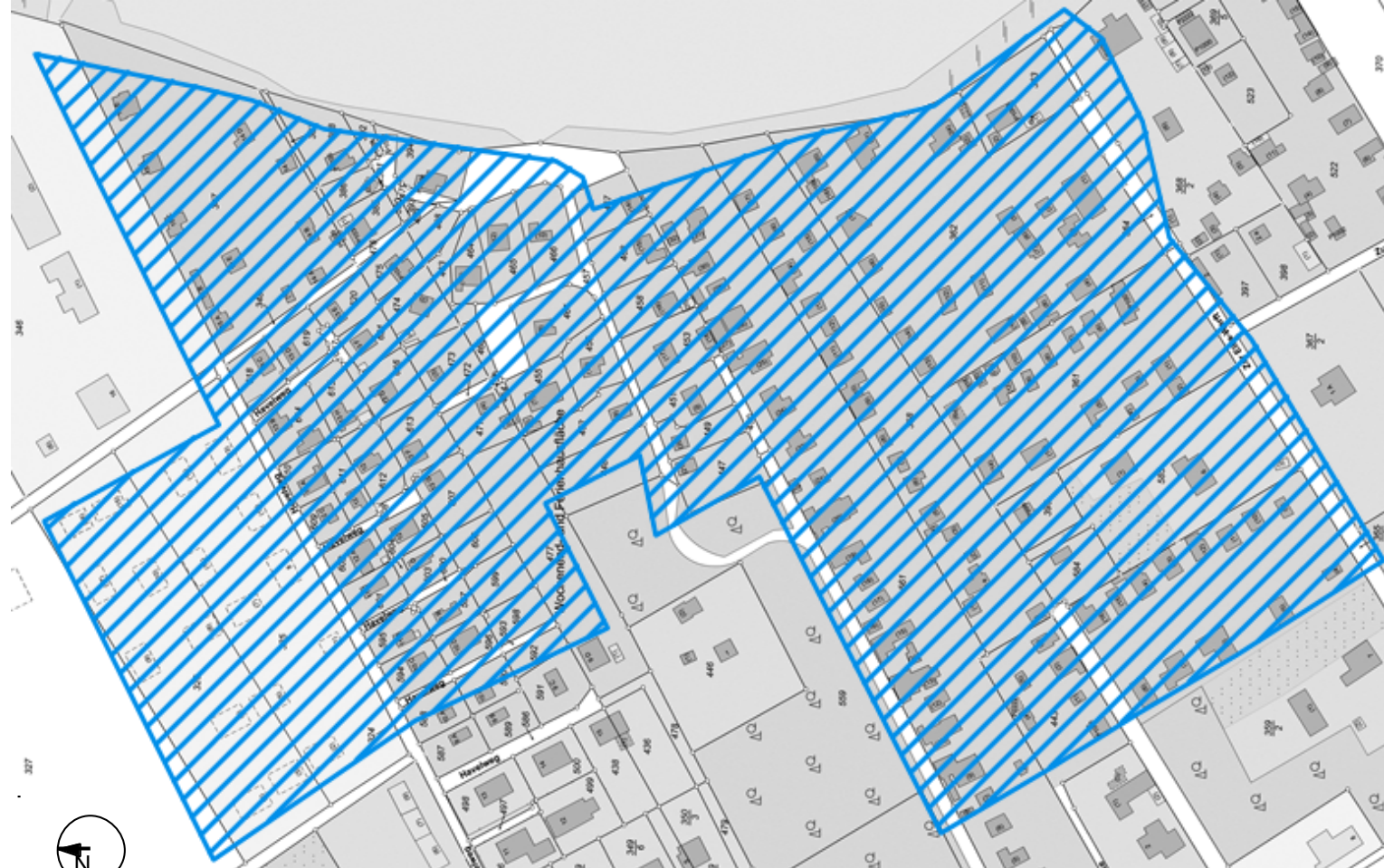



**Sonderbaufläche
 „Wh“
 (Wochenend-
 hausgebiet)**

Flächengröße: **8,9
 ha**

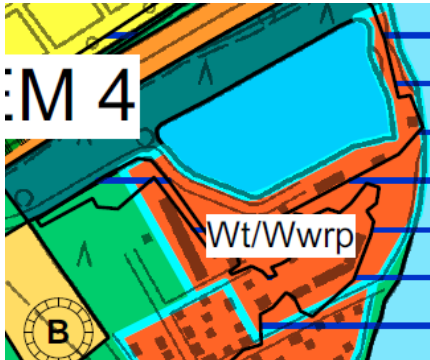
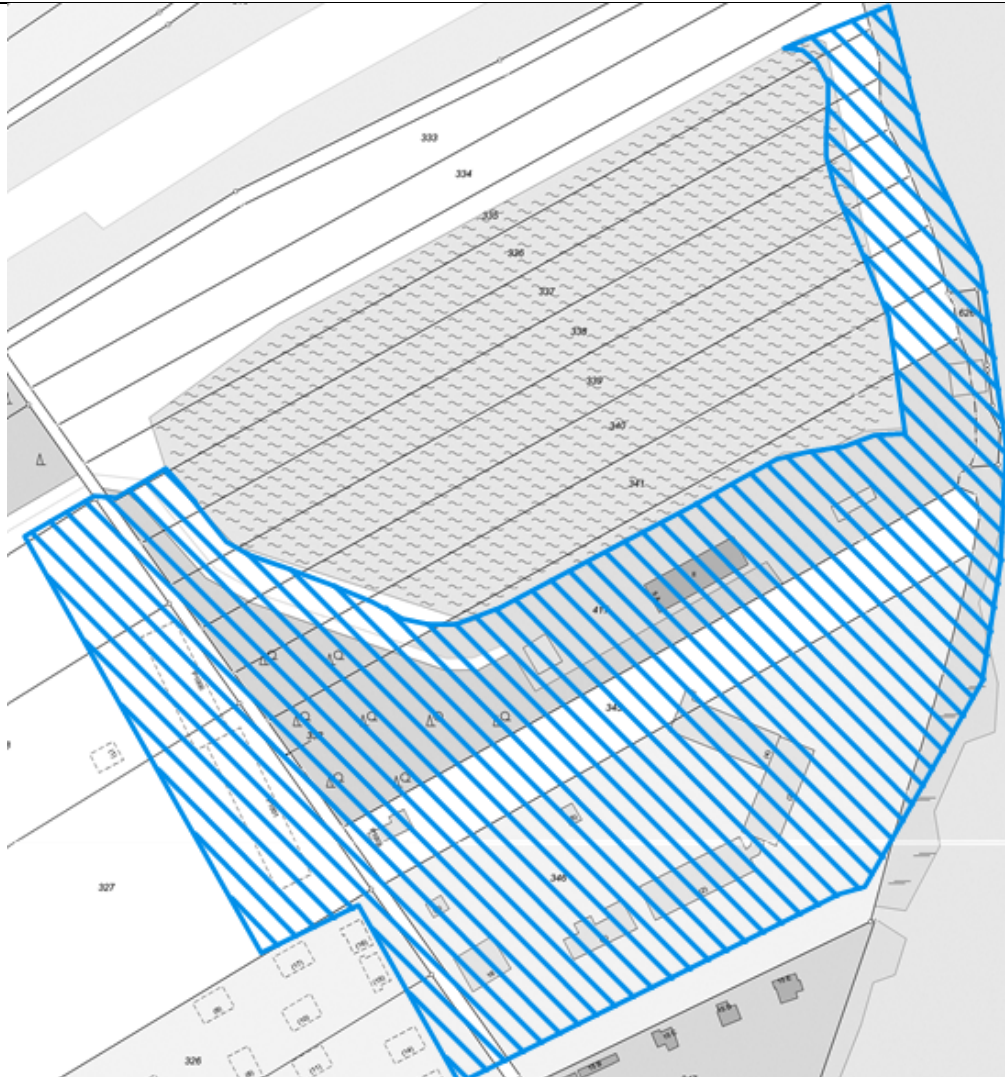
Erschließung:
 „Havelweg, Kolonie
 Röske & Zur Elka-
 Werft“

Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500




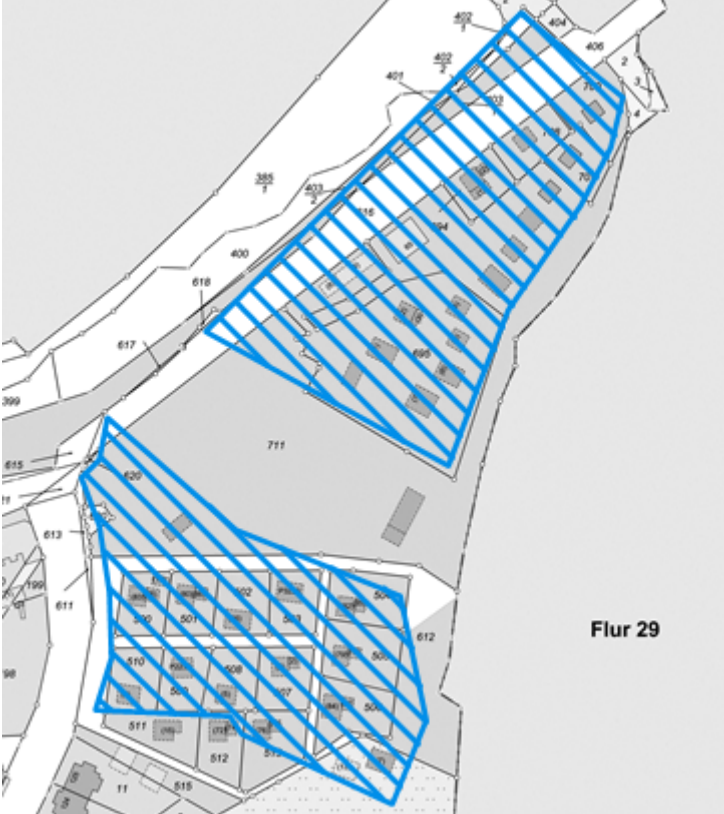
Lfd-Nr. im Plan: KEM 3, Ortsteil: Kemnitz	
Angaben	<p>Gemarkung Kemnitz, Flur 3</p> <p>Flurstücke (teilweise): 325, 326, 347, 448, 477, 588, 590, 592, 559, 561, 358, 362, 443, 365/4, 368/2, 364, 457, 387, 388, 392, 394</p> <p>Flurstücke (vollständig 387,): 348, 361, 363, 385, 386, 395, 584, 585, 447, 449 – 456, 458, 460 – 476, 593 - 621</p>
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	<p>Bestand:</p> <p>Die Fläche befindet sich über weite Teile der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz. Das Gebiet kann über die Straßen/Wege des „Havelweges“, „Kolonie Röske“ und „Zur Elka-Werft“ erreicht werden. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.</p> <p>Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage. Innerhalb der Flächenkulisse von 8,9 ha befinden sich 104 genehmigte Wochenendhäuser sowie zwei genehmigte Wohnhäuser, welche den Schutz der Bevölkerungsbauwerke-VO genießen (Bestandsschutz). Hierzu erfolgte im Jahr 2022 eine rechtsgutachterliche Prüfung, die den gültigen Genehmigungsstand bestätigt. Der vorhandene Bestand ist als Siedlungsstruktur eindeutig gebietsprägend.</p> <div style="text-align: center;">  <p> ■ Wohnbebauung ■ Wochenendhäuser </p> <p> <small>Kartengrundlage Stand 03/2014 Genehmigungssituation überprüft 10/2021</small> </p> </div> <p>Ausschnitt aus dem Gutachten, genehmigte Wochenendhäuser und Einzelwohnhaus</p>

Lfd-Nr. im Plan: KEM 3, Ortsteil: Kemnitz	
	<p>Planung (Wochenendhausgebiet): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wh“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich. Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Großflächige Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Biotope der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 102502 „Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; mit Bäumen“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.

Lfd-Nr. im Plan: KEM 4		
Ortsteil: Kemnitz	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 5,2 ha</p> <p>Erschließung: "Havelweg"</p>	 <p>Sonderbaufläche „Wt/Wwrp“ (Wassertourismus/ Wasserwanderrastplatz/ Fischereigewerbe)</p>	

Lfd-Nr. im Plan: KEM 4	
Angaben	Gemarkung Kemnitz, Flur 3 Flurstücke (teilweise): 323, 325, 326, 330, 332, 335, 336, 346, Flurstücke (vollständig): 327, 328, 329, 336 – 341, 345, 417, 626
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzen-/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	<p>Bestand: Die Fläche befindet sich an der Straße „Havelweg“ in der Kolonie Zern des Ortsteils Kemnitz und liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Innerhalb dieser Fläche sind bauliche Anlagen, die dem Wassertourismus (auch eine Anlegemöglichkeit) dienen, vorhanden. Insbesondere sind auf dem Gebiet folgende Nutzungen vorhanden: Ein Angelteich auf dem Gelände des Fischerhofs mit einer Größe von ca. 2 ha sowie eine Hausbootvermietung. Der Fischerhof mit seinem Hofladen und Imbiss sowie der genutzte Angelteich sind bereits seit Jahrzehnten in Betrieb. Die Bootsvermietung wurde innerhalb der Bestandsbebauung vor einigen Jahren genehmigt. Es handelt sich um Gebäude eines ehemaligen Ferienlagers. Auch hier sind die Nutzungen in einem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren genehmigt worden.</p> <p>Planung (Sonderbaufläche „Wassertourismus/Wasserwanderrastplatz“): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wt/Wwrp“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen. Dieser Standort mit den bereits vorhandenen gewerblichen und touristischen Nutzungen ist geeignet, die Ziele aus dem INSEK der Stadt Werder (Havel) zur Verbesserung der Infrastruktur und Servicequalität entlang der bestehenden Routen für Rad- und Wandertouristen sowie der Zusammenarbeit zwischen wirtschaftlichen und touristischen Akteuren umzusetzen. Die Ausweisung als Sonderbaufläche dient auch dem Erhalt in wirtschaftlicher Art und Weise.</p>
Zumutbare Alternativen	Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.
Bestandsdarstellung	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Großflächige Einzelhausbebauung, Stadtrandbereich

Lfd-Nr. im Plan: KEM 4	
<p>der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Offenland hoch – sehr hoch <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung: 12311 „Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit hohem Grünflächenanteil“) im Zusammenhang mit der Biotopfläche 02100 „Seen“ • Standgewässer (einschließlich Uferbereiche, Röhricht etc.) (Biotop: Zahlencodierung: 022111 „Großröhrichte an Standgewässern; Schilf-Röhricht“) • Geringfügig Gras- und Staudenfluren (Biotop: Zahlcodierung: 0513111 „Grünlandbrachen feuchter Standorte; von Schilf dominiert; weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)“) • Wälder und Forste (Biotop: Zahlencodierung: 0835080093 „Pappelbestand, ohne Mischbaumart; sonstige Laubholzarten als Nebenbaumart (incl. Roteiche) oder Nebenbaumart ni. erkannt“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.

Lfd-Nr. im Plan: PET 1		
Ortsteil: Petzow	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 1,65 ha Südl. Fläche = 0,75 ha Nördl. Fläche = 0,9 ha</p> <p>Erschließung: „Am Schwielowsee“</p>	 <p>Sonderbaufläche „WH“ (Wochenendhausgebiet)</p>	
Angaben	Gemarkung Werder (Havel), Flur 26 Flurstücke (teilweise): 1, 2, 4, 15, 385/2, 403/2, 406, 512, 513, 612, 616, 630, Flurstücke (vollständig): 401, 402/1, 402/2, 403/1, 404, 500 – 510, 694, 695, 707 – 709, 711	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme	<p>Bestand: Die beiden Flächen befinden sich östlich der Bundesstraße B1 im Ortsteil Petzow. Das Gebiet ist über die Straße „Am Schwielowsee“ erschlossen. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998.</p>	

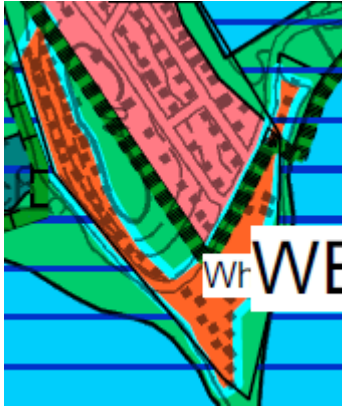
Lfd-Nr. im Plan: PET 1	
(Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	<p>Die Bereiche sind jedoch durch Wochenendhäuser und Gartenlauben baulich vorgeprägt. In einem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen genehmigt. Daher sind die baulichen Anlagen und deren Grundstücke eindeutig als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Charakter des Gebiets).</p> <p>Planung (Sonderbaufläche „Ferienhausgebiet/Wassertourismus“): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wh“ (jeweils) geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich. Der Uferstreifen wird als Grünfläche gesichert. Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Wochenendsiedlung, Einrichtung für Erholungsnutzung <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Biotope der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 102502 „Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; mit Bäumen“ & Biotopfläche 102501 „Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; weitgehend ohne Bäume“ Geringfügig Gras- und Staudenfluren (Biotop: Zahlcodierung: 051602 „Zierrasen/Scherrasen; mit locker stehenden Bäumen“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen.

Lfd-Nr. im Plan: WER 25		
Stadt: Werder (Havel)	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500
<p>Flächengröße: 2,9 ha</p> <p>Erschließung: „Am Strengfeld“</p>	 <p>Sonderbaufläche „Wh“</p>	
Angaben	Gemarkung Werder (Havel), Flur 6 Flurstücke (teilweise): 50, 56 Flurstücke (vollständig): 51 - 55	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines	Bestand: Die Fläche erstreckt sich im südlichen Stadtgebiet Werder (Havel). Die Erschließung ist über die Straße „Am Strengfeld“ gesichert. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Das Gebiet ist bereits mit mehr als 30 baulichen Anlagen als Wochenendaussiedlung vorgeprägt. Die jeweiligen Grundstücke sind strukturiert gegliedert und als Ziergärten mit diversen Gartenpflanzen und kleinen Nebenanlagen entwickelt. Die Stellplätze der Wochenendhäuser sind an der Straße „Am Strengfeld“ innerhalb der Sonderbaufläche gegliedert. In einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen genehmigt. Daher sind die	

Lfd-Nr. im Plan: WER 25	
öffentlichen Interesses)	<p>baulichen Anlagen und deren Grundstücke eindeutig als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Charakter des Gebiets).</p> <p>Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wh“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich. Der Uferstreifen wird als Grünfläche gesichert. Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> Stadt und Kleinstadt <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> Biotope der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 10150 „Kleingartenanlagen“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen.

Lfd.-Nr. im Plan: WER 26, Stadt: Werder (Havel)

FNP Darstellung,
Vorentwurf Stand:
07.06.2024, M 1:10.000



Sonderbaufläche „Wh“

Flächengröße: 3,4 ha
Erschließung:
„Am Strengfeld“


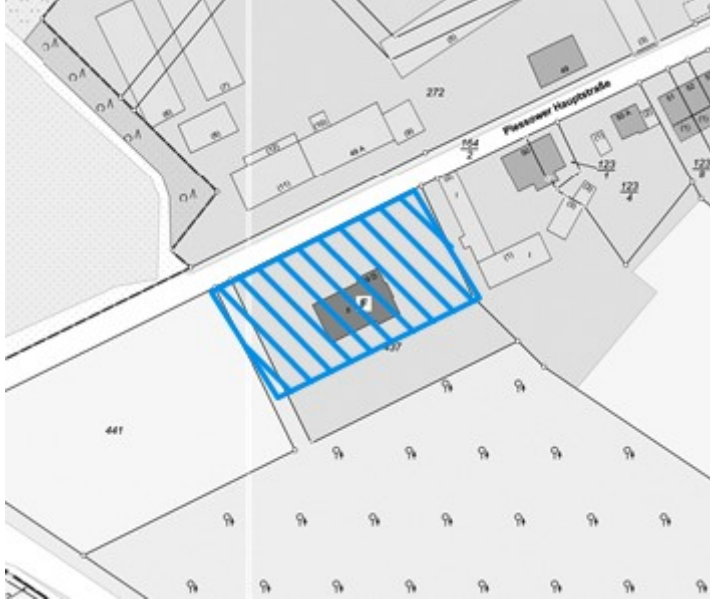
Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500



Lfd-Nr. im Plan: WER 26, Stadt: Werder (Havel)	
Angaben	<p>Gemarkung Werder (Havel), Flur 7</p> <p>Flurstücke (teilweise): 167, 43/4, 43/2, 44/1, 44/2, 219, 705, 706, 46/3, 209, 211, 212, 213, 280, 281, 282, 491, 51/1, 317, 699, 262, 263, 151, 179, 182, 183, 61/3, 522, 630, 696, 697, 627, 624, 623</p> <p>Flurstücke (vollständig): 61/4, 61/5, 60/4, 60/3, 60/5, 60/8, 60/6, 664, 185, 576, 181, 299, 293, 291, 296, 291, 290, 292, 295, 298, 294, 289, 600, 575, 700, 701, 152, 261, 698, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 206, 210, 214, 215, 216, 217, 207, 208, 46/4</p>
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	<p>Bestand:</p> <p>Die Fläche befindet sich ebenfalls an der Straße „Am Strengfeld“ im Stadtgebiet Werder (Havel) und ist darüber erschlossen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. In diesem Gebiet sind mehr als 50 Wochenendhäuser vorzufinden. Die jeweiligen Grundstücke sind strukturiert gegliedert und als Ziergärten mit diversen Gartenpflanzen und kleinen Nebenanlagen entwickelt. Die Stellplätze der Wochenendhäuser sind an der Straße „Am Strengfeld“ innerhalb der Sonderbaufläche gegliedert. In einem öffentlich-rechtlichen Zulassungsverfahren wurden die baulichen Anlagen genehmigt. Daher sind die baulichen Anlagen und deren Grundstücke eindeutig als Siedlungsstruktur vorgeprägt (Charakter des Gebiets).</p> <p>Planung (Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“):</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Grünfläche“ als Sonderbaufläche „Wh“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigten Nutzungen planerisch erhalten werden. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden. Die Flächenausweisung ist auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation. Die Darstellung als Sonderbaufläche steht nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbildet. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung als Wohnbaufläche in der Fortschreibung des FNP bestehen bleiben. Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Uferstreifen wird als Grünfläche gesichert.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>

Lfd-Nr. im Plan: WER 26, Stadt: Werder (Havel)	
Bestandsdarstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	Angaben zum Landschaftsbild <ul style="list-style-type: none"> Stadt und Kleinstadt Vegetationsbestand / Biotop Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> Biotop der Grün- und Freiflächen (Biotop: Zahlcodierung: 102501 „Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager; weitgehend ohne Bäume“) Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft <ul style="list-style-type: none"> Nicht betroffen.

4. Fläche für den Gemeinbedarf

Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 4		
Ortsteil: Plötzin (Plessow) Flächengröße: 0,3 ha Erschließung: "Plessower Hauptstraße"	FNP Darstellung, Vorentwurf Stand: 07.06.2024, M 1:10.000  Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“	Liegenschaftskarte, Ausschnitt ALKIS, M 1:2.500 
Angaben	Gemarkung Plessow, Flur 3 Flurstücke (teilweise): 437, 442	
Erforderlichkeit der beabsichtigten Inanspruchnahme (Bezugnahme auf Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der geplanten Nutzungen/Glaubhaftmachung eines öffentlichen Interesses)	Bestand: Auf diesem Grundstück befindet sich ein Feuerwehrhaus. Das Feuerwehrhaus wurde in einem öffentlich- rechtlichen Zulassungsverfahren genehmigt. Im Baugenehmigungsverfahren konnte aufgrund des öffentlichen Interesses (Schutz der Bevölkerung) eine Zustimmung zur Befreiung der Verbote der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ erteilt werden. Planung (Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr"): Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisherige dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für die genehmigte Nutzung, welche durch Befreiung von Geboten und	

Lfd-Nr. im Plan: PLÖ 4	
	<p>Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch hergestellt und gesichert werden. Durch die vorhandene Baugenehmigung wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde auf Antrag der planenden Gemeinde geprüft, ob für die mit einem Bauleitplan vorbereiteten Vorhaben objektiv eine Befreiungsgrundlage vorlag (hier auf der Ebene der konkreten Durchführung). Demnach wurde mit der Bestätigung der vorhandenen Baugenehmigung dem öffentlichen Interesse Rechnung getragen, dass das Bauwerk dem Wohl der Allgemeinheit (Schutz der Bevölkerung) dient. Dies soll nun mit der Fortschreibung des FNP auch planerisch dokumentiert werden.</p> <p>Die Fläche für den Gemeinbedarf dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation Eine Zustimmung des Ministeriums für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ist nicht erforderlich.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten sind nicht vorgesehen.</p>
Zumutbare Alternativen	<p>Für die Verwirklichung der mit der Planung verfolgten Ziele bestehen keine Alternativen. Das Planungsziel lässt sich vorliegend nicht an einem nach dem Schutzkonzept der LSG-VO günstigeren Standort oder mit geringerer Eingriffsintensität verwirklichen. Für die Beibehaltung des Standortes spricht insbesondere der vorhandene Bestand.</p>
Bestands- darstellung der beplanten Fläche im LSG und Aussagen des Landschaftsplans zu den einzelnen Flächen	<p>Angaben zum Landschaftsbild</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorf mit deutlich veränderter Struktur <p>Vegetationsbestand / Biotope Auf der Ebene der Flächennutzungs-/Landschaftsplanung wird die Biotopbestimmung als allgemeine Kartiereinheit festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderbauflächen (Biotop: Zahlcodierung: 12330 „Gemeinbedarfsflächen“) <p>Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nicht betroffen.