

Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 – FNP 2040 –
der Stadt Werder (Havel)

Stand: März 2025

Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange – Abwägungstabelle -

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 20.06.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 08.08.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Werder (Havel) einreichen.

Nr. TÖB	Behörden ; Träger öffentlicher Belange
1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung <i>Schreiben vom 09.08.24</i>
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming <i>Schreiben vom 31.07.2024</i>
3	Landkreis Potsdam-Mittelmark <i>Schreiben vom 08.08.2024</i>
4	Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz/ <i>Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz</i>
5	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg <i>Schreiben vom 01.08.24</i>
6	Landesamt für Umwelt <i>Schreiben vom 09.08.24</i> Stellungnahme Immissionsschutz mit Schreiben vom 23.08.2024
7	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum <i>Schreiben vom 03.07.2024 und vom 02.08.2024</i>
8	Landesamt für Bauen und Verkehr <i>Schreiben vom 01.07.2024</i>
9	Eisenbahn-Bundesamt (EBA)
10	Landeseisenbahnaufsicht Brandenburg
11	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung <i>Schreiben vom 03.07.2024</i>
12	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz, Gesundheit <i>Schreiben vom 20.06.24</i>
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <i>Schreiben vom 09.09.2024</i>
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <i>Schreiben vom 04.04.2024</i>
14	Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Untere Forstbehörde <i>Schreiben vom 15.08.24</i>
15	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen <i>Schreiben vom 15.08.24</i>
16	Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg <i>Schreiben vom 12.09.2024</i>
17	Wasserstraßen- und Schifffahrtverwaltung des Bundes – Wasserstraßen- und Schifffahrtamt Brandenburg <i>Schreiben vom 05.08.24</i>
18	BVVG Bodenverwertungs- und /verwaltungs GmbH
19	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
20	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH <i>Schreiben vom 06.08.2024</i>
21	e-dis Netz GmbH
22	WAZV Wasser- und Abwasserzweckverband Werder-Havelland
23	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG <i>Schreiben vom 24.06.2024</i>
24	AMP Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH
25	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Ost
26	Deutsche Bahn AG
27	GDMcom mbH <i>Schreiben vom 04.07.2024</i>
28	Primagas Energie GmbH <i>Schreiben vom 20.06.2024</i>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Behörden ; Träger öffentlicher Belange
29	Regiobus Potsdam Mittelmark GmbH
30	50Hertz Transmission GmbH <i>Schreiben vom 03.07.2024</i>
31	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst <i>Schreiben vom 26.06.2024</i>
32	Polizeipräsidium Land Brandenburg
33	Wasser und Bodenverband „GHHK – HK – HS“ <i>Schreiben vom 04.07.2024</i>
34	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr <i>Schreiben vom 18.07.2024</i>
35	Bundeswehr Wehrbereichsverwaltung Ost
36	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR
37	Tourismusverband Havelland e.V. <i>Schreiben vom 08.08.24</i>
38	Industrie- und Handelskammer Potsdam <i>Schreiben vom 08.08.24</i>
39	Handelsverband Berlin Brandenburg e.V. <i>Schreiben vom 12.07.2024</i>
40	Kreishandwerkerschaft Potsdam <i>Schreiben vom 28.06.2024</i>
41	Landesjagdverband Brandenburg e.V.
42	Kreisverband Potsdam der Garten- und Siedlerfreunde e.V.
43	Stadt Beelitz <i>Schreiben vom 21.06.2024</i>
44	Gemeinde Kloster Lehnin
45	Gemeinde Schwielowsee
46	Gemeinde Groß Kreutz (Havel) <i>Schreiben vom 07.08.2024</i>
47	Stadt Ketzin
48	Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung-Stadterneuerung <i>Schreiben vom 03.07.2024</i>
49	Evangelische Heilig-Geist-Kirchengemeinde Werder (Havel) <i>Schreiben vom 31.07.2024</i>
50	Katholische Kirche Pfarrei Allerheiligen – Potsdamer Land
51	Bundespolizeipräsidium
52	Landesamt für Soziales und Versorgung <i>Schreiben vom 20.06.2024</i>
53	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH
54	VBB Verkehrsbund Berlin-Brandenburg GmbH
55	ODEG – Ostdeutsche Eisenbahn GmbH
56	Tyczka Energie GmbH <i>Schreiben vom 23.07.2024</i>
57	DNS:NET Internet Service GmbH

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung <i>Schreiben vom 09.08.24</i>	<p>1.) Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht: Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen</p> <p>2.) Erläuterungen: Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) hat in ihrer Sitzung am 17.01.2022 den Beschluss für die Fortschreibung des 2008 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes (FNP) 2020 der Stadt Werder (Havel) gefasst. Mit dem Beschluss wird ein neuer Flächennutzungsplan 2040 aufgestellt. Die Stadt Werder (Havel) besteht aus der Kernstadt Werder (Havel) sowie aus 8 Ortsteilen (s.o.) mit insgesamt 26.585 Einwohnern (amtlicher Stichtag 31.12.2018, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg). Das Plangebiet des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) umfasst das gesamte Stadtgebiet und hat eine Gesamtgröße von ca. 11.703 ha. Wesentliche Grundlage für die Beurteilung des FNP-Vorentwurfs ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019, der am 01.07.2019 in Kraft getreten ist. Für die Bewertung des aufzustellenden Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung insbesondere folgende Ziele (Z) der Raumordnung zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> - Z 2.6 LEP HR Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an Zentrale Orte - Z 2.7 LEP HR Schutz benachbarter Zentren - Z 2.13 LEP HR Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte - Z 2.14 LEP HR Einzelhandelsagglomerationen - Z 3.6 LEP HR Mittelzentren - Z 5.2 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen - Z 5.3 LEP HR Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen - Z 5.4 LEP HR Vermeidung der Erweiterung von Streu- und Splittersiedlung - Z 5.5 LEP HR Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf (Innenentwicklung und Eigenentwicklungsoption - EEO) - Z 5.6 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung - Z 6.2 LEP HR Sicherung des Freiraumverbundes und seiner Funktionen Wohnsiedlungsflächen </p> <p>3.) Die Stadt Werder (Havel) befindet sich gemäß dem LEP HR im Berliner Umland (Ziel 1.1 LEP HR) und gehört damit (teilweise) zu den</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 2.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 3.) Kenntnisnahme</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung, in denen deren Entwicklung quantitativ unbegrenzt möglich ist. Das heißt, dass für die Flächen der Stadt Werder (Havel), welche nach der Festlegungskarte des LEP HR innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung liegen, die Festlegungen der Ziele Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 nicht gelten (Ziel 5.6 Abs. 1 LEP HR). Auf diesen Flächen ist somit wie oben erwähnt, eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Ziel 5.6 Abs. 3 LEP HR).</p> <p>4.) In allen Gemeindeteilen der Stadt Werder (Havel), welche sich nicht im Gestaltungsraum Siedlung befinden und somit keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind, ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (insb. Wohn- und Mischbauflächen) nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich (Ziel 5.5 LEP HR), d.h.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch 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 Werder ca. 7,3 ha) geplant werden; anzurechnen sind hier ggf. auch Wohnsiedlungsflächen in „alten“ Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B (am 15.05.2009) dargestellt bzw. festgesetzt wurden; - Wohnsiedlungsflächen, die während der Laufzeit des LEP B-B in Bauleitplänen (BP und FNP) rechtswirksam dargestellt bzw. festgesetzt wurden, sind nicht auf die Eigenentwicklungsoption anzurechnen. <p>5.) Am Stichtag 31.12.2018 hatte die Stadt Werder (Havel) in ihrem Gemeindegebiet außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung 7.223 Einwohner. Daraus ergibt sich eine Eigenentwicklungsoption (EEO) im Umfang von 7,3 ha.</p> <p>Wie o.g. sind Wohnsiedlungsflächen aus Bauleitplänen, die vor dem Inkrafttreten des LEP B-B am 15.05.2009 festgesetzt oder dargestellt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, auf die EEO anzurechnen. Wir begrüßen sehr, dass die möglich anzurechnenden Wohnbauflächen, welche in Bauleitplänen vor dem 15.05.2009 festgesetzt wurden, in der Begründung auf den Seiten 38 ff. dokumentiert worden sind. Demnach existieren zwei Wohnbauflächen, welche unbebaut und nicht erschlossen sind. Diese nehmen eine EEO von insgesamt 3,7 ha in Anspruch. Soweit sich die Ausweisung neuer</p>	<p>Zu 4.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 5.) Kenntnisnahme Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Wohnbauflächen übersteigen die ermittelten Eigenentwicklungsoptionen nicht. Die Planung hält die Ziele der Raumordnung ein. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der Berechnung der EEO entsprechend angepasst.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohnsiedlungsflächen vorrangig durch Verdichtung im Innenbereich vollzieht oder die zur Verfügung stehende EEO nicht übersteigt, stehen Ziele der Raumordnung dem nicht entgegen.</p> <p>6.) Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand wären auf die EEO nicht anzurechnen bzw. anzurechnen:</p> <p>6.1) Unseres Kenntnisstandes nach befindet sich aktuell das Bebauungsplanverfahren BP 074/20 „Havel-Frucht“ in Aufstellung, bei dessen Inkrafttreten 0,1 ha der EEO in Anspruch genommen werden würde. Demnach stünden nach Abzug der Alt-Bebauungspläne mit Wohnbauflächenausweisungen und der Fläche im BP 074/20 noch 3,5 ha der EEO für die Wohnflächenentwicklung Werders außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung zur Verfügung.</p> <p>6.2) Der überwiegende Teil der neu dargestellten Siedlungsflächen (Wohn- und Mischbauflächen, auch als Erweiterungsflächen in der Begründung bezeichnet), folglich die Flächen TÖP 6, PHÖ 2, PHÖ 3, BLI 2, BLI 3, GLI 2, GLI 3, GLI 4, TÖP 3 und GLI 1 erfüllen die Kriterien der Innenentwicklung¹ gemäß LEP HR (Innenbereich, Arrondierungen/Abrundungen) und werden nicht auf die EEO angerechnet.</p> <p>6.3) Auf der Fläche PLÖ 3 im Ortsteil Plötzin soll eine 1,7 ha große Konversionsfläche, welche aktuell als Grünland genutzt und im wirksamen FNP als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wird, als Wohnbaufläche im neuen FNP festgesetzt werden. Ein Siedlungsanschluss ist vorhanden, jedoch ist eine bauliche Vorprägung nur teilweise erkennbar. Die Entwicklung dieser Fläche zu einer Wohnbaufläche ist unter Anrechnung auf die EEO zulässig. Angerechnet wird an dieser Stelle der unbebaute Bereich (der bauliche Bestand auf der Fläche wird nicht angerechnet), was eine Inanspruchnahme der EEO von 1,3 ha ergibt.</p> <p>6.4) Gleiches gilt für die Entwicklung der Fläche DER 3 von einer Grünfläche zu einer Gemischten Baufläche. Die Fläche befindet sich im Ortsteil Derwitz und ist insgesamt 1,8 ha groß und wird vollständig auf die EEO angerechnet.</p> <p>6.5) Die beiden genannten Flächen können unter Anrechnung von insgesamt 3,1 ha auf die EEO der Stadt Werder (Havel) entwickelt werden. Die EEO wäre für die genannten neu ausgewiesenen</p>	<p>Zu 6.1) Kenntnisnahme Die Begründung zum Flächennutzungsplan wird hinsichtlich der Berechnung der EEO entsprechend angepasst. (siehe Punkt 6.5 dieser Tabelle)</p> <p>Zu 6.2) Kenntnisnahme Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wird auf die Wohnbaufläche PHÖ 3 verzichtet und eine Gemischte Baufläche PHÖ 6 mit 1,2 ha neu ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung werden weiterhin erfüllt.</p> <p>Zu 6.3) Kenntnisnahme Im Entwurf des Flächennutzungsplanes wird die Wohnbaufläche PLÖ 3 verkleinert und an Stelle dessen im Ortsteil Plötzin die Fläche PLÖ 7 neu ausgewiesen. Die Ziele der Raumordnung werden weiterhin erfüllt.</p> <p>Zu 6.4) Kenntnisnahme Auch durch die Berücksichtigung der „Vollanrechnung“ der DER 3 Fläche werden die Ziele der Raumordnung weiterhin erfüllt.</p> <p>Zu 6.5) Kenntnisnahme Unter Berücksichtigung der weiteren Stellungnahmen während der frühzeitigen Behörden- und</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																					
		Wohnsiedlungs- bzw. Mischbauflächen ausreichend. Zur Verfügung steht der Stadt Werder (Havel) dann noch eine EEO von insgesamt 0,4 ha (unter der Annahme, dass das Bebauungsplanverfahren 074/20 „Havel-Frucht“ abgeschlossen und der BP rechtskräftig wird).	<p>Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der o.g. Beurteilung der Erweiterungsflächen ergeben sich für den Entwurf der Fortschreibung des FNP nun folgende Anrechnung der EEO:</p> <p>Folgende Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen, welche den EEO anzurechnen sind, werden mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 neu ausgewiesen:</p> <table><tr><td colspan="2">Wohnbaufläche</td><td>1,76 ha</td></tr><tr><td>Plötzin</td><td>PLÖ 7</td><td>1,4 ha</td></tr><tr><td>Phöben</td><td>PHÖ 4</td><td>0,36 ha</td></tr></table> <table><tr><td colspan="2">Gemischte Baufläche</td><td>3,3 ha</td></tr><tr><td>Derwitz</td><td>DER 3</td><td>1,8 ha</td></tr><tr><td>Phöben</td><td>PHÖ 6</td><td>1,2 ha</td></tr><tr><td>Plötzin (Plessow)</td><td>PLÖ 3</td><td>0,3 ha</td></tr></table> <p>Neben den „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen, welche sich außerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ befinden, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 folgende bestehende Wohnbaufläche des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 weiter erhalten: o.g. 1,7 ha (TOP 4 aus FNP 2020)</p> <p>Alle anderen Flächen des FNP 2020 sind bereits erschlossen, bebaut oder werden aus der Fortschreibung des FNP herausgenommen, z.B. PLÖ 2 (Reduzierung von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft: 2,0 ha). Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, insbesondere dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) sind bei der Ermittlung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung folgende Parameter zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Am Stichtag (31.12.2018) hatten die betroffenen Ortsteile insgesamt 7.223 Einwohner = 7,3 ha <p>Nach Berücksichtigung der <u>1,7 ha</u> aus dem FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sowie des Bebauungsplanes 074/20 „Havel-Frucht“ (0,1 ha EEO) stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) nach den Zielen der Raumordnung insgesamt 5,5 ha an zusätzliche</p>	Wohnbaufläche		1,76 ha	Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha	Phöben	PHÖ 4	0,36 ha	Gemischte Baufläche		3,3 ha	Derwitz	DER 3	1,8 ha	Phöben	PHÖ 6	1,2 ha	Plötzin (Plessow)	PLÖ 3	0,3 ha
Wohnbaufläche		1,76 ha																						
Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha																						
Phöben	PHÖ 4	0,36 ha																						
Gemischte Baufläche		3,3 ha																						
Derwitz	DER 3	1,8 ha																						
Phöben	PHÖ 6	1,2 ha																						
Plötzin (Plessow)	PLÖ 3	0,3 ha																						

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>7.) Gewerbeflächen Im Ortsteil Plötzin soll eine (Deponie-)Fläche (PLÖ 6), auf welcher sich ein bestehender Lager- und Recyclingplatz befindet, im FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Auch die Entwicklung von Gewerbeflächen muss grundsätzlich unter der Beachtung des Anschlusses an ein vorhandenes Siedlungsgebiet erfolgen. Nur wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Siedlungsflächen ausschließen, liegen die Ausnahmevoraussetzungen des Zieles 5.2 Abs. 2 LEP HR vor). Einer Darstellung der Fläche als Gewerbliche Baufläche, welche zum Ziel die Sicherung der gegenwärtigen Nutzung hat, stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen, da die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 5.2 Abs. 2 gegeben sind (laut Begründung wird dem Trennungsgrundsatz gem. BImSchG Rechnung getragen).</p> <p>8.) Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen Für die Ausweisung von Sonderbauflächen für die Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFFA) ist vor allem das Ziel 6.2 LEP HR maßgeblich. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Sämtliche vorgesehenen Flächen für die potenzielle Ansiedlung von PVFFA befinden sich außerhalb der Flächenkulisse des Freiraumverbunds. Die Planungsabsichten befinden sich somit nicht im Widerspruch zu Z 6.2 LEP HR zum Schutz des Freiraumverbundes.</p> <p>9.) Einzelhandel 9.1) Die Plankarte enthält die Darstellungen von zwei Sonderbauflächen für Großflächigen Einzelhandel. Es handelt sich um einen geplanten EDEKA-Markt in Glindow östlich der Klaistower Straße/an der</p>	<p>Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2040 zur Verfügung. In Summe der Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden 5,06 ha von den noch möglichen 5,5 ha an Entwicklungsfläche ausgewiesen. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist die Fortschreibung des FNP an die Ziele der Raumordnung angepasst. <u>Die Begründung zum FNP wird entsprechend angepasst.</u></p> <p><u>Zu 7.)</u> Kenntnisnahme, keine Einwendungen.</p> <p><u>Zu 8.)</u> Kenntnisnahme Der Freiraumverbund des LEP HR (Z 6.2) wurde bei der Ausweisung der Sonderbauflächen für PV berücksichtigt.</p> <p>Zu 9.) Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch eine Berücksichtigung des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Werder (Havel), (vom 27. Januar 2023).</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Alpenstraße und um einen REWE-Markt für welchen eine Erweiterung vorgesehen ist ebenfalls in Glindow an der Dr.-Külz- Straße. Eine Übernahme des Beschlusses zum „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Werder (Havel)“ (EHK Werder) durch Ausweisung der Zentralen Versorgungsbereiche sowie der städtebaulich integrierten Nahversorgungslagen und ggf. weiterer Standorte ist jedoch in der Plankarte des FNP nicht zu erkennen. Die Erweiterung des REWEs befindet sich im zentralen Versorgungsbereich „C-Zentrum – Nahversorgungszentrum Ortskern Glindow“ und der geplante EDEKA ist im EHK Werder als „Potentielle Nahversorgungslage Glindow (EDEKA)“ als Standort mit ergänzender Versorgungsfunktion vermerkt. In Anbetracht der Entwicklungspotenziale sowie bestehender großflächiger Einzelhandelseinrichtungen regen wir an, den FNP zu nutzen, um für das Stadtgebiet die räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche zu übernehmen. Diese könnten dann als Grundlage für die Beurteilung von zukünftigen Ansiedlungsvorhaben dienen. Wir verweisen dazu insbesondere auf die Ziele 2.13 und 2.14 LEP HR, wonach die landesplanerische Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben ggf. von deren Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs abhängig ist. Einem Verzicht auf eine Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen im FNP stünden Ziele der Raumordnung allerdings nicht entgegen.</p>	<p>Danach werden in der Fortschreibung des FNP, Sonderbauflächen der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel (GEH) innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches B-Zentrum Am Strengfeld und des C-Zentrums Ortsteil Glindow (bestehender REWE-Markt) ausgewiesen. Für den zentralen Versorgungsbereich B – Zentrum Havelauen (Norma & REWE, Zum Großen Zernsee) ist eine Anpassung in eine Sonderbaufläche nicht notwendig, da für diesen Bereich ein Kerngebiet (MK) durch den BPL 029 95 B „Havelauen Werder“ festgesetzt ist. In Kerngebieten ist der großflächige Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Zudem sind MK aus gemischten Bauflächen entwickelbar.</p> <p>Für die Fortschreibung wurden weitere zwei Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „GEH“ festgelegt, die im Einzelhandelskonzept als (potenzielle) Nahversorgungslagen definiert sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - GLI 10 in Glindow östlich der Klaistower Straße/an der Alpenstraße (geplanter Edeka-Markt)und - WER 30 in Werder (Havel), Berliner Straße (Erweiterung bestehender Lidl-Markt) <p>Für diese beiden Standorte gibt nach dem Einzelhandelskonzept konkrete Entwicklungsabsichten als großflächige Einzelhandelsbetriebe, so dass die Ausweisung von Sonderbauflächen an dieser Stelle erforderlich wäre. Allerdings wird die Fläche „GLI 10“ für die Fortschreibung nicht weiter berücksichtigt, da naturschutzfachliche Belange entgegenstehen (LSG-Verordnung).</p> <p>Auf die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im FNP wird nach Prüfung auf Grund des Hinweises abgesehen, um die Planzeichnung nicht weiter zu überfrachten und die Lesbarkeit des Plans nicht einzuschränken. Eine grundsätzliche Übernahme der festgelegten Versorgungsbereiche ist nicht erforderlich. Zudem wird in der Begründung der Fortschreibung auf das Einzelhandelskonzept kurz eingegangen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>9.2) Auf Grund der Größe (Erweiterung REWE) und Lage (EDEKA in Randlage von Wohnsiedlungsgebieten) der beiden Einzelhandelsvorhaben ist auf der verbindlichen Bauleitplan-Ebene ein Nachweis, dass die verbrauchernahe Versorgung in den benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt wird, erforderlich.</p> <p>10.) Teilregionalplan (TPR) Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde am 06.06.2024 als Satzung beschlossen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft, Havelland-Fläming vom 27.06.2024, in der darauf hingewiesen wird, dass im Sachlichen Teilregionalplan 2027 Windenergienutzung 2027 keine Eignungsgebiete, sondern Vorranggebiete für die Windenergienutzung festgelegt werden. Ein kleiner Teil des im TRP ausgewiesenen Vorranggebietes Windenergie 05 befindet sich im Süden des Stadtgebietes / im Plangebiet des FNP Werder (Havel) südlich des OT Bliesendorf.</p> <p>11.) Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 (RegPI H-F 3.0) liegt nunmehr als raumkonkreter Entwurf vor. Das öffentliche Beteiligungsverfahren zu diesem Entwurf hat stattgefunden. Der Regionalplan-Entwurf sieht für Teile des Geltungsbereichs eine Festlegung als Vorranggebiete für die Landwirtschaft (vorwiegend im westlichen Bereich des Plangebiets) und Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz vor. In den Ortsteilen Derwitz, Plötzin und Glindow werden einzelne Bereiche als Vorbehaltsgebiete Siedlung festgelegt. Zudem wird ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (nördlich vom OT Bliesendorf zwischen den OT Plötzin und Glindow) ausgewiesen.</p>	<p>Zu 9.2) Ein Hinweis auf zu vertiefende Betrachtungen zu den Auswirkungen der festgelegten Sonderbauflächen „GEH“ auf die benachbarten Gemeinden und dessen Versorgungsbereiche in der verbindlichen Bauleitplanung wird in die Begründung zum FNP aufgenommen. Dem Hinweis wird gefolgt und wird im Kapitel 7.1 „Stadtplanerischer Auswirkungen ergänzt.</p> <p>Zu 10.) Die im Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 im Stadtgebiet Werder (Havel) ausgewiesene Teilfläche des Vorranggebietes für die Windenergie Nr. 05 „Ferch“ wird im Entwurf der Fortschreibung entsprechend dargestellt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 11.) <u>Vorranggebiete für die Landwirtschaft</u> Hinsichtlich der Vorranggebiete für die Landwirtschaft erfolgt eine Konzeptanpassung von Seiten der Regionalen Planungsgemeinschaft zum Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0. Die Regionale Planungsgemeinschaft verwies in ihrer Stellungnahme ausdrücklich darauf, dass für die Fortschreibung des FNP der Stadt Werder (Havel) aktuell die dargestellten Vorranggebiete Landwirtschaft nicht zu berücksichtigen sind.</p> <p><u>Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz</u> Kenntnisnahme. Keine Auswirkungen auf den FNP. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat keine Einwendung in ihrer Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Vorbehaltsgebiete Siedlung</u> Kenntnisnahme. Keine Auswirkungen auf den FNP. Die Regionale Planungsgemeinschaft hat keine Einwendung in</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>12.) Hochwasserrisiko Teile des Stadtgebietes (vor allem der nordöstliche Bereich) liegen in einem Hochwasserrisikogebiet. Wir weisen deshalb auch darauf hin, dass im Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BPR HV) Ziele und Grundsätze der Raumordnung zur Vorsorge gegen Überschwemmungsgefährdung festgelegt sind, die durch die Kommunen in ihren Bauleitplänen zu beachten bzw. berücksichtigen sind.</p> <p>13.) Grundsätzliche Anmerkungen Wir weisen darauf hin, dass eine Prüfung der Planunterlage auf Grund ihrer Dimension sich als sehr aufwändig erwiesen hat. Wir bitten deshalb darum, die Planunterlage bei einer nächsten Beteiligung bspw. in Teilbereiche zu gliedern. Außerdem empfehlen wir für eine verbesserte Lesbarkeit die in der Begründung aufgeführten und dokumentierten Neuausweisungen im FNP 2040 mit ihren Kurzbezeichnungen auch grafisch im Kartenteil nachvollziehbar zu verorten.</p> <p>14.) Die vorliegende Stellungnahme entspricht in Vollständigkeit und Genauigkeit dem Verfahrensstand eines vorbereitenden Bauleitplanes. Für aus dem FNP abgeleitete Bebauungspläne ist erneut nach den Zielen der Raumordnung anzufragen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt dann eine abschließende Prüfung konkreter Festsetzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung.</p>	<p>ihrer Stellungnahme abgegeben.</p> <p><u>Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung</u> Die dargestellte Maßnahme (M3) im Vorentwurf der Fortschreibung des FNP steht nicht im Einklang mit der Festlegung des Vorbehaltsgebietes zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe VB 26 „Plötzin Ost“. Hier erfolgt eine Plananpassung zum Entwurf des FNP, so dass der Konflikt mit der regional bedeutsamen Rohstoffsicherung ausgeräumt ist. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p><u>Zu 12.) Hochwasserrisikogebiet</u> Im Vorentwurf der Fortschreibung des FNP wurde das Hochwasserszenario 100-jähriges HQ-mittel zu Grunde gelegt. Die Regionale Planungsgemeinschaft empfiehlt, die Darstellung des Hochwassereignisses mit einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit (200-jährig) darzustellen. Dieser Anregung wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP gefolgt und entsprechend dargestellt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><u>Zu 13.)</u> Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden, denn zum Vorentwurf wurden Teilpläne mit der entsprechenden Nummerierung erstellt, welche auch während der Beteiligung zu gestellt worden sind. Dabei handelt es sich, wie in der Begründung dokumentiert, um die Anlagen A bis J. Die Aufteilung erfolgte ortsteilbezogen. Kenntnisnahme, nicht abwägungsrelevant</p> <p><u>Zu 14.) Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung zum FNP ergänzt.</u> <u>Nicht abwägungsrelevant, Kenntnisnahme</u></p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Sollten Sie Rückfragen haben, stehen wir gern zur Verfügung.</p> <p>15.) Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht - Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl. I S. 235) - Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) - 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/ - Entwurf des sachlichen Teilregionalplans (TPR) Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde am 06.06.2024 als Satzung beschlossen; im Internet aufrufbar unter https://havelland-flaeming.de/regionalplan/entwurf-sachlicher-teilregionalplan-wind/ - Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRP HV) v. 19.08.2021; in Kraft getreten am 01.09.2021 mit Verkündung im BGBl. Teil I Nr. 57 vom 25.08.2021</p> <p>16.) Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>17.) Hinweise - Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt. - Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de. - Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur</p>	<p>Zu 15.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 16.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 17.) Die Stadt Werder (Havel) bedankt sich für Hinweise Kenntnisnahme</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Aktualisierung des Raumordnungskatasters/ PLIS zusätzlich an das LBV/Raumb Beobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de . - Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf .	
2	Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming <i>Schreiben vom 31.07.2024</i>	<p>1.) Formale Hinweise</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ist nach § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung (RegBkPIG) vom 08. Februar 2012 (GVBl. I Nr. 13), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Mai 2024 (GVBl. I Nr. 20), Trägerin der Regionalplanung in der Region Havelland-Fläming. Ihr obliegt die Aufstellung, Fortschreibung, Änderung und Ergänzung des Regionalplans als übergeordnete und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet der Region.</p> <p>Die Satzung über den Sachlichen Teilregionalplan Grundfunktionale Schwerpunkte wurde mit Bescheid vom 23. November 2020 von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 trat der sachliche Teilregionalplan in Kraft.</p> <p>Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht.</p> <p>In der 6. Öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 18. November 2021 wurde der Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 05. Oktober 2021, bestehend aus textlichen Festlegungen, Festlegungskarte und Begründung gebilligt. Die Regionalversammlung hat zudem beschlossen, für den Entwurf des Regionalplans das Beteiligungsverfahren sowie die öffentliche Auslegung der Unterlagen nach § 9 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 2 Abs. 3 RegBkPIG durchzuführen. IN diesem Verfahren bestand bis zum 09. Juni 2022 die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Am 17. November 2022 hat die Regionalversammlung Havelland-Fläming den Beschluss gefasst, die Festlegung von Gebieten für die Windenergienutzung vom Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 abzutrennen und hierfür einen Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 aufzustellen. In der 11. Öffentlichen Sitzung</p>	Zu 1.) Kenntnisnahme

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte) als Satzung beschlossen. Diese wurde bei der Landesplanungsbehörde zur Genehmigung eingereicht. Das Aufstellungsverfahren zum Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 wird mit den übrigen Festlegungen fortgeführt.</p> <p>2.) Regionalplanerische Belange 2.1) Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz Gem. Grundsatz 2.1.1 ist im Entwurf des Regionalplans 3.0 die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz vorgesehen. Diese berücksichtigen Flächen, die bei einem Hochwasser mit einem Widerkehrintervall von 200 Jahren (Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit, HQ extrem) überschwemmt werden. In den Vorbehaltsgebieten vorbeugender Hochwasserschutz sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die spezifische Hochwassergefährdung berücksichtigt werden. Standorte für private und öffentliche Gebäude sowie Infrastruktureinrichtungen sollen so ausgewählt werden, dass sie im Hochwasserfall keinen Schaden nehmen bzw. bestehende und neue Gebäude so angepasst werden, dass sie ein Hochwasser unbeschadet tolerieren. Der vorliegende Flächennutzungsplanentwurf berücksichtigt lediglich Hochwasserrisikogebiete, denen das Hochwasserszenario 100-jährliches HQ-mittel zugrunde liegt. Es wird angeregt, auch Hochwasserereignisse mit einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit zu berücksichtigen.</p> <p>2.2) Oberflächennahe Rohstoffe Die beabsichtigte Festlegung von Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M3) nördlich von Elisabethhöhe steht nicht im Einklang mit dem Entwurf des Regionalplans 3.0. An dieser Stelle ist im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 Festlegung des Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe VB 26 „Plötzin Ost“ vorgesehen. In den Vorbehaltsgebieten oberflächennahe Rohstoffe soll dem Belang der regional bedeutsamen Rohstoffsicherung bei der Abwägung mit konkurrierenden Raumansprüchen, welche eine mögliche Rohstoffgewinnung dauerhaft erschweren oder behindern, ein besonderes Gewicht beigemessen werden.</p>	<p><u>Zu 2.1) Vorbehaltsgebiete vorbeugender Hochwasserschutz</u> Im Vorentwurf der Fortschreibung des FNP wurde das Hochwasserszenario 100-jähriges HQ-mittel zu Grunde gelegt. Die Regionale Planungsgemeinschaft empfiehlt die Darstellung des Hochwassereignis mit einer geringeren Eintrittswahrscheinlichkeit (200-jährig) darzustellen. Dieser Anregung wird zum Entwurf der Fortschreibung des FNP entsprechend berücksichtigt und dargestellt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><u>Zu 2.2) Oberflächennahe Rohstoffe</u> Die dargestellte Maßnahme (M3) im Vorentwurf der Fortschreibung des FNP steht nicht im Einklang mit der Festlegung des Vorbehaltsgebiet zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe VB 26 „Plötzin Ost“. Hier erfolgt eine Plananpassung zum Entwurf der Fortschreibung, so dass der Konflikt mit den regional bedeutsamen Rohstoffsicherung ausgeräumt ist. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2.3) Landwirtschaft Die Regionalversammlung Havelland-Fläming hat im Ergebnis des öffentlichen Auslegungs- und Beteiligungsverfahrens am 06. Juni 2024 beschlossen, das Planungskonzept zur Festlegung von Vorranggebieten für die Landwirtschaft zu ändern. Die im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 vom 15. Oktober 2021 dargestellten Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind daher für die aktuelle Planung nicht zu berücksichtigen. Mit einem zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0, der voraussichtlich auch veränderte Festlegungen zu Vorranggebieten für die Landwirtschaft beinhalten wird, kann im ersten Halbjahr 2025 gerechnet werden.</p> <p>2.4) Windenergienutzung Für das Stadtgebiet Werder (Havel) sind im Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 keine Festlegungen vorgesehen.</p>	<p><u>Zu 2.3)</u> Auf Grund der Konzeptanpassung der Vorranggebieten für die Landwirtschaft zum zweiten Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 verweist die Regionale Planungsgemeinschaft ausdrücklich darauf, dass für die Fortschreibung des FNP der Stadt Werder (Havel) aktuell die Vorranggebiete Landwirtschaft nicht zu berücksichtigen sind. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p><u>Zu 2.4) Windenergienutzung</u> Entgegen der Stellungnahmen sind im Stadtgebiet der Stadt Werder (Havel) , wie in der Begründung zum Vorentwurf der Fortschreibung des FNP dokumentiert, im Teilregionalplan Wind ca. 24 ha vom Vorranggebiet für die Windenergie Nr. 05 „Ferch“ ausgewiesen. Dies wird auch in der Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanung bestätigt. Die Stadt Werder (Havel) geht von einer irrtümlichen Stellungnahme aus und übernimmt die Darstellung aus dem Teilregionalplan zum Entwurf des FNP entsprechend. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p>
3	<p>Landkreis Potsdam-Mittelmark</p> <p><i>Schreiben vom 08.08.2024</i></p>	<p>1.) Mit Ihrer Mail vom 20.06.2024 bitten Sie um Stellungnahme des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) mit Stand der Unterlagen vom Juni 2024. Folgende Fachdienste des Landkreises Potsdam-Mittelmark wurden beteiligt und geben nachstehende Einwendungen aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können, Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit sowie allgemeine Hinweise. Diese Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entspricht keiner vollumfänglichen rechtsaufsichtlichen Prüfung.</p> <p>Fachdienst Umwelt 2.) Untere Wasserbehörde Folgende Wasserrechtliche Belange sind in dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig zu</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>beachten:</p> <p><u>2.1) Wasserschutzgebiete</u> Einige Planungen (siehe Tab. 1) befindet sich in der weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Töplitz. Das Schutzgebiet wurde mit Datum vom 06.05.1981 festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich eine Vielzahl von Planungen (siehe Tab. 1) in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Werder. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Wasserwerk Werder von 1981 ist zu beachten. Für das Wasserwerk wird derzeit die Verordnung überarbeitet. Nach Inkrafttreten der neuen Verordnung für das Wasserschutzgebiet Werder befinden sich eine Vielzahl an Planungen weiterhin in der Schutzzone III A oder B. Die dann geltenden Regelungen für das Wasserschutzgebiet sind dem Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg (siehe Homepage des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg – MLUL) zu entnehmen und zu beachten. Für Wasserschutzgebiete gelten Verbote und Beschränkungen, die einzuhalten sind. Diese gelten dem Schutz des Grundwassers und sollen nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Wasserbeschaffenheit verhindern. Im Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg ist festgehalten, dass in der Schutzzone III bzw. IIIA die Darstellung von neuen Bauflächen oder Baugebieten im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, wenn darin eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete vorgesehen wird, als auch die Festsetzung von neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verboten ist. Ausgenommen davon sind Gebiete, die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind und die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt.</p> <p>Begründet wird dies damit, dass die Darstellung neuer Bauflächen oder Baugebiete, je nach der Zweckbestimmung, die Bebauung großer Flächen mit Wohnhäusern, Gewerbe oder Industrie nach sich zieht. Damit findet auf vorher wenig frequentierten Flächen ein verstärkter Umgang mit wassergefährdenden Stoffen statt. Es fallen in verstärktem</p>	<p><u>Zu 2.)</u> Abwägung im Einzelnen zu den folgenden Punkten</p> <p>Zu 2.1) Das geplante Verfahren zur Neuausweisung der Wasserschutzgebiete bzw. der Überarbeitung der Verordnung wird zur Kenntnis genommen. Aktuell geht die Stadt Werder (Havel) davon aus, dass das Verfahren der Fortschreibung des FNP vor der Fertigstellung der Überarbeitung der Verordnung der Wasserschutzgebiete in Kraft getreten sein wird. Die Annahme begründet sich dahingehend, weil der Stadt Werder (Havel) aktuell noch keine verfahrensrechtlichen Schritte der Überarbeitung der Verordnung bekannt sind (hier Beteiligung – Anhörungsverfahren –). Die rechtswirksamen Wasserschutzgebiete sind nachrichtlich in den FNP übernommen.</p> <p>Die genannten konkreten Anforderungen bei der Entwicklung von Baugebieten betrifft die Ebene der Bebauungsplanung. Die Aussage, dass im Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg für die Schutzzone III bzw. IIIA neue Baugebiete verboten sind, kann nicht nachvollzogen werden. Eine solche Formulierung ist im Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg vom MLUK aus dem Jahr 2018 nicht gegeben. Vielmehr wird im Leitfaden auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz verwiesen. Danach heißt es, dass bei künftigen Schutzzone bereits bestehende Nutzungen zu berücksichtigen sind. Auch weit fortgeschrittene Planungen (z.B. Flächennutzungspläne, Baupläne) sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Aufgrund, dass das Anhörungsverfahren der Stadt Werder nicht bekannt ist und der anstehende Entwurf der Fortschreibung des FNP für die nächste Beteiligungsrunde beschlossen werden soll, würde hier eine fortgeschrittene Planung vorliegen, welche bei der Ausweisung der Wasserschutzgebiete zu berücksichtigen ist. Daher hält die Stadt Werder (Havel) an Ihre Planung weiterhin fest.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Maße Abwasser und Abfälle an. Es werden Flächen versiegelt, was zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung führen kann. Somit steigen durch neue Baugebiete die Risiken für die Menge und Qualität des zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwassers.</p> <p>Die Entwurfsverfasser sind aufgefordert, ihre Pläne bezüglich der erhöhten Versiegelung aufgrund von Überbauung zu überdenken. Hierbei ist abzuwägen, ob die Schaffung neuer Baugebiete nicht dem Ziel widerspricht, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.</p> <p>Bei Bauleitplänen, die aufgestellt werden, ist darauf zu achten, dass die Grundflächenzahl und der Bevölkerungszuwachs nicht den Schutzziele der Wasserschutzgebiete widersprechen.</p> <p>In zukünftigen Bauleitplänen ist festzuhalten, dass erhöhte Anforderungen an Baumaterialien gestellt werden und ein Maximum an entsiegelter Fläche zur Verfügung gestellt werden muss.</p> <p>Klimaneutrale Wärmeversorgung von Quartieren und Ein- und Mehrfamilienhäusern mittels vertikaler Erdwärmesonden ist in WSG und dafür vorgesehene Gebiete nicht möglich, auf §§ 50-52 WHG und § 54 BbgWG wird verwiesen.</p> <p>In dem Leitfaden für Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg ist festgehalten, dass die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verboten ist. Im Flächennutzungsplan ist festzuhalten, dass bei Erstaufforstungen keine Nadelbaumarten oder Robinien angepflanzt werden sollen.</p> <p>Die Erstaufforstungen mit Nadelbaumarten führen aufgrund höherer Verdunstung zu einer verringerten Grundwasserneubildung im Einzugsgebiet des Wasserwerkes. Unter ungünstigen Verhältnissen tendiert die Grundwasserneubildung unter Nadelbaumforsten gen Null. Dadurch würde sich das Einzugsgebiet des Wasserwerkes vergrößern und wäre durch das Wasserschutzgebiet nicht ausreichend geschützt.</p> <p>Die Erstaufforstung mit Robinien führt zudem zu einer Anreicherung von Stickstoff im Boden, der in das Grundwasser eingetragen werden kann. Diese Gefährdungspotenziale für die Menge und Güte des dem Wasserwerk zuströmenden Grundwassers erfordern ein Verbot der Erstaufforstung mit Nadelbaumarten oder Robinien im Wasserschutzgebiet.</p> <p>Der Erhalt des Waldes ist für den Grundwasserschutz von großer Bedeutung. Bei der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart verändern sich die vorherrschenden Bedingungen. So führt dies regelmäßig zu einer Verschlechterung des Grundwasserschutzes, da die</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>organische Substanz des Oberbodens durch Besonnung mineralisiert wird und damit eine Nitratmobilisierung stattfindet.</p> <p><u>2.2) Hochwasserrisikogebiete</u> Einige Planungen (siehe Tab. 1) befinden sich in Risikogebieten nach § 78 b Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes, Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.</p> <p>Einige Planungen (siehe Tab. 1) befinden sich in durch die zuständige Landesbehörde ermittelten Überschwemmungsflächen, für die Risikokarten erarbeitet wurden und befinden sich mit dem zugrunde gelegten Überschwemmungsereignis mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (mittlere Eintrittswahrscheinlichkeit – HQ100) im Gefahrenbereich. Die baulichen Anlagen sind im Falle des Hochwasserereignisses von Ausuferungen/Überschwemmungen betroffen.</p> <p>Ein generelles Bauverbot lässt sich aus der Rechtslage derzeit nicht ableiten. Dazu bedarf es einer Festsetzung durch die oberste Wasserbehörde. Es werden im Baugenehmigungsverfahren Anforderungen an eine hochwasserangepasste Bauweise erhoben.</p> <p>Risikogebiete oder als solche bewerteten Gebiete, mindestens jedoch Gebiete, die mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren überschwemmt werden können, waren gemäß § 76 (2) WHG als Überschwemmungsgebiete bis zum 22. Dezember 2013 durch die Landesregierung festzusetzen. Nach Vorgaben der EU-RL 2007/60/EG (HWRM-RL) gem. Artikel 6 HWRM-RL (§ 74 Abs. 6 WHG) sind durch die Mitgliedsstaaten Gefahren- und Risikokarten erarbeitet worden. Die Erarbeitung erfolgte für die nach der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuften Gewässer und Gewässerabschnitte. Aus ihnen lassen sich wichtige Handlungsempfehlungen ableiten (u. a. im Hinblick auf die Gefahrenabwehr, den Katastrophenschutz, die Kommunal- und Regionalplanung, notwendige Eigenvorsorge).</p> <p>Dabei sind in den Gefahrenkarten diejenigen Gebiete blau eingefärbt dargestellt, die bei bestimmten Hochwasserereignissen überflutet werden. Im Land Brandenburg sind auf der Grundlage von § 74 WHG die</p>	<p>Zu 2.2) Die Hochwasserrisikogebiete werden im Entwurf zum FNP nachrichtlich übernommen.</p> <p>Zum Entwurf der Fortschreibung des FNP werden bei Überschneidung der Hochwasserrisikogebiete, die Neuausweisungen der Baugebiete entsprechend angepasst. Dies gilt jedoch nicht für Bestandsbebauungen sowie für „Neuausweisungen“ in dem der Bestand von baulichen Anlagen prägend ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Nicht FNP relevant.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag						
		<p>folgenden Szenarien dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">•Extremereignis: Für dieses Szenario wird im Land Brandenburg ein außergewöhnliches Hochwasser ohne das Vorhandensein von Hochwasserschutzanlagen simuliert. Es sind extreme Überschwemmungen abgebildet, welche sich z. B. in Folge eines Deichversagens ergeben können.•Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit)•Hochwasser mit einem Wiederkehrintervall von 10 oder 20 Jahren (Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit) <p>Die Gefahrenkarten enthalten daneben Angaben zur Wassertiefe.</p> <p>Aus den zuvor genannten Gefahren- und Risikokarten nach § 74 WHG sind für die Risikogebiete Risikomanagementpläne erarbeitet worden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Auf die Veröffentlichung der Maßnahmenkarten (inkl. Maßnahmenlisten) sowie Maßnahmensteckbriefe im Internet unter http://www.lfu.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.462640.de wird verwiesen.</p> <p>Risikogebiete sind als Überschwemmungsgebiete durch Rechtsverordnung durch die Landesbehörde festzusetzen. Für noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete, für die Gefahren- und Risikokarten erarbeitet worden, gilt § 78 b WHG. Als Risikogebiet und neu festzusetzendes Überschwemmungsgebiet genießt das Gebiet einen besonderen Schutz.</p> <p><u>2.3) Gewässerrandstreifen</u> Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5).</p> <p>2.4) Tab. 1: Geplante Bauleitpläne, die in aktuellen und vorläufigen Schutzgebieten liegen</p> <table><tr><td>Lfd-Nr. im Plan:</td><td>WSG Werder</td><td>WSG IIIA geplant</td><td>WSG IIIB geplant</td><td>WSG Töplitz III</td><td>HQ 100</td></tr></table>	Lfd-Nr. im Plan:	WSG Werder	WSG IIIA geplant	WSG IIIB geplant	WSG Töplitz III	HQ 100	<p>Zu 2.3) Kenntnisnahme. In der Begründung des FNP und Landschaftsplans wird auf den Schutz der Gewässerrandstreifen eingegangen. Da der FNP eine vorbereitende Bauleitplanung ist, sind die Belange erst in der konkreten Ausführungs-bzw. verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Zu 2.4) Kenntnisnahme. Siehe auch Abwägung unter Punkt 2.1 Die Auflistung wird dankend angenommen. Dahingehend wird die Begründung im Kapitel 5.3.2 Trinkwasserschutzgebiete wie folgt angepasst:</p>
Lfd-Nr. im Plan:	WSG Werder	WSG IIIA geplant	WSG IIIB geplant	WSG Töplitz III	HQ 100				

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																																																																																																																																										
		<table><tr><td colspan="5">Wohnbauflächen</td></tr><tr><td>PLÖ 3</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr><tr><td>GLI 2</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>GLI 5</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>WER 22</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>WER 23</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">Gemischte Bauflächen</td></tr><tr><td>GLI 1</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">Sonderbauflächen</td></tr><tr><td>TÖP4</td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr><tr><td>TÖP 5</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr><tr><td>KEM 3</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr><tr><td>KEM4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr><tr><td>WER 14</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>PET 1</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr><tr><td>GLI 12</td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>WER 26</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr><tr><td>WER 30</td><td>x</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">Öffentlich Verwaltung</td></tr><tr><td>PLÖ 4</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">Grünflächen Kernstadt Werder (Havel)</td></tr><tr><td>WER 1</td><td>x</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>WER 2</td><td></td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>WER 3</td><td></td><td>x</td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>WER 4</td><td>x</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr></table>	Wohnbauflächen					PLÖ 3			x		GLI 2	x	x			GLI 5	x	x			WER 22	x	x			WER 23	x	x			Gemischte Bauflächen					GLI 1	x	x			Sonderbauflächen					TÖP4				x	TÖP 5					x	KEM 3					x	KEM4					x	WER 14	x	x				PET 1					x	GLI 12	x	x				WER 26					x	WER 30	x		x			Öffentlich Verwaltung					PLÖ 4			x			Grünflächen Kernstadt Werder (Havel)					WER 1	x		x			WER 2		x	x			WER 3		x	x			WER 4	x		x			<p>Im Stadtgebiet befinden sich folgende rechtsverbindlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiete:</p> <ul style="list-style-type: none">Wasserwerk Werder (Zone I – III)Wasserwerk Töplitz (Zone I – III) <p>Bestandsflächen innerhalb der Wasserschutzgebiete genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Eine Überplanung von Wasserschutzgebiete durch Änderungsflächen erfolgt in folgenden Fällen:</p> <ul style="list-style-type: none">TÖP 2 in Töplitz → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks TöplitzTÖP 4 in Töplitz → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks TöplitzGLI 1 in Glindow → vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderGLI 2 in Glindow → teilweise in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderGLI 5 in Glindow → teilweise in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderGLI 12 in Glindow → vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderGLI 17 in Glindow → vollständig in der Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 1 bis WER 8 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 9 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 10 bis WER14 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 16 bis WER 19→ vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 21 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 22 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 23 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 24 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks WerderWER 30 → vollständig in Zone III der
Wohnbauflächen																																																																																																																																													
PLÖ 3			x																																																																																																																																										
GLI 2	x	x																																																																																																																																											
GLI 5	x	x																																																																																																																																											
WER 22	x	x																																																																																																																																											
WER 23	x	x																																																																																																																																											
Gemischte Bauflächen																																																																																																																																													
GLI 1	x	x																																																																																																																																											
Sonderbauflächen																																																																																																																																													
TÖP4				x																																																																																																																																									
TÖP 5					x																																																																																																																																								
KEM 3					x																																																																																																																																								
KEM4					x																																																																																																																																								
WER 14	x	x																																																																																																																																											
PET 1					x																																																																																																																																								
GLI 12	x	x																																																																																																																																											
WER 26					x																																																																																																																																								
WER 30	x		x																																																																																																																																										
Öffentlich Verwaltung																																																																																																																																													
PLÖ 4			x																																																																																																																																										
Grünflächen Kernstadt Werder (Havel)																																																																																																																																													
WER 1	x		x																																																																																																																																										
WER 2		x	x																																																																																																																																										
WER 3		x	x																																																																																																																																										
WER 4	x		x																																																																																																																																										

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme						Abwägungsvorschlag
		WER 5	x		x			<p>Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder</p> <ul style="list-style-type: none">• WER 31 → vollständig in Zone III der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Werder <p>Alle Überplanungen betreffen die am wenigsten schutzwürdige Schutzzone III. Alle betroffenen Trinkwasserschutzzonen wurden vor der Wende (DDR) beschlossen und enthalten ggf. Regelungen, die von der oben angeführten Musterverordnung abweichen. In der nachgelagerten Planungsebene (Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren) muss die Verträglichkeit der Planung mit den Verordnungen abgeklärt werden.</p> <p>Allerdings sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass für die Flächen</p> <ul style="list-style-type: none">• TÖP 2,• WER 1 bis WER 8,• WER 10 bis WER 14,• WER 16 bis WER 19,• WER 24 und WER 31 <p>keine Bauflächen vorbereitet werden, sondern Grünflächen und Flächen für Wald festgelegt werden.</p> <p>Innerhalb der Fläche TÖP 4 sind bereits Bebauungen vorhanden und innerhalb der Flächen WER 21 bis WER 23 und WER 30 sind anthropogene Strukturen vorhanden.</p>
		WER 6	x					
		WER 7	x	x				
		WER 8	x	x	x			
		WER 9	x		x			
		WER 10	x	x				
		WER 11	x	x				
		WER 12	x		x			
		WER 13	x		x			
		WER 14	x		x			
		WER 15			x			
		WER 16	x		x			
		WER 17	x		x			
		WER 24	x	x				
		WER 31	X		x			
		TÖP 2				x		
		Flächen für die Landwirtschaft						
		PLO 1			x			
		PLO 2			x			
		WER 20			x			
		WALD						
		WER 18	x					
		WER 19	x	x	x			
		* Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.						

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3.) Untere Abfallwirtschaftsbehörde Abfallrechtliche Belange stehen dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) gegenwärtig nicht entgegen.</p> <p>4.) Untere Bodenschutzbehörde <u>4.1) I. Einwendungen:</u> keine</p> <p><u>4.2) II. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</u></p> <p>1 Im Land Brandenburg wurde mit Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 30.04.2019 die „Checklisten zur Berücksichtigung des Schutzguts Boden in Planungs- und Zulassungsverfahren“ der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) eingeführt, in denen die Anforderungen zum Schutzgut Boden bei der Prüfung von Planungs- und Zulassungsverfahren aufgeführt sind. Diese Checklisten (insbesondere die Checkliste 2.3) sind bei der Erstellung des Umweltberichtes zwingend zu beachten. Die vorhandenen Böden mit einer Bewertung ihrer Bodenfunktionen nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG § 1 und § 2) sind darzustellen. Daraus sind Maßnahmen zum Schutz der Böden während des Zeitraums der Nutzung und in den Bauphasen abzuleiten.</p> <p>2 Für Photovoltaikanlagen wurde am 17.07.2023 in Brandenburg durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz die Arbeitshilfe „Bodenschutz bei Planung, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ der Bund-Länder Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) eingeführt. Entsprechende Vorgaben sind bereits in der Planungsphase zu beachten.</p> <p>Zudem wurde die Arbeitshilfe „Anforderungen des Bodenschutzes an den Rückbau von Windenergieanlagen - Leitfaden“ in Brandenburg eingeführt.</p> <p>3 Bei einem Vorkommen von besonderen Böden/ schutzwürdigen Böden im Plangebiet (siehe LK-PM-Landschaftsrahmenplan/ LfU -</p>	<p>Zu 3.) Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 4.1) Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 4.2) Die Hinweise zum Untersuchungsumfang des Umweltberichtes werden berücksichtigt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schutzwürdige Böden (Archivböden, Auenböden, Moorböden, Böden mit besonders hoher natürlicher Fruchtbarkeit (s. Heft 78 LfU)) ist in der nachfolgenden Bauleitplanung eine Alternativenprüfung zum Standort vorzulegen, aus der hervorgeht, dass das Vorhaben auf bodenschutzrechtlich weniger wertigen Böden nicht möglich ist und eine Bodenkundliche Baubegleitung nach der aktuellen DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (Beuth) zu realisieren.</p> <p>4 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen sind im B-Plan darzustellen. In der nachfolgenden Planung (B-Plan) sind diese ggf. gemäß den bodenschutzrechtlichen Anforderungen zu untersuchen, zu bewerten und ggf. zu sanieren/zu sichern.</p> <p><u>4.3) III. Weitergehende Hinweise</u> Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich gemäß § 4 Abs. 1 BBodSchG so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden können.</p> <p>Gemäß § 7 BBodSchG ist derjenige, der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.</p> <p>5.) Untere Naturschutzbehörde</p> <p><u>5.1) A. Einwendungen</u> Keine.</p> <p><u>5.2) B. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichts</u> Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen der Planung unter anderem auf Tiere und Pflanzen zu ermitteln und zu bewerten. Diese spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist ein separater Bestandteil der Begründung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Zwar verletzt der Flächennutzungsplan keine artenschutzrechtlichen Verbote und es existiert keine Rechtspflicht, nach der die planaufstellende Gemeinde diese Verbote bereits auf der Ebene</p>	<p>Zu 4.3) Kenntnisnahmen</p> <p>Zu 5.1) Kenntnisnahme. Keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Zu 5.2) Die Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfanges des Umweltberichtes werden berücksichtigt und es erfolgt eine auf der Ebene des Flächennutzungsplanes angemessene Prüfung der einzelnen Schutzgüter.</p> <p>Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht als sinnvoll erachtet und ist bei der verbindlichen Bauleitplanung, also bei der konkreten</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>abschließend zu lösen hätte. Aber sie muss vorausschauend prüfen, ob artenschutzrechtliche Hindernisse der Planumsetzung voraussichtlich unüberwindbar entgegenstehen. Sie muss deshalb die Artenschutzbelange auf der Flächennutzungsplan-Ebene angemessen abarbeiten. Dies verpflichtet die planende Gemeinde zwar nicht, ein lückenloses Arteninventar zu erstellen. Die Untersuchungstiefe hängt vielmehr maßgeblich von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall ab. Dabei kommen auf der Flächennutzungsplan-Ebene als Erkenntnisquellen in erster Linie die Auswertung bereits vorhandener Erkenntnisse und Fachliteratur in Betracht (vergl. Hessischer VGH, Urteil vom 20. März 2014 – 4 C 448/12.N). Bitte wenden Sie sich dazu auch an das Artenkataster-führende Landesamt für Umwelt, Abteilung Naturschutz, Postfach 60 10 61, 14410 Potsdam oder werten die Kartenanwendung des Landesamtes für Umwelt unter https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/naturschutzfachdaten/kartenanwendung/kartenanwendung-naturschutzfachdaten/# aus.</p> <p>Bei der Auswertung vorhandener Daten ist auf ihre Aktualität zu achten. Als Anhaltspunkt kann gelten, dass die Daten - je nach Dynamik des Betrachtungsraums – zum Zeitpunkt der Planaufstellung in der Regel nicht älter als fünf Jahre sein sollten (vgl. u. a. Plachter et al. 2002¹). Wenn sich seit der Erhebung der Daten die landschaftliche Situation und die Zusammensetzung der Biozönosen im Betrachtungsraum nicht oder nur wenig verändert hat (kein Nutzungs- oder Strukturwandel, keine wesentliche Veränderung von Standortbedingungen), kann auch bei einem höheren Alter der Daten von deren Gültigkeit ausgegangen werden. Es sollte jedoch eine qualitätssichernde Überprüfung (Plausibilitätsprüfung) durch einen Artenfachgutachter vorgenommen werden.</p> <p>Planungsrelevant sind gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nrn. 12-14 BNatSchG – bis zur noch ausstehenden Identifikation der nationalen Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG – die europarechtlich geschützten Arten.</p> <p>Es wird empfohlen, den Artenschutz-Fachbeitrag an die Hinweise zur Erstellung des Artenschutzbeitrages (ASB) bei Straßenbauvorhaben im Land Brandenburg</p>	<p>Planung einer Fläche zu berücksichtigen. Der Flächennutzungsplan stellt die Nutzungsart auf der Gesamtfläche einer Gemeinde/Stadt dar.</p>

¹ Plachter, H.; Bernotat, D.; Müssner, R. & Rieken, U. (2002): Entwicklung und Festlegung von Methodenstandards im Naturschutz. Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 70

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(https://www.ls.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/Hinweise%20ASB%20%28Stand%2008.2022%29.4249850.pdf) anzulehnen und als separaten Teil der FNP-Begründung zu fertigen. Alternativ wird die Berücksichtigung der Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung des MIL</p> <p>(https://mil.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Arbeitshilfe%20Artenschutz%20in%20der%20Bebauungsplanung.pdf) empfohlen.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt empfiehlt die Anwendung der Prüfschritte entsprechend der Verwaltungsvorschrift Artenschutz NRW</p> <p>(https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/vv_artenschutz_inkl_einfuehrungserlass_20160606.pdf).</p> <p><u>5.3) C. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen</u> Keine.</p> <p><u>5.4) D. Weitergehende Hinweise</u> <u>Rechtserhebliche Hinweise</u> 1) Redaktionelles Das in der Begründung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Werder (Havel) (im Folgenden: FNP) mehrfach genannte Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) ist am 01.06.2013 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03]) außer Kraft getreten. Alle Verweise auf das Naturschutzrecht des Landes Brandenburg sind an die entsprechenden Regelungen des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zu knüpfen. Beispielsweise ist der Schutz der nach brandenburgischem Landesrecht gesetzlich geschützten Biotope nunmehr in § 18 (BbgNatSchAG) geregelt.</p> <p><u>5.5) 2) Zu den nachrichtlichen Darstellungen von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten und Schutzobjekten</u> Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, sollen gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den FNP übernommen werden. Zum Überblick über die von der Obersten Naturschutzbehörde festgesetzten Schutzgebiete sowie den gesetzlich geschützten Biotopen sollte die Kartenanwendung des LfU unter https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/naturschutzfachdaten/kartenanwendung/kartenanwendung-naturschutzfachdaten/# ausgewertet</p>	<p>Zu 5.3) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 5.4) Der Redaktionelle Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die Begründung zum FNP entsprechend korrigiert. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 5.5) Kenntnisnahme. Die dargestellten Schutzgebiete auf der Planzeichnung des FNP wurden aus den Geodaten des LfU herangezogen. Dem Hinweis wurde bereits gefolgt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>werden.</p> <p>5.6) Die Aufzählung der sich im Planungsraum befindenden Schutzgebiete ist unvollständig und demgemäß zu komplettieren. Es fehlen unter den Natura 2000-Gebieten folgende Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung, sogenannte FFH-Gebiete:</p> <p>„Mittlere Havel Ergänzung“ „Wolfsbruch“ „Deetzer Hügel Ergänzung“ „Streuwiesen bei Werder“ Die Natura 2000-Nummer des FFH-Gebietes „Mittlere Havelniederung“ lautet DE 3542-421, nicht DE 2542-421.</p> <p>5.7) Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 1. Februar 2019 „Fauna-Flora-Habitat-Gebiete im Land Brandenburg“ (https://bravors.brandenburg.de/br2/sixcms/media.php/76/Amtsblatt%206_19.pdf), mit der die Bekanntmachung über die FFH-Gebiete im Land Brandenburg – vom Land vorgeschlagene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie, FFH-RL) vom 25. Januar 2002 (ABl. S. 278) und die Bekanntmachung der von der Landesregierung gemeldeten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) im Land Brandenburg vom 15. August 2005 (ABl. S. 998) mit Wirkung vom 1. Januar 2019 aufgehoben wurde. Die Bekanntmachung der FFH-Gebiete mit den jeweiligen Grenzen und Erhaltungszielen ist mit Naturschutzgebiets- oder Erhaltungszielverordnungen erfolgt.</p> <p>5.8) Es ist zwingend zu beachten, dass Darstellungen der Internet-Kartendienste von Schutzgebietsgrenzen nicht flurstücksscharf sind, oft sogar erheblich von den tatsächlichen Grenzen abweichen. Sie dienen ausschließlich dem Überblick. Maßgeblich sind allein die Regelungen der Unterschutzstellungsverordnungen beziehungsweise der entsprechenden Anlage des BbgNatSchAG.</p> <p>Die maßgeblichen Gebietsabgrenzungen der Europäischen Vogelschutzgebiete sind gemäß § 15 Abs. 1 Satz 4 BbgNatSchAG in den in Anlage 3 des BbgNatSchAG aufgeführten topografischen Karten eingezeichnet. Die maßgeblichen Grenzen der FFH-Gebiete sind in den entsprechenden Naturschutzgebiets- beziehungsweise</p>	<p>Zu 5.6). Die Aufzählung der Schutzgebiete wird in der Begründung entsprechend ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „Mittlere Havel Ergänzung“ • „Wolfsbruch“ • „Deetzer Hügel Ergänzung“ • „Streuwiesen bei Werder“ <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 5.7) Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 5.8) Die dargestellten Schutzgebiete auf der Planzeichnung des FNP wurden aus den Geodaten des LfU herangezogen. Einer flurstücksscharfen Darstellung bedarf es im Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplanung mit einem Maßstab von 1 : 20.000 nicht. Kenntnisnahme</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Erhaltungszielverordnungen festgelegt.</p> <p>Maßgeblich für den Grenzverlauf der Natur- und Landschaftsschutzgebiete ist die Einzeichnung in den den Schutzgebietsverordnungen anliegenden Flur- oder Liegenschaftskarten. Diese Flur- oder Liegenschaftskarten sind im Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz sowie als Kopien im Landesamt für Umwelt und bei den örtlich zuständigen unteren Naturschutzbehörden kostenlos während der Dienstzeiten einsehbar.</p> <p>Zuständig für das Führen und Fortschreiben des Verzeichnisses der gesetzlich geschützten Biotop ist gemäß § 6 NatSchZustV die Fachbehörde für Naturschutz und Landschaftspflege, das Landesamt für Umwelt (im Folgenden: LfU) – nicht die Landkreise. Deshalb wenden Sie sich dahingehend unter bdp@lfu.brandenburg.de an das LfU.</p> <p>5.9) Zur Übermittlung der Lagedarstellungen der vom Landkreis Potsdam-Mittelmark (beziehungsweise dem ehemaligen Landkreis Potsdam) festgesetzten Naturdenkmäler einschließlich Flächennaturdenkmäler und flächenhaften Geschützten Landschaftsbestandteile wenden Sie sich unter gis@potsdam-mittelmark.de an den Landkreis Potsdam-Mittelmark. Ebenso verfahren Sie im Hinblick auf das künftige Naturschutzgebiet „Bogendüne Renneberge“.</p> <p>5.10) 3) Erweiterungsfläche GLI 10 in einem LSG Die Gebote und Verbote einer Landschaftsschutzgebietsverordnung gelten nur für Tathandlungen, nicht für Pläne – auch nicht für Bauleitpläne. Deshalb läuft eine auf der Ebene erteilte Befreiung von Geboten und Verboten einer Schutzverordnung ins Leere (vergleiche BVerwG 4 BN 28/03).</p> <p>Normenkonflikte der Bauleitplanung mit Landschaftsschutzgebiets-Verordnungen (im Folgenden: LSG-VO) sind gemäß der Verordnung zur Änderung von Verordnungen über Landschaftsschutzgebiete vom 29. Januar 2014 [Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg vom 03. Februar 2014, Teil II, 25. Jahrgang, Nummer 5] und unter Anwendung des Zuständigkeitserlasses des MLUL „Landschaftsschutzgebiete; Bauleitplanung“ vom 22. September 2017 (http://www.mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Erlaess-Zustaendigkeit-LSG-Bauleitplanung.pdf); im Folgenden:</p>	<p>Zu 5.9) Kenntnisnahme. Die Naturdenkmale werden im parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan berücksichtigt und dokumentiert. Das trifft ebenso auf das künftige Naturschutzgebiet „Bogendüne Renneberge“ zu.</p> <p>Zu 5.10) Wie in der Begründung des Vorentwurfs zur Fortschreibung des FNP dargelegt, erfolgte der Selbstbindungsbeschluss des Einzelhandelskonzeptes im Juni 2023. Demnach ist grundsätzlich das Einzelhandelskonzept als Grundlage für weitere Entscheidungen innerhalb des Städtebaus heranzuziehen. Aus diesem Grund wurde die Neuausweisung der Sonderbaufläche „Einzelhandel“ an der Alpenstraße der vorbereitenden Bauleitplanung Vorrang geben. Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ kann allerdings aufgrund der Beurteilung des MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zuständigkeitserlass) im Regelfall durch Zustimmung des Verordnungsgebers, des MLUK, zu lösen.</p> <p>Die Konfliktbewältigung durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO ist auf besonders gelagerte Einzelfälle beschränkt, in denen die untere Naturschutzbehörde auf Antrag der planenden Gemeinde prüft, ob für die mit einem Bauleitplan vorbereiteten Vorhaben objektiv eine Befreiungslage vorliegt. Die Beantwortung dieser Frage ist jedoch kein Verwaltungsakt, sondern eine fachbehördliche Stellungnahme, ein Indiz. Über eine Befreiung wird erst auf der Durchführungsebene entschieden.</p> <p>5.11) 4) Berücksichtigung der Landschaftsplanung Bei der Aufstellung eines Bauleitplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB und § 9 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. Konkret sind das - das Landschaftsprogramm (im Folgenden: LaPro; https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/ueber-uns/oeffentlichkeitsarbeit/veroeffentlichungen/detail/~01-12-2000-landschaftsprogramm-brandenburg) und - der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (im Folgenden: LRP; https://www.potsdam-mittelmark.de/de/landkreis-verwaltung/strategische-kreisentwicklung/landschaftsrahmenplan/). Der LRP wird zur Zeit fortgeschrieben.</p> <p>Soweit ihnen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 9 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG zu begründen.</p> <p>5.12) 5) Zum Landschaftsplan Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden gemäß § 11 Abs. 1 BNatSchG auf der Grundlage der Landschaftsrahmenpläne für die Gebiete der Gemeinden in Landschaftsplänen dargestellt. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten; die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind zu berücksichtigen. Der Landschaftsplan soll die in §</p>	<p>Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer konkreten Planung eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendarstellung im FNP sich auf diese konkrete Planung bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich. Allerdings kann mit der Fortschreibung des FNP dieser Sachverhalt nicht geklärt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Erforderlichkeit in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt.</p> <p>Zu 5.11) Die genannten Landschaftspläne werden zum Entwurf des FNP berücksichtigt. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 5.12) Für die Fortschreibung des FNP der Stadt Werder (Havel) wird auch parallel der Landschaftsplan fortgeschrieben. Beide Planwerke sind und werden eng miteinander abgestimmt. Die genannten Vorschriften zur Aufstellung eines Landschaftsplanes werden beachtet, so dass die wesentlichen Belange des Naturschutzes im Landschaftsplan der Stadt</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>9 Abs. 3 BNatSchG genannten Angaben enthalten.</p> <p>Gemäß § 11 Abs. 2 BNatSchG ist ein Landschaftsplan aufzustellen beziehungsweise fortzuschreiben, sobald und soweit dies im Hinblick auf Erfordernisse und Maßnahmen im Sinne des § 9 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 BNatSchG erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.</p> <p>Bei der Aufstellung und Fortschreibung des Landschaftsplans sind die Vorschriften des § 5 Abs. 2 Satz 1 BbgNatSchAG sowie des Gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ (https://bravors.brandenburg.de/de/verwaltungsvorschriften-216352) zu beachten.</p> <p>Die in den Landschaftsplänen konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gemäß § 11 Abs. 3 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen und können als Darstellungen nach § 5 BauGB in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 4 BbgNatSchAG ist bei der Aufstellung (beziehungsweise Fortschreibung) des Landschaftsplans die untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.</p> <p>5.13) 6) Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA des MLUK, MIL und MWAE Für die kommunale Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollte die „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) – Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg“ (MLUK, MIL und MWAE [Hrsg.], 2023; https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/aktuelles/presseinformationen/detail/~23-08-2023-ausbau-erneuerbarer-energien) berücksichtigt werden.</p> <p>5.14) 7) Freihaltung von Gewässern und Uferzonen Gemäß § 61 Abs. 1 BNatSchG dürfen im Außenbereich an</p>	<p>Werder (Havel) Berücksichtigung finden. Den Hinweisen wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme. Am 21.01.2025 erfolgte durch das beauftragte Planungsbüro eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. In dieser Abstimmungsrunde wurde der Arbeitsstand des Landschaftsplans vorgestellt und Hinweise und Anregungen der UNB aufgenommen. Eine förmliche Beteiligung erfolgt mit Auslegung der Entwurfsunterlagen.</p> <p>Zu 15.3). Die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA des MLUK wird bei der Bearbeitung zur Steuerung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen bereits berücksichtigt. Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Zu 5.14) Die Freihaltung von Gewässern und Uferzonen sind</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie (im Folgenden: Uferschutzzone) keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Verbot gilt gemäß § 61 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG nicht für bauliche Anlagen, die rechtmäßig errichtet oder zugelassen wurden. Das Verbot dient der Umsetzung der in § 1 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BNatSchG genannten Ziele des Naturschutzes: die Gewässer zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Sicherung ihres Erholungswertes vor Beeinträchtigungen zu bewahren, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen sowie stehende Gewässer als wichtige Freiräume zu schützen. Außerdem zielt es auf den Erhalt der Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten als wichtige Bestandteile des Biotopverbunds; § 21 Abs. 5 BNatSchG.</p> <p>Die Verbote sind auch für den FNP einschlägig, soweit Bauflächen oder Baugebiete im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar dargestellt werden. Zwar entfällt schließlich mit der Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen die Erforderlichkeit von Ausnahmegenehmigungen vom Schutz der Uferzone durch die untere Naturschutzbehörde, jedoch gilt das materielle Recht fort. Die Stadt Werder (Havel) hat deshalb auf der Ebene der Planvorbereitung sicherzustellen, dass für planvorbereitete Vorhaben in der Uferschutzzone die Ausnahmevoraussetzungen des § 61 Abs. 3 BNatSchG objektiv vorliegen. Diese lauten:</p> <p>„Von dem Verbot des Absatzes 1 kann [...] eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art notwendig ist [...].“</p>	<p>bei der verbindlichen Bauleitplanung konkret zu beachten. Für die Ebene der Flächennutzungsplanung, also der vorbereitenden Bauleitplanung ist aufgrund der Darstellungsschärfe ein Uferbereich zum Gewässer nicht immer darstellbar.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Thematik Abstand von Gewässern ist bereits in der Begründung zur Fortschreibung des FNP erfasst.</p> <p>Die Ausnahmevoraussetzung für eine nähere Bebauung zum Ufer bzw. Gewässer wird redaktionell in die Begründung eingearbeitet. Dabei wird folgender Passus aus der Stellungnahme übernommen:</p> <p><i>„Die Verbote sind auch für den FNP einschlägig, soweit Bauflächen oder Baugebiete im Außenbereich an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar dargestellt werden. Zwar entfällt schließlich mit der Rechtswirksamkeit von Bebauungsplänen die Erforderlichkeit von Ausnahmegenehmigungen vom Schutz der Uferzone durch die untere Naturschutzbehörde, jedoch gilt das materielle Recht fort. Die Stadt Werder (Havel) hat deshalb auf der Ebene der Planvorbereitung sicherzustellen, dass für planvorbereitete Vorhaben in der Uferschutzzone die Ausnahmevoraussetzungen des § 61 Abs. 3 BNatSchG objektiv vorliegen. Diese lauten:</i></p> <p><i>„Von dem Verbot des Absatzes 1 kann [...] eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die durch die bauliche Anlage entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die Funktion der Gewässer und ihrer Uferzonen, geringfügig sind oder dies durch entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden kann oder dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art notwendig ist [...].“</i></p> <p>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p>

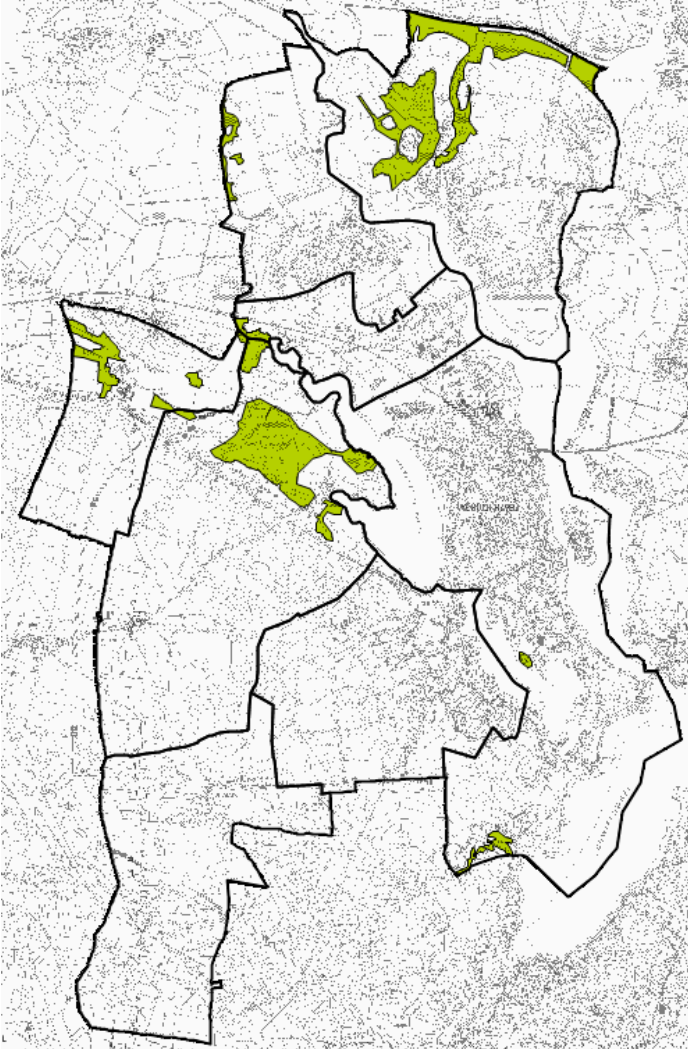
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>5.16) 8) Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB durch geeignete Darstellungen gemäß § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Eine Beeinträchtigung gilt dann als ersetzt, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist. Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 15 Abs. 2 Satz 5 BNatSchG unter anderem die im Landschaftsrahmenplan oder Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.</p> <p>Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird im Land Brandenburg von der Obersten Naturschutzbehörde, dem Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz, die Anwendung der Hinweise des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zum Vollzug der Eingriffsregelung (im Folgenden: HVE; https://mlul.brandenburg.de/media_fast/4055/hve_09.pdf) empfohlen.</p> <p>5.17) 9) Kompensationsflächen-Kataster EKIS und des Landkreises Potsdam-Mittelmark Kompensationsmaßnahmen, die aufgrund von Entscheidungen von Behörden des Landes Brandenburg oder des Landkreises Potsdam-Mittelmark bestandskräftig vorliegen, sind bei der Aufstellung des FNP zu beachten. Insofern ist das Eingriffs- und Kompensationsflächeninformationssystem des Landes Brandenburg (EKIS) unter https://ifu.brandenburg.de/ifu/de/aufgaben/natur/naturschutzfachdaten/kartenanwendung/kartenanwendung-naturschutzfachdaten/# auszuwerten. Zur Übermittlung eines Shapes des Kompensationsflächen-Katasters der</p>	<p>Zu 5.16) Zum Entwurf des FNP erfolgt in Verbindung mit dem Landschaftsplan eine entsprechende Auseinandersetzung mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 5.17) Das Kompensationsflächen-Kataster EKIS und des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden bei der Planung ausgewertet und sind im Landschaftsplan, soweit zu berücksichtigen, abgearbeitet. Dem Hinweis wird gefolgt. Unabhängig davon, wird sich der Landschaftsplan grundsätzlich mit der Eingriffsregelung im Stadtgebiet Werder (Havel) auseinandersetzen.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>unteren Naturschutzbehörde wenden Sie sich unter gis@potsdam-mittelmark.de an den Landkreis Potsdam-Mittelmark.</p> <p><u>5.18) Fundstellen der zitierten Rechtsvorschriften:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist - BbgNatSchAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11) - BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ vom 29. April 1997 (ABl. Nr. 20 vom 23. Mai 1997) - NatSchZustV: Verordnung über die Zuständigkeit der Naturschutzbehörden vom 27. Mai 2013 (GVBl.II/13, [Nr. 43]), zuletzt geändert durch Verordnung vom 19. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 71]) - Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Brandenburger Osthavelniederung“ vom 21. Juli 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 24], S.558) zuletzt geändert durch Artikel 20 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05]) - Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr. 70]) <p>6.) Fachdienst Landwirtschaft</p> <p>Die Maßnahmen M1 sind so zu wählen, dass eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiterhin problemlos möglich ist. Der Fachdienst Landwirtschaft weist auf die Einhaltung des § 5 Abs. 2 BNatSchG hin. Darin wird beschrieben, dass bei der landwirtschaftlichen Nutzung neben den Anforderungen, die sich aus den für die Landwirtschaft geltenden Vorschriften und aus § 17 Abs. 2 BBodSchG ergeben, insbesondere die folgenden Grundsätze der guten fachlichen Praxis zu beachten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Bewirtschaftung muss standortangepasst erfolgen und die nachhaltige Bodenfruchtbarkeit und langfristige Nutzbarkeit der Flächen 	<p>Zu 5.18) Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 6.) Dem Einwand wird nicht gefolgt.</p> <p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>muss gewährleistet werden, - die natürliche Ausstattung der Nutzfläche (Boden, Wasser, Flora, Fauna) darf nicht über das zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages erforderliche Maß hinaus beeinträchtigt werden (...).</p> <p>Im betroffenen Gebiet sind mehrere landwirtschaftliche Unternehmen mit den verschiedensten Ausrichtungen ansässig, die sich vor allem auf den ökologischen und konventionellen Landbau, aber auch auf die Tierhaltung spezialisiert haben. Diese Vielfaltigkeit in der Landwirtschaft gilt es zu schützen und auf alle Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe auszuweiten, um den ländlichen Raum in seiner Entwicklung und seinen Fortbestand im betroffenen Gebiet zu stärken. Dazu ist es unabdingbar, die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland und Grünland) als Produktions- und Existenzgrundlage auf Dauer zu erhalten. Die Landwirtschaft spielt eine bedeutende Rolle in dieser Region. Mit zunehmender Flächenvernässung wären auch drastische Einschränkungen bei der Futtergewinnung für die tierhaltenden Betriebe zu erwarten, denn diese sind auf eine eigene qualitativ hochwertige Futtergewinnung und auf geeignete Weidestandorte angewiesen. Die Erhöhung des Wasserstands hätte die Folge, dass bestimmte Ackerlandstandorte in Grünland umgewandelt werden müssten und dass bestimmte Grünlandflächen nicht mehr als Weide oder als Wiese nutzbar wären.</p>	<p>Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen. Grundsätzlich dienen bzw. sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz, des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und für die Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel) ermöglichen. Konkrete Umsetzungen oder mögliche daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle sei daher auf die Ziele der Planung verwiesen. Bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP und dem LP sind, wie oben bereits genannt, auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die Nationale Moorschutzstrategie auf den Weg gebracht, zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart. Auch die anderen o.g. Maßnahmen können dem Klima- und Naturschutz durch die vorgeschlagenen Aufwertungspotenziale dienen.</p> <p><u>Zu M1)</u> Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und auch die Nutzung als intensives Grünland liegt mit etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr nicht weit darunter (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Insgesamt werden in der Fortschreibung des Landschaftsplanes Maßnahmen zum Erhalt bzw. Entwicklung von Moorböden auf 813,8 ha ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Moorböden und anderen naturschutzfachlichen Belangen (z.B. Qualitäten der Moorböden oder FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Maßnahmen in Summe 615,6 ha als Maßnahme zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz (Erhalt von Moor- & Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden) übernommen.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass von den 615,6 ha, 3,5 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen sind.</p> <p>Wie Eingangs bereits angedeutet, wurden durch das Bundes-Klimaschutzgesetz nationale Klimaschutzziele formuliert, welche auch den Moorbodenschutz betrifft. Im Jahr 2021 wurde in einer Bund-Länder-Zielvereinbarung zum Klimaschutz durch Moorbodenschutz entsprechende Grundsätze und Ziele</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>festgelegt, um die Treibhausgasemissionen dauerhaft zu reduzieren. Auch wenn die Grundsätze auf Freiwilligkeit, hier die Umsetzung von Maßnahmen auf der Basis einer freiwilligen Teilnahme der Flächeneigentümerinnen und –eigentümer sowie der Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter, beruht, umfasst der Moorbodenschutz der Zielvereinbarung die Erhaltung von Moorböden.</p> <p>Mit der vertiefenden Untersuchung zu den Qualitäten der vorhandenen Moorböden im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans wurden für die vorbereitende Bauleitplanung wichtige Anhaltspunkte zum Klimaschutz bezüglich des Moorbodenschutzes genannt.</p> <p>Durch die Übernahme der o.g. Flächenkulisse von ca. 615,6 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt von Moor- und Moorfolgeböden bzw. Entwicklung von Moorböden wird dem nun Rechnung getragen.</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) gibt dadurch den Grundzug vor, einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und auch die Bund-Länder-Zielvereinbarung zum Moorbodenschutz umzusetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem Landschaftsplan konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen können jedoch erst, auch unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit, in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung können in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>7.) Fachdienst Gesundheit</p> <p>7.1) Der Fachdienst Gesundheit äußert sich entsprechend § 4 des Gesetzes über den Öffentlichen Gesundheitsschutz im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesundheitsdienstgesetz – BbgGDG) vom 23.04.2008 in der aktuellen Fassung zum umweltbezogenen Gesundheitsschutz und damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung. Zur Abwehr akuter gesundheitlicher Schäden sowie gesundheitlicher Langzeitwirkungen werden dem entsprechend erforderliche Maßnahmen getroffen. Das o.g. Vorhaben wurde anhand vorgelegter Begründung einschließlich Umweltbericht, Stand 07.06. 2024, fachamtlich bezüglich der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch geprüft.</p> <p>Die Stadt Werder verfügt seit 2008 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Auf Grund der weiteren dynamischen Entwicklung in der Region muss der Flächennutzungsplan angepasst werden.</p> <p>In der Begründung unter Punkt 5.3.2 Trinkwasserschutzgebiete werden die Trinkwasserschutzgebiete aufgeführt. Diese sind das Wasserwerk Werder (Zone I – III) und das Wasserwerk Töplitz (Zone I – III).</p> <p>Im Bereich des Stadtgebietes Werder befindet sich Zum großen Zernsee 15 die Havel-Therme. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt hier zum Teil über den Wasser- und Abwasserzweckverband Werder Havelland und zum Großteil über eine eigene Brunnenwasserversorgung. Diese befindet sich unmittelbar auf einem Gelände vor der Haveltherme.</p> <p>7.2) Zur Absicherung einer stabilen und qualitativ hochwertigen Wasserversorgung sollte für diese Trinkwasserversorgungsanlage die Festsetzung von Trinkwasserschutzzonen in Betracht gezogen werden.</p> <p>Es ergehen zu den eingereichten Unterlagen zum jetzigen Stand keine weiteren Hinweise, Anregungen und Einwendungen.</p> <p>8.) Fachdienst Kreisstraßenbetrieb</p>	<p>Zu 7.1) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 7.2) Die Festsetzung von Trinkwasserschutzzonen obliegt nicht der Kommune. Kenntnisnahme</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Das Vorhaben betrifft die Kreisstraßen K 6908 und K 6952 (siehe auch Punkt 2.4 Straßenverkehrsnetz in der Begründung zum Vorentwurf). Aus Sicht des FD Kreisstraßenbetrieb ergeben sich deshalb folgende Hinweise:</p> <p>Im Bereich der Poststraße (K 6952) in Glindow werden im FNP-Entwurf 26,6 ha als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Bei der Ausweisung eines Gewerbegebietes in dieser Größenordnung ist auch die mögliche Erschließung dafür zu betrachten. Die vorhandene Kreisstraße ist in ihrem jetzigen Zustand für gewerblichen Verkehr in größerem Umfang nicht geeignet und müsste im Zuge des B-Plan Verfahrens für das Gewerbegebiet mit geplant und ausgebaut werden. Dazu sind zu gegebener Zeit Abstimmungen mit dem FD Kreisstraßenbetrieb durchzuführen.</p> <p>9.) Fachdienst Denkmalschutz und Öffentliches Recht, Bereich Untere Denkmalschutzbehörde</p> <p>9.1) Baudenkmalschutz Es ergeben sich keine Anregungen, Hinweise oder Einwendungen.</p> <p>9.2) Bodendenkmalschutz Die Stellungnahme lag zum Fristablauf nicht vor. Sie wird nachgereicht.</p>	<p>Zu 8.) Der Hinweis, dass die vorhandene Kreisstraße in ihrem jetzigen Zustand für gewerblichen Verkehr in größerem Umfang nicht geeignet ist, wird als Hinweis in der Begründung zum FNP ergänzt.. Eine konkrete Überprüfung erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine überschlägige Prüfung der Erschließung des Gebietes. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 9.1) Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 9.2) Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p>
4	<p>Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz</p> <p>/</p> <p>Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und</p>	Keine Stellungnahme abgegeben.	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) wurde geprüft, welche bestehenden Siedlungsstrukturen sich im Landschaftsschutzgebiet befinden. Um keinen Widerspruch zur LSG-Verordnung „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vorzubereiten wurden von Seiten der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung auf bestehende Siedlungsstrukturen am 08.11.2024 an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde über die Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Verbraucherschutz		<p>LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ² hatte dabei deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich.</p> <p>Im Ergebnis konnten nach entsprechender Anpassung die vorhandenen Siedlungsstrukturen TÖP 4 (2,5 ha), TÖP 5 (5,3 ha), PLÖ 4 (0,3), KEM 1 (1,75 ha), KEM 2 (0,5 ha), KEM 3 (8,9 ha), KEM 4 (5,2 ha), PET 1 (1,65 ha), GLI 2 (2,5 ha), GLI 8 (0,6 ha), WER 25 (2,9 ha), WER 26 (3,4 ha) und WER 33 (0,5 ha) als vorhandenen Bestand klassifiziert werden. Demnach dienen die Flächenausweisungen dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation, bei dem es keine Zustimmung des MLEUV bedarf.</p> <p>Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ kann aufgrund der Beurteilung des MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden.</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer <u>konkreten Planung</u> eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendarstellung im FNP sich auf diese <u>konkrete Planung</u> bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich. Allerdings kann mit der Fortschreibung des FNP dieser Sachverhalt nicht geklärt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Erforderlichkeit in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung</p>

² Das MLUK wurde Anfang 2025 durch die Bezeichnung MLEUV ersetzt.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

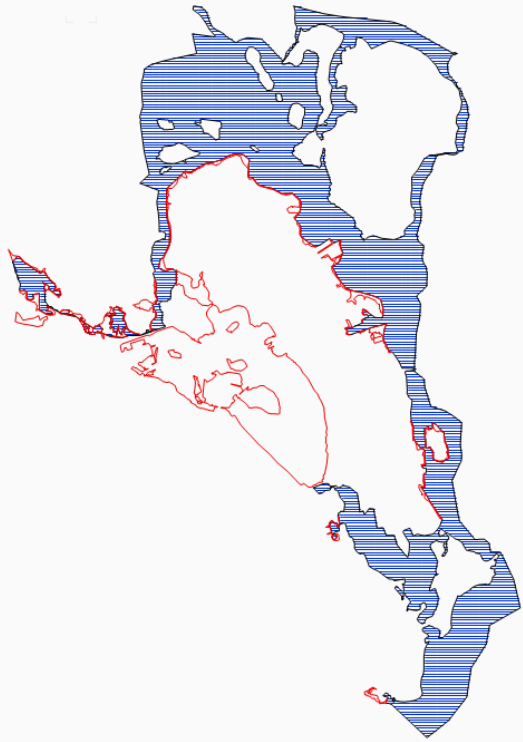
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt.</p> <p>Für die Erweiterungsfläche WER 27 (Sonderbaufläche „Wassertourismus/Wasserwanderrastplatz“, 5,1 ha) besteht ein Verdichtungspotenzial, welche grundsätzlich im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen würde. Auch hier kann aktuell innerhalb der Fortschreibung des FNP der Sachverhalt nicht geklärt bzw. die Entwicklungsabsicht hinreichend konkretisiert werden, so dass von einer Flächenausweisung abgesehen wird.</p>
5	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg <i>Schreiben vom 01.08.24</i>	Mit Posteingang vom 20.06.2024 haben Sie Unterlagen zu o.g. Sachverhalt mit der Bitte um Stellungnahme eingereicht. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststelle Potsdam (LS) ist im Land Brandenburg für die Belange von Bundes- und Landesstraßen zuständig und nimmt wie folgt Stellung: Der LS stimmt zu.	Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.
6	Landesamt für Umwelt <i>Schreiben vom 09.08.24</i> Stellungnahme Immissionsschutz mit Schreiben vom 23.08.2024	<p>1.) die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Wasserwirtschaft übergeben. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Immissionsschutz wird gesondert nachgereicht.</p> <p><u>2.) Anlage Wasserwirtschaft:</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>2.1) 1. <i>Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen</i> Mit der Havel mit Zernseen bei Phöben, dem Glindower See, dem Wublitzseengebiet und dem Mühlengrund befinden sich Gewässer I. Ordnung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG).</p>	<p>Zu 1) Kenntnisnahme. Einleitung, kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2.) Abwägung im Einzelnen zu den folgenden Punkten</p> <p>Zu 2.1) Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes wurde frühzeitig beteiligt (Nr. 17 dieser Tabelle) Dem Hinweis wurde bereits gefolgt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes sollte beteiligt werden.</p> <p>2.2) Es befinden sich im Plangebiet mehrere Gewässer II. Ordnung bzw. grenzen an das Plangebiet (Graben V 008-888, Langes Fenn-437, Luchgraben (Kamin)-900, Glindower See-883, Mittelbuschgraben, Mittelbusch, Graben 10/1). Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden. Der zuständige Unterhaltungsverband sollte beteiligt werden.</p> <p>2.3) Das Plangebiet schließt Gewässerrandstreifen ein. Das WHG enthält mit dem § 38 eine Vorschrift zum Schutz von Gewässerrandstreifen. Die Vorschrift regelt die Zweckbestimmung von Gewässerrandstreifen (Absatz 1), die räumliche Ausdehnung (Absätze 2 und 3) und die in den Gewässerrandstreifen geltenden Verbote (Absätze 4 und 5). Der Bereich des FNP ist von mehreren HQ extrem Gebieten der Hochwasserrisikomanagementplanung betroffen (siehe auch Punkte 4. und 5).</p> <p>2.4) 2. Gewässerkundliche Messstellen des LfU Brandenburg (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 1) Es befinden sich im Plangebiet mehrere Grundwassermessstellen der Landesmessnetze. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Messstellen muss ständig gewährleistet sein. Wenn Messstellen beseitigt werden müssen, hat der Bauträger nach Abstimmung mit dem LfU, Referat W12, Ersatzmessstellen einzurichten.</p> <p>2.5) 3. Anforderungen der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 1, 2, 4) 3.1 Grundsätzliche Anforderungen der EU-WRRL - Planungsgrundlagen / EU-Berichterstattung Mit der Havel mit Zernseen bei Phöben, dem Großen Plessower See, dem Glindower See, dem Schwielowsee dem Luchgraben (Kamin)-900, dem Langen Fenn-437 und dem Graben V008-888 befinden sich nach</p>	<p>Zu 2.2) Der Wasser und Bodenverband "GHHK - HK - HS" wurde frühzeitig am Verfahren beteiligt (Nr. 33 dieser Tabelle) Dem Hinweis wurde bereits gefolgt.</p> <p>Zu 2.3) Kenntnisnahme. Die genannten wasserwirtschaftlichen Belange werden zum Entwurf der Fortschreibung des FNP (Begründung und Planzeichnung) eingearbeitet. Die Planzeichnung wird dahingehend geändert, dass die Flächen für den Hochwasserschutz in den Flächenausweisungen „HQ extrem“ korrigiert werden. Auf Grundlage der im Internet bereitgestellten Geodaten werden die Flächen für den Hochwasserschutz angepasst</p> <p>Zu 2.4) Der Hinweis auf Grundwassermessstellen betrifft konkrete Baumaßnahmen und ist für die Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abwägungsrelevant.</p> <p>Zu 2.5) Kenntnisnahme. Siehe Abwägung zu Punkt 2.6</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer in dem Plangebiet. Eine Relevanz der planerischen Festlegungen im Hinblick auf die Anforderungen der WRRL ist damit grundsätzlich möglich.</p> <p><i>Rechtsgrundlagen und das Plangebiet betreffende EU-Berichterstattung</i> Die Umweltziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) wurden in das WHG als Bewirtschaftungsziele für die Gewässer übernommen. Um diese Bewirtschaftungsziele zu erreichen, wurden - als Instrumente zur Umsetzung der WRRL - Maßnahmenprogramme nach § 82 WHG und Bewirtschaftungspläne nach § 83 WHG aufgestellt. Im Internet können die das Plangebiet betreffenden aktuellen Unterlagen der EU-Berichterstattung (Zeitraum 2022-2027) für den deutschen Teil der Flussgebietseinheit Elbe unter folgendem Link eingesehen werden: https://mluk.brandenburg.de/mluk/de/start/umwelt/wasser/gewaessersch-utz-undentwicklung/bewirtschaftungsplaene-und-massnahmenprogramme/</p> <p><i>Allgemein verfügbare Daten- und Planungsgrundlagen des LfU für das Plangebiet</i> Wasserkörperspezifische Informationen können dem Kartendienst des Landes entnommen werden www.apw.brandenburg.de (Themen _ Wasserrahmenrichtlinie).</p> <p><i>Anforderungen an planerische Festlegungen</i> Bei den planerischen Festlegungen, die Auswirkungen auf die Erreichung der Bewirtschaftungsziele des genannten Wasserkörpers haben können, sind das Verschlechterungsverbot und das Zielerreichungsgebot nach WHG § 27 zu beachten. Aufgrund des Zielerreichungsgebotes dürfen die planerischen Festlegungen auch der Umsetzung künftiger Maßnahmen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nicht entgegenstehen. <i>Bezüglich spezifischer Anforderungen, die sich aus dem Verschlechterungsverbot bzw. dem Zielerreichungsgebot für die genannten oberirdischen Gewässer ergeben, wird auf Hinweise unter Punkt 3.2 (Gewässerentwicklung) verwiesen.</i></p> <p><i>2.6) 3.2 Hinweise / Forderungen zur Gewässerentwicklung / Hydromorphologie Oberflächengewässer</i> <i>(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 2, 4)</i></p>	<p>Zu 2.6) Kenntnisnahme. Durch die Fortschreibung des FNP werden die genannten Uferstreifen nicht weiter beeinträchtigt. Grundsätzlich wurde darauf geachtet, dass entlang der Uferstreifen Grünstreifen im FNP dargestellt sind. Zusätzlich wird in der Begründung folgender Hinweis aufgenommen: Naturnahe Uferbereiche haben eine hohe Bedeutung für die Gewässer, zur Abpufferung des Gewässers gegenüber</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die berichtspflichtigen Wasserkörper im Plangebiet befinden sich nicht in einem guten ökologischen Zustand. Im Land Brandenburg werden zur Untersetzung von Bewirtschaftungsplan und Maßnahmenprogramm Gewässerentwicklungskonzepte erstellt. Für die betreffenden Wasserkörper liegen noch keine Gewässerentwicklungskonzepte vor. Es können daher nur allgemeine Hinweise gegeben werden.</p> <p>Naturnahe Uferbereiche haben eine hohe Bedeutung für die Gewässer, zur Abpufferung des Gewässers gegenüber Einträgen sowie als Lebensraum für gewässergebundene Arten. Uferbereiche sollten daher von Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet werden. Die Bauleitplanung sollte im Ufer eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder aber für Belange der Wasserwirtschaft vorsehen. Die Breite sollte ab Böschungsoberkante, bzw. soweit diese nicht vorhanden oder erkennbar ist, ab Uferlinie 10 m nicht unterschreiten und möglichst 20 m umfassen. Bei einzelnen für eine Bebauung neu ausgewiesenen Gebieten ist nicht erkennbar, wie die Abgrenzung zum Ufer erfolgt. Die dort größtenteils noch vorhandenen nicht bebauten Uferbereiche sollten freigehalten und planerisch gesichert werden.</p> <p><i>2.7) 4. Hinweise / Forderungen zur Gewässer- und Anlagenunterhaltung / zum Hochwasserschutz</i> <i>(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkte 3, 5)</i> Nach derzeit geltendem Recht liegen folgende Bereiche des Flächennutzungsplans in einem rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG, § 100 BbgWG oder § 150 BbgWG i. V. m. § 36 WG der DDR, womit die Vorgaben für festgesetzte Überschwemmungsgebiete nach § 101 BbgWG bzw. § 78 des WHG in der Planung Beachtung finden müssen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uferbereich des Großen Plessower Sees • Zwischen Plessow, Neu Plötzin und der A10 • Zwischen den Havelauen und Phöben • Zwischen der A10 und dem südlichen Töplitz • Außenbereich der Insel Werder • Am östlichen Glindower See, südliches Glindow. <p>2.8) Desweiteren befinden sich im Flächennutzungsplan der Deich Phöben Schmergow, der Deich Phöben Gutshof und der Deich Kemnitz. Die Hochwasserschutzanlage einschließlich der beidseitigen</p>	<p>Einträgen sowie als Lebensraum für gewässergebundene Arten. Uferbereiche sollten daher von Bebauung freigehalten und naturnah gestaltet werden. Die Bauleitplanung sollte im Ufer eine öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder aber für Belange der Wasserwirtschaft vorsehen. Die Breite sollte ab Böschungsoberkante, bzw. soweit diese nicht vorhanden oder erkennbar ist, ab Uferlinie 10 m nicht unterschreiten und möglichst 20 m umfassen.</p> <p>Auch wenn in der Fortschreibung des FNP einige Darstellungen der neu ausgewiesenen Siedlungserweiterungen bis an die Gewässer grenzen, sind erst bei der konkreten Planung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung auf die gesetzlichen Vorschriften (Freihaltung von Uferbereichen) zu achten. Insbesondere ist hier der § 61 BNatSchG (Freihaltung von Gewässern und Uferzonen) zu nennen.</p> <p>Zu 2.7) Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 2.8) Kenntnisnahme. Eine Beeinträchtigung durch die Fortschreibung des FNP besteht nicht. Die genannten Deiche werden nicht durch Bauflächen überplant.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Deichschutzstreifen dürfen in ihrer Funktion und bei der Unterhaltung zu keinem Zeitpunkt negativ beeinflusst werden.</p> <p>2.9) Ebenso dürfen die Schöpfwerke Phöben und Töplitz-Havel in ihrer Funktion und bei der Unterhaltung nicht negativ beeinflusst werden.</p> <p>2.10) Die Hinweise des Hochwasserrisikomanagements sind zu beachten (siehe Punkt 5).</p> <p>2.11) 5. Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 8)</p> <p><u>Überschwemmungsgebiet entsprechend § 76 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u> Das Plangebiet der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Werder an der Havel liegt zu Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet eines HQ100/HQ extrem. Die Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten gemäß § 100 BbgWG und § 76 WHG ist in diesem Gebiet noch nicht erfolgt, aber in den nächsten Jahren geplant. Zur Orientierung kann die HQ100 Fläche herangezogen werden. Es sind keine Entscheidungen zu treffen, die einer Festsetzung entgegenstehen. Nach Festsetzung gelten die Vorschriften gemäß § 78 und § 78a und 78c WHG gleichermaßen.</p> <p><u>Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG</u> Das Plangebiet der Fortschreibung des Flächennutzungsplans Werder an der Havel liegt zum Teil in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ100 und HQ extrem) gemäß §73 Abs. 1 Satz 1 WHG. Bei Bauvorhaben in Risikogebieten greift § 78b WHG, die Notwendigkeit zum hochwasserangepassten Planen und Bauen. Es gilt, den schadlosen Hochwasserabfluss zu gewährleisten.</p> <p>In den Planungsunterlagen ist auf die Hochwassergefahren und Risiken für diese Bereiche entsprechend umfassend einzugehen gem. den rechtsverbindlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 16c, § 9 Abs. 5 Nr.1 und Abs. 6a BauGB und entsprechende Festlegungen nach WHG und BauGB sind zu treffen.</p> <p>Gemäß § 5 Abs. 4a BauGB sind Hochwasserrisikogebiete (HQ extrem)</p>	<p>Zu 2.9) Kenntnisnahme. Auch hier, ist eine Beeinträchtigung durch die Fortschreibung des FNP nicht gegeben. Die Schöpfwerke werden durch die Festlegungen des FNP nicht negativ beeinflusst.</p> <p>Zu 2.10) Kenntnisnahme (Vgl. zu 2.11, nachfolgend).</p> <p>Zu 2.11) Kenntnisnahme. Die Hochwasserrisikogebiete werden im Entwurf zum FNP nachrichtlich übernommen. Dabei werden Flächen für den Hochwasserschutz (Hochwasser mit geringer Wahrscheinlichkeit –HQ extrem-) in den Plan aufgenommen. Die Erweiterung sieht demnach wie folgt aus:</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>nachrichtlich zu übernehmen und im Flächennutzungsplan zu vermerken. Die Darstellung der HQ100-Fläche ist hier nicht ausreichend.</p> <p>Entsprechend § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen.</p> <p><u>Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen</u> Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen.</p> <p>In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, auch Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenen Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.</p> <p>Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden. (Download unter: https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/).</p> <p><u>Karten / Geodaten</u> Die konkrete Gefährdung kann mithilfe des Kartendienstes des Landes „Auskunftsplattform Wasser“ (APW) überprüft werden (siehe https://apw.brandenburg.de/).</p> <p>2.12) Geodaten zu den Hochwasserrisikogebieten finden Sie im Internet-Angebot des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) unter folgendem Link: https://metaver.de/search/dls/#?serviceld=05EC61E6-C81E-4616-ACE6-</p>	 <p>(rot umrahmt = Erweiterung der Flächen für den Hochwasserschutz (HQ extrem))</p> <p>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Zu 2.12) Kenntnisnahme.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

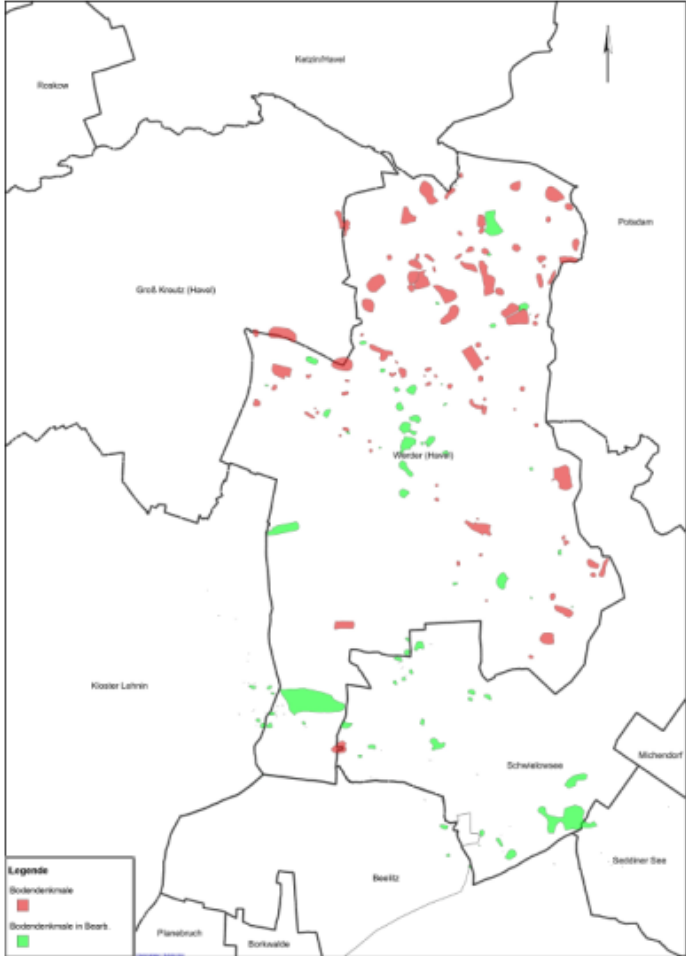
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2DC3D5E67E24</p> <p><u>3.) Anlage Immissionsschutz</u> 3.1) 1. Sachstand Antragsgegenstand ist die Fortschreibung des FNP 2040 der Stadt Werder (Havel). Die Stadt Werder (Havel) verfügt über einen seit 2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits mehrere Änderungen in Teilbereichen umfasst. Der Flächennutzungsplan geht von einem Zeithorizont bis 2020 aus und die darin zu Grunde gelegte Einwohnerentwicklung ist erreicht. Auf Grund der weiterhin dynamischen Entwicklung in der Metropolregion wird von einem anhaltenden Zuwanderungsdruck für Werder (Havel) ausgegangen, der erhebliche Flächenbedarf für die verschiedenen Nutzungen und Funktionen in der Stadt hervorruft. Auch die landesplanerischen Ziele haben sich mit dem in 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) geändert. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werder (Havel) die Fortschreibung des 2008 in Kraft getretenen Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) beschlossen. Mit dem Beschluss wird ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird für das Gebiet der gesamten Stadt Werder (Havel) erarbeitet. Zum Stadtgebiet zählen neben der Kernstadt Werder (Havel) 8 Ortsteile: Bliesendorf, Derwitz, Glindow, Kemnitz, Petzow, Phöben, Plötzin und Töplitz. Die Flächengröße der Gesamtstadt Werder (Havel) umfasst ca. 11.703 ha.</p> <p>2. Stellungnahme 3.2) Rechtsgrundlage Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)² sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können Lärm, Staub, Gerüche, Luftschadstoffe, elektromagnetische Felder, Licht, Erschütterungen etc. darstellen. Hinsichtlich des Lärms maßgeblich sind die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005, Teil 1, bei einwirkendem Anlagenlärm die Richtwerte der Nr. 6.1 der TA Lärm³. Bei der Errichtung baulicher Anlagen entstehender Lärm ist entsprechend der Vorgaben der AVV Baulärm⁴ zu beurteilen, die Bewertung von Staubbeeinträchtigungen, Gerüchen und einwirkenden Luftschadstoffen erfolgt anhand der TA</p>	<p>Zu 3.1) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 3.2) Kenntnisnahme</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Luft⁵. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie⁶, Erschütterungen anhand der Erschütterungs-Leitlinie⁷ ermittelt. Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><u>3.3) Planumfeld</u> Der Flächennutzungsplan 2040 wird für das Gebiet der gesamten Stadt Werder (Havel) einschließlich der Ortsteile Bliesendorf, Derwitz, Glindow, Kemnitz, Petzow, Phöben, Plötzin und Töplitz erarbeitet.</p> <p><u>3.4) Immissionssituation</u> Konflikte auf Grund von Flächenzuordnungen entgegen § 50 BImSchG sind nicht zu erkennen. Ebenso kommt es zu keiner Verschärfung bereits bestehender Immissionskonflikte gegenüber dem aktuell rechtskräftigen FNP der Stadt Werder / Havel. Erkennbare Konflikte beruhen auf Lärmbelastungen durch den Verkehr (sowohl Straßenverkehr als auch Schienenverkehr), hier insbesondere entlang der B1, der A10, der L90, L861, L902 sowie der Eisenbahnstrecke Magdeburg – Frankfurt / Oder im Bereich der Stadt Werder / Havel. Die v. g. Konflikte bestehen bereits und werden durch die vorliegende Planung nicht verschärft. Den entsprechenden Ausführungen zum Immissionsschutz in der Begründung des FNP kann zugestimmt werden.</p> <p><u>3.5) Umweltbericht</u> Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes maßgeblich sind die Schutzgüter Mensch /menschliche Gesundheit, Klima sowie Luft. Die entsprechenden Ausführungen dazu sollen sich an den Anforderungen des § 2a BauGB orientieren.</p> <p><u>3.6) Fazit</u> Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand wird die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt. Immissionskonflikte sind nach jetzigem Kenntnisstand zwar nicht auszuschließen, aber in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung lösbar. Entsprechende Gutachten sind den jeweiligen konkreten B-Plänen nach Bedarf beizufügen. Somit kann dem vorliegenden Entwurf des FNP hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes zugestimmt werden. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung</p>	<p>Zu 3.3) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 3.4) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 3.5) Der Umweltbericht wird zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erstellt und betrachtet die Auswirkungen auch auf das Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 3.6) Kenntnisnahme</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p> <hr/> <p>² Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)</p> <p>³ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)</p> <p>⁴ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970 (Beilage zum BAnz Nr. 160 vom 1. September 1970)</p> <p>⁵ Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) Vom 24. Juli 2002, GMBI. 2002, Heft 25 – 29, S. 511 – 60, neu gefasst am 18.08.2021 (GMBI Nr. 48-54/2021 S. 1050ff)</p> <p>⁶ Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014, Amtsblatt 21_14 (S. 691-704)</p> <p>⁷ Hinweise zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Stand 06.03.20218</p>	
7	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum</p> <p><i>Schreiben vom 03.07.2024</i></p> <p>und vom 02.08.2024</p>	<p><u>1.) Baudenkmale:</u> mit dieser Mail erhalten Sie die Bestätigung, dass es derzeit keine baudenkmalpflegerischen Bedenken zum o.g. Projekt gibt. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird. Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p> <p><u>2.) Bodendenkmale:</u> Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 2.) Kenntnisnahme Zu 2.1) Die mitgeteilten Bodendenkmale sind bereits im</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Archäologische Landesmuseum, Abteilung Archäologie, nimmt in seiner Eigenschaft als Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale (im Folgenden: Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale) und als Träger öffentlicher Belange (§ 17 Abs. 4 BbgDSchG) zum Schutzgut Bodendenkmale unter Hinweis auf § 1 im "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg" vom 24. Mai 2004 (Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg - Teil I, Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) zu o.g. Planung wie folgt Stellung.</p> <p>2.1) 1. Einwendungen und Rechtsgrundlage Im Geltungsbereich befinden sich zahlreiche Bodendenkmale im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Eine Kartierung ist beigelegt. Da in Folge von Baumaßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilzerstörungen an dem Bodendenkmalen herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.</p> <p>2.2) 2. Möglichkeiten der Überwindung Veränderungen und Teilzerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass: - der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmal-zerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert; - der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.</p> <p>Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen</p>	<p>Vorentwurf des FNP enthalten. Zum Entwurf erfolgt eine Überprüfung. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die Denkmalliste kontinuierlich fortgeschrieben wird und Abweichungen durchaus nicht auszuschließen sind.</p> <p>Zu 2.2) Hinweis betrifft die Ebene der Bebauungsplanung. Nicht abwägungsrelevant</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Erlaubnisverfahrens geregelt. Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.</p> <p>Übersichtskarte:</p> 	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
8	Landesamt für Bauen und Verkehr <i>Schreiben vom 01.07.2024</i>	<p>1.) Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren" (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27, vom 15. Juli 2015, S. 575) geprüft.</p> <p>2.) Aufgrund aktueller Rahmenbedingungen wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) 2020 der Stadt erforderlich. Diese erfolgt auf der Basis der grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Wohnraum-, Gewerbe- und Landschaftsraumentwicklung sowie der Infrastruktur der Stadt.</p> <p>3.) Aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes bestehen gegen die vorliegenden FNP-Änderungen keine Einwände.</p> <p>4.) Ob und in welchem Umfang Belange der zum Zuständigkeitsbereich des LBV gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt und übriger ÖPNV im Einzelnen berührt sein könnten, wurde bzw. wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Informationen über Planungen oder sonstige Maßnahmen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Planungsgebiet betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>5.) Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben.</p> <p>6.) In Bezug auf die Beurteilung ziviler luftrechtlicher Belange teile ich Ihnen mit, dass hierzu eine gesonderte Prüfung durch die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (Abt. des LBV) erfolgt. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme. Keine Einwände. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 3.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 4.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 5.) Kenntnisnahme</p> <p>Zu 6.) Kenntnisnahme, die gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde ist am Verfahren beteiligt. (s. Nr. 16 dieser Tabelle)</p>
9	Eisenbahn-Bundesamt (EBA)	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
10	Landeseisenbahnaufsicht Brandenburg	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
11	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung <i>Schreiben vom 03.07.2024</i>	<p>Das Planungsgebiet befindet sich in Bezug auf die Gemarkungen Bliesendorf, Glindow, Plessow, Plötzin und Derwitz im laufenden Bodenordnungsverfahren (BOV) Feldlage Glindower Platte. Im Verfahren ist die vorläufige Besitzeinweisung am 01.07.2014 erfolgt. Daher ist zu beachten, dass im Kataster die Flächen noch im alten Bestand ausgewiesen sind, es jedoch eine neue Flächenstruktur gibt, in der die Flächen bereits bewirtschaftet werden und die mit dem Bodenordnungsplan bekanntgegeben und mit der Ausführungsanordnung rechtskräftig wird.</p> <p>Unter Bezugnahme auf § 34 FlurbG weise ich auf die Mitteilungs- und Zustimmungspflicht bei beabsichtigten Änderungen an verfahrensgegenständlichen Flurstücken hin. Erforderliche Zustimmungen sind bei der oberen Flurbereinigungsbehörde separat einzuholen. Ansprechpartner ist</p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich in Bezug auf die Gemarkungen Glindow, Plessow und Plötzin im laufenden Bodenordnungsverfahren (BOV) Plessower Obstflur. Das BOV ruht zur Zeit aus Kapazitätsgründen. Eine Wiederaufnahme des Verfahrens ist evtl. für 2025 vorgesehen. Unter Bezugnahme auf § 34 FlurbG weise ich auf die Mitteilungs- und Zustimmungspflicht bei beabsichtigten Änderungen an verfahrensgegenständlichen Flurstücken hin. Erforderliche Zustimmungen sind bei der oberen Flurbereinigungsbehörde separat einzuholen. Ansprechpartner</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden. Auf keinen Fall erfolgt eine grundstücksscharfe Darstellung. In Umsetzung dieses Grundsatzes werden im Flächennutzungsplan der Stadt Werder (Havel) in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha als Bau- bzw. Freiflächen berücksichtigt.</p> <p>Aus dem eben genannten Gründen sind die Belange der Bodenordnung nicht berührt.</p> <p>Die Maßnahmen aus Bodenordnungsverfahren wurden in Landschaftsplan berücksichtigt. Eine Betroffenheit zum BOV und der vorgeschlagenen Maßnahmen des Landschaftsplans konnten nicht festgestellt werden.</p>
12	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz, Gesundheit <i>Schreiben vom 20.06.24</i>	Mit Bezug auf o. g. Behördenbeteiligung teile ich Ihnen mit, dass die Belange der Abteilung Arbeitsschutz des Landesamtes für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit in diesem Planungsstadium nicht berührt sind. Es wird daher keine Stellungnahme abgegeben.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Belange berührt. Kein Abwägungsbelang.</p>
13	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe <i>Schreiben vom 09.09.2024</i>	1.) Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o. g. Planung/Vorhaben wie folgt:	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2.) Stellungnahme: Das LBGR hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Fortschreibungen von Flächennutzungsplänen und Landesplänen der Stadt Werder Havel zuletzt mit Schreiben vom 4. April 2024 eine Stellungnahme abgegeben. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen haben sich aus unserer Sicht keine neuen entscheidungsrelevanten Sachverhalte für den Geltungsbereich von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen (ohne 2 km-Puffer) ergeben. Somit behalten die in unserer Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p>Zu 2.) Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang. Die in der Stellungnahme vom 04.04.2024 gegebenen Hinweise wurden bereits im Vorentwurf der Begründung thematisiert.</p>
13	<p>Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe</p> <p>Schreiben vom 04.04.2024</p>	<p>Stellungnahme vom 04.04.2024</p> <p>Zusendung von Geodaten zu Oberbodenarten in der Landwirtschaft zu Fortschreibung von Flächennutzungsplänen und Landesplänen der Stadt Werder (Havel)</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für bergbauliche und geologische Belange äußert sich das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) auf der Grundlage der im vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zu o.g. Planung/Vorhaben wie folgt:</p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können: Keine</p> <p>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, Angabe des Sachstands: Keine.</p> <p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan:</p> <p><u>Geltungsbereich von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen</u> Bergbauberechtigungen Innerhalb des angezeigten Planungsgebietes befindet sich das rechtlich festgesetzte Baubeschränkungsgebiet für Ton „BBG Glindow (7001)“. Das Baubeschränkungsgebiet liegt vollständig innerhalb des ehemaligen Bewilligungsfeldes „Glindow (21-0005)“ (Übersichtskarte, Anlage). Die Bewilligung wurde mit Bescheid vom 09.07.2019 gem. § 18 Abs. 3</p>	<p>Kenntnisnahme. Die in der Stellungnahme genannten Belange sind Bestandteil der Begründung des Entwurfs zur Fortschreibung des FNP. Durch die Planung der Fortschreibung des FNP werden die Belange des Bergbaus, der Geologie und der Rohstoffe ausreichend berücksichtigt. Beeinträchtigungen sind durch die Festlegungen des FNP nicht gegeben.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>BBergG widerrufen. Nach Bestandskraft des Bescheides ist der Widerruf wirksam geworden. Die Bewilligung ist erloschen. Da kein Bewilligungsinhaber existiert, existiert auch kein begünstigter Unternehmer des v.g. Baubeschränkungsgebietes.</p> <p>Das v.g. Baubeschränkungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb des Vorranggebietes Rohstoffsicherung Glindow der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming. Die vorhandenen Tonrohstoffe wurden umfangreich geologisch erkundet und Ausweichlagerstätten stehen nicht zur Verfügung. Aus rohstoffgeologischer Sicht steht einem eventuellen zukünftigen Abbau nichts im Wege. Eine Überplanung des Rohstoffsicherungsgebietes VR Glindow ist daher nicht zulässig. (s. auch Stellungnahme Rohstoffsicherung).</p> <p>Aufgrund der zuvor aufgezeigten Sachlage stimmt das LBGR einer Überplanung des Baubeschränkungsgebietes nicht zu.</p> <p>Bergaufsicht – Bohrlochbergbau: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich diverse Altbohrungen. Diese sind zunächst bei der Erstellung von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen nicht betroffen. Für einen eventuellen und zum späteren Zeitpunkt stattfindende Bauplanung ist folgendes zu beachten:</p> <p>Eine Überbauung der einzelnen Bohrungen ist nicht zulässig. Die Bohrung muss – zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken bzw. im Havariefall mit einem dementsprechend groß dimensionierten Bohrgerät erreicht werden können. Es ist ein Mindestabstand zur Bohrung von 25m einzuhalten. Die Bohrpunkte sind darüber hinaus als Altlastenverdachtsflächen zu behandeln und im weiteren Umkreis eine Inhomogenität hinsichtlich der Standsicherheit nicht auszuschließen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung zum Änderungsbereich ist nicht von einer bergbaulichen Beeinflussung des Änderungsbereiches auszugehen.</p> <p>Bergaufsicht – Steine- und Erdenbergbau/Altbergbau Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich der ehemalige Tagebau „Phöben“ (Betriebsstätte p16) (Übersichtskarte, Anlage). Bei dieser Betriebsstätte erfolgte auf Grundlage eines Abschlussbetriebsplanes die Wiedernutzbarmachung mit dem Ziel der Herstellung einer Deponieabdeckung. Dabei erfolgte eine Geländeprofilierung durch</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Erdbautechnik. Die Wiedernutzbarmachung entsprechend des Betriebsplanes wurde vollumfänglich realisiert. Per Niederschrift wurde die Bergaufsicht gem. § 69 Bundesberggesetz im Jahr 2013 beendet. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Deponie ist eine geotechnische Baugrundbegutachtung zu empfehlen, welche die altbergbaulichen Verhältnisse berücksichtigt.</p> <p>Bergaufsicht –aktiver Steine- und Erdenbergbau Der Quarzsandtagebau Plötzin (p053) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs (Übersichtskarte, Anlage). Der Tagebau wird gem. Abschlussbetriebsplan verfüllt, so dass abschließend wieder eine landwirtschaftliche Nutzfläche entsteht.</p> <p>Unternehmen: [REDACTED]</p> <p>Die bergbaulichen Interessen bei der Fortschreibung von Flächennutzungs- und Landschaftsplänen der Stadt Werder (Havel) sind zu berücksichtigen.</p> <p>Der ehemalige Tontagebau Glindow (g36) befindet sich ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs (Übersichtskarte, Anlage). Für den vormals insolventen Bergbauunternehmer ist aktuell kein Rechtsnachfolger bekannt. Innerhalb des Tagebaus erfolgten bereits Sanierungsarbeiten/Böschungsstabilisierungen, welche noch nicht abgeschlossen ins. Es besteht für den Tagebau weiterhin Bergaufsicht.</p> <p>Rohstoffsicherung Innerhalb des Planungsbereiches befindet sich das Vorbehaltsgebiet Plötzin-Ost und das Vorranggebiet Glindow zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (hier Kiessande). Eine künftige Rohstoffgewinnung muss auf der gesamten Fläche möglich sein und darf durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden (Übersichtskarte, Anlage). In der Lagerstätte Glindow stehen als Rohstoffe überwiegend schluffig oder sandig ausgebildete glazilimnisch entstandene saalekaltzeitliche Bändertonmergel an. Der lagerstättenbildende Komplex setzt sich aus grauem-graubraunem, schluffigem Bänderton sowie bindigen</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bänderschluflschichten zusammen, die lokal von Feinsandschichten sowie Geschiebemergellagen durchsetzt sind. Die durchschnittliche Rohstoffmächtigkeit beträgt 18m, die durchschnittliche Abraummächtigkeit 0,4 m. Durchgeführte Laboruntersuchungen (Brennversuche bei verschiedenen Brenntemperaturen, Ermittlung des Kalkgehaltes und der Korngrößenzusammensetzung) dienen dem Nachweis der Verwendung des Lagerstätteninhaltes als Ziegelrohstoff. Eine Eignung wurde festgestellt. Ebenfalls wurde der Rohstoff in der Vergangenheit für die Herstellung von Blumentöpfen verwendet. Es ist zudem festzustellen, dass die Tonrohstoffe umfangreich geologisch erkundet sind und Ausweichlagerstätten nicht zur Verfügung stehen. Aus rohstoffgeologischer Sicht steht einem eventuellen zukünftigen Abbau nichts im Wege. Eine Überplanung des Rohstoffsicherungsgebietes VR ist daher nicht zulässig.</p> <p>Bodengeologie: Laut aktueller Moorbodenkundlicher Karte (MoorFIS 2021) befinden sich im Vorhabengebiet und angrenzend (Übersichtskarte, Anlage) geringmächtige bis sehr mächtige Erd- und Mulmniedermoore. (siehe https://geo.brandenburg.de/?page=boden-Grundkarten).</p> <p>Dies ist bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:</p> <p>In der nachfolgenden Tabelle sind Geodatendienste des LBG gelistet, über die Kartenwerke und Bodenprofilaten des LBGR sowie auftragsrelevante Geodaten anderer Landesbehörden angeboten werden. Je nach Datentyp erfolgt die Bereitstellung über die Geoserver des LBG als Web Map Service (WMS), Web Feature Service (WFS) oder Web Coverages Service (WCS). Das Geoportal Brandenburg (https://geoportal.brandenburg.de/) stellt nähere Informationen sowie die URL zu den jeweiligen Geodiensten bereit. Die Dienste lassen sich über ihren Titel mit der Suchfunktion im Portal auffinden. Die URL eines Geodienstes lässt sich auch aus der nachfolgenden Tabelle ableiten. Dabei setzt sich die URL immer aus der Dienst-URL sowie dem Diensttyp zusammen. Beispielsweise lautet die URL des Web Service des Geodienstes „Geologische Karten des Landes Brandenburg“ wie folgt: https://inspire.brandenburg.de/services/gk_wms Dieser Dienst beinhaltet mehrere Layer: gk25, gk100, gk300 sowie weitere, die nicht in der Tabelle gelistet sind.</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(Hinweis von Seiten der Stadt Werder (Havel): auf eine Auflistung der der Dienste wird hier verzichtet.)</p> <p>Rohstoffsicherung Innerhalb des Planungsbereiches des 2km – Puffers befindet sich die Vorranggebiete Emstal und Damsdorf AM Vogelstangenberg zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (hier Kiessande). Eine künftige Rohstoffgewinnung muss auf der gesamten Fläche möglich sein und darf durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden (Übersichtskarte, Anlage).</p> <p>Geologie Auskünfte zur Geologie können über den Webservice des LBGR abgefragt werden.</p> <p>Außerdem weisen wir auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mittelungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz-GeolDG)).</p> <p>Anlage</p>	

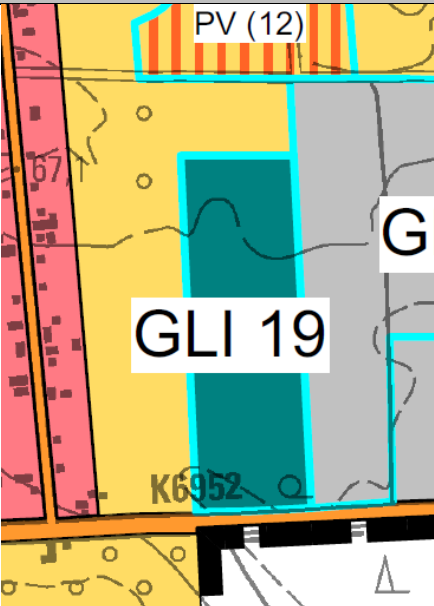
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<div><p>Fortschreibung FNP und LP Werder (Havel) AZ: 74.21.48-7-330</p><p>Geobasisdaten: © GeoBasis-DEK 2014 Maßstab: 1:85.000 Stand: Februar 2024</p></div>	
14	Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Untere	1.) 1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.Ä. der Fachbehörde in	Zu 1.) Aus der Stellungnahme kann bezüglich der genannten Teilflächen (PLÖ 6, BLI 3, GLI 7, WER 21), welche Wald auf

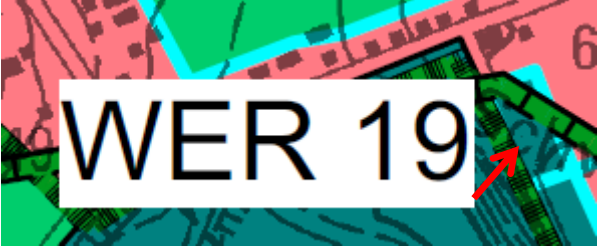
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Forstbehörde</p> <p><i>Schreiben vom 15.08.24</i></p>	<p>der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>a) Einwendungen:</p> <p>Von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist Wald im Sinne des § 2 LWaldG1 betroffen. Laut Planunterlage ist in 4 Teilflächen Wald auf einer Fläche von ca. 12,94 ha überplant:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PLÖ 6 1,10 ha (Immissionsschutzwald, tlw. erosionsgefährdeter Standort) - BLI 3 0,09 ha (Erholungswald) - GLI 7 0,32 ha (Immissionsschutzwald) - WER 21 11,43 ha (tlw. Immissionsschutzwald) - Summe 12,94 ha <p>2.) Weiter sind ca. 10,04 ha Waldfläche in den Planunterlagen mit einer anderen Nutzungsart dargestellt (siehe Anlage 1). Sollen die plandargestellten Nutzungsarten auf diesen ca. 10,04 ha Waldfläche beibehalten bleiben, wäre durch die de facto Waldumwandlungzielstellung eine entsprechende Plananpassung zwingend erforderlich. Auf das rechtserforderliche Waldumwandlungs- und Eingriffsausgleichsverfahren nach LWaldG zum Zeitpunkt der tatsächlichen Umwandlungsentscheidung gem. §8 LWaldG wird hiermit bereits zu diesem Zeitpunkt nachrichtlich hingewiesen.</p>	<p>einer Fläche von ca. 12,94 ha überplanen, kein Einwand gelesen werden. Es wird lediglich auf das rechtserforderliche Waldumwandlungs- und Eingriffsausgleichsverfahren nach LWaldG verwiesen. Für die Fläche PLÖ 6 kann nach Überprüfung des Geoportals der Forstbehörde (Waldfunktionen) sowie nach Auswertung der Luftbilder keine Waldeigenschaft festgestellt werden. In der Begründung der Fortschreibung des FNP wurde hierzu auch nichts dokumentiert bzw. erwähnt.</p> <p>Eine Auflistung zu geplanten und umzuwandelnden Waldflächen wird in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Dem Einwand wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Zu 2.) Die genannten ca. 10,04 ha Waldflächen, welche nach der Stellungnahme der Forstbehörde in einer anderen Nutzungsart dargestellt sind (vgl. Anlage 1 der Stellungnahme der Forstbehörde) ist nicht gesondert in der Fortschreibung gekennzeichnet, da grundsätzlich oder wenn die Darstellung nicht vom bisherigen FNP 2020 abweicht die Behörden an die Aussagen des bestehenden Flächennutzungsplanes (FNP 2020) im Rahmen der Behördenverbindlichkeit gebunden sind. Hier bedarf es demnach keiner Plananpassung. Mit dem damaligen Aufstellungsverfahren wurde mit den Behörden das Einverständnis eingeholt, dass diese Flächen als Siedlungsflächen dargestellt werden können. Daran hält die Stadt Werder (Havel) auch weiterhin fest.</p> <p>Dies trifft im Übrigen auch auf die Fläche WER 21 zu, welche im Ursprungsplan als Grünfläche festgelegt wurde und faktisch kein Wald war bzw. ist. Mit der Ausweisung der WER 21 als Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil wird grundsätzlich dem vorhandenen Bestand entgegengekommen und soll den kartierten Wald weitestgehend erhalten. Daher wurde zum Entwurf bzw. im Umweltbericht eine Versiegelung der Fläche von 20% + Überschreitung ausgegangen. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass 70% der vorhandenen Fläche, welche Waldstrukturen aufweisen, durch die Festlegung des FNP erhalten werden.</p> <p>Unabhängig davon, werden die genannten Flächen aus der Anlage 1 der Stellungnahme der Forstbehörde, als Hinweis für die nachfolgenden Planungsebenen in die Begründung des FNP redaktionell ergänzt. Hierzu wird auch nochmal eine</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3.) Im Zusammenhang mit den aufgelisteten, planbetroffenen Waldflächen sind die dabei angeführten Flächengrößen einer ggfls. genaueren Waldeigenschaftsbewertung im Hinblick auf den tatsächlich betroffenen Flächenumfang zu unterziehen (siehe dazu auch Anlage 2). Gem. § 6 LWaldG Pkt. 2. und 3. gibt der Gesetzgeber vor, dass die zuständigen Forstbehörden bereits bei der Vorbereitung derartiger Planungen und Maßnahmen zu unterrichten und anzuhören sind. Diese Abstimmungen werden nun im weiteren Planverfahren erforderlich.</p> <p>4.) Weiterhin ist der Planunterlage keine Bilanzierung enthalten, in der welcher die Bestandswaldfläche (Ist), die umwandelbare Waldfläche aus Bestandsplanungen und Umwandlungspotenziale nach §34 BauGB2 sowie den neu in diesem FNP-Entwurf überplanten Waldflächen ausweist und ggfls. Aussagen zum Umfang von Aufforstungsarealen für die Neuentstehung von Wald trifft. Erst hierdurch würde in dem für die Planabwägung erforderlichen Maße erkennbar, in welchem Umfang die Ressource 'Wald' gem. § 1 LWaldG i.V.m. § & 6 LWaldG Pkt 1.beansprucht wird. Diese Formulierung findet sich entsprechend auch in Anlage3 des UVP3, Pkt. 1.3 'Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', nach der sich gem. §35 UVP3, Anlage 5, Nr.1 eine Pflicht für derartige Inanspruchnahme-Planungen zur strategischen Umweltprüfung (SUP) ergibt.</p> <p>5.) Bereits aus diesen vorgenannten Gründen, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Planreife feststellbar, die eine abschließende Bewertung durch die Forstbehörde zulässt, mithin kann auch zu Planteilen kein Entscheidungsergebnis getroffen werden.</p> <p>6.) In diesem Zusammenhang ist auch zu sehen, dass das Gebiet des Amtes Werder/Havel mit einem Waldanteil von 16,7% den</p>	<p>Gegenüberstellung der Ausweisungen des FNP 2020 und der Fortschreibung (tabellarisch) ergänzt. Denn das ausstehende Waldumwandlungsverfahren ist bei der konkreten Planung durchzuführen.</p> <p>In diesem Zusammenhang sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nur überschlägig und erst in der verbindlichen Bauleitplanung, nach der Stellungnahme der Forstbehörde, erfolgen kann. Denn der Kompensationsumfang wurde von der Unteren Forstbehörde nicht genannt.</p> <p>Zu 3.) Vgl. Abwägung zur Anlage 1 und Anlage 2 sowie zu 2.).</p> <p>Zu 4 – 6.) Des Weiteren kann die Stellungnahme bezüglich fehlender Bilanzierung, hier Bestandswaldfläche nicht nachvollzogen werden.</p> <p>In der Begründung des Vorwurfes der Fortschreibung heißt es dazu wie folgt: <i>„... Im Jahr 2020 waren laut Statistik 1.958 ha des gesamten Stadtgebietes (11.703 ha) tatsächlich genutzte Waldflächen. Diese Flächen nahmen damit einen Anteil von rund 17 % des Stadtgebietes ein. Verglichen mit dem Landkreis (rund 41%) und dem Land Brandenburg (rund 35 %) verfügt die Stadt Werder (Havel) damit über wenig Wald.</i> <i>Zusammenhängende Waldflächen befinden sich vor allem im Südosten des Stadtgebietes mit den Plötziner und den Bliesendorfer Fichten, die entgegen ihrer Bezeichnung reine Kiefernbestände sind. Weitere Wälder befinden sich an der Löcknitz, auf den Glindower Alpen, auf dem Haak- und Wachtelberg in Phöben sowie in der Leester Heide in Töplitz. Zahlreiche kleinere Waldflächen wie die Au- und Bruchwälder der Göttinger Erdelöcher, des Mittelbruches und am Kleinen Plessower See weisen aufgrund ihrer großen Arten- und Strukturvielfalt eine hohe Erlebnisqualität auf. Dies trifft im</i></p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bewaldungsdurchschnitt von ~35% im Land Brandenburg deutlich unterschreitet, wobei die Gemarkung Werder/Havel selbst ein Bewaldungsprozent von etwa 12% aufweist. Hiermit liegt die Amtsgemeinde Werder/Havel auch deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 29,9% (Angabe statistisches Bundesamt 2022). In der Waldstrategie 2050 des Bundesministeriums für Ernährung und Landwirtschaft (Sept.'21) ist die Erhaltung der Waldfläche und der Schutz der Wälder vor Umwandlung in eine andere Nutzungsart im dicht besiedelten Deutschland als essenzieller Beitrag zum Wald- und Bodenschutz festgestellt und ausgewiesen worden. Darin heißt es weiter: „...Durch Rodungen bzw. Umwandlung fällt der Wald mit allen seinen Ökosystemleistungen flächig aus. Keine andere Landnutzungsart kann diese komplexen Leistungen, z. B. in den Bereichen Sauerstoff- und Biomasseproduktion, Speicher und Senke für Kohlenstoff, Filter und Speicher für Wasser, adäquat ersetzen. Die Bevölkerung verliert mit jeder Rodung einen Teil des frei zugänglichen Erholungs- und Naturerlebensraumes „Wald“ und wildelebende Tier-, Pflanzen- und Pilzarten verlieren ihre lokalen Habitate und Lebensräume. Die Walderhaltung ist daher das oberste Ziel und eine Daueraufgabe der Waldpolitik und dient unmittelbar auch dem Bodenschutz.“</p> <p>Demnach wäre in dieser Planung neben Maßnahmen des Eingriffsausgleichs auch darzustellen, in welchem Umfang Maßnahmen im Plangebiet allein zur Erhöhung des weit unterdurchschnittlichen Bewaldungsprozentes vorgesehen sind, bzw. aus welchen Gründen Maßnahmen dieser Daseinsvorsorge nicht betrieben werden. Als raumgreifender Planung sind gemeindliche Sicherungsaufgaben zum Ressourcenschutz nur innerhalb einer Flächennutzungsplanung möglich, um hierdurch die Grundlage für nachfolgende Detailplanungen zu bilden. Daher ist bspw. zu den jeweiligen Planzielen im FNP, mit Umwandlung von Wald, die Waldinanspruchnahme-Notwendigkeit im Planverfahren zu klären. Hierbei ist es erforderlich, dass die Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen, Alternativstandorten und Bedarfsnotwendigkeiten die Umwandlungsnotwendigkeit von weiteren Waldflächen zu dem jeweils planbestimmten Entwicklungsziel nachweislich begründet und die Abwägung nachvollziehbar werden lässt.</p>	<p><i>Übrigen auch auf die Laubwälder in den Glindower Alpen und in Löcknitz zu. Der Stadtwald im Stadtgebiet von Werder (Havel) hat aufgrund seiner Lage einen besonderen Wert für die Erholung und ist gem. der Katasterkartierung der Forstbehörde ein Erholungswald.“ (Seite 163).</i></p> <p>Eine Bilanzierung zu geplanten und umzuwandelnden Waldflächen wird in der Begründung zum Entwurf ergänzt. Die Begründung wird dahingehend wie folgt angepasst:</p> <p>Die Aufforstungsflächen des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sollen in die Fortschreibung des FNP übernommen werden. Mit der Festlegung als Fläche für die Aufforstung werden diese entsprechend gekennzeichnet. Die weiter vorgesehenen Aufforstungsflächen haben eine Flächengröße von insgesamt 188,6 ha, welche in etwa 1,6 % der Gesamtfläche des Stadtgebiets entsprechen. Darunter fallen auch die Ausgleichsmaßnahmen des B-Planes 1 93 „Magnapark Berlin-Brandenburg. Die Aufforstungsflächen verteilen sich wie folgt in den Ortsteilen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ortsteil Bliesendorf: 20,9 ha • Ortsteil Kemnitz: 4,5 ha • Ortsteil Plötzin: 103,6 ha • Ortsteil Töplitz: 59,6 ha <p>Unter Berücksichtigung der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde sowie nach weiteren Auswertungen von Luftbildern werden als Bestand, hier auch die o.g. Aufforstungsflächen, insgesamt 2.560,8 ha Flächen für Wald in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 – FNP 2040 – übernommen. Über den Bestand hinausgehende Planungen, die im Rahmen des Flächennutzungsplanes relevant sind, werden wie folgt angepasst:</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 <p>Flächengröße 6,9 ha</p> <p>Die geplante Waldfläche befindet sich in der Gemarkung Glindow und grenzt westlich der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 an. Südlich im benachbarten Gemeindegebiet (Amt Schwielowsee, OT Ferch) befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet grenzt in Richtung Bliesendorf an vorhandene Waldflächen an, welche nach der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde als lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Immissionsschutzwald ragt bis in die Gemarkung Glindow hinein und erstreckt sich im Süden (90x90m) der oben ausgewiesenen Fläche GLI 19. Diese Waldfläche soll erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche „GLI 7“ in Richtung Norden aufgeforstet werden. Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwald für die Siedlung der Elisabethhöhe. Einerseits kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>(Havel) weiter erhöht werden und andererseits kann neben dem oben genannten lokalen Immissionsschutzwald auch ein entsprechender Sichtschutz zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe erreicht werden.</p> <p>Kernstadt Werder (Havel)</p>  <p>Flächengröße 3,1 ha Erschließung: "Hagenstraße / Schönemannstraße / Kesselgrundstraße"</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt Grünstrukturen sichern. In diesem Fall soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen der Wald erhalten werden.</p> <p>Nach der Forstbehörde besteht hier ein lokaler Immissionsschutzwald vor.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>7.) Aus dem gegenwärtigen Planstand und daher ggfls. nicht abschließend, ergeben sich Einwendungen zu folgenden Planinhalten: Aus den vorgenannten Gründen sollte am Beispiel der Fläche WER 21 die Notwendigkeit der vollständigen Umwandlung von Wald auch im Hinblick insbesondere auf die lokalen Klimawirkungen in Siedlungsbereichen in Zeiten des Klimawandels zur Sicherung der Lebensqualität generell bei Waldinanspruchnahmen geprüft werden. In</p>	<p>Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern. Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird mit der Sicherung der Waldfläche und der südlich angrenzenden Grünfläche Rechnung getragen.</p>  <p>Flächengröße 0,35 ha Erschließung: "Erdebergweg"</p> <p>Auf der Fläche WER 19 ist vorrangig die Erschließung schwierig für eine Bebauung im Umfang der bisher ausgewiesenen Fläche. Die Baufläche wird entsprechend reduziert und als Fläche für Wald festgesetzt.</p> <p>Mit den weiteren Ausweisungen als Fläche für Wald (10,85 ha) wird in Summe 2.571,65 ha in der Fortschreibung des FNP für den Walderhalt bzw. für Aufforstungen gesichert. Das entspricht ca. 22 % des Stadtgebiets Werder (Havel).</p> <p>Zu 7.) Vergleiche Abwägung zu 2.) und Anlage 2.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Betracht käme bspw. auch die Festsetzung von großzügigen Grünflächen (nicht 'Grünland' für die Landwirtschaft oder i.S. einer landwirtschaftliche 'Brache') unter nachhaltiger Sicherung eines in dieser Richtung funktional geschlossenen Baumbestandes (hierbei dann unter Aufgabe der Waldeigenschaft mit der Rechtsfolge des Eingriffsausgleichs), da durch Waldbewirtschaftungsmaßnahmen bspw. die Erhaltung von Altbaumbeständen nach Waldrecht nicht gefordert werden kann.</p> <p>Die im Vorentwurf FNP-Begründung (bspw. auf S. 106) mehrfach im Plan dann ähnlich gewählte Formulierung einer Grünfläche mit hohem Waldanteil, ist dagegen als nicht zulässig anzusehen, da die jeweiligen Rechtsbegriffe eindeutig bestimmt sind, also eine Mischverwendung keine Rechtssicherheit zur Nutzungsabsicht schafft.</p> <p>8.) Hinzu kommen folgende fachliche Einwendungen: Im vorliegenden FNP-2040-Entwurf werden bei in den vorstehend hier in 1.a) aufgeführten Teilflächen Waldflächen im Sinne des § 2 LWaldG überplant, welche in Gänze oder teilweise besondere und dadurch i.d.R. nicht kompensierbare Waldfunktionen erfüllen. Die Umwandlung von derartigem Wald kann im Einzelfall ausnahmsweise genehmigungsfähig werden, sofern ein besonderes öffentliches Interesse das öffentliche Interesse am Walderhalt mit besonderen Waldfunktionen nachweislich aufwiegt. Diese Abwägung kann derzeit durch das Fehlen der entsprechenden Aussagen in den zugegangenen Planungsunterlagen für die so zu prüfenden Planteile nicht vorgenommen werden und wäre erst nach Zugang entsprechend beurteilungsfähiger Planaussagen zu den jeweilig flächenbezogenen Planabsichten mit Waldumwandlungsfolge herstellbar.</p> <p>9.) Der vorgelegte FNP widerspricht mit der Überplanung der Waldflächen dabei auch eigenen, allgemein formulierten Zielstellungen in den Planunterlagen 'Begründeter Vorentwurf' und dem Erläuterungsbericht „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege</p>	<p>Zu 8.) Die Fortschreibung des FNP übernimmt lediglich Flächen aus dem FNP 2008. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass eine gesonderte Kennzeichnung in der Fortschreibung des FNP nicht erfolgt, da grundsätzlich, wie oben beschrieben, die Behörden an den Aussagen des bestehenden FNP, hier der Ursprungsplan FNP 2020, im Rahmen der Behördenverbindlichkeit gebunden sind. Die zum Beispiel in der Anlage 1 genannten Waldflächen werden jedoch in die Begründung dokumentiert. (Vgl. Abwägung zu Anlage 1). Mit dem damaligen Aufstellungsverfahren wurde in Abstimmungen mit den Behörden das Einvernehmen eingeholt, dass diese Flächen als Siedlungsflächen oder anderen Fläche (z.B. Grünflächen) genutzt werden können. Nichts desto trotz sind die e.g. Waldflächen in den nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigungs- oder Bebauungsplanverfahren) zu berücksichtigen und in Abstimmung mit der Forstbehörde (Ermittlung des Kompensationsumfangs) entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.</p> <p>Zu 9.) Einen Widerspruch zu den eigenen Zielen der Stadt Werder (Havel) bezüglich den getroffenen Festlegungen von</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>und Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 bis M7)“ vom 07.06.2024, da im Plantext die Notwendigkeit von weiteren Waldumwandlungen nicht nachvollziehbar bleibt. Für diesen Zielkonflikt sind auch folgenden Punkte beispielgebend:</p> <p>A) Erläuterungsbericht Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 bis M7) vom 07.06.2024:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.2.2 Schutzgut Klima & Luft, „Wald“: <i>großräumiger Erhalt von Gebieten im Außenbereich mit einer Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion (keine Bebauung und Versiegelung)</i> (Seite 10) - 4.2.3 Schutzgut Oberfläche- & Grundwasser, „Gesamtraum“: <i>Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit</i> (Seite 11) - 4.2.4 Schutzgut Arten & Lebensgemeinschaften, „Wald“: Belassen von Totholzanteilen - 4.2.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, „Siedlung“: <i>Erhalt und Entwicklung von vorhandener Naturbestände, wie Waldreste [...]</i> (Seite 13) - 4.2.5 Schutzgut Landschaftsbild & Erholungsfunktion, „Wald“: <i>Erhaltung der Waldstandorte mit guter Erholungseignung [...]</i> (Seite 14) <p>B) Begründung Vorentwurf: Aus 3 Grundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung, G 5.1: <i>Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigte werden</i> (Seite 35). - Klima, Hochwasser und Energie, G 8.1: (Abs. 2) <i>Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden</i> (Seite. 37). <p>10.) Aus dem gegenwärtigen Planstand und daher ggfls. nicht abschließend, ergeben sich zudem weitere fachliche Einwendungen zu zwei der sechs aufgelisteten Maßnahmen: 10.1) Zu M2 „Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts...“: Waldumbau hin zu stabileren Mischwäldern als Planabsicht zu</p>	<p>Bauflächen, Flächen für Maßnahmen, Walderhalt bzw. Aufforstung können nicht erkannt werden. (Vgl. Abwägung zu 4. – 6.)).</p> <p><u>Zu 10.1) Bezüglich den Einwendungen zu den getroffenen Maßnahmen M2:</u> Für die Fortschreibung des FNP erfolgt zeitgleich die Fortschreibung des Landschaftsplanes. In diesem Landschaftsplan können naturschutzfachliche Maßnahmen</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>formulieren, wie im Plantext vorgefunden, ist grundsätzlich zu begrüßen, steht jedoch der hier bekannt gewordenen Rechtsauffassung entgegen, dass eine baurechtliche Regelungszuständigkeit für die Nutzung von Wald als Wald eben nicht besteht, also auch keine Waldumbauvorgaben festgesetzt werden können. Besitzt eine Fläche die Waldeigenschaft, ist diese auch wie Wald gem. LWaldG zu behandeln.</p> <p>Diese Eigenschaft kann nur verloren gehen, wenn im Zuge einer gültigen Waldumwandlungsgenehmigung auch die Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart tatsächlich vollzogen wird. Vorgaben zur Waldbewirtschaftung, wie dazuzählend auch zum Waldumbau, normieren sich allein im LWaldG. Hierzu besitzt Baurecht keine Regelungskompetenz.</p> <p>Für derartige Zielstellungen geeigneter wären u.a. Grünordnungspläne nach Naturschutzrecht (nicht Baurecht) zu nennen mit dem dann bspw. darin integriertem Herstellungsbestandteil klimaresilienter Wälder zum Schutz des regionalen Naturraumes.</p> <p>Auch wären derartige gemeindliche Gestaltungsoptionen im Rahmen öffentlich-rechtlicher-Verträge möglich.</p> <p>Zudem können bereits Unterschiede in den standörtlichen Voraussetzungen einer großflächigen Pauschalfestsetzung von Waldumbaufläche (bspw. Bliesendorf Süd mit überwiegend armen Standorten) im FNP entstehen.</p> <p>Auch hierbei wären die vorgenannten Instrumente zielgerichteter und würden dabei auf die realistischen Möglichkeiten der Waldbesitzenden und Mitbeteiligten abgestellt werden können.</p> <p>10.2) Im Gegensatz zu dem Planbekenntnis zum Waldumbau können die für bereits zu 'M6' „Kompensationsmaßnahmen zum BP 1/93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“ angelegten Kompensationsflächen Wald - bereits als Wald im FNP dargestellt und festgesetzt werden, auch, um den Eingriffsausgleich nachhaltig zu sichern.</p> <p>11.) b) Rechtsgrundlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I Nr. 6, S. 137), in der geltenden Fassung - 2 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) 	<p>festgelegt werden.</p> <p>Der Landschaftsplan ist ein den Flächennutzungsplan begleitender eigenständiger Fachplan. Gemäß § 5 BbgNatSchAG stellt der Landschaftsplan, der auf Grundlage des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplanes von den Trägern der Bauleitplanung erarbeitet wird, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte der Landschaftspläne sollen auf der Grundlage des § 5 Abs. 4 des Baugesetzbuches im Rahmen der Abwägung als Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden und sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.</p> <p>Dies erfolgt durch die Maßnahme M2 und der entsprechenden Aufnahme im FNP. Der FNP als vorbereitende Bauleitplanung führt nicht unmittelbar zu einer Umsetzung der Maßnahme oder zum Verlust der tatsächlichen Waldeigenschaft, sondern stellt Entwicklungsziele in den Grundzügen dar.</p> <p>zu 10.2) Zu M6:</p> <p>Die M6 Flächen, welche sich südlich der Ortschaft von Plötzin befinden und an den vorhandenen Waldflächen grenzen, werden als Fläche für Wald korrigiert. Die T-Flächenumgrenzung bleibt bestehen, da es sich weiterhin um Kompensationsmaßnahmen des B-Planes 1/93 „Magna Park Berlin-Brandenburg“ handeln.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 11.) Kenntnisnahme</p>



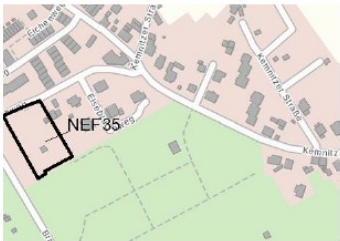
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

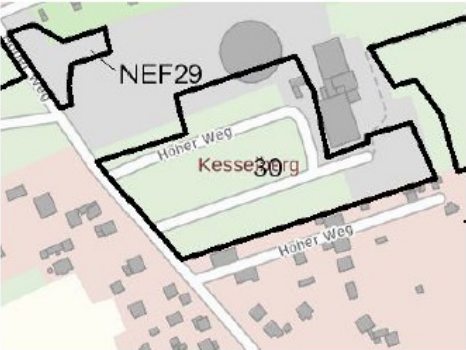

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>- 3 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151</p> <p>12.) c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z.B. Ausnahme von Befreiungen): Anpassungserfordernisse der dargelegten Planziele werden aus den dargelegten Gründen erst beurteilbar, nachdem die vorstehend genannten, abwägungsnotwendigen Angaben auch vollständig vorliegen.</p> <p>13.) 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts</p> <p>13.1) a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: Untersuchungen zum erforderlichen Waldentwicklungsumfang zur Sicherung einer nachhaltig ausreichenden, bedarfsbezogenen Grundwasserneubildung. Untersuchungsradien bei umwandlungsbetroffenen Waldflächen mit Immissionsschutz- und Klimaschutzwirkung im umgebenden Bereich 500 m.</p> <p>13.2.) b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: Im Zusammenhang mit den in vorstehend 1.a aufgelisteten, durch Umwandlung planbetroffenen Waldflächen sind die dabei angeführten Flächengrößen einer ggfls. genaueren Waldeigenschaftsbewertung im Hinblick auf den tatsächlich betroffenen Flächenumfang zu unterziehen.</p> <p>In einer Waldflächenbilanz ist die Bestandswaldfläche (Ist), die umwandelbare Waldfläche aus Bestandsplanungen und Umwandlungspotenziale nach §34 BauGB sowie den neu in diesem FNP-Entwurf überplanten Waldflächen auszuweisen und sind ggfls. Aussagen zum Umfang von Aufforstungsarealen für die Neuentstehung von Wald zu treffen.</p> <p>Laut Auflistung in Anlage 1 sind ca. 10,04 ha Waldfläche in den Planunterlagen mit einer anderen Nutzungsart dargestellt (siehe Auflistung der Flächen in Anhang XX). Sollen die plandargestellten Nutzungsarten auf diesen ca. 10,04 ha Waldfläche beibehalten bleiben, wäre eine entsprechende Plananpassung zwingend erforderlich.</p> <p>13.3.) Ermittlung Anpassungsbedarf der Brandschutzvorbeugungs-, Brandschutzüberwachungs- und Brandbekämpfungssysteme an die</p>	<p>Zu 12.) Kenntnisnahme. Siehe Abwägungen zu den vorhergehenden Punkten. Widersprüche zu den fachgesetzlichen Anforderungen liegen nach Prüfung der Sachverhalte nicht vor.</p> <p>Zu 13.1 und 13.2) Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhalten Flächen. Demnach ist der Flächennutzungsplan nicht flurstücksscharf. Der genannte Untersuchungsumfang ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht umsetzbar bzw. überprüfbar. Konkrete Überprüfungen der genannten Art und Weise sind erst bei konkreten Planungen, hier in der verbindlichen Bauleit- oder Ausführungsplanung durchzuführen.</p> <p>Im Umweltbericht zur Fortschreibung des FNP erfolgt lediglich eine überschlägige schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Dabei wird im Umweltbericht ein gesondertes Kapitel zur Thematik Wald erarbeitet, in dem der Bestand und die Auswirkungen des Waldes beschrieben werden. (Vgl. oben zu Abwägung 4. – 6.)).</p> <p>Zu 13.3) Kenntnisnahme. Die Thematik von entsprechenden</p>


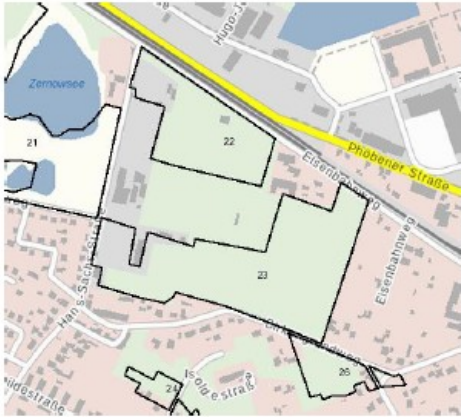
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zunahme von Risiken aus der Einwohner-/Gewerbe-und Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Wechselwirkung von und zu Wald</p> <p>14.) 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zur Festlegung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen: Anpassung der Brandschutzvorbeugs-, Brandschutzüberwachungs- und Brandbekämpfungssysteme an die Zunahme von Risiken aus der Einwohner-/Gewerbe-und Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Wechselwirkung von und zu Wald</p> <p>15.) 4. Weitergehende Hinweise Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Sind bereits in den vorstehenden Ausführungen durch den entsprechend erläuternden Inhaltsbezug enthalten und erkennbar.</p> <p>Anlage 1 Folgende Flächen sind im Vorentwurf des FNP 2040 der Stadt Werder nicht als Wald eingetragen, jedoch laut Forstgrundkarte und auf Grundlage des LWaldG Brandenburg § 2 sind diese als Wald vermerkt. Diese Waldflächen wurden mit anderen Nutzungsarten im</p>	<p>Sicherheitssystemen zum Schutz des Waldes ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, die wie oben genannt, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen darstellt. Die Thematik zu den Wechselwirkungen erfolgt im Umweltbericht.</p> <p>Zu 14) Gemäß § 4c BauGB haben die Kommunen erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Planbedingte erhebliche Umweltauswirkungen werden durch die Fortschreibung des Flächennutzungsplans zwar vorbereitet, erhalten aber erst durch die nachgeschalteten verbindlichen Bauleitpläne ihre Rechtsverbindlichkeit. Insofern sind Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzuschreiben. Vor allem aber können erst auf dieser Planungsebene die spezifischen Überwachungserfordernisse eines Plangebiets erkannt werden. Dementsprechend dienen die auf der Ebene des verbindlichen Bauleitplans festgelegten Überwachungsmaßnahmen zugleich der Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Zu 15.) Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Die genannten Flächen aus der Anlage 1 der Stellungnahme der Forstbehörde wird als Hinweis für die nachfolgenden Planungsebenen in die Begründung des FNP redaktionell</p>

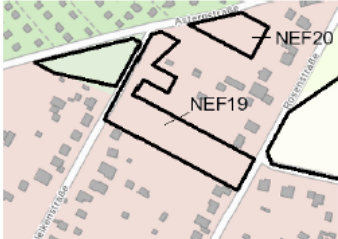
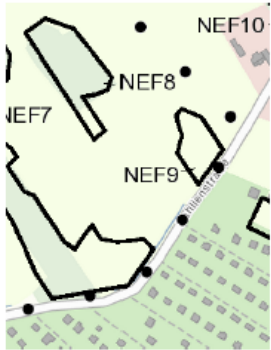
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025



Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Plan dargestellt. Die betroffenen Waldflächen sind in den nachfolgenden Darstellungen schwarz bzw. rot umrandet.</p> <p>1 1,41 ha 2 0,54 ha</p> <p>0,38 ha 3 1,95 ha</p> <p>0,20 ha 0,24 ha 0,98 ha 4 1,23 ha 5 0,44 ha 6 0,80 ha</p> <p>0,20 ha 7 0,36 ha</p> <p>0,17 ha 8 0,45 ha 9 0,69 ha</p> <p>Summe 10,04 ha Sollen diese 10,04 ha von Wald in Grünland oder andere Nutzungsarten umgewandelt werden, wird für die Umwandlungsflächen ein Verfahren zur Waldumwandlung notwendig. Dabei wurde aufgrund der nicht in der Planung enthaltenen Änderungen des FNP hier in der Stellungnahme nicht auf die betroffenen Waldfunktionen und weitere zu beachtende forstliche Hinweise eingegangen.</p>	<p>ergänzt. Hierzu wird auch nochmal eine Gegenüberstellung der Ausweisungen des FNP 2020 und der Fortschreibung (tabellarisch) ergänzt. Denn das ausstehende Waldumwandlungsverfahren ist bei der konkreten Planung durchzuführen.</p> <p>Eine gesonderte Kennzeichnung der Flächen erfolgt nicht, wenn diese bereits im rechtswirksamen FNP ausgewiesen sind. Wie oben beschrieben, sind die Behörden an den Aussagen des bestehenden FNP, hier der Ursprungsplan FNP 2020, im Rahmen der Behördenverbindlichkeit gebunden. Mit dem damaligen Aufstellungsverfahren wurde in Abstimmungen mit den Behörden das Einvernehmen eingeholt, dass diese Flächen als Siedlungsflächen oder anderen Fläche (z.B. Grünflächen) genutzt werden können.</p> <p>Nichts desto trotz sind die e.g. Waldflächen in den nachfolgenden Planungsebenen (Baugenehmigungs- oder Bebauungsplanverfahren) zu berücksichtigen und in Abstimmung mit der Forstbehörde (Ermittlung des Kompensationsumfangs) entsprechend auszugleichen bzw. zu ersetzen.</p> <p>Dies trifft insbesondere auch auf die Erweiterungsfläche WER 21 (Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil) zu, welche im Ursprungsplan als Grünfläche festgelegt war. Mit der Ausweisung der WER 21 wird grundsätzlich dem vorhandenen Bestand entsprochen und größtenteils erhalten. Mit der, hier im Umweltbericht, angenommenen Flächenversiegelung von 20 % + Überschreitung, werden im Umkehrschluss 70 % der ausgewiesenen Fläche als Wald erhalten. Das bedeutet, dass theoretisch 11,9 ha von den 17,0 ha der Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil dem Walderhalt dienen und somit die von der Forstbehörde angenommenen 11,43 ha Waldflächen nicht beeinträchtigt werden. Allerdings wird durch die Ausweisung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nur der Grundzug der städtebaulichen Entwicklung dargestellt und erst in der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt eine differenzierte Umweltprüfung für die sehr unterschiedlich ausgeprägte Fläche. Wie oben bereits genannt, bedarf es daher auch für die Fläche WER 21 weitere Abstimmungen mit der Forstbehörde in der nachfolgenden Planungsebene (Konzept- und Kompensationsermittlung).</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>1. Nördlich WER 26/ westlich in Werder Lage: 14542 Werder (Havel), Verlängerung des „Am Strengfeld“, nordwestlich gegenüber der Riegelspitze; 1,41 ha</p>  <p>2. Zwischen WER 24 u. WER31, oberhalb WER 16 Lage: 14542 Werder (Havel) östlich des Stadtparks, Zwischen „Am Waldrand“ u. „Eichenweg“; 0,54 ha</p>  <p>Lage: 14542 Werder (Havel), südlich des Eisenbruchweges/östlich der Brandenburger Straße; 0,38 ha</p> 	<p>1. Nördlich WER 26 Für die Fläche besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan, dessen Festsetzungen in den FNP übernommen werden. Die Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>2. Zwischen WER 24 und WER 31, oberhalb WER 16 Mit 0,54 liegt die Fläche über der Darstellungsgrenze. Eine bauliche Entwicklung der Fläche ist tatsächlich nicht beabsichtigt. Die Flächendarstellung wird zum Entwurf als Wald geändert. Die Änderung entspricht auch dem Klimakonzept, welcher bei der Fortschreibung erarbeitet wurde.</p> <p>oberhalb WER 16 Die Fläche unterschreitet die Darstellungsgrenze des FNP von 0,5 ha und bleibt daher in der Planzeichnung des FNP unberücksichtigt.</p> <p>3. Zwischen WER18 und WER17 Hierbei handelt es sich um die denkmalgeschützte Friedrichshöhe, ein ehemals bedeutendes Ausflugsziel. Diese Höhengaststätte soll als prägendes Gebäudeensemble von gesamtstädtischer Bedeutung mit Außenbereichen entwickelt werden. Dies entspricht auch den Zielstellungen des INSEK der Stadt. In der nachfolgenden Planungsebene bedarf es weiterer Abstimmungen mit der Forstbehörde zu dann konkreten Vorhabenabsichten. Die Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>Hagenstraße: Im Zusammenhang mit der direkt westlich und östlich angrenzenden Waldfläche überschreitet diese Fläche die Darstellungsgrenze. Es handelt sich um unbebaute Flächen im Außenbereich. Das Klimakonzept weist den Bereich als bioklimatischen Ausgleichsraum mit Kaltluftproduktion und Bedeutung für Kaltluftabfluss aus. Tatsächlich bestehen hier keine kommunalen Absichten zur Schaffung von Baurecht. Die Fläche wird im Zusammenhang mit den bereits ausgewiesenen</p>

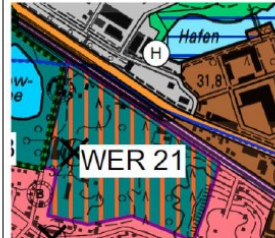

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>3. Zwischen WER18 und WER17 Lage: 14542 Werder (Havel), südlich des Kesselbergs, Hoher Weg -Fläche 30: 1,95 ha Lage: 14542 Werder (Havel), westlich des Kesselbergs, Hoher Weg -Fläche 29: 0,20 ha</p>  <p>Lage: 14542 Werder (Havel), nordwestlich des Kesselbergs, Hagenstraße: 0,24 ha</p> 	<p>Waldflächen aufgenommen.</p> <p>Isoldestraße Die Fläche ist bisher als Grünfläche dargestellt. Eine bauliche Entwicklung bisher nicht beabsichtigt. Zum Entwurf wird hier entsprechend des Bestandes Wald dargestellt.</p> <p>4. WER 21 - siehe Abwägung oben. Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>5. WER 21 westlich Isoldestr Die Fläche liegt unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP von 0,5 ha und bleibt daher in der Planzeichnung unberücksichtigt.</p> <p>6. Zwischen WER2 und WER3 Der wirksame FNP (2008) weist eine Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung aus. Aufgrund der Zielstellung (Klimaschutz), dass Grünstrukturen (grüne Inseln im Stadtgebiet) aber auch potenzielle Baulücken (Innen- vor Außenentwicklung), hier entlang der Astern-, Nelken- und Rosenstraße, erhalten werden sollen, erfolgt keine Anpassung. Darüber hinaus ist eine zusammenhängende Waldstruktur in diesem Einzelfall nicht erkennbar, da bereits in der näheren Umgebung Wohnnutzungen prägend sind. Die Darstellung bleibt unverändert. Nichts desto trotz sind die forstrechtlichen Belange in der nachfolgenden Planungsebene zu berücksichtigen.</p> <p>7. Nördlich WER1 Die Flächen liegen unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP von 0,5 ha und bleiben daher in der Planzeichnung unberücksichtigt.</p> <p>8. Nord-westlich WER1 Die Fläche liegt unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP von 0,5 ha und bleibt daher in der Planzeichnung unberücksichtigt.</p> <p>9. Plötzin Für die Fläche besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan, dessen Festsetzungen in den FNP übernommen werden. Die Darstellung bleibt unverändert.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Lage: 14542 Werder (Havel), zwischen Kesselgrundstraße und Isoldastraße -Fläche 25, blau umrandet 0,98 ha</p>  <p>4. SO von WER 21 Lage: 14542 Werder (Havel), südlich des Birkengrundweges - Fläche 26: 1,23 ha</p>  <p>5. S WER21 Lage: 14542 Werder (Havel), westlich Isoldastraße -Fläche 24: 0,44 ha</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>6. Zwischen WER2 und WER3/nördlich in Werder Lage: 14542 Werder (Havel), zwischen Nelkenstraße und Rosenstraße -Fläche 19: 0,80 ha Lage: 14542 Werder Havel, zwischen Asternstraße und Rosenstraße -Fläche 20: 0,20 ha</p>  <p>7. Nördlich WER1/ nördlich in Werder Lage: 14542 Werder (Havel), Dahlienstraße -Fläche 8: 0,36 ha Lage: 14542 Werder (Havel), Dahlienstraße -Fläche 9: 0,17 ha</p> 	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>8. Nord-westlich WER1 Lage: 14542 Werder (Havel), Kemnitzer Chaussee Ecke Dahlienstraße 0,45 ha</p>  <p>9. Plötzin Westlich des kleinen See's in den Plötziner Wiesen Waldfläche (rot umrandet) 0,69 ha</p> 	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag								
		<p>Anlage 2</p> <p>1. - Ermittlung tatsächlicher Waldflächenumfang an Planfläche notwendig:</p> <p>Kernstadt Werder (Havel)</p> <table><tr><td colspan="2">Lfd-Nr. im Plan: WER 21</td></tr><tr><td>Stadt:</td><td>Werder (Havel)</td></tr><tr><td>Flächengröße:</td><td>17,0 ha</td></tr><tr><td>Erschließung:</td><td>"Hans-Sachs-Straße"</td></tr></table> <div><p>WER 21</p><p>von Grünfläche in Sonderbaufläche „F+E“ mit hohem Waldanteil</p></div> <p>2. – Petzow, Waldfläche Inselparadies Kiez anpassen:</p> <div></div> <p>3. - Kernitz – Abstimmung der Waldflächen notwendig</p> <p>4. - Bliesendorf</p> <p>Hinweis: Realisierte bzw. beschiedene Erstaufforstungen ggfls. in den FNP als Wald festsetzen</p>	Lfd-Nr. im Plan: WER 21		Stadt:	Werder (Havel)	Flächengröße:	17,0 ha	Erschließung:	"Hans-Sachs-Straße"	<p>Zu WER 21: Kenntnisnahme. Vergleiche Oben (Anlage 1)</p> <p>Zu Petzow: Der Flächennutzungsplan stellt die Nutzungsart in den Grundzügen dar. Für den Einzelfall in Petzow „Inselparadies“ ist der vorhandene Bebauungsplan verbindlich, welcher sich aus dem FNP entwickeln lässt. Aufgrund der Darstellungstiefe des Flächennutzungsplanes würde das Sonstige Sondergebiet unter der Darstellung eines FNP fallen. Um im FNP die Nutzung Freizeit und Erholung überhaupt aufzuzeigen, wurde sich für die Ausweisung der Baufläche entschieden. Nichts desto trotz ist, wie oben genannt, der B-Plan bindend, in dem auch Waldflächen zum Erhalt festgesetzt sind.</p> <p>Zu Kernitz und Bliesendorf: Kenntnisnahme. Die Ausweisungen der Waldflächen in der Gemarkung Kernitz sind entsprechend der Geodaten der unteren Forstbehörde übernommen. Die Erstaufforstungsflächen sind zum Entwurf der Fortschreibung des FNP als Wald dargestellt. Hierbei handelt es sich um die Maßnahmenflächen M6, welche an bestehende Waldflächen angrenzen.</p>
Lfd-Nr. im Plan: WER 21											
Stadt:	Werder (Havel)										
Flächengröße:	17,0 ha										
Erschließung:	"Hans-Sachs-Straße"										
15	Brandenburgischer	Keine Einwände	Kenntnisnahme.								

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen <i>Schreiben vom 15.08.24</i>		Keine Einwände. Kein Abwägungsbelang.
16	Gemeinsame obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg <i>Schreiben vom 12.09.2024</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Das Planungsgebiet befindet sich im Zuständigkeitsbereich der LuBB. 2. Die Belange der zivilen Luftfahrt werden aus luftverkehrsrechtlicher Sicht durch das o.g. Verfahren dann nicht berührt, wenn Blendwirkungen durch PV-Module auf den Flugplatzbetrieb am Sonderlandeplatz (SLP) Plötzin ausgeschlossen werden können. 3. Es bestehen keine Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung. 4. § 18a LuftVG (Störung von Flugsicherungseinrichtungen) steht dem obigen Vorhaben nicht entgegen. 5. Sofern Blendwirkungen für den SLP Plötzin ausgeschlossen werden können, bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) (Stand: 07.06.2024). <p>Begründung: Das Planungsvorhaben umfasst die Stadt Werder (Havel), im Landkreis Potsdam-Mittelmark des Bundeslandes Brandenburg.</p> <p>Am westlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich der SLP Plötzin. Dieser wird auf Grundlage einer gültigen luftrechtlichen Genehmigung gem. § 6 LuftVG für die Durchführung von Flügen im Sichtflugverfahren am Tag betrieben. Es wurde kein Bauschutzbereich gem. §§ 12, 17 LuftVG bestimmt. Zur Beurteilung von Lufthindernissen sind die „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen für Flugzeuge im Sichtflugbetrieb“ in den Nachrichten für Luftfahrer (Nfl) I 92/1 und die „Gemeinsamen Grundsätze des Bundes und der Länder für die Genehmigung der Anlage und des Betriebes von Segelfluggeländen (NfL) 1-1679/19 zu beachten.</p> <p>Danach sollten keine Bauwerke oder sonstigen Erhebungen in die äußere Hindernisbegrenzungsfläche hinragen, die nach den örtlichen Verhältnissen die sichere Durchführung des Flugbetriebs gefährden</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Bedenken.</p> <p>Bezüglich der Ausweisungen der Sonderbauflächen für PV erfolgen zum Entwurf noch weitere Plananpassungen, so dass sich hier noch die Plankonzeption in Bearbeitung befindet. Des Weiteren ist die Thematik der Blendwirkung und der Höhen baulicher Anlagen (PV-FFA) im Einzelfall bei der konkreten Planung zu berücksichtigen, hierzu ist ein entsprechender Hinweis bei der Erstellung des Kriterienkataloges bereits erfolgt. Dem Hinweis wird in o.g. Weise bereits gefolgt</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>können. Die äußere Hindernisbegrenzungsfläche besteht aus der Horizontalfläche und der oberen Übergangsfläche. Die Horizontalfläche umgibt die innere Hindernisbegrenzungsfläche in 45 m Höhe über dem (Flugplatzbezugspunkt) FBP mit einem Radius von 2,0 km. Die obere Übergangsfläche schließt mit der Neigung 1:20 an die Horizontalfläche an und steigt bis auf eine Höhe von 100m, bezogen auf den FBP.</p> <p>Von einer Gefährdung des Flugplatzverkehrs in der Platzrunde ist grundsätzlich dann auszugehen, wenn relevante Bauwerke oder sonstige Anlagen einen Mindestabstand von 400m zum Gegenanflug von Platzrunden und / oder 850 m zu den anderen Teilen von Platzrunden (inkl. Kurventeilen) unterschreiten.</p> <p>Die geplanten Sonderbauflächen für „Agri-PV“ haben einen Abstand von ca. 400m bis 800m zum Flugplatzbezugspunkt (FBP) des SLP Plötzin.</p> <p>Die Platzrunden am SLP Plötzin sind südlich zu fliegen. Die östlich des SLP Plötzin geplante Fläche befindet sich unterhalb des östlichen An- und Abflugbereiches. Für diesen Bereich muss sichergestellt werden, dass von den PV-Modulen keine Blendungen auf den Flugplatzverkehr einwirken. Blendwirkungen können Luftfahrthindernisse darstellen, da Blendungen dazu führen können, dass Hindernisse (z.B. andere Flugzeuge in der Platzrunde) nicht / nicht rechtzeitig erkannt werden. Gleiches gilt für die Agri-PV-Flächen nördlich des SLP Plötzin, da auch von Norden in die Platzrunde eingeflogen werden kann.</p> <p>Weiterhin sind, unterhalb des An- und Abflugsektors, die Höhenbegrenzungen laut obiger Richtlinien zu beachten. Konkrete Aussagen können erst mit Angaben zu möglichen Höhen der PV-Module erfolgen.</p> <p>Im Übrigen sind die geplanten Ausweisungen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Werder (Havel) (Stand: 07.06.2024) nicht geeignet, luftverkehrsrechtliche Belange zu beeinträchtigen.</p> <p>Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzbereichen ziviler Flugsicherungsanlagen (vgl. § 18a LuftVG).</p> <p>Bei Ausschluss von Blendwirkungen und Einhaltung der Höhenbegrenzungen bestehen keine Bedenken gegen den Vorentwurf</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) (Stand: 07.06.2024).</p> <p>Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sollten die geplanten Inhalte / Gebiete des o.g. Planungsvorhabens geändert werden, wird darum gebeten, die entsprechenden Planunterlagen bei der Luftfahrtbehörde erneut zur Prüfung einzureichen. 2. Zur Abklärung eventueller militärischer Belange wenden Sie sich bitte an das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDbw), Postfach 2963, 53019 Bonn. 3. Weitere Informationen über die Lage und Hindernisfreiflächen der im Land Brandenburg gelegenen Landesplätzen finden Sie unter „https://lubb.berlin-brandenburg.de/aufgaben/flugplaetze-berlin-brandenburg“. <p>Um Übersendung einer Kopie vom Abwägungsergebnis wird gebeten.</p>	
17	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes – Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Brandenburg</p> <p><i>Schreiben vom 05.08.24</i></p>	<p>Es bestehen derzeit keine Einwände zur 10. Änderung.</p> <p>Die in meinen bisher gemachten Stellungnahmen getroffenen Aussagen z.B. vom 04.01.2006, 10.01.2007, 10.10.2007, 22.07.2009, 11.01.2019, behalten weiter ihre Gültigkeit.</p> <p>Meine Belange wurden bei der Abwägung bereits berücksichtigt. Ich stimme den Planungen zu und verweise auf die bereits gemachten Aussagen. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass durch die Planungen die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) berührt werden.</p> <p>Es handelt sich hierbei um die Bundeswasserstraße: „Untere Havel-Wasserstraße“ (UHW), Nebenstrecke Flussstrecke Potsdamer Havel“ (PHv) km 0,80 - 8,80 an beiden Ufern und von PHv-km 8,80 - 14,65 am linken Ufer, der südliche Teil des Göttingsee, der „Glindow-See“ (GdS) gesamt und der „Schwielowsee“ (SIS) von km 0,00 - 4,00 am linken Ufer.</p> <p>Diese Bundeswasserstraßen sind nachrichtlich als Bundeswasserstraße dargestellt. Ein Eingriff in das Eigentum der WSV ist aus heutiger Sicht im Flächennutzungsplan nicht erkennbar, so dass keine grundsätzlichen Bedenken/ Einwände zur derzeitigen Planung bestehen.</p> <p>Grundsätzlich weise ich darauf hin, dass Bundeswasserstraßen nach § 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gem. Art. 87 (1) Satz 1 i. V. mit Art. 89 GG im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) stehen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Hinweis: Die Fortschreibung des FNP der Stadt Werder (Havel) ist nicht die 10. Änderung sondern eine grundsätzliche Überarbeitung des bestehenden FNP 2020.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zur Bundeswasserstraße gehören nach § 1 (4) WaStrG auch die der Unterhaltung dienenden bundeseigenen Ufergrundstücke. Die Unterhaltung von Bundeswasserstraßen ist dem Bund als Hoheitsaufgabe übertragen worden (§7 (1) WaStrG), ebenso deren Aus- und Neubau (§ 12 (1) WaStrG). Die Widmung der Bundeswasserstraßen als Verkehrsweg bestimmt ihren wegrechtlichen Status auf Dauer und bewirkt eine Zweckerhaltung, die nur im Wege einer Bestandsänderung nach § 2 WaStrG beseitigt werden kann. Bei der Benutzung der Bundeswasserstraße und Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder in ihren Ufern bedarf es einer strom- und schifffahrtpolizeilichen Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31) in der aktuellen Fassung. Gemas WaStrG § 31 Abs. (4) kann die Genehmigung unter Bedingungen und Auflagen erteilt werden, die eine Beeinträchtigung des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verhüten oder ausgleichen. Mit dem 09.06.2021 ist das „Gesetz über den wasserwirtschaftlichen Ausbau an Bundeswasserstraßen zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele der Wasserrahmenrichtlinie“ in Kraft getreten, welches im Schwerpunkt die Übertragung der hoheitlichen Zuständigkeit für Teile des wasserwirtschaftlichen Ausbaus an Binnenwasserstraßen des Bundes von den Ländern auf die WSV, soweit dieser Ausbau zur Erreichung der Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) erforderlich ist, beinhaltet. Die Gesetzes Änderung bezieht sich auf die Binnenwasserstraßen des Bundes aller Art. Die Zuständigkeit für die Bewirtschaftungsplanung nach WRRL sowie Maßnahmen, die überwiegend zum Zwecke des Hochwasserschutzes oder der Verbesserung der chemischen oder physikalischen Qualität des Wassers durchgeführt werden, verbleibt bei den Bundesländern. Maßnahmen, die zur Erreichung der Bewirtschaftungsziele nach Maßgabe der §§ 27 bis 31 WHG erforderlich sind und mit einer wesentlichen Sinne des § 67 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG verbunden sind, sind mit Inkrafttreten des Gesetzes unter den Voraussetzungen des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG eine Hoheitsaufgabe der WSV. Zu den Maßnahmen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 WaStrG gehören auch solche Maßnahmen, bei denen Gewässerteile nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 WaStrG entstehen, die einen räumlichen Zusammenhang mit der Binnenwasserstraße aufweisen, auch wenn sie sich vor der Ausbaumaßnahme außerhalb des Ufers der Binnenwasserstraße befanden (§ 12 Abs. 2 Satz 2 WaStrG). Die Zuständigkeit für die Planung, Genehmigung und Umsetzung dieser</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Maßnahmen liegt daher bei der WSV.</p> <p>Folgende Hinweise sind zu beachten: Im Rahmen der konkreten Planungen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergeben, bin ich weiterhin zu beteiligen, um die sich hieraus ggf. ergebenden Liegenschaftsangelegenheiten sowie strom- und schifffahrtspolizeilichen Belange zu klären. Insbesondere sind die vorübergehenden als auch dauerhaften Inanspruchnahmen bundeseigener Grundstücke privatrechtlich zu regeln. Alle baulichen Anlagen im Planungsgebiet (u.a. Steganlagen) wurden mittels strom- und schifffahrtspolizeilicher Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz genehmigt. Diese Steganlagen genießen Bestandschutz. Für zusätzliche Steganlagen ist durch mich zu prüfen, ob diese Steganlagen gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) genehmigungsfähig sind. Sollte dies der Fall sein, ist die Erteilung einer Strom- und schifffahrtspolizeilicher Genehmigung gemäß § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich. Die Bundeswasserstraße befindet sich in meinem Eigentum. Außerdem ist immer der Abschluss eines entgeltspflichtigen Nutzungsvertrages für die in Anspruch genommene fiskalische Fläche des Bundes erforderlich.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung wird am weiteren Verfahren beteiligt. Die Genehmigung von Stegen ist nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.</p>
18	BVVG Bodenverwertungs- und /verwaltungs GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
19	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
20	<p>Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH</p> <p>Schreiben vom 06.08.2024</p>	<p>Zunächst möchten wir uns für die frühzeitige Beteiligung am o.g. Planverfahren bedanken. Als Träger öffentlicher Belange für die in unserer Verwaltung befindlichen ehemaligen Bodenreformflächen im Eigentum des Landes Brandenburg, vertreten durch die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –verwertung mbH (BBG), nehmen wir nach Prüfung der übersandten Unterlagen wie folgt Stellung:</p> <p><u>WER 21 – Erweiterung in Sonderbaufläche mit hohem Waldanteil</u> Von dieser Änderung ist die von uns verwaltete Liegenschaft Gemarkung Werder, Flur 16, Flurstücke 267 und 225 (ID 69 656 04) betroffen. Wir</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine grundsätzlichen Einwendungen erhoben. Eine Stadtentwicklung unterliegt einer ständigen Veränderung, welche auf unterschiedlichen Belangen begründet ist. Die Flächenausweisung des FNP stellt die beabsichtigten Entwicklungsziele nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen dar. Mit der Änderung der bisherigen Darstellung als Grünfläche in eine Sonderbaufläche bekundet die Stadt eine grundsätzliche Entwicklungsabsicht. Aus der Sonderbaufläche der Zweckbestimmung Freizeit und Erholung lassen sich verschiedene konkrete Nutzungen im Rahmen der</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		möchten darauf hinweisen, dass im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) die Stadt Werder (Havel) ihr ausdrückliches Ankaufsbegehren für diese Liegenschaft als Vorhaltefläche für den Gemeinbedarf bekundet hat. Die geplante Ausweisung als SO „Freizeit und Erholung“ mit hohem Waldanteil steht der Nutzung für den Gemeinbedarf entgegen. Wir möchten Sie bitten, im Rahmen des Planverfahrens diesbezüglich eine Klärung mit der Stadt Werder (Havel) herbeizuführen.	verbindlichen Bauleitplanung entwickeln. Die Klärung von Kaufabsichten ist nicht Gegenstand der Abwägung. Die Stadt hält an der Flächenausweisung fest.
21	e-dis Netz GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
22	WAZV Wasser- und Abwasserzweckverb and Werder-Havelland	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
23	NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG <i>Schreiben vom 24.06.2024</i>	<p>Die WGI GmbH wird von der NBB Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG (nachfolgen NBB genannt) beauftragt, Auskunftersuchen zu bearbeiten und handelt namens und in Vollmacht der NBB. Die NBB handelt im Rahmen der ihr übertragenen Verantwortung auch namens und im Auftrag der GASAG AG, der GASAG Solution Plus GmbH (GSP), der EMB Energie Brandenburg GmbH, der Netzgesellschaft Hohen Neuendorf Gas mbH & Co. KG, der NGK Netzgesellschaft Kyritz GmbH, der Rathenower Netz GmbH, der Netzgesellschaft Hennigsdorf Gas mbH, der Netzgesellschaft Forst (Lausitz) mbH & Co. KG, der Stadtwerke Forst GmbH, der Stadtwerke Bad Belzig GmbH und der Gasversorgung Zehdenick GmbH.</p> <p>Es wird hier mit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und daher nicht auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus sind aufgrund von Erdbewegungen, auf die die NBB keinen Einfluss hat, Angaben zur Überdeckung nicht verbindlich. Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Ortung, Querschläge, Suchschlitze, Handschachtungen usw.) festzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Begründung wird unter dem Kapitel 4.10.3 wie folgt ergänzt:</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitungen die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 18890 oder einsatzplanung@nbb-gesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Ungeachtet dessen, sind bei konkreten Planungen aktuelle Leitungsauskünfte einzuholen.</p> <p>Die Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Im unmittelbaren Bereich der Leitung ist auf den Einsatz von Maschinen zu verzichten und in Handschachtung zu arbeiten. Die abgegebenen Planunterlagen geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer das Antwortschreiben mit aktuellen farbigen Planunterlagen vor Ort vorliegt. Digital gelieferte Planunterlagen sind in Farbe auszugeben. Bitte prüfen Sie nach Ausgabe die Maßstabsgenauigkeit. Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen NBB, so dass gegebenenfalls noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen und Netzbetreiber zu rechnen ist, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus den Planunterlagen ist nicht zulässig. Stillgelegte Leitungen sind in den Plänen nicht oder nur unvollständig enthalten.</p> <p>Eine Versorgung des Plangebietes ist grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen in Anlehnung an die DIN 1998 herzustellen. Darüber hinaus notwendige Flächen für Versorgungsleitungen und Anlagen sind gemäß § 5 Abs. 2 im Flächennutzungsplan festzusetzen.</p> <p>Nach Auswertung des Flächennutzungsplans und der entsprechenden Begründung ist unsere Leitungsschutzanweisung für alle laut Planwerk betroffenen Anlagen zu beachten und noch folgendes in die weitere Planung einzuarbeiten:</p> <p>In Ihrem angefragten räumlichen Bereich befinden sich Anlagen mit einem Betriebsdruck > 4 bar. Gemäß den Technischen Regeln des DVGW-Regelwerkes sind bei Bauarbeiten in der Nähe dieser Hochdruck-Erdgasleitungen die Bauausführenden vor Ort einzuweisen.</p> <p>Kabelanlagen sind in der vorgefundenen Lage zu belassen. Veränderungen sind unzulässig. Werden Kabelanlagen beschädigt, ist die NBB unverzüglich unter der Telefonnummer (030) 81876 18890 oder einsatzplanung@nbb-gesellschaft.de, zu benachrichtigen. Schäden an der Kabelummantelung werden kostenlos beseitigt, sofern die NBB vor der Grabenverfüllung Kenntnis erhält.</p> <p>Der Ansprechpartner für Fragen zu Abstimmungen für Baumaßnahmen im Bereich von Kabel- und Kabelrohranlagen ist die GDMcom,</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation, Servicecenter Nord. Knoblaucher Chaussee, 14669 Ketzin. Weiterhin bitten wir Sie als Bauausführenden, vor Baubeginn alle erforderlichen Informationen, zum Beispiel der Termin des Baubeginns, die Bauzeit und mögliche Kabel-/Systemausfälle, an das Technische Managementcenter der GDMcom über Tel. (0341) 3504-333, Fax (0341) 443-2425, E-Mail hotline@gdmcom.de weiter zu geben.</p> <p>Sollte der Geltungsbereich Ihrer Auskunftsanfrage verändert werden oder der Arbeitsraum den dargestellten räumlichen Bereich überschreiten, ist der Vorgang erneut zur Erteilung einer Auskunft der NBB vorzulegen.</p>	
24	AMP Abfallwirtschaft Potsdam-Mittelmark GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
25	Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung Ost	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
26	Deutsche Bahn AG	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
27	GDMcom mbH <i>Schreiben vom 04.07.2024</i>	<p>Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: Anlagenbetreiber, Hauptsitz, Betroffenheit, Anhang Erdgasspeicher Peissen GmbH, Halle, nicht betroffen, Auskunft Allgemein.</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)¹, Schwaig b. Nürnberg, nicht betroffen, Auskunft Allgemein.</p> <p>ONTRAS Gastransport GmbH², Leipzig, betroffen, ONTRAS</p> <p>VNG Gasspeicher GmbH², Leipzig, nicht betroffen, Auskunft Allgemein.</p> <p>1) Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich keine Einwendungen.</p> <p>Bezüglich der betroffenen Maßnahmenflächen erfolgt im Entwurf der Fortschreibung folgender Hinweis:</p> <p><i>„Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.“</i></p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>(„FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen- Sachsen mbH (ETG).</p> <p>2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p>	<p><i>Im Bereich der Anlage/des Schutzstreifens dürfen keine tief wurzelnden Bäume, große Sträucher, Hecken etc. gepflanzt werden. Vorzugsweise ist im Schutzstreifen Rasen anzusäen. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass für die geplante Bepflanzungen insbesondere auf die Einhaltung von Mindestabständen entsprechend der Schutzanweisung zu achten sind.“</i></p> <p>Die FGL 210.06 wird in die Planzeichnung ergänzt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH</p> <p>Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 52.383333, 12.884608</p> <p><u>Anhang – Auskunft Allgemein:</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u> Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p><u>Anhang – ONTRAS Gastransport GmbH:</u> Die beiliegende Schutzanweisung ist wesentlicher Bestandteil dieser Auskunft und zwingend zu beachten. Im angefragten Bereich befinden sich die folgenden Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers. Die Anlagen liegen in der Regel mittig im angegebenen Schutzstreifen (ggf. abweichende Schutzstreifenbreiten sind dem Bestandsplanwerk</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																																																									
		<p>bzw. den digitalen Daten zu entnehmen):</p> <table><tr><th>Anlagentyp</th><th>Anlagenkennzeichen</th><th>DN</th><th>Schutzstreifenbreite (in m)</th><th>Zuständig</th></tr><tr><td>Ferngasleitung (FGL)</td><td>210</td><td>600</td><td>8,00</td><td rowspan="6">ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin</td></tr><tr><td>Ferngasleitung (FGL)</td><td>210.06</td><td>150</td><td>4,00</td></tr><tr><td>Ferngasleitung (FGL)</td><td>210.15</td><td>100</td><td>4,00</td></tr><tr><td>Ferngasleitung (FGL) stillgelegt</td><td>77</td><td>600</td><td>3,00 ⁽¹⁾</td></tr><tr><td>Ferngasleitung (FGL)</td><td>77</td><td>600</td><td>8,00</td></tr><tr><td>Elektrokabel (ELT)</td><td>ELT Blesendorf</td><td>-</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Gebäude</td><td>Gebäude ITK Blesendorf</td><td>-</td><td>-</td><td rowspan="4">GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig</td></tr><tr><td>Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld</td><td>077.00/05</td><td>-</td><td>1,00 4,00</td></tr><tr><td>Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Tiefbetanode</td><td>210.00/10</td><td>-</td><td>1,00 10,00</td></tr><tr><td>Steuerkabel (Sk)</td><td>EF 4062-05 OF</td><td>-</td><td>1,00</td></tr><tr><td>Steuerkabel (Sk)</td><td>SF 0805-05 NN SF 1001-05 NN SF 1001B-05 NN SF 1004-05 NN</td><td>-</td><td>1,00</td><td></td></tr><tr><td>Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör</td><td colspan="4">Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechkörbe (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/ein (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturgruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonröhre (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank</td></tr></table> <p>⁽¹⁾ 1,5 m beidseitiger technischer Mindestabstand</p> <p>Die derzeitige ungefähre Lage dieser Anlagen entnehmen Sie bitte anliegenden Übersichtskarte. Die Angaben zur Lage der Anlagen sind so lange als unverbindlich zu betrachten, bis die tatsächliche Lage in der Örtlichkeit unter Aufsicht des zuständigen Betreibers/ Dienstleisters festgestellt wurde. Erforderliche Suchschachtungen sind durch den Antragsteller/ das Bauunternehmen in Handschachtung auf eigene Kosten durchzuführen.</p> <p>Zum geplanten Vorentwurf bestehen grundsätzlich keine Einwände. Zu beachten sind folgende Auflagen und Hinweise:</p> <p>Im Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Anlage/n keine baulichen Anlagen errichtet oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Anlage/n vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigen/gefährden können. Bei stillgelegten Anlagen sind in Abstimmung mit ONTRAS</p>	Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig	Ferngasleitung (FGL)	210	600	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin	Ferngasleitung (FGL)	210.06	150	4,00	Ferngasleitung (FGL)	210.15	100	4,00	Ferngasleitung (FGL) stillgelegt	77	600	3,00 ⁽¹⁾	Ferngasleitung (FGL)	77	600	8,00	Elektrokabel (ELT)	ELT Blesendorf	-	1,00	Gebäude	Gebäude ITK Blesendorf	-	-	GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig	Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld	077.00/05	-	1,00 4,00	Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Tiefbetanode	210.00/10	-	1,00 10,00	Steuerkabel (Sk)	EF 4062-05 OF	-	1,00	Steuerkabel (Sk)	SF 0805-05 NN SF 1001-05 NN SF 1001B-05 NN SF 1004-05 NN	-	1,00		Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechkörbe (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/ein (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturgruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonröhre (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank				
Anlagentyp	Anlagenkennzeichen	DN	Schutzstreifenbreite (in m)	Zuständig																																																								
Ferngasleitung (FGL)	210	600	8,00	ONTRAS Gastransport GmbH Instandhaltungsbereich Ketzin																																																								
Ferngasleitung (FGL)	210.06	150	4,00																																																									
Ferngasleitung (FGL)	210.15	100	4,00																																																									
Ferngasleitung (FGL) stillgelegt	77	600	3,00 ⁽¹⁾																																																									
Ferngasleitung (FGL)	77	600	8,00																																																									
Elektrokabel (ELT)	ELT Blesendorf	-	1,00																																																									
Gebäude	Gebäude ITK Blesendorf	-	-	GDMcom GmbH Service KGT Mitte/Süd Leipzig																																																								
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Anodenfeld	077.00/05	-	1,00 4,00																																																									
Korrosionsschutzanlage (KSA) -mit Kabel -mit Tiefbetanode	210.00/10	-	1,00 10,00																																																									
Steuerkabel (Sk)	EF 4062-05 OF	-	1,00																																																									
Steuerkabel (Sk)	SF 0805-05 NN SF 1001-05 NN SF 1001B-05 NN SF 1004-05 NN	-	1,00																																																									
Mögliche sonstige Einbauten und Zubehör	Schilderpfahl (SPF), Schilderpfahl mit Messkontakt (SMK), Schilderpfahl mit Fernsprechkörbe (FS); Gas Merk- oder Messstein (G), Mantelrohr/e (MR) mit Kontrollrohr/ein (KR), glasfaserverstärkte FGL-Umhüllung (GFK), Wassertopf (WT), Armaturgruppe/n (S) mit Verbindungsleitung und Ausbläser (A), Isolierstück/e (I), Betonröhre (BR), (Kabel-) Schutzrohr/e (SR), Kabelmuffen (KM), Kabelreserve/n (KR), Kabel-Unterflurbehälter (KUFB), Kabelmarker (M), Kabelgarnituren, Bänderder, Gleichrichterschrank																																																											

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Abweichungen von den Regelungen und Vorschriften der beigefügten Schutzanweisung möglich.</p> <p>Die o.g. FGL 210.06 ist in Ihrer Planzeichnung nicht dargestellt, diese ist als Hauptversorgungsleitung in Ihrer Planzeichnung darzustellen. Hierfür können Digitale Bestandsdaten nach Unterzeichnung und Rücksendung der beiliegenden Nutzungsvereinbarung an leitungsauskunft@gdmcom.de bereitgestellt werden.</p> <p>"Der Eigentümer o.g. Anlagen ist ONTRAS Gastransport GmbH. Auf Seite 133 sind daher die Eigentümerverhältnisse anzupassen. "Die vorgenommenen Änderungen sind uns zur erneuten Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen Interessenberührungen durch folgende, geplante Nutzungsänderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • M1 Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts und Klimaschutz • M 2 Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts • M3 + M4 Maßnahmen für die Biodiversität • M5 Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser • M6 Kompensationsmaßnahmen • M7 Erhalt und Sicherung bundesweit bedeutsamer Landschaften <p>Hier ist es notwendig, bereits vor der Bestätigung des Vorentwurfes auf mögliche Konsequenzen bezüglich der Einschränkung für die Bauleitplanung hinzuweisen oder möglicherweise eine Standortänderung in Erwägung zu ziehen.</p> <p>Vorgesehene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bereich des Schutzstreifens sind so zu gestalten, dass dieser jederzeit ohne Einschränkungen begehbar, befahrbar und sichtbar ist. Niveauänderungen des Geländes oder Anpflanzungen im Schutzstreifen der Ferngasleitung sind unzulässig.</p> <p>Im Bereich der Anlage/des Schutzstreifens dürfen keine tief wurzelnden Bäume, große Sträucher, Hecken etc. gepflanzt werden. Vorzugsweise ist im Schutzstreifen Rasen anzusäen. Zusätzlich verweisen wir für die geplante Bepflanzungen insbesondere auf die Einhaltung von Mindestabstände entsprechend der Schutzanweisung Abschnitt III/6. Der oben genannte Anlagenbetreiber ist weiter an der Planung/ dem Verfahren zu beteiligen.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Nach Abschluss des Verfahrens ist uns der Beschluss zu übergeben.	
28	Primagas Energie GmbH <i>Schreiben vom 20.06.2024</i>	Hiermit teilen wir Ihnen mit, dass durch das oben genannte Vorhaben keine Flüssiggas-Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich der PRIMAGAS Energie GmbH berührt werden. Sollte sich ein Flüssiggasbehälter auf dem angefragten Grundstück befinden, so wenden Sie sich bitte an den Eigentümer des angefragten Grundstückes.	Kenntnisnahme. Keine Anlagen vorhanden. Kein Abwägungsbelang. Hinweis: Des Weiteren wurde am 20.06.2024 ein Telefonat mit der Firma Primagas Energie GmbH geführt. Im Telefonat wurde bestätigt, dass innerhalb der Postleitzahl 14542 (Werder (Havel)) keine Anlagen und somit keine Betroffenheit des Versorgungsunternehmens bestehen.
29	Regiobus Potsdam Mittelmark GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
30	50Hertz Transmission GmbH <i>Schreiben vom 03.07.2024</i>	1) Im Planungsgebiet befindet sich unsere 380-kV-Leitung Thyrow – Wustermark 525/526 von Mast-Nr. 104-111 sowie von Mast-Nr. 135 – 137 Der Leitungsverlauf ist teilweise in den eingereichten Unterlagen enthalten. Wir bitten darum den Leitungsverlauf inkl. Freileitungsschutzstreifen, die Leistungsbezeichnung und den Leitungsbetreiber (50Hertz) nachrichtlich in die Planunterlagen zu übernehmen. Hierfür können digitale Daten unter geodatenbereitstellung@50hertz.com abgefordert werden. Bitte geben Sie dazu unsere Registriernummer (2019-008030-05-OGZ), das gewünschte Dateiformat (GeoPackage, Shapefile, DXF, KML oder PDF) und Koordinatenreferenzsystem an. <u>2) Allgemein zur Hochspannungsfreileitung:</u> Es ist ein Freileitungsschutzstreifen von ca. 35 m beidseitig der Trassenachse zu beachten, in welchem ein beschränktes Bau- und Einwirkungsverbot mit Nutzungs- und Höhenbeschränkungen für Dritte besteht. An den Freileitungsschutzstreifen grenzt darüber hinaus beidseitig ein Bereich mit einer Breite von ca. 15m, in welchem eine Einwirkung auf den Freileitungsschutzstreifen durch Bau- und Pflanzmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann. Für den Freileitungsschutzstreifen ist in den Grundbüchern eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht in Abt. II, Lasten und Beschränkungen) eingetragen. Nach dem Inhalt dieser Dienstbarkeit dürfen u.a. keine baulichen oder sonstigen Anlagen im Freileitungsschutzstreifen errichtet werden, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Hochspannungsfreileitung beeinträchtigen oder	Zu 1) Kenntnisnahme. Keine Einwände erhoben. Der Leitungsverlauf wird auf der Planzeichnung redaktionell angepasst. Zu 2) Kenntnisnahme. Die Allgemeinen Hinweise werden für die nachfolgende Planungsebene in der Begründung redaktionell ergänzt.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>gefährden. Außerdem sind je nach Nutzungsart besondere Auflagen einzuhalten.</p> <p>3) Speziell zum Flächennutzungsplan: Wir bitten um redaktionelle Änderung der Leitungsbezeichnung sowie des Leitungsbetreibers (kursiv blau) in der Begründung auf Seite 134 letzter Absatz im Kapitel 4.10.5 Elektroenergieversorgung:</p> <p>„Im Ortsteil Bliesendorf verläuft südlich der Autobahn A10, durch eine Schneise im Wald, <u>die 380-kV-Freileitung Thyrow-Wustermark der 50Hertz Transmission GmbH (50Hertz).</u></p> <p>Im Freileitungsbereich unserer vorgenannten Freileitung sind folgende Flächennutzungen ausgewiesen: Flächen für die Landwirtschaft Grünfläche.</p> <p>Gegen diese Ausweisungen erheben wir keine Einwände, bitten jedoch um Ergänzung des Kapitels 4.10.5 um folgenden Passus:</p> <p>Alle Arbeiten, Bauvorhaben und Pflanzmaßnahmen, die im Freileitungsbereich der o.g. Hochspannungsfreileitung geplant oder durchgeführt werden sollen, sind zur gesonderten Prüfung und Stellungnahme bei 50Hertz Transmission GmbH, Regionalzentrum Mitte, Standort Neuenhagen, Am Umspannwerk 10, 15366 Neuenhagen (E-Mail: leitungsauskunft-rzmitte@50hertz.com) einzureichen.</p> <p>Hinweis zu Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-)Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise Shapefiles oder kml-Datei).</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Planungsverfahren.</p>	<p>Zu 3) Kenntnisnahme. Die genannten Punkte werden in der Begründung redaktionell korrigiert und ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
31	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst	<p>1) Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. 2) Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme. Keine Einwände erhoben. Kein Abwägungsbelang.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>Schreiben vom 26.06.2024</i>	<p>für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p> <p>Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> <p>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern Für die Verlegung von Medienträgerin und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf</p> <p>Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link: https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmittelfr/1295899</p>	Zu 2.) Die Hinweise für konkrete Bauvorhaben werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Sie sind nicht abwägungsrelevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung.
32	Polizeipräsidium Land Brandenburg	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
33	Wasser und Bodenverband „GHHK – HK – HS“ <i>Schreiben vom 04.07.2024</i>	<p>1) Nach Durchsicht und Prüfung der uns zur Kenntnis gegebenen Unterlagen zum oben genannten Bebauungsplan (Vorentwurf) teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes „GHHK-HK-HS“ Nauen grundsätzlich keine Einwände hiergegen bestehen.</p> <p>2) Bezüglich der geplanten Baugrenzen verweisen wir auf § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl.IS.2585), dass zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl.IS.2771) geändert worden ist. Sofern bei der weiteren Planung Belange, die unseren Verband betreffen, berührt werden, sind wir hier wiederholt einzubeziehen, um gegebenenfalls eine fachliche Stellungnahme abgeben zu können. Bei eventuell auftretenden Fragen stehe ich Ihnen gern unter Tel. 0162-2495063 zur Verfügung.</p>	<p>Zu 1) Kenntnisnahme. Keine Einwände erhoben. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2) Kenntnisnahme. Baugrenzen werden in der vorbereitenden Bauleitplanung, hier der Flächennutzungsplan, nicht festgelegt. Das obliegt der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).</p>
34	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	<p>Kennntnisnahme. Keine Einwände erhoben. Kein Abwägungsbelang.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<i>Schreiben vom 18.07.2024</i>		
35	Bundeswehr Wehrbereichsverwaltung Ost	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
36	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
37	Tourismusverband Havelland e.V. <i>Schreiben vom 08.08.24</i>	<p>1) Hiermit nehmen wir aus touristischer Sicht Stellung zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Werder (Havel). Wir beziehen uns hierbei insbesondere auf die Punkte 4.7 Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie 4.11 Grünflächen.</p> <p>2) Zu 4.7: Der Ausbau erneuerbarer Energien wird, gerade im Hinblick auf den steigenden Energiebedarf und des dringenden Handlungsbedarfs im Thema Klimaschutz, durch den Tourismusverband Havelland e.V. grundsätzlich befürwortet. Nachvollziehbar ist, dass Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen hinsichtlich Topografie, Sonneneinstrahlung, Größe und Zugänglichkeit sehr gute Bedingungen erfüllen müssen. Aus touristischer Sicht bitten wir dennoch einige zusätzliche Punkte bei in den Kriterienkatalogen zur Standortwahl und Ausgestaltung zu berücksichtigen. Tourismus hat als Querschnittsbranche einen entscheidenden Einfluss auf die Wirtschaft der Region. Zum Erhalt und nachhaltigen Ausbau des Tourismus sollten daher der Reiz und die Besonderheit einer Destination erhalten bleiben. Insbesondere der Charakter einer Region und das Naturerlebnis in der Reiseregion Havelland sollten nicht verfälscht werden. Dazu zählen auch die Zufahrtsstraßen in ein touristisch genutztes Gebiet. Als Argumentationsgrundlage zur Entscheidungsabwägung können Sie hierbei auf die Besucher-/Übernachtungszahlen Ihrer Stadt zurückgreifen. Die Reiseregion Havelland lockt mit Natur und Authentizität. Zum Erhalt dieser Wahrnehmung und des Erholungswertes sollten Photovoltaik-Freiflächenanlagen beispielsweise nicht in unmittelbarer Nähe zu Wander-, Rad-, Wasser- und Reitwegen errichtet werden. Im Kriterienkatalog zur Standortwahl wurde hier bereits der Panoramaweg Werderobst berücksichtigt. Weiterhin sollten sich auch keine negativen</p>	<p>Zu 1) Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2) Zum Kriterienkatalog PV: Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Auch der touristische Aspekt wurde im Kriterienkatalog berücksichtigt. Zum Beispiel sind hier die bundesweit bedeutsamen Landschaften, hochwertiges Landschaftsbild oder Panoramaweg zu nennen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen eine Vielzahl an Stellungnahmen ein. Zahlreiche diese Stellungnahmen bezogen sich auf die Inhalte und Ausweisung der vorgeschlagenen PV-FAA und des geplanten Gewerbegebietes (GLI 7) innerhalb des Stadtgebiets Werder (Havel). Hierzu wurden kritische Einwendungen vorgetragen. Die Stellungnahmen mit den Einwendungen zu den PV-FFA werden zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde. Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein,</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Auswirkungen hinsichtlich Sichtachsen auf touristische Interessenspunkte bzw. von touristischen Interessenspunkten in die Landschaft ergeben. Unser Ansinnen besteht hierbei darin, dass vielfach genutzte und beliebte Fotoperspektiven sowie Ausblicke mit Erholungs- und Genusscharakter stets erhalten bleiben.</p> <p>Wir empfehlen weiterhin die Beteiligung und Berücksichtigung etwaiger Belange von Anwohnern der näheren Umgebung. Rechtzeitige und stetige Einbindung sowie klare Kommunikation können Fragestellungen klären und möglicherweise unberechtigte Vorbehalte abbauen. Die grundsätzliche Zufriedenheit der Anwohner kann unmittelbaren Einfluss auf die Tourismusakzeptanz in Ihrer Region haben.</p> <p>Ebenfalls raten wir zu einer Prüfung möglicher bautechnischer oder gestalterischer Maßnahmen zur fließenden Einbindung von geplanten Anlagen in das Landschaftsbild. Gemäß DTV (Deutscher Tourismusverband) muss eine Positionierung umwelt-, natur- und landschaftsfreundlich erfolgen.</p> <p>Unter Umständen kann die Aufbereitung derart erfolgen, dass die Anlagen mit dem Tourismus kombiniert wird, touristische Einrichtungen energetisch unterstützt werden oder die Anlage sogar selbst zur Attraktion wird. Vor Ort könnte ein Wissenstransfer stattfinden bzw. Ziele der Region hinsichtlich klimafreundlicher Energiegewinnung vermittelt werden. Dies wirkt sich sowohl positiv auf das Image der Energiegewinnungsform als auch der eigenen Region aus und hat sich bereits in anderen Regionen Deutschlands als praktikable Möglichkeit erwiesen, erneuerbare Energien erlebbar zu machen und gleichzeitig ein Tourismusziel unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit zu bieten.</p> <p>3) Zu 4.11: Das Angebot von Aktivitäten, Grün- und Erholungsflächen bzw. Orten zum Verweilen kommt Anwohnern und Gästen gleichermaßen zugute. Zur einfachen Orientierung vor Ort ist eine verständliche Beschilderung unabdingbar. Bei der Gestaltung der Beschilderung sowie der Erstellung von Informationstafeln empfehlen wir ein einheitliches und ansprechendes Design, das sowohl die Stadt Werder (Havel) als auch die Einbettung in die Reiseregion Havelland erkennen lässt. Gästen als auch Einheimischen wird somit ein Wiedererkennungswert geboten, selbst wenn dieser lediglich unterbewusst wahrgenommen wird. Einen ersten Ansatz gibt das Brandmanual des Tourismusverband Havelland e.V. zum Thema Beschilderung. Gern unterstützen wir hier bei der gemeinsamen Erarbeitung.</p>	<p>je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Generelle Einzelfallprüfung sind Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3) den Grünflächen: Für Beschilderungen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes keine konkrete Umsetzungsstrategie definiert werden. Der FNP stellt lediglich die zukünftige gewollte Nutzung in den Grundzügen dar.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		4) Im Verlauf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Werder (Havel) sowie bei der Umsetzung konkreter Projekte stehen wir mit der erforderlichen touristischen Expertise gern beratend zur Verfügung und freuen uns auf die weitere Zusammenarbeit.	Zu 4) Kenntnisnahme.
38	Industrie- und Handelskammer Potsdam <i>Schreiben vom 08.08.24</i>	<p>1) Im Namen der Industrie- und Handelskammer Potsdam bedanke ich mich für die Einbeziehung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Zu dem übermittelten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 der Stadt Werder (Havel) samt Begründung (Stand 7.6.2024) wird seitens der IHK Potsdam mit Fokus auf die wirtschaftlichen Aspekte wie folgt Stellung bezogen:</p> <p>Die IHK Potsdam begrüßt, dass die Stadt Werder (Havel) die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes vornimmt, um eine aktuelle vorbereitende Planungsgrundlage für die künftige verbindliche Bauleitplanung vorzuhalten. Die überholte Grundlage aus dem Jahr 2008 mit dem Planungshorizont 2020 sowie insbesondere auch vor dem Hintergrund der Zielstellungen und landesplanerischen Festlegungen des 2019 in Kraft getretenen LEP HR unterstreichen den Aktualisierungsbedarf. Neben den übergeordneten landes- und regionalplanerischen Vorgaben, sind auch die informellen Planungen/Konzepte (u.a. INSEK, Einzelhandelskonzept, Verkehrsentwicklungsplan etc.) in der Fortschreibung maßgeblich zu berücksichtigen.</p> <p>2) Zunächst ist festzuhalten, dass die Stadt Werder (Havel) in der Gesamtheit ein hohe Standort- und Lagegunst aufweist, so dass wie in vielen Städten im Berliner Umland eine starke Wachstumsdynamik vorliegt, die in vielen Bereichen eine Anpassung der Versorgungs- und Infrastruktur und der dafür erforderlichen Flächen erfordert. Die anhaltend hohe Nachfrage von ansässigen und ansiedlungsinteressierten Unternehmen sowie von Fach- und Arbeitskräften kann tendenziell nicht bedient werden, sodass zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen. Durch den anhaltenden Zuwanderungsdruck in der Region liegt insbesondere vor dem Hintergrund des Arbeits- und Fachkräftemangels die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum im Interesse der Mitgliedsunternehmen der IHK Potsdam.</p> <p>In den vergangenen zehn Jahren ist das Angebot an Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, insbesondere in den meist berlinnahen</p>	<p>Zu 1) Kenntnisnahme. Keine Einwendung Vielmehr wurden die getroffenen Festlegungen in der Fortschreibung des FNP von der IHK begrüßt.</p> <p>Zu 2) Kenntnisnahme Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes wurden bezüglich der Ausweisungen an Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen weitere Ergänzungen und Änderungen vorgenommen. Für die Wohnbauflächen ergibt sich nun folgender errechneter Wohnbedarf:</p> <p>Insgesamt ergibt sich im Gestaltungsraum Siedlung ein Potenzial von rund 13,75 ha für Wohnen. Für die Ortsteile, welche auf ihre eigenen Entwicklungsoptionen beschränkt sind, ergeben sich rund 1,76 ha für die Entwicklung von Wohnräumen. In Summe könnten rein rechnerisch mit den neu festgelegten Wohnbauflächen rund 267,15 Wohneinheiten generiert werden. Diese Werte dienen lediglich als Orientierung.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Kommunen stark zurückgegangen. Die Verfügbarkeit für Fachkräfte, Arbeitskräfte sowie Auszubildende, ist dort nicht mehr ausreichend. Für Unternehmen wird es dadurch zunehmend schwieriger, Stellen zu besetzen. Die Zuwanderung von Fach- und Arbeitskräften wird ohne zusätzlichen, verfügbaren Wohnraum in Brandenburg kaum möglich sein. Der Wohnstandort Werder ist seit Jahrzehnten für Arbeits-, Fach- und Führungskräfte aus der Hauptstadtregion attraktiv und wird auch in Zukunft aufgrund seiner Lagegunst und der guten infrastrukturellen Ausstattung stark nachgefragt sein.</p> <p>Die Wirtschaft fordert den Standortfaktor Wohnen in Hinblick auf die Fachkräfteversorgung als Priorität zu verankern. Die Verfügbarkeit von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung ist zudem zu gewährleisten und der Bau von Betriebs- bzw. Mitarbeiterwohnungen zu ermöglichen.</p> <p>Entsprechende Pilotprojekte sollten zeitnah umgesetzt werden. Die Themen Nachhaltigkeit und Klimaschutz sind praxisgerecht auszugestalten. Mit der Ausweisung großer Wohnungsbauflächen in der Stadt Werder (54,6 ha) und dem Ortsteil Glindow (28,5 ha) bestehen umfassende Möglichkeiten entsprechende Projekte zu realisieren. Die größten, für den Wohnungsbau, ausgewiesenen Flächen sollten als zeitgemäße Stadtquartiere entwickelt werden und sowohl die Versorgungslücken vor Ort schließen als auch die Nachfrage in der Region befriedigen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Wohnungsbedarf berücksichtigt werden, der langfristig u.a. aus der Gewerbeparkentwicklung (300 ha) mit geplanten 4.000 Arbeitsplätzen am Seddiner Güterbahnhof resultieren könnte. Grundsätzlich weist die Industrie- und Handelskammer Potsdam darauf hin, dass zu ggf. vorhandenen gewerblich tätigen Unternehmen angemessene Abstände einzuhalten sind, um Konflikte und Beeinträchtigungen der Betriebe zu vermeiden. Die Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnungsbauflächen in den einwohnerschwächeren kleineren Ortsteilen, die der LEP HR bietet, sollten im Rahmen der lokalen Nachfrage vollständig ausgeschöpft werden, um diese auch demografisch zu stabilisieren.</p> <p>3) In Bezug auf die bereits existierenden Industrie- und Gewerbegebiete ist eine aktuell hohe Auslastung zu konstatieren, so dass die Stadt bei anhaltender Nachfrage ebenso wie im Wohnungsbau auf Flächenengpässe im Bereich Industrie- und Gewerbeflächen hinsteuert. Die Stadt Werder (Havel) hat mit dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans ein Planwerk für eine langfristige und</p>	<p>Für die gemischten Bauflächen ergibt sich nach den o.g. Parametern folgende Wohnbauflächenentwicklung:</p> <p>Innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung in etwa 5 ha und für die Ortsteile ca. 1,65 ha. In Summe ergeben sich dadurch weitere 145 Wohneinheiten. Auch hier gilt der ermittelte Wert als Orientierung.</p> <p>In Summe stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) nach den Zielen der Raumordnung insgesamt 5,5 ha an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2040 zur Verfügung. Für die Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden 5,06 ha von den noch möglichen 5,5 ha an Entwicklungsfläche ausgewiesen.</p> <p>Von einer vollständigen Ausschöpfung der EEO wird von Seiten der Stadt Werder (Havel) abgesehen. Demnach behält sich die Stadt Werder (Havel) geringfügig Entwicklungsflächen vor, um zum Beispiel auf unvorhersehbare städtebaulichen Entwicklungen reagieren zu können. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Zu 3) Kenntnisnahme. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird im Entwurf des FNP nach Abwägung aller Belange die Gewerbefläche GLI 7 in Glindow zu Gunsten einer Aufforstungsfläche von 26,6 ha auf</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>zukunftsorientierte Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet. Die Schaffung neuer Flächen für die Ansiedlung von gewerblich tätigen Unternehmen in verkehrsgünstiger Lage wird begrüßt. Für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt ist es wichtig, den Unternehmen Flächen zur Erweiterung und Neuansiedlung in einem langen Zeitraum zur Verfügung zu stellen. Eine breitere Basis von zusätzlichen Betrieben wird die regionale Wirtschaftskraft stärken und das Niveau der Gewerbesteuererinnahmen erhöhen. Neben den spezifischen Standortanforderungen unterschiedlicher Unternehmenstypen gilt es allgemein die sich wandelnden Anforderungen an Industrie- und Gewerbegebiete zu berücksichtigen, die sich infolge des anhaltenden wirtschaftlichen Strukturwandels ergeben - auch um strategisch von der hohen Flächennachfrage in der Hauptstadtregion profitieren zu können. Industrie- und Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang sind für eine florierende Wirtschaft unverzichtbar. Was benötigt wird, sind attraktive Möglichkeiten für Wachstum und die notwendige Transformation der Wirtschaft. Die Flächennachfrage wird aufgrund der großen Standortgunst der Hauptstadtregion in Zukunft weiter zunehmen. Ein ausreichendes Flächenangebot ist die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung der Unternehmen und damit für den Wohlstand in der Region.</p> <p>Zeitgemäße, moderne Industrie- und Gewerbegebiete zeichnen sich durch eine flächeneffiziente Gestaltung aus, wodurch der Flächenverbrauch weniger stark ins Gewicht fällt. Nachhaltiges Bauen, optimierte Energiekonzepte und innovative Maßnahmen zur Abfall- und Kreislaufwirtschaft tragen zur Energie- und Ressourceneffizienz eines Standortes bei. Sie verfügen einen guten Anschluss an das Straßen- und ÖPNV-Netz und sind Teil von innovativen Logistik- und Mobilitätskonzepten. Die aktuellen Entwicklungen der vergangenen drei Jahre verdeutlichen die Notwendigkeit neue Gebiete mit dem Fokus Bereichen Energie und Klimaschutz, Logistik und Mobilität sowie digitaler Infrastruktur zeitgemäß zu entwickeln.</p> <p>Die Förderung eines effektiven Flächenmanagements sollte mit einem dauerhaften Flächenmonitoring kombiniert werden und damit zu einer bedarfsorientierten Flächenentwicklung beitragen.</p> <p>Die Ausweisung von zusätzlichen 15,6 ha Gewerbeflächen in Plötzin sowie 26,6 ha in Glindow werden von der IHK Potsdam positiv bewertet. Grundsätzlich wäre es nach Einschätzung der IHK Potsdam notwendig, aufgrund der großen Entwicklungschancen der Stadt sowie der hohen Gewerbeflächennachfrage, wesentlich mehr Flächen für eine zusätzliche gewerbliche Nutzung auszuweisen. Der Planungshorizont bis zum Jahr</p>	<p>18 ha reduziert.</p> <p>Der südlich angrenzende Immissionsschutzwald (im Amt Schwielowsee) soll nun nach Norden fortgeführt werden und als Immissions- und Sichtschutz für die Siedlung Elisabethhöhe dienen.</p> <p>An dem grundsätzlichen Planungsziel, an diesem Standort Gewerbeflächen zu entwickeln hält die Stadt weiterhin fest. Die Hinweise zur Ausgestaltung zeitgemäßer Gewerbegebiete betreffen die folgende Bebauungsplanebene. Sie werden in den Begründungstext zum FNP aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>2040 und womöglich darüber hinaus lassen eine wesentlich höhere Flächennachfrage erwarten. Zudem sind die Gewerbesteuern eine der Haupteinnahmequellen der Stadt Werder, um das Gemeinwesen auf Dauer zu finanzieren.</p> <p>Mit der bereits angesprochenen Wachstumsdynamik der Stadt Werder (Havel) ist zudem eine Anpassung der Versorgungsstrukturen erforderlich. Hierfür sind u.a. auch die Zielsetzungen aus dem INSEK und dem Einzelhandelskonzept mit den entsprechenden Entwicklungspotenzialen zu berücksichtigen.</p> <p>4) In Bezug auf die Einzelhandelsflächen sind vorrangig die geplanten Neuausweisungen der Sonderbauflächen für großflächige Einzelhandelsnutzungen, deren Verkaufsfläche nach aktueller Rechtsprechung die Größe von 800qm überschreitet, zu nennen. Gemäß den in der Begründung des Flächennutzungsplans ausgeführten Erläuterungen sind die folgenden Flächen für den Einzelhandel in der Fortschreibung des FNP, soweit notwendig, als Sonderbaufläche auszuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ LIDL, Berliner Straße, ▪ Zukünftiger EDEKA Potenzielle Nahversorgungslage Glindow, Alpenstraße/Klaistower Straße, ▪ potenzielle Nahversorgungslage Werder, Kemnitzer Straße/Kemnitzer Chaussee, ▪ Möbelmarkt, Berliner Straße.1 <p>Für den geplanten Standort des Edeka-Marktes in Glindow sowie für den Lidl Markt im Kreuzungsbereich Berliner Straße/Kugelweg erfolgt eine Darstellung als Sonderbaufläche „GEH“, welches von der IHK Potsdam als richtig erachtet wird, sofern man die Realisierung eines weiteren Lebensmittelmarktes verfolgt bzw. bestehenden Märkten die erforderlichen Modernisierungs- und Entwicklungsspielräume einräumen möchte.</p> <p>Für die potenzielle Nahversorgungslage Kemnitzer Straße/Kemnitzer Chaussee sowie des Möbelhaus C.H.R.I.S.T. werden für die IHK Potsdam keine entsprechenden Darstellungen ersichtlich, wobei nach Ansicht der IHK zumindest für den Bestandsbetrieb und einen für die Stadt Werder sortimentsprägenden Anbieter aus dem Möbelsegment die entsprechenden Vorkehrungen für die Sicherung möglicher Entwicklungen am Standort zu treffen sind.</p> <p>Zusätzlich zu den oben aufgeführten Standorten erfolgt auch für den</p>	<p>Zu 4) Kenntnisnahme</p> <p>Das INSEK und das Einzelhandelskonzept der Stadt wurden bei der Planung berücksichtigt und die im Einzelhandelskonzept definierten Versorgungszentren soweit möglich und sinnvoll im FNP dargestellt.</p> <p>Die potenzielle Nahversorgungslage in Glindow Alpenstraße (GLI 10 im Vorentwurf des FNP) wird aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet und der Beurteilung des MLEUV nicht mehr als SO GEH ausgewiesen. Zwar liegt eine Feststellung der Befreiungslage von der unteren Naturschutzbehörde für ein konkretes Vorhaben an diesem Standort vor, jedoch kann der erforderliche konkrete Vorhabenbezug auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht hergestellt werden.</p> <p>Für die potenzielle Nahversorgungslage Kennitzer Straße/Kemnitzer Chaussee aus dem Einzelhandelskonzept ist derzeit keine Standortzuordnung und somit auch keine Flächendarstellung im FNP möglich. Das genannte Möbelhaus C.H.R.I.S.T. befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 050/06 „An der B1“ aus dem Jahr 2009. Festgesetzt wurde ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Daher ist in der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – der o.g. Bebauungsplan zu berücksichtigen und eine gemischte Baufläche festzulegen.</p> <p>Die Darstellung der SO GEH im FNP wurde geprüft und die Sachverhalte wie oben beschrieben ausgeführt abgewogen. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Lebensmittelmarkt der Fa. Rewe in Glindow die Neuausweisung als Sonderbaufläche „GEH“, was vor dem Hintergrund der angestrebten Realisierung eines Vollsortimenters als betriebstypengleicher Anbieter zur Stärkung des bestehenden Standortes befürwortet wird. Aufgrund der für die IHK nicht gänzlich übereinstimmenden Herleitung sowie Darstellung der Sonderbauflächen „GEH“ regt die IHK eine Prüfung im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Flächennutzungsplanes an.</p> <p>5) In Bezug auf die Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen liegt derzeit ein noch recht vages Zwischenergebnis mit sechs entsprechenden Sonderbauflächen vor. Die Darstellung für Sondergebiete für Energiegewinnung durch Solaranlagen wird begrüßt und als wichtiger Beitrag zur Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien bewertet und stellt somit einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung für Bewohner und Unternehmen dar. Eine konkrete Bewertung kann seitens der IHK Potsdam jedoch erst mit einem fortgeschrittenen Konkretisierungsgrad vorgenommen werden. Um eine weitere Einbindung wird gebeten.</p>	<p>Zu 5)</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen eine Vielzahl an Stellungnahmen ein. Zahlreiche diese Stellungnahmen bezogen sich auf die Inhalte und Ausweisung der vorgeschlagenen PV-FAA innerhalb des Stadtgebiets Werder (Havel). Hierzu wurden kritische Einwände vorgetragen. Die Stellungnahmen mit den Einwänden zu den PV-FAA werden zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FAA erarbeitet wurde. Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder werden mit dem überarbeiteten Kriterienkatalog die unterschiedliche Gestalt der Ortsrandlagen und entsprechend die Auswirkungen von PV-FAA stärker berücksichtigt.</p> <p>. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FAA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Generelle Einzelfallprüfung sind Hangstandorte, exponierte</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>6) Hinweis in eigener Sache: Bitte benutzen Sie bei Verfahren zur Beteiligung der IHK Potsdam als Träger öffentlicher Belange für Ihren Schriftverkehr per E-Mail stets das Funktionspostfach bauleitplanung@ihk-potsdam.de. Dadurch ermöglichen Sie eine personenunabhängige Bearbeitung und erleichtern uns die hausinternen Prozesse. Vielen Dank im Voraus.</p>	<p>Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. An dem Planungsziel zur Steuerung der Entwicklung von PV-FFA im Stadtgebiet wird festgehalten. Die Herleitung der SO PV-FFA wird Bestandteil der Entwurfsunterlagen sein. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Zu 6.) Kenntnisnahme.</p>
39	<p>Handelsverband Berlin Brandenburg e.V.</p> <p><i>Schreiben vom 12.07.2024</i></p>	<p>1.) Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) 2040 der Stadt Werder/Havel mit Planungsstand 07.Juni 2024.</p> <p>Ziel des Vorentwurfes ist es, durch Fortschreibung des FNP veränderte Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen, u.a. in den Bereichen Wirtschaft, Umwelt und Verkehr entsprechend neu anzupassen und zu berücksichtigen. Da sich gesetzliche und inhaltliche Rahmenbedingungen der räumlichen Planung geändert haben, ist eine Anpassung der Darstellungen und Inhalte an die gemeindliche Entwicklung vorzunehmen.</p> <p>Parallel erfolgt die Berücksichtigung und Überprüfung aktueller gemeindlicher Entwicklungsziele und Konzepte (u.a. Einzelhandelskonzept, Verkehrskonzept und INSEK) sowie aktueller Bebauungsplanungen.</p> <p>Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. begrüßt den Anspruch, im Rahmen der Fortschreibung des FNP, die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, die Flächen für Gemeinbedarf, Verkehr und Einzelhandel sowie die Flächenanforderungen für erneuerbarer Energien zu überprüfen und fortzuschreiben.</p> <p>Aktuell sich abzeichnende Fachplanungen im Bereich der Verkehrsplanung oder der Umwelt- und Naturplanung sollen</p>	<p>Zu 1.) Kenntnisnahme. Keine Einwände. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu 2) Die Stadt verfügt über ein Einzelhandelskonzept (Stand: 27.01.2023). Dem liegt die Einzelhandelserfassung, Stand 21.08.2022 zu Grunde (vgl. EZHK S. 16). Das Einzelhandelskonzept wurde bei der Planung zum FNP 2040 berücksichtigt. Die genannten Einzelhandelserfassung sind demnach bereits berücksichtigt. Der genannte Hinweis zum Einzelhandel wird als Information in die Begründung der Fortschreibung wie folgt aufgenommen: <i>„Die letzte Einzelhandelsflächenerfassung des Landes Brandenburg erfolgte im Jahr 2021/2022. Für die Stadt Werder/Havel wurden (Stand Oktober 2022) 161 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 41.600 qm erfasst. Im Zusammenhang der Betrachtung des Verflechtungsbereiches gemeinsam mit Beelitz betrug die Anzahl bereits leerstehender</i> </p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund seiner Aufgabe zur Programmierung und Koordinierung gemeindlicher Entwicklung und Ordnung kommt dem FNP gleichwohl die maßgebende Leitfunktion in der Entwicklung zu.</p> <p>Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der HBB letztmalig 2024 im Rahmen der 10. Änderung des FNP beteiligt wurde. Der Stadt liegt eine Stellungnahme des HBB vom 24.05.2024 vor.</p> <p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB können wir nach Prüfung der aktuellen Entwurfsvorlage mitteilen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine grundlegenden Einwände bestehen.</p> <p>2) Gestatten Sie uns folgende Hinweise und bitten um Berücksichtigung:</p> <p>Pkt. 3.3. Informelle Planungen - Einzelhandel Der HBB wurde im Rahmen der Fortschreibung der landesweiten Einzelhandelsflächenerfassung 2010/2011, 2015/2016 und 2021/2022 beteiligt. Die Stadt Werder/Havel wurde in diesen Erfassungen aufgenommen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass lt. zuletzt erfolgter Einzelhandelsflächenerfassung Land Brandenburg in 2021/2022 für die Stadt Werder/Havel (Stand Oktober 2022) 161 Anbieter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 41.600 qm erfasst wurden. Im Zusammenhang der Betrachtung des Verflechtungsbereiches gemeinsam mit Beelitz betrug die Anzahl bereits leerstehender Einzelhandelsgeschäfte 37.</p> <p>Da in der Stadt Werder/ Havel weiterhin von einer positiven Bevölkerungsprognose bis 2040 ausgegangen wird, sollte aufgrund dieser Situation die fußläufige Erreichbarkeit für die Lebensmittelnahversorgung der Einwohner stärker berücksichtigt werden, wenn der Aspekt der demografischen Entwicklung mitgedacht wird.</p> <p>Weitergehende Planungen für die Stadt Werder/Havel in Richtung Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, Flächen für Gemeinbedarf Freizeit und Tourismus können dazu beitragen, den Wirtschaftsbereich „Handel“ zu stabilisieren.</p>	<p><i>Einzelhandelsgeschäfte 37.</i> <i>Da in der Stadt Werder/ Havel weiterhin von einer positiven Bevölkerungsprognose bis 2040 ausgegangen wird, sollte aufgrund dieser Situation die fußläufige Erreichbarkeit für die Lebensmittelnahversorgung der Einwohner stärker berücksichtigt werden, wenn der Aspekt der demografischen Entwicklung mitgedacht wird.</i></p> <p><i>Weitergehende Planungen für die Stadt Werder/Havel in Richtung Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung, Flächen für Gemeinbedarf Freizeit und Tourismus können dazu beitragen, den Wirtschaftsbereich „Handel“ zu stabilisieren.“</i></p> <p>Die genannten Entwicklungstrends zum Einzelhandel werden zur Kenntnis genommen. Für den Flächennutzungsplan ergibt sich keine Notwendigkeit zur Plananpassung.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wir empfehlen der Stadt, neue Entwicklungstrends im Einzelhandel gemeinsam mit den Immobilieneigentümern zu beachten. Hinweis Trends 2025, Link https://einzelhandel.de/images/presse/Studie_Trends_Handel_2025.pdf Hinweis Smart Store-Konzepte, Link https://smartstore.com/de/die-zukunft-des-einzelhandels-wie-automatisierte-smartstores-den-retail-revolutionieren-2/ Beispiel kleinflächiges autonomes Storekonzept, Link REWE - https://mediacenter.rewe.de/pressemitteilungen/deutschlands-erste-nahkauf-box-bequem-einkaufen-rund-um-die-uhr-an-sieben-tagen</p> <p>Wir begründen unsere Empfehlung mit dem immer schneller werdenden Transformationsprozess des Handels durch Einsatz von Möglichkeiten der Digitalisierung, um im gesamten Wirtschaftsentwicklungsprozess weltweit mithalten und gleichzeitig Vielfalt der Branche bis in den ländlichen Raum (Gemeinde- und Ortsteile) hineinragen zu können.</p> <p>3) Pkt. 4.7 Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen In der Stadt Werder/Havel konnten unter Berücksichtigung des erstellten Kriterienkataloges für die Ermittlung von geeigneten Flächen zur Ansiedlung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen als ZWISCHENERGEBNIS folgende Flächen für die Gesamtstadt ermittelt werden: Die geeigneten Flächen erstrecken sich in den Ortsteilen Plötzin, Glindow und Bliesendorf.</p> <p>Wir möchten darauf hinweisen, dass die technischen Weiterentwicklungen im Bereich der Solartechnologie ständig von Neuentwicklungen geprägt sind und es schon heute ermöglichen, Solarmodule in/auf Gebäuden oder Radwegen zu verbauen. Die Unternehmen des Handels integrieren bereits Solarmodule in ihren Immobilien regelmäßig dort, wo Dachflächen von Verkaufseinrichtungen sowie Auslieferungs- und Logistikstandorte es ermöglichen. Insofern sind insbesondere Landwirtschaftsflächen als Naturgut für Pflanzen- und Tierproduktion für regionale Produkte vorrangig zu nutzen und nach Auffassung des HBB auch als solche vorrangig zu nutzen.</p> <p>Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass das Land Brandenburg schon heute knapp 95 % seines Strombedarfs aus erneuerbaren Energien rechnerisch abdeckt. Dieser Aspekt sollte bei der Neuaufstellung des FNP und stärker bei der Entscheidungsfindung auf allen Ebenen wie auch im Bund-</p>	<p>Zu 3) Die Ausweisung der SO für PV-FFA schließt die vorrangige Nutzung von Gebäuden zur Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie nicht aus. Ergänzend sieht die Stadt das Erfordernis zur Steuerung von PV-Freiflächenanlagen durch Ausweisung geeigneter Flächen. Die Belange der Landwirtschaft und des Naturschutzes sind dabei berücksichtigt (vgl. Kriterienkatalog zur Standortwahl).</p> <p>Die genannten Umsetzungsbeispiele zur Solartechnologie können im Flächennutzungsplan nicht festgelegt werden.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Ländervergleich Berücksichtigung finden. Link: https://mwae.brandenburg.de/de/erneuerbare-energien/bb1.c.478388.de</p> <p>4) Wir empfehlen den politischen Entscheidungsträger dringend darauf Einfluss zu nehmen, planerische Standortkonzepte mit Bebauungsplanungen für erneuerbare Energien mit aktuellen kommunalen Energie- und Klimaschutzkonzepten abzugleichen/ anzupassen, um gleichzeitig für Rechtssicherheit abwägungsrelevanter Entscheidungen sorgen zu können. Wir befürworten eine Planung, die mit Blick auf die Ressourcen den Gesamtprozess berücksichtigen, einschl. neuester technologischer Aspekte bis zur Umsetzung des B-Plans mit Beginn des Anlagenbaus und verweisen hiermit z. B. auf das Fraunhofer-Institut für Solare Energiesysteme ISE. Link-Hinweis: https://www.ise.fraunhofer.de/de/geschaeftsfelder/photovoltaik/photovoltaische-module-und-kraftwerke/integrierte-pv.html</p> <p>Aber auch die Wirtschaft, Investoren und jeder einzelne Bürger sollte Verantwortung im Umgang mit natürlichen Ressourcen haben und Maßnahmen einleiten, die den Energiebedarf senken helfen statt fortwährend den Energie-Verbrauch zu erhöhen, schon aus Kostensicht. Unter dieser Prämisse arbeiten heute bereits Energiesparnetzwerke – Link-Hinweis: https://www.hbb-ev.de/wp-content/uploads/2022/06/2022-02-Energiesparnetzwerk-Broschuere.pdf</p> <p>Geschlossene Rohstoffkreisläufe, dezentrale und räumliche Verbrauchsnähe sollten für eine effiziente Energiewende zukünftig das Ziel aller Beteiligten sein und vertraglich geregelt werden, insbesondere, was die Wertschöpfung und die Nutzung vor Ort erzeugter Energie betreffen. Klimatische Veränderungen, Pandemien oder durch Menschen ausgelöste Krisen sind stets zu bedenken, insbesondere dann, wenn durch Forschung und Entwicklung neue Erkenntnisse entstehen, die sich positiv auf alle Beteiligten auswirken könnten, wenn sie denn genutzt würden.</p> <p>Zu 5) Pkt. 4.9 Verkehr Im Zusammenhang der Erreichbarkeit umliegender Ortsteile der Stadt</p>	<p>Zu 4) Dennoch bedankt sich die Stadt Werder (Havel) für die interessanten Beispiele und Hinweise zum Thema Energie.</p> <p>Zu 5) Kenntnisnahme. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sollen durch</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Werder/Havel, die als ländlicher Raum zu bewerten sind, ist vorsorglich darauf hinzuweisen, dass jeder Bürger und jede Bürgerin (gleich welchen Alters), unterschiedliche Bedarfe und Möglichkeiten gegenüber Inanspruchnahme von Wirtschafts- und Dienstleistungsunternehmen hat und gleichzeitig auf eine vielfältige Verkehrsinfrastruktur angewiesen ist.</p> <p>Hier sind ausgewiesene Verkehrsexperten unbedingt Voraussetzung, die über aktuelle Kenntnis technisch basierter Verkehrsentwicklungen verfügen und die Vielfältigkeit der Nutzervoraussetzungen berücksichtigen können.</p> <p>Eine wirkliche „Gemeinde der kurzen Wege“ kann einen positiven Entwicklungsprozess erst dann entfalten, wenn die Integration aller Verkehrsnutzer (Pendlerverkehr, Wirtschafts- und Dienstleistungsverkehr, Lieferverkehr, Entsorgungverkehr, Rad- und Tourismusverkehr, etc.) erreicht wird.</p> <p>Abschließend möchte der HBB die Entscheidungsträger darauf hinweisen, dass die Entwicklung einer ländlichen Region ohne Verkehr undenkbar ist und nachhaltig klimafreundliche Verkehrsarten für alle Nutzer möglich sein sollten.</p> <p>Um zur wirtschaftlichen Stärkung beitragen zu können, ist z. B. Ladeinfrastruktur für E- Mobilität und eine gut ausgebaute Wegestruktur unter Nutzung von Fördermitteln notwendig.</p> <p>Bereits heute gibt es Möglichkeiten z. B. Solarmodule in vorhandene Radwege zu integrieren. https://goinggreen.ran.de/solar-radwege-was-bringen-fahrradwege-mit-solarmodulen</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Siedlungsentwicklung vorrangig durch Innenentwicklung vorhandene Infrastrukturen besser genutzt sowie zusätzliche Verkehre und Flächeninanspruchnahmen minimiert werden.</p> <p>Nicht Flächennutzungsplan relevant.</p>
40	<p>Kreishandwerkerschaft Potsdam</p> <p><i>Schreiben vom 28.06.2024</i></p>	<p>Zum o.g. vorliegenden Bebauungsplanverfahren gibt es von Seiten der Kreishandwerkerschaft Potsdam keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Einwände und keine Belange berührt.</p> <p>Kein Abwägungsbelang</p> <p>Hinweis: hierbei handelt es sich um ein Flächennutzungsplanverfahren und nicht um ein Bebauungsplanverfahren.</p>
41	Landesjagdverband Brandenburg e.V.	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
42	Kreisverband Potsdam der	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Garten- und Siedlerfreunde e.V.		
43	Stadt Beelitz <i>Schreiben vom 21.06.2024</i>	Nach Durchsicht der Unterlagen hat die Stadt Beelitz als Nachbargemeinde der Stadt Werder keine Anregungen und Bedenken vorzubringen. Es werden keine Belange der Stadt Beelitz berührt.	Kenntnisnahme. Keine Einwände und keine Belange berührt. Kein Abwägungsbelang
44	Gemeinde Kloster Lehnin	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
45	Gemeinde Schwielowsee	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
46	Gemeinde Groß Kreutz (Havel) <i>Schreiben vom 07.08.2024</i>	<p>Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) als Nachbargemeinde zur geplanten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 wurden u.a. auch die Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Werder (Havel) sowie weitere Anlagen zur Verfügung gestellt.</p> <p>Aus der Planzeichnung sowie der Begründung (Seite 166ff.) zur FNP-Änderung, der Anlage 13 Anhang XIII sowie der Anlage 6 Anhang VI ist zu entnehmen, dass Ziel auf den Maßnahmenflächen M1 unter anderem die Wiedervernässung der Moor- und Moorfolgeböden sei. Diese Maßnahmenflächen M1 liegen zum Großteil an der unmittelbaren Grenze zur Gemeinde Groß Kreutz (Havel). Besonders betroffen sind hier die Gemarkungen Bochow, Krielow und Schmergow.</p> <p>Aus Sicht der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) scheint diese Entwicklung nicht mit den Interessen der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) vereinbar.</p> <p>Die geplante Wiedervernässung der Moore bzw. Moorefolgeböden wird nicht an der Gemarkungsgrenze aufhören. Es ist davon auszugehen, dass auch Acker- und Grünlandflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) betroffen sein werden.</p> <p>Es ist zu befürchten, dass bei den ortsansässigen Groß Kreutzer Landwirte die geplante Moorvernässung zu Einnahmeverlusten führen wird. Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen wären für die herkömmliche Landwirtschaft nicht mehr nutzbar. Der Anbau von Paludikulturen und deren Verwendung in der Industrie bzw. zur</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Befürchtungen der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) sind unbegründet, die Maßnahme M1 dient vor allem dem Erhalt der vorhandenen Moorböden, also dem Ist-Zustand. Dass mit dem Erhalt der Moorböden auch eine entsprechende Wiedervernässung erforderlich ist, erklärt sich aus naturschutzfachlicher Sicht von selbst.</p> <p>Dies ist auch entsprechend der Begründung, in Kurzfassung, der Fortschreibung zu entnehmen:</p> <p><i>„Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern. Dadurch wird ein Beitrag zum Klimaschutz durch die erhöhte Torfbildung und die einhergehende Bindung von Kohlenstoffdioxid geleistet. Die Wasserqualität in der Region wird durch die Bindung von Schad- und Nährstoffen (bspw. Stickstoff und Nitrat aus landwirtschaftlicher Düngung) in funktionalen Moorböden verbessert. Die ausgewiesenen Moorböden haben starke Überschneidungen mit dem bundesweiten Biotopverbund Feuchtgrünland und Niedermoores sowie mit dem Freiraumverbund der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg.</i></p> <p><i>Um die Moorstandorte naturnah und klimafreundlich zu</i></p>

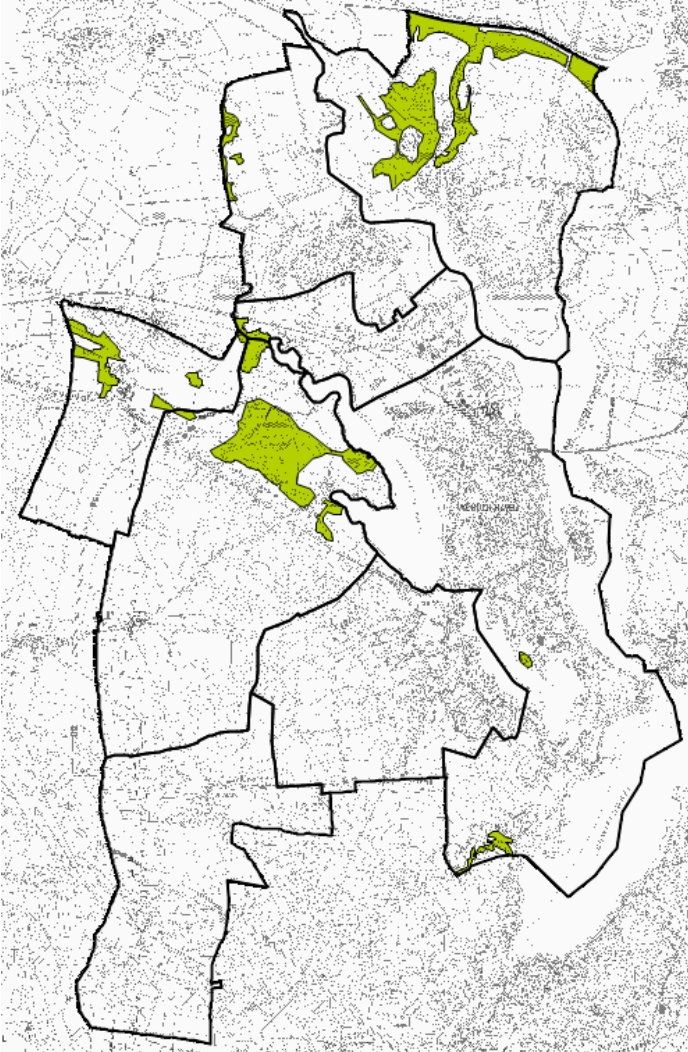
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Energiegewinnung befindet sich noch in der Erprobungsphase, so dass derzeit die Wirtschaftlichkeit der Nutzung, der dann vernässten Flächen bezweifelt wird.</p> <p>Zusätzlich verliert der Boden für den jeweiligen Grundstückseigentümer an Wert.</p> <p>Auch könnte eine Wiedervernässung Auswirkungen auf die Bausubstanz der an die Gemeindegrenze zu Werder (Havel) angrenzenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) haben.</p> <p>O.g. Planungen werden unsererseits abgelehnt, da derzeit eine negative Auswirkung auf das Gebiet der Gemeinde Groß Kreutz (Havel) nicht ausgeschlossen werden kann.</p>	<p><i>bewirtschaften, ist eine Nutzung als extensiver Grünlandstandort erforderlich. Der Wasserstand auf den Maßnahmenflächen ist ganzjährig in Flurhöhe oder leicht niedriger zu halten. Dies verhindert Torfmineralisierung durch Austrocknung und minimiert andererseits die Methanemission durch Überstau. Die Priorität liegt in der Wiedervernässung auf mindestens 20 cm unter Flur, um deutliche Klimaschutzeffekte zu erzielen. Generelle Zielzustände der Renaturierung von offenem Grünland sind Feuchtwiesen oder Feuchtwiesen.</i></p> <p><i>Um die Wasserverfügbarkeit für die Moorböden zu erhöhen, sind entwässernde Gräben zu verfüllen oder zu stauen. Die Sohlaufrhöhung kann naturnah durch Bäume, Steine oder sonstige Vegetation umgesetzt werden und bietet zusätzliche Ansatzpunkte für den Dammbau der nachgewiesenen Biberpopulation in der Moorregion. Die Rückführung von stark begradigten Fließgewässern in einen naturnahen mäandrierenden Flusslauf zusammen mit einer Sohlaufrhöhung stellt ursprüngliche Abfluss- und Überflutungsverhältnisse wieder her. Dabei ist stets zu beachten, dass überschüssiges Wasser abfließen kann und Fischwanderung möglich ist.</i></p> <p><i>Stark kompakte Torfe sind zu perforieren, um einen Abfluss des Oberflächenwassers in das Grundwasser zu gewährleisten. Für ursprünglich baumfreie Moorböden ist im Einzelfall abzuwägen, ob Bäume entfernt werden müssen, um den Wasserverlust durch Evapotranspiration zu reduzieren. Grundwasserspiegel und -förderung sind bei der Renaturierung miteinzubeziehen und bei sinkenden Grundwasserspiegeln ist die Förderung anzupassen. Gegebenenfalls ist auch eine saisonale Anpassung während der Sommermonate ausreichend, um eine Austrocknung vorzubeugen. Je nach Entwicklung des Wasserhaushaltes wird bei weiterhin bestehender Verbuschungs- und Vergrasungstendenz eine Mahd der Fläche alle 3 - 5 Jahre notwendig. Bei angrenzender Intensivlandwirtschaft sind mindestens 5 m breite nicht bis extensiv genutzte Pufferstreifen zur Reduktion des Nährstoff- und Pestizideintrags anzulegen.</i></p> <p><i>Die moorgerechte Nutzung ist die Beweidung mit Wasserbüffeln oder Paludikulturen mit bspw. Schilf und</i></p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p><i>Erlen. Für Waldabschnitte sind grundsätzlich naturnahe Mischwäldern gegenüber Kiefernforsten vorzuziehen (Vgl. Maßnahmenflächen M2). Der zu erwartende Anstieg der Sickerungsrate durch Waldumbau um 15-30% hilft zusätzlich bei der Entwicklung der Feuchtgebiete (BOLTE et al., 2002).</i></p> <p><i>Naturnahe Moore haben außerdem einen Mehrwert als Erholungsziel und können durch ausgewiesene Wanderwege und mit Infotafeln erschlossen werden.“</i></p> <p>Eine konkrete Auseinandersetzung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan (Fortschreibung) der Stadt Werder (Havel).</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hält an die Planung demnach weiter fest. Unabhängig davon, erfolgte zum Entwurf eine weitere Konkretisierung der Maßnahmenflächen M1:</p> <p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Fläche“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7.</p> <p>Ziele dieser Maßnahmen sind, die Wasseraufnahmefähigkeit der Landschaft zu verbessern, den Klimaschutz und die Biodiversität zu fördern. Außerdem soll der Rückhalt von Niederschlagswasser verbessert werden. Mit den M1 bis M7 Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen. Ein besonderer Schwerpunkt, insbesondere in der Havelniederung, gilt dabei einen leistungsfähigen und resilienten Wasserhaushalt, um langfristig Klimaschwankungen standhalten zu können. Konkrete Umsetzungen oder mögliche daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle sei daher auf die Ziele der Planung verwiesen. Bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP und dem LP sind,</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>wie oben bereits genannt, auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten.</p> <p>Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die Nationale Moorschutzstrategie auf den Weg gebracht, zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart. Auch die anderen o.g. Maßnahmen können dem Klima- und Naturschutz durch die vorgeschlagenen Aufwertungspotenziale dienen.</p> <p><u>Zu M1)</u></p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und auch die Nutzung als intensives Grünland liegt mit etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr nicht weit darunter (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>(nach STATISTA, 2024). Die Senkung der CO2-Emmissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein. Eine Gefahr für Siedlungsgebiete, die an wiederzuvernässende Moore angrenzen, ist aus planerischer Sicht nicht gegeben. Bereits bei einer Wiedervernässung auf mindestens 20 cm unter Flurhöhe, lassen sich deutliche Klimaschutzeffekte erzielen, ohne den Wasserstand über die Bodenoberfläche anzuheben. Die ausgewiesenen Flächen liegen zudem deutlich tiefer als die umliegenden Straßen – zum Beispiel etwa 1m unter der Plessower Hauptstraße. Außerdem orientiert sich die Planung an den Hochwasserrisikogebieten, um Risiken zu minimieren.</p> <p>Bei Maßnahmen in Siedlungsnähe kann im konkreten Einzelfall die zu erwartende Beeinträchtigung für die Siedlungen durch ein hydrologisches Gutachten ermittelt werden. Erfahrungsgemäß kommt es bei Moorerhaltung und –entwicklung nicht zu Schäden. Um dies zu garantieren ist die Wiedervernässung zu überprüfen und zu steuern. Dadurch ist es möglich, die Maßnahmen frühzeitig zu verlangsamen, zu stoppen oder im Extremfall auch rückgängig zu machen. Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden.</p> <p>Insgesamt werden in der Fortschreibung des Landschaftsplanes Maßnahmen zum Erhalt bzw. Entwicklung von Moorböden auf 813,8 ha ausgewiesen. Mit der Überarbeitung des LP zum Entwurf wurden die Qualitäten der Moorböden anhand der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021 genauer überprüft. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahmen M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensivgenutzte Ackerflächen betroffen.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Mit der vertiefenden Untersuchung zu den Qualitäten der vorhandenen Moorböden im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans wurden für die vorbereitende Bauleitplanung wichtige Anhaltspunkte zum Klimaschutz bezüglich des Moorbodenschutzes genannt.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem Landschaftsplan konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.</p> <p>Eine vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen können jedoch erst, auch unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit, in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
47	Stadt Ketzin	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
48	Landeshauptstadt Potsdam Fachbereich Stadtplanung-Stadterneuerung <i>Schreiben vom 03.07.2024</i>	Wir haben die Ziele und Leitsätze des FNP geprüft. Der Stand der Planung greift weder in bestehende oberzentrale Funktionen Potsdams ein, noch werden Entwicklungen in Potsdam beeinträchtigt. Die Landeshauptstadt Potsdam hat daher keine Hinweise zur vorliegenden Planung.	Kenntnisnahme. Keine Einwände und keine Belange berührt. Kein Abwägungsbelang
49	Evangelische Heilig-Geist-Kirchengemeinde Werder (Havel) <i>Schreiben vom 31.07.2024</i>	<p>Im Auftrag der Ev. Heilig-Geist-Kirchengemeinde Werder (Havel) sowie des Ev. Kirchenkreises Mittelmark-Brandenburg nehmen wir zum Entwurf des FNP der Stadt Werder/Havel, Stand 07.06.2024 wie folgt Stellung:</p> <p>Zuständig für die Stellungnahmen der Kirchengemeinden im Rahmen ihrer Stellung als Körperschaft des öffentlichen Rechts ist gem. § 7 Kirchenbaugesetz der jeweilige Kirchenkreis, hier der Ev. Kirchenkreis Mittelmark-Brandenburg. Der Kirchenkreis hat die Ev. Heilig-Geist-Kirchengemeinde Werder (Havel) gebeten, hier unmittelbar für alle vom FNP der Stadt Werder (Havel) betroffenen Kirchengemeinden Stellung zu nehmen.</p> <p>Die Stellungnahme erfolgt zunächst in der Eigenschaft der Kirchengemeinden als Körperschaft des öffentlichen Rechts und daher zu den unmittelbaren Belangen von Gottesdienst und Seelsorge. Wir bitten sämtliche kirchliche Gebäude, soweit diese u.a. der Seelsorge dienen, als kirchliche Gebäude im FNP zu kennzeichnen. Diese Gebäude bzw. die dortige Arbeit unterliegt dem besonderen Schutz von Artikel 4 GG. Dies gilt insbesondere für das Kirchengebäude in Petzow, Fercher Straße.</p> <p>1) Dieser Schutz, der nach ständiger Rechtsprechung auch für Pfarrhäuser und Gemeindehäuser gilt, muss sich auch in der Bauleitplanung wiederfinden. Im Einzelnen sind neben der Kirche in Petzow davon die Gebäude Mühlenstraße 8, Adolf-Damaschke-Straße 105, Glindower Dorfstraße 45 und An der Havel 67 (KG Töplitz) sowie Plessower Hauptstraße 12, alle in 14542 Werder (Havel) betroffen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf Pkt. 4.8.5, Seite 122 in der</p>	<p>Kenntnisnahme. Zu 1) In der Fortschreibung des FNP sind alle relevanten Belange des Gottesdienstes bzw. Seelsorge entsprechend mit dem Symbol „Kirchen und kirchlich dienende Gebäude und Einrichtungen“ gekennzeichnet.</p> <p>Die genannten Pfarrhäuser bzw. Gemeindehäuser werden in der Begründung unter dem Kapitel 4.8.5 wie folgt ergänzt:</p> <p>Neben den o.g. Kirchen sind im Stadtgebiet auch noch folgende Pfarrhäuser und Gemeindehäuser vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mühlenstraße 8, Stadt Werder (Havel) auf der Insel, • Adolf-Damaschke-Straße 105, Stadt Werder (Havel), • Glindower Dorfstraße 45, OT Glindow, • An der Havel 67, OT Töplitz, • Plessower Hauptstraße 12, OT Plötzin (Plessow). <p>Lediglich für die Kirche in Petzow sowie der Gebäude an der Glindower Dorfstraße 45 und an der Plessower Hauptstraße 12 werden die Symbole auf dem Plan noch ergänzt, da diese noch fehlen.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Begründung zum FNP. Wir bitten auch die vorgenannten Gebäude mit einer entsprechenden Signatur zu versehen.</p> <p>Darüber hinaus wird die sog. Remise in der Adolf-Damaschke-Straße 105 regelmäßig von der Tafel genutzt. Wir halten es daher für sinnvoll, wenn dies auf Seite 120 der Begründung zum Vorentwurf mit der Ortsangabe entsprechend vermerkt wird.</p> <p>2) In Sachen Entwicklung von Flächen haben wir zur Kenntnis genommen, dass die kircheneigenen Grundstücke an der Hans-Sachs-Straße/Birkengrundweg (Lfd. Nr. WER 21, Seite 106 in der Begründung zum Vorentwurf) als Sonderbaufläche ausgewiesen werden soll. Dies wird im Grundsatz von der Ev. Heilig-Geist-Kirchengemeinde Werder (Havel) begrüßt. Wir bitten allerdings im Sinne einer im Grundsatz gewollten Innenentwicklung (s. Seite 32 und 35 in der Begründung) die Möglichkeiten einer reinen Wohnbauentwicklung für den benötigten Mietswohnungsbau mind. für den Bereich der Bestandsgebäude an der Hans-Sachs-Straße zu prüfen. Darüber ist aus unserer Sicht die bereits bestehende Ausweisung als Wohnbauland im Bereich des Birkengrundweges insofern zu verändern, dass dort mind. eine zweizeilige Bebauung möglich wird. Die Entwicklung in diesem Bereich der Konversionsfläche entspricht den Grundsätzen und Zielen der Siedlungsentwicklung (s. Seite 35, G. 5.10).</p> <p>3) Auf Grund der Vielzahl von neu geplanten Wohnbauflächen regen wir weiterhin an, die vorhandenen Baulücken stärker zu nutzen und z.B. die Bereiche an der B1, Glindower Chausseestraße, zwischen den Hausnummern 21 und 24A als Wohnbauland auszuweisen. Die Kirchengemeinde hatte in verschiedenen Gesprächen mit der Stadt bereits darauf hingewiesen, dass die der Kirchengemeinde gehörenden Flächen nördlich des Wiesensteigs an die Stadt übertragen werden könnten und somit die gem. dem INSEK und der Begründung zum Vorentwurf, Seite 54, Pkt. 3.3.1 gewollte „Wegeverbindung zum Wasser“ deutlich gefördert werden kann. Letztlich regen wir mit der gleichen Intention der Baulückennutzung an, dass die Flächen südl. der Glindower Mühlenstraße, insbesondere zwischen Hausnummer 21 und 22A straßenbegleitend als Wohnbauland ausgewiesen werden. Dies entspricht teilweise der tatsächlichen</p>	<p>Zu 2) Kenntnisnahme. Für das WER 21 sind gem. der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ folgende Nutzung gem. der Fortschreibung des FNP möglich: „Sport + Spiel“, „Wohnungen“, „Gastronomie“ und „Tourismus“.</p> <p>Demzufolge sind in der nachfolgenden Planungsebene, hier verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren), konkret die Art der baulichen Nutzung mit Hilfe des Festsetzungskataloges gem. § 9 BauGB zu bestimmen. An dieser Stelle sei lediglich noch darauf hingewiesen, dass die forstrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen sind. In dem nicht genutzten Areal hat durch die Nichtnutzung eine natürliche Sukzession stattgefunden. Gemäß Kartierung der Forstbehörde ist die Fläche teilweise als Wald (11,43 ha) gem. LWaldG zu beurteilen (lokaler Immissionsschutzwald und als kleine Waldflächen im waldarmen Gebiet). Unabhängig davon ist erst in der verbindlichen Bauleitplanung der konkrete Waldbestand und dessen Kompensationsumfang zu ermitteln. Mit der Ausweisung der WER 21 wird grundsätzlich eine Entwicklung mit Erhalt des überwiegenden Waldanteils verfolgt.</p> <p>Zu 3) Die benannte Fläche befindet sich innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Siedlungserweiterung im FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies betrifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Nutzung. Eine zusätzliche Erschließung und eine damit einhergehende Flächenversiegelung kann bei der Nutzung von Baulücken weitgehend vermieden werden. Wir bitten den Ev. Kirchenkreis Mittelmark-Brandenburg, Klosterkirchplatz 20 in 14797 Kloster Lehnin, als zuständigen Ansprechpartner sowie uns über den Fortgang der Planungen in Kenntnis zu setzen.	
50	Katholische Kirche Pfarrei Allerheiligen – Potsdamer Land	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
51	Bundespolizeipräsidium	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
52	Landesamt für Soziales und Versorgung <i>Schreiben vom 20.06.2024</i>	Mit u.g. E-Mail vom 20.06.2024 begehren Sie die Stellungnahme des LASV gemäß § 4 Abs. 1 BauGB als Träger öffentlicher Belange. Hierzu möchte ich Ihnen im Auftrag mitteilen, dass das Landesamt für Soziales und Versorgung von den beabsichtigten Maßnahmen nicht betroffen ist.	Kenntnisnahme. Keine Betroffenheit. Kein Abwägungsbelang.
53	Flughafen Berlin Brandenburg GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
54	VBB Verkehrsbund Berlin-Brandenburg GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
55	ODEG – Ostdeutsche Eisenbahn GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
56	Tycza Energie GmbH <i>Schreiben vom 23.07.2024</i>	Die Tycza Energy GmbH hat keine Einwände gegen das Bauvorhaben „Werder Havel – Flächennutzungsplan 2040“. Gasleitungen unserer Firma im öffentlichen Bereich werden davon nicht berührt. Wir halten eine weitere Beteiligung am Verfahren für nicht erforderlich.	Kenntnisnahme. Keine Einwände. Kein Abwägungsbelang.
57	DNS:NET Internet Service GmbH	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.

Stellungnahmen der Ortsbeiräte und Fachbereiche der Stadt Werder (Havel)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange – Abwägungstabelle -

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 20.06.2024. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange konnten bis einschließlich 08.08.2024 ihre Stellungnahme an die Stadt Werder (Havel) einreichen.

Nr. TÖB	Behörden ; Träger öffentlicher Belange
58	Seniorenbeirat Werder (Havel)
59	Kinder- und Jugendbeirat Schreiben vom 07.08.24
60	Ortsbeirat Glindow Schreiben vom 08.08.2024
61	Ortsbeirat Bliesendorf Schreiben vom 05.08.2024
62	Ortsbeirat Derwitz Schreiben vom 05.07.2024
63	Ortsbeirat Kemnitz Schreiben vom 25.07.2024
64	Ortsbeirat Petzow Schreiben vom 05.07.2024
65	Ortsbeirat Phöben Schreiben vom 02.08.2024
66	Ortsbeirat Plötzin Schreiben vom 01.08.2024
67	Ortsbeirat Töplitz Schreiben vom 22.07.2024 und 08.08.2024
68	Stadt Werder (Havel) FB 3 Ordnungsamt
69	Stadt Werder (Havel) FB 3 Brandschutz
70	Stadt Werder (Havel) Straßenverkehrsbehörde
71	Stadt Werder (Havel) FB 4 / SG Tiefbau, Grün und Verkehrsbehörde Schreiben vom 08.07.2024
72	Stadt Werder (Havel) FB 5 Tourismus Schreiben vom 02.08.2025
73	Stadt Werder (Havel) FB 6 Liegenschaften
74	Stadt Werder (Havel) Wirtschaftsförderung

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
58	Seniorenbeirat Werder (Havel)	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
59	Kinder- und Jugendbeirat <i>Schreiben vom 07.08.24</i>	<p>Am 05. März 2024 gab es bereits ein Treffen bei dem die Verwaltung Mitgliedern des Kinder- und Jugendbeirates über den Flächennutzungsplan informierte. Bereits aus dem Gespräch ging hervor, dass wir uns gerne in Form einer Stellungnahme an der Planung beteiligen wollen würden. Die Stellungnahme möchten wir Ihnen nun in schriftlicher Form zukommen lassen.</p> <p>Für uns ist vor allem wichtig, dass bereits bestehende Bereich, die von den Jugendlichen genutzt werden, weiter ausgebaut/ gestärkt werden. Darunter fällt beispielsweise der Jugendclub, aber auch Sportanlagen wie der Sportplatz auf der Insel oder in den Havelauen.</p> <p>Der Jugendclub soll für Kinder und Jugendliche attraktiver gemacht werden. Sowohl der Innen- als auch der Außenbereich. Ideen wären beispielsweise das Aufstellen von weiteren Sportgeräten etc.</p> <p>Des Weiteren ist uns bei Gesprächen über den Flächennutzungsplan aufgefallen, dass vor allem im Winter wenige Angebote für die Kinder und Jugendlichen bestehen. Bei schlechtem Wetter ist der Jugendclub einer der einzigen Anlaufpunkte. Wir würden uns wünschen, dass man dies bei der Planung bedenkt. Eine für uns denkbare Option ist, dass Kino (Scala)neben Filmaufführungen auch für andere Projekte/ Aktionen zu nutzen. Beispielsweise für Theatergruppen, die dann auch Aufführungen durchführen können. Die Bismarkhöhe ist für uns ebenfalls ein denkbarer Standort, an dem Freizeitgruppen stattfinden könnten.</p> <p>Insgesamt ist uns bei der Planung wichtig, dass Baumaßnahmen möglichst umweltfreundlich ablaufen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die genannten baulichen Anlagen und Nutzungen planungsrechtlich mit der entsprechenden Nutzungsart gesichert (z.B. Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen „Sportplätze“, etc.).</p>
60	Ortsbeirat Glindow <i>Schreiben vom 08.08.2024</i>	<p>Als Ortsbeirat Glindow nehmen wir zum oben genannten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung. Im Ortsbeirat Glindow gibt es zu einigen Punkten keinen Konsens. Deswegen sind als Anlagen die Stellungnahmen der [REDACTED] Fraktion vom 07.08.2024 und des Ortsbeiratsmitgliedes [REDACTED] vom 07.08.2024 beigelegt.</p> <p>Vorbemerkung: An der Abstimmungsrunde in Form eines Workshops zum Flächennutzungsplan durch das Planungsbüro IDAS und die Stadtverwaltung Werder am 13. Februar 2024 haben alle Mitglieder des Ortsbeirates Glindow teilgenommen. Es wurde über die Entwicklungsflächen im FNP, über mögliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen und über den Arbeitsstand zum</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

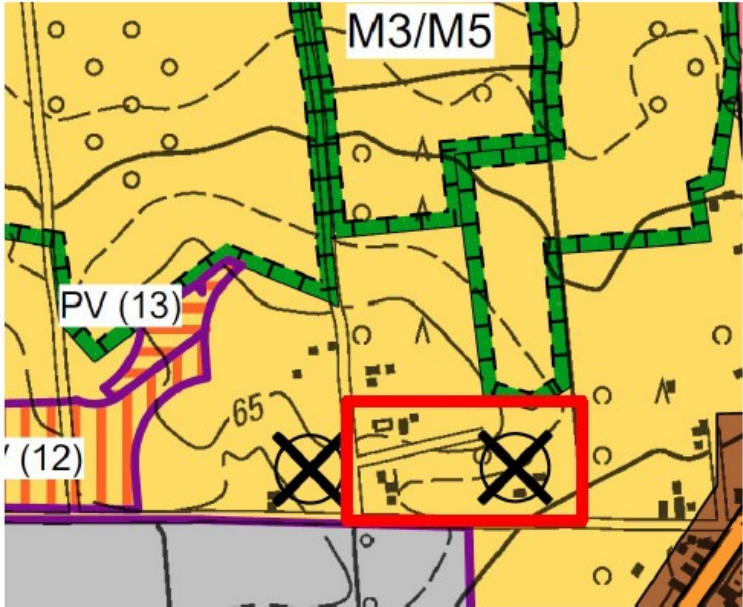
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Kriterienkatalog zum Flächenpotential Photovoltaik-Freiflächenanlagen gesprochen. Während zu den Entwicklungsflächen Unterlagen ausgegeben wurden, lag zur Planung der Photovoltaik-Freiflächenanlagen nur eine Karte mit dem aktuellen Arbeitsstand vor. Ein vollständiger Vorentwurf und einen Landschaftsplan waren zum Workshop noch nicht vorhanden. Somit ist eine umfängliche Bewertung erst jetzt mit der Auslegung des Vorentwurfes der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Werder (Havel) möglich. Zur Einbindung der Bürgerinnen und Bürger hatte der Ortsbeirat auf der konstituierenden Sitzung am 03. Juli 2024 die Durchführung einer außerplanmäßigen Sitzung zum Thema FNP beschlossen. In der außerplanmäßigen Ortsbeiratssitzung am 31. Juli 2024 wurde der Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 der Stadt Werder (Havel) mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Alle dem Ortsbeirat zugegangenen Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger wurden an [REDACTED] und [REDACTED] am 05. August 2024 versandt. Der Eingang wurde durch [REDACTED] am 06. August 2024 bestätigt. Die Einwände im Einzelnen sind dem Protokoll zur Ortsbeiratssitzung vom 31. Juli 2024 sowie dieser Stellungnahme als Anlagen angefügt. Der Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2024 wurde in der Sitzung des Ortsbeirates am 31. Juli 2024 durch den Ortsbeirat nicht empfohlen.</p> <p>Einwohnerzahlen</p>	<p>Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges.</p> <p>Die Zielvorgaben zum Ausbau der Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie sind in § 4 Nr. 3 EEG 2023 formuliert: Bis zum Jahr 2030 bzw. 2040 ist die installierte Leistung von Solaranlagen in Deutschland auf 215 Gigawatt bzw. 400 Gigawatt zu steigern. Hierzu können grundsätzlich Gemeinden und Städte einen städtebaulichen Beitrag leisten, in dem entsprechende Photovoltaik-Freiflächen ermittelt werden und mit Hilfe des Flächennutzungsplanes Flächen ausgewiesen (vorbereitet) werden. Dabei kann die Gemeinde einen eigenen Kriterienkatalog anwenden, um alle wesentlichen Belange zu berücksichtigen und eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten. Es ist richtig, dass eine Ausnutzung der errechneten technischen Potenziale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein die Ziele des EEG 2023 decken würden, allerdings besteht für eine Kommune in diesem Fall nur ein kleiner Handlungsspielraum, um eine entsprechende Steuerung zu sichern. Hierzu wurde auch in der Begründung (Anhang IV) folgender Hinweis in die Fußzeile notiert:</p> <p><i>„Das technische Potenzial berücksichtigt grundlegende technische Randbedingungen und fällt daher geringer aus als das theoretische Potenzial, das die maximal mögliche Umsetzung einer Technologie auf Basis des gesamten Angebots betrachtet (WIRTH, 2024).“</i></p> <p>Insbesondere können nur, wenn auch die entsprechenden Parameter für die erneuerbare Energie an Gebäuden erfüllt sind (z.B. Dachneigung – und –ausrichtung), Gebäude in kommunalen Besitz gesteuert werden. Für private Haushalte bzw. gewerbliche Nutzung ist das gem. den zu beachten gesetzlichen Vorschriften und Rahmenbedingungen Eigentumssache.</p>

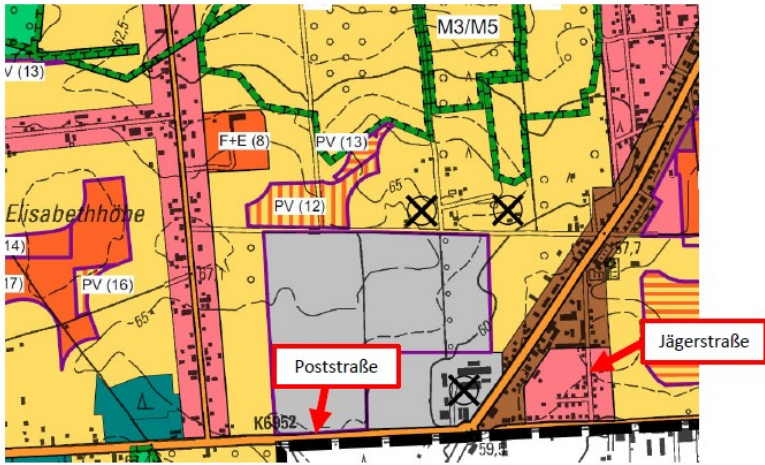
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 30.07.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.2 Entwicklung der Einwohnerzahlen und Infrastruktur wird darauf hingewiesen, dass eine Bevölkerungsprognose nur bis 2030 ausgewiesen ist, obwohl der FNP bis 2040 ausgewiesen ist. Hier wäre darauf hinzuweisen, dass die Zahlen auf den Daten des Landesamtes für Bauen und Verkehr August 2023 beruhen. Die Schätzungen enden bei 2030. Die aktuellen Schätzungen der Bertelsmann-Stiftung zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft zwar bis 2040, inwieweit man sich auf diese Daten abstützen kann, ist zu prüfen. Die Bertelsmann-Stiftung weist einen wesentlich höheren Bevölkerungszuwachs bereits für 2025 (LBV: 27476, Bertelsmann: 28270) und ebenso für 2030 (LBV: 27922, Bertelsmann: 28940) aus.</p> <p>Flächen für Gemeinwohl Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 30.07.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.2 wird eine Ausweitung der Flächen des Gemeinbedarfs, insbesondere für die Jugend, angemahnt. Im OT Glindow gibt es noch einen Bolzplatz. Die räumliche Zuordnung ist wahrscheinlich Flur 009 Gemarkung 1133. Hier ist eine Prüfung erforderlich. In der Ortsbeiratssitzung am 31.07.2024 wurde durch Anwohner des GT Elisabethhöhe angemahnt, dass es hier keinen Spielplatz gibt.</p> <p>Wohnbebauung Im Ortsteil Glindow gibt es gemäß INSEK das größte Flächenpotenzial für Wohnungsneubau. Angesprochen werden kleinere Flächenpotentiale im Bereich „Langer Grund“. Das weitaus größere Flächenpotenzial für Wohnungsneubau insgesamt wird in der Verdichtung im Bestand gesehen, wobei Nachverdichtung und Arrondierung behutsam durchgeführt werden sollten. Der Ortsbeirat bittet um Prüfung einen Lückenschluss in der Ziemensstraße zur Karl-Liebkecht-Str. (Nachverdichtung) vor.</p>	<p>Kenntnisnahme. In der Begründung erfolgt ein entsprechender Hinweis zur Quelle der Bevölkerungsprognose des LBV.</p> <p>Der Hinweis, dass die Bertelsmann-Stiftung einen Prognosehorizont bis 2040 ermittelt hat, wird dankend zur Kenntnis genommen, allerdings liegen hier auch noch keine konkreten Prognosen für die einzelnen Kommunen vor. Die genannte Bevölkerungsprognose der Bertelsmann Stiftung „Bevölkerungsvorausberechnung 2040“ liegt nur für die einzelnen Bundesländer und deren Landkreise vor.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anmahnung der Fläche für den Gemeinbedarf, insbesondere für die Jugend, kann nicht nachvollzogen werden. Unabhängig, ob weitere Flächen für den Gemeinbedarf in der Fortschreibung ermittelt werden, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass grundsätzlich innerhalb von gemischten und Wohnbauflächen Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Geeignete Flächen können somit auch ohne Hilfe der Fortschreibung des FNP durchgeführt werden. Der genannte Bolzplatz befindet sich auf privaten Flächen. Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche grundsätzlich auch Spielplätze zugelassen werden können, bedarf es hier keine gesonderte Kennzeichnung im FNP. Darüber hinaus werden in der Fortschreibung nur die öffentlichen Spielplätze mit einem Symbol gekennzeichnet. Von einer Darstellung wird daher abgesehen.</p> <p>Wie bereits in der Begründung ausführlich dargelegt, ist die Stadt Werder (Havel) an die Ziele der Raumordnung gebunden und hat die zusätzlichen Entwicklungsoptionen zu beachten.</p> <p>Der Stellungnahme bzw. dem Anpassungsvorschlag, dass zwischen der Karl-Liebkecht-Straße und Ziemensstraße eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, wird nicht gefolgt. Die Siedlungsstruktur der Elisabethhöhe soll als ortsbild-</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																					
		<div></div> <p>Mit Stellungnahme von Eigentümern ist zu prüfen, inwieweit der Bereich Karl-Liebknecht-Str. bis Abzweig Bliesendorfer Str. zur Wohnbaufläche umgewandelt werden kann (Stellungnahmen [REDACTED])</p>	<p>prägend erhalten werden. Ein Zusammenschluss mit dem Ortsteil Glindow würde diesem Charakter entgegenstehen. Darüber hinaus ist dieser Bereich auf die Eigenentwicklungsoptionen der übergeordneten Landesplanung begrenzt. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung in Glindow liegen im Gestaltungsraum Siedlung des LEP HR. Hingegen ist der benannte Bereich auf die zusätzlichen Eigenentwicklungsoptionen anzurechnen und begrenzt.</p> <p>Unter Berücksichtigung der weiteren Stellungnahmen während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergibt sich für den Entwurf der Fortschreibung des FNP nun folgende Anrechnung der EEO:</p> <p>Folgende Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen, welche den EEO anzurechnen sind, werden mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 neu ausgewiesen:</p> <table><tr><th colspan="2">Wohnbaufläche</th><th>1,76 ha</th></tr><tr><td>Plötzin</td><td>PLÖ 7</td><td>1,4 ha</td></tr><tr><td>Phöben</td><td>PHÖ 4</td><td>0,36 ha</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Gemischte Baufläche</th><th>3,3 ha</th></tr><tr><td>Derwitz</td><td>DER 3</td><td>1,8 ha</td></tr><tr><td>Phöben</td><td>PHÖ 6</td><td>1,2 ha</td></tr><tr><td>Plötzin)</td><td>PLÖ 3</td><td>0,3 ha</td></tr></table> <p>Neben den „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen, welche sich außerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ befinden, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 folgende bestehende Wohnbaufläche des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 weiter erhalten: o.g. 1,7 ha (TOP 4 aus FNP 2020)</p> <p>Alle anderen Flächen des FNP 2020 sind bereits erschlossen, bebaut oder werden aus der Fortschreibung des FNP herausgenommen, z.B. PLÖ 2 (Reduzierung von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft: 2,0 ha). Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, insbesondere</p>	Wohnbaufläche		1,76 ha	Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha	Phöben	PHÖ 4	0,36 ha	Gemischte Baufläche		3,3 ha	Derwitz	DER 3	1,8 ha	Phöben	PHÖ 6	1,2 ha	Plötzin)	PLÖ 3	0,3 ha
Wohnbaufläche		1,76 ha																						
Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha																						
Phöben	PHÖ 4	0,36 ha																						
Gemischte Baufläche		3,3 ha																						
Derwitz	DER 3	1,8 ha																						
Phöben	PHÖ 6	1,2 ha																						
Plötzin)	PLÖ 3	0,3 ha																						

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Mit Stellungnahme von Eigentümern ist zu prüfen, inwieweit der Bereich Elisabethstr., Glindower Marienstr. und Schelmsteig zur Wohnbaufläche umgewandelt werden kann (Stellungnahmen [REDACTED]).</p>	<p>dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) sind bei der Ermittlung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung folgende Parameter zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Am Stichtag (31.12.2018) hatten die betroffenen Ortsteile insgesamt 7.223 Einwohner = 7,3 ha <p>Nach Berücksichtigung der <u>1,7 ha</u> aus dem FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sowie des Bebauungsplanes 074/20 „Havel-Frucht“ (0,1 ha EEO) stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) nach den Zielen der Raumordnung insgesamt 5,5 ha an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2040 zur Verfügung. In Summe der Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden 5,06 ha von den noch möglichen 5,5 ha an Entwicklungsfläche ausgewiesen.</p> <p>Die restlich zur Verfügung stehenden EEO von ca. 0,54 ha sollen als Reserve zu nächst nicht beansprucht werden.</p> <p>Das gleiche trifft auf die Fläche nördlich der Elisabethhöhe zu. In der Fortschreibung des FNP erfolgt lediglich die Aufnahme als Wohnbaufläche, welche nördlich der Elisabethhöhe direkt westlich der Karl-Liebknecht-Straße an den vorhandenen Ort anschließt. Eine Entwicklung darüber hinaus unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erfolgt nicht. Auf Grund das im östlichen Bereich innerhalb von Glindow, durch die Zielstellung der Landesplanung, eine uneingeschränkte Wohnentwicklung möglich ist, sollen die zu Verfügung stehenden EEO für die anderen Ortsteile vorgesehen werden. Darüber hinaus würde nach derzeitiger Einschätzung eine mögliche Wohnbauweiterung im Norden der Elisabethhöhe zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist.</p>

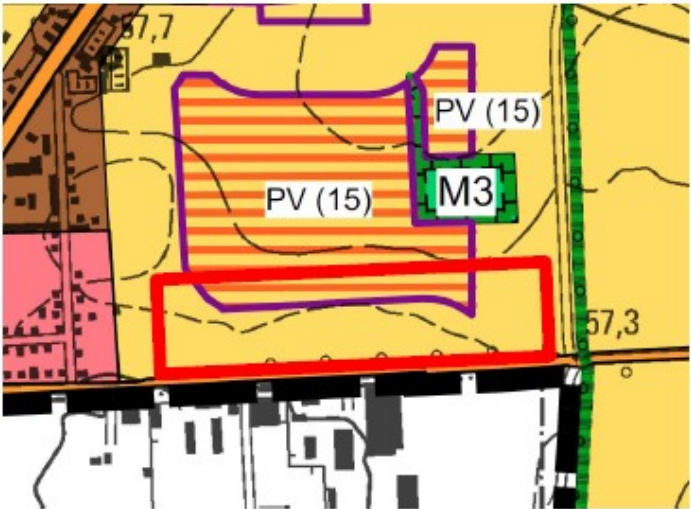
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Der OT Glindow mit seinem Gemeindeteil Elisabethhöhe sind im Zusammenhang zu betrachten. Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder- S.1 Gebietsteil Elisabethhöhe ist die korrekte Bezeichnung Gemeindeteil Elisabethhöhe.</p>	<p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR). Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich. Auch hinsichtlich der gesamstädtischen Entwicklungsabsicht und der beabsichtigten Gewerbeentwicklung in diesem Bereich wird von Wohnbebauung hier abgesehen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>

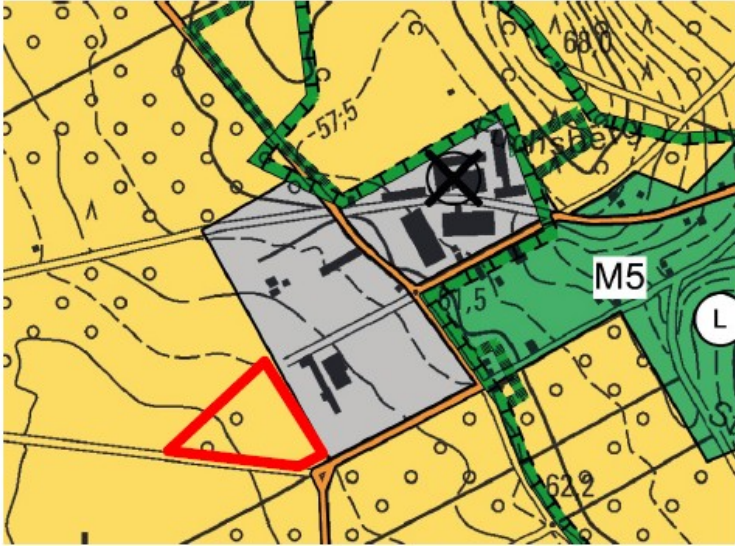
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Fläche GLI 11</p> <p>Mit der Fläche GLI 11 Elisabethstr./Langer Grund soll eine Ausweisung als Wohnbaufläche erfolgen. Es ist genau zu überdenken, in welchem Maße die Arrondierung erfolgen soll. Es ist damit zu rechnen, dass der Ortsteil Glindow noch mehr seinen dörflichen Charakter verliert. Auch die verkehrstechnische Erschließung ist zu überdenken, da die Anwohner Langer Grund mit einer zunehmenden Verkehrsbelastung zu rechnen haben. Kreuzungsbereiche, insbesondere Klaietower Str./Langer Grund, müssen neugestaltet werden. Die Straße Langer Grund benötigt einen grundhaften Neuaufbau. Die verfügbaren Flächen sind durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Insgesamt wird damit auch die verkehrliche Belastung im Ortsteil weiterwachsen. Das Thema Schulwegsicherung zum Bildungscampus ist ebenfalls zu betrachten. Die Anbindung an den ÖPNV bedarf dann unbedingt einer Verdichtung. Mitzudenken wäre, dass für eine Wohnbebauung der Bildungscampus als störend empfunden werden könnte, da das Außengelände sowie Spiel- und Sportflächen direkt angrenzen.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder- S.4 Bild Erweiterte Wohnbaufläche an der Elisabethstraße ist diese mit den vorangestellten Argumenten zu GLI 11 zu bewerten.</p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Ortsbeiratsmitgliedes [REDACTED] vom 07.08.2024 Pkt. 6, würde er eine</p>	<p>Wie in der Begründung des Vorentwurfs deutlich dargelegt, soll mit der Ausweisung der Fläche GLI 11 (Wohnbaufläche) das Ziel verfolgt werden, weiteren benötigten Wohnraum zu schaffen. Die Erschließung kann über den Langer Grund erfolgen. Das ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Verkehrserschließung und stellt eine Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes dar. Damit handelt es sich um eine Arrondierung am Rande des Ortes Glindow. Auch die zu beachtende Raumplanung setzte den Bereich am Langer Grund als Gestaltungsraum „Siedlung“ (LEP HR) fest, so dass auch dem Ziel des Landes Rechnung getragen werden kann. Die konkrete Ausgestaltung der Wohnbaufläche erfolgt mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). D.h., dass im</p>

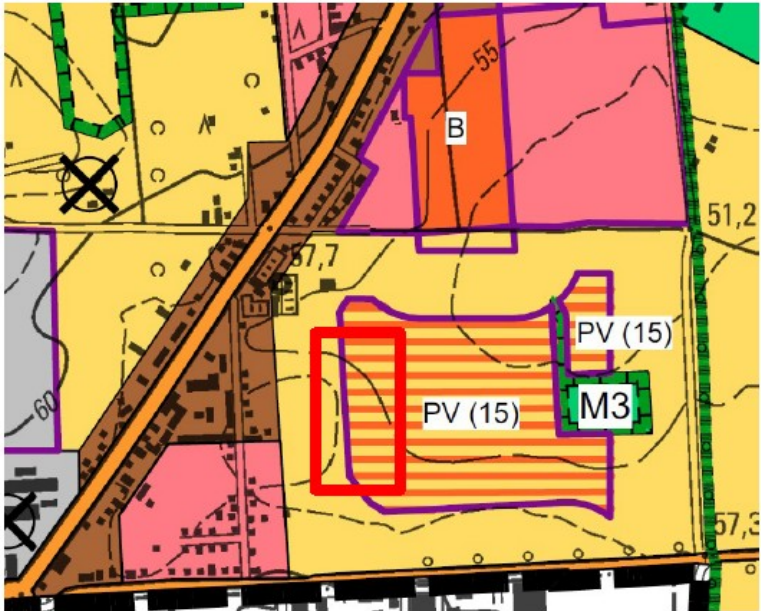
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Erweiterung der Flächen zur Wohnbebauung Langer Grund begrüßen, wenn berücksichtigt werde, in der Nähe der Petzow Straße einen Festplatz für die Stadt Werder (Havel) und die Ortsteile zu planen.</p> <p>Fläche GLI 9 Die Fläche GLI 9 grenzt an den nördlich bzw. nordwestlich an den Bildungscampus. Dem Vorentwurf des FNP ist nicht genau zu entnehmen, um welche Flächen es sich im Detail handelt. Die Nutzung der nördlichen Fläche als gemischte Baufläche ist nur über eine Zuwegung über die Klaistower Straße oder Parkfläche Resi-Salomon-Str. möglich. Eine Zuwegung über den ist nicht möglich. Die nordwestliche Fläche scheint bereits bebaut zu sein.</p>  <p>Auch wenn der Ortsteil Glindow das größte Entwicklungspotential im Wohnungsbau hat, ist der Ortsteil nicht in der Lage, den überwiegenden Bevölkerungszuwachs der Stadt Werder (Havel) aufzunehmen. Insgesamt ist eine Nachverdichtung und die Beseitigung von „Splittersiedlungen“ für den Ortsteil der vorab wahrscheinlich beste Weg und wesentlich verträglicher.</p>	<p>nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, etc. festgesetzt werden. Auch der Hinweis um Berücksichtigung eines Festplatzes kann im Bebauungsplanverfahren beachtet werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Fläche GLI 9 befindet sich an der „Resi-Salomon-Straße“ und grenzt direkt nördlich und nord-westlich am Bildungscampus Glindow an. Aufgrund des entstandenen Bildungscampus und der damals notwendigen Flächennutzungsplan-Anpassung haben sich zwei Flächen ergeben, die von Bauflächen isoliert wurden. Eine Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft ist daher nicht mehr möglich und städtebaulich nicht sinnvoll. Aus diesem Grund werden im Sinne einer städtebaulichen Ordnung die beiden isolierten Flächen als gemischte Baufläche ausgewiesen.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Fläche Alpenstraße</p>  <p>Vorschlag [REDACTED] Werder (Havel): Der gekennzeichnete Bereich in der Alpenstraße ist für Wohnbebauung gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund der Anpassung der Flächen gegenüber zu GLI 8 in gemischte Baufläche und GLI 10 in Sonderbaufläche GEH sollte die Fläche mitgedacht werden. Da sich auch östlich des Areals Gewerbebetriebe anschließen, erscheint die Ausweisung als gemischte Baufläche sinnvoll.</p> <p>Gewerbe GLI 7 Diese gewerbliche Fläche schließt sich westlich an eine bereits bestehende Gewerbefläche an. Östlich und südlich befinden sich Gewerbeflächen der Gemeinde Schwielowsee. Auf der Gemarkung Schwielowsee sind Erweiterungen des Gewerbegebietes an der Straße Am Gewerbepark geplant. Mit der Fläche GLI 7 ist eine Erweiterung des ca. 3,5h großen bestehenden Gewerbegebietes um weitere 26,6 ha geplant. Der Ortsbeirat spricht sich einstimmig für eine Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes aus, allerdings wird mehrheitlich die Erweiterung in der vorgeschlagenen Flächendimension im Vorentwurf widersprochen. Der Abstand von lediglich 130m zur Wohnbebauung wird als zu gering eingeschätzt. Bei einer Erweiterung auf eine Gesamtfläche (bestehenden</p>	<p>Dem Vorschlag wird gefolgt, die genannte Fläche nördlich der Alpenstraße wird als gemischte Baufläche zum Entwurf festgelegt.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. auf die sehr günstige Lage am bestehenden Gewerbegebiet an der</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Gewerbegebietes plus Erweiterung) auf insgesamt ca. 15h wäre der Abstand zur Wohnbebauung zwischen 450 und 500m.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.5 ff. wird eine maximale Größe von 8,6 ha vorgeschlagen.</p> <p>In den Stellungnahmen der Bürgerinnen und Bürger wird die Erweiterung des Gewerbegebietes entweder gänzlich bzw. in der Größe abgelehnt. Mit der Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird eine zusätzliche Lärm- und Emissionsbelastung sowie eine erhöhte Verkehrsbelastung befürchtet. Eine geringe Erweiterung, die Erhöhung des Abstandes zur Wohnbebauung, zusätzliche Lärmschutzwälle, eine eindeutige Verkehrsplanung sowie die Ansiedlung von kleinteiligem und ruhenden Gewerbe wäre eine Akzeptanz eher zu erreichen. Für die in ca. 100m angrenzenden Gemarkungen 143 bis 146 muss die Lärm- und Emissionsbelastung einer besonderen Betrachtung unterzogen werden.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.7 Bild Neue Gewerbefläche Petzower Str. ist die Möglichkeit der Ausweisung einer Gewerbefläche an der Petzower Str. gegenüber dem Gewerbegebiet der Gemeinde Schwielowsee zu prüfen.</p>	<p>Poststraße/Klaistower Straße; auf Grund der sehr hohen Nachfrage an Gewerbeflächen sowie der formulierten Leitsätze, dass die Zurverfügungstellung weiterer Gewerbeflächen dessen Lage als höchste Priorität eingestuft wurde. Unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsverträglichkeit sollen zunächst bestehende Nachverdichtungs- und Umsetzungspotenziale in bestehenden Siedlungsbereichen genutzt werden. Je nach Verfügbarkeit solcher Flächen sollten erst im zweiten Schritt neue Flächen in Anspruch genommen werden, die aufgrund ihrer Erschließung (medien- und verkehrstechnisch) und der sie umgebenden Nutzung eine Lagegunst für die beabsichtigte Nutzung aufweisen. Der Standort ist grundsätzlich geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 von 26,6 ha auf 18 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Südlich im benachbarten Gemeindegebiet (Amt Schwielowsee, OT Ferch) befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet grenzt in Richtung Bliesendorf an vorhandene Waldflächen an, welche nach der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde als lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Immissionsschutzwald ragt bis in die Gemarkung Glindow hinein und erstreckt sich im Süden (90x90m) der oben ausgewiesenen Fläche GLI 19. Diese Waldfläche soll erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche „GLI 7“ in Richtung Norden aufgeforstet werden. Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe. Mit der Erstaufforstung kann der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden. Des Weiteren kann neben dem oben genannten lokalen Immissionsschutzwald auch ein entsprechender Sichtschutz zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe erreicht werden. Der Flächenumfang würde ca. 6,9 ha betragen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach</p>


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Eine Zufahrt wäre über die Straße Am Gewerbegebiet gewährleistet. Trotzdem muss zusätzlich zum Verkehr zur geplanten Wohnbebauung mit einer Zunahme des Verkehrs zum Gewerbegebiet über die Straße Langer Grund gerechnet werden. Es ist gegebenenfalls mit einer zusätzlichen Lärm- und Emissionsbelastung für die angrenzende Wohnbebauung zu rechnen.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.6 unterer Absatz wird die Erweiterung/Neueinrichtung eines Gewerbegebietes Albertstraße, Havelobstallee, Glindower Gartenstraße, Plötziner Straße vorgeschlagen.</p>	<p>heutigem Kenntnisstand der notwendigen Bedarfe für Gewerbeflächen wird im Entwurf der Fortschreibung dem Vorschlag der Reduzierung der GLI 7 Fläche gefolgt.</p> <p>Eine Aufnahme als gewerbliche Baufläche an der Gemarkungsgrenze zu Ferch erfolgt nicht, weil sich dieser Bereich in einem wertvollen Landschaftsbereich mit hoher Bedeutung befindet. Aus diesem Grund erfolgt hier auch keine Flächenausweisung für PV-FFA. Daraus abgeleitet sollen dementsprechend keine PV-Freiflächenanlagen als Sonderbauflächen ausgewiesen werden. Im Umkehrschluss bedeutet das auch, dass gewerbliche Bauflächen, welche in diesem Einzelfall ähnlich zu bewerten sind, ebenfalls ausgeschlossen werden sollen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Von weiteren Ausweisungen an gewerblichen Bauflächen wird abgesehen. Dies begründet sich wie folgt:</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Diese Flächen liegen direkt an den Obstplantagen und am Panoramaweg. Eine Erweiterung an dieser Stelle hätte einen erheblichen Einfluss auf die Kulturlandschaft und das Landschaftsbild. Auch wenn die Zufahrt über die Havelobstallee zum Gewerbegebiet möglich wäre, die Albertstraße (nicht Alpenstraße) oder Kreuzstraße angeführt werden, schon heute erfolgt durch die ansässige Spedition regelmäßig die Anfahrt der Gewerbefläche über die Dr.-Wolff-Str., Glindower Dorfstr. und Plötziner Str. Diese Straßen sind schon aufgrund ihrer Straßenbreite (zwei Lkw können nicht aneinander vorbeifahren) nicht für eine Zufahrt zum Gewerbegebiet geeignet. Aus dem Süden erfolgt auch die Zufahrt oft auch über die Karl-Liebke-Str. Bei der Betrachtung dieser Fläche als gewerbliche Fläche ist zwingend die Verkehrsanbindung zu prüfen.</p> <p>Sonderbaufläche Gewerbe Einzelhandel (GEH) GLI 10 Diese Fläche ist gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Errichtung eines zusätzlichen Nahversorgers vorgesehen. Dabei soll der die Präferenz des zentralen Versorgungsbereiches GLI 12 Rechnung getragen werden. Auch wenn beide Versorger in Wettbewerbsbeziehungen stehen werden, ist eine Standortentwicklung</p>	<p>Bezüglich des angrenzenden Gewerbegebiets an der Albertstraße sind die Kapazitäten an Grundstücken noch nicht voll ausgeschöpft. Zum anderen sind die verkehrstechnischen und immissionsschutzrechtlichen Bedingungen hier weniger günstig, wie in der Stellungnahme ausgeführt. Von einer Erweiterung wird abgesehen. Insbesondere ist der potenzielle Verkehrslärm durch die Ortsteile der Elisabethhöhe zu nennen, welcher mit der Ausweisung der gewerblichen Baufläche GLI 7 grundsätzlich nicht erfolgt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>für beide Flächen möglich. Vor dem Hintergrund, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft bereits Gewerbe angesiedelt ist, wäre prinzipiell eine Entwicklung als GEH möglich.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder: S.8 wird im Gegensatz zum Beschluss BSVV/0801/23 Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Ansiedlung eines zusätzlichen Nahversorgers Elisabethstr., Jägerstr. und Langer Grund vorgeschlagen. Aus deren Sicht sollte bei der weiteren Prüfung darauf geachtet werden, dass ein Nahversorger dort entstehen sollte, wo Menschen wohnen, und nicht in Bereichen, die als Naturschutzgebiete ausgewiesen sind. Es ist wichtig, die Bedürfnisse der Bevölkerung mit den Anforderungen des Naturschutzes in Einklang zu bringen.</p> <p>Des Weiteren wird in der Stellungnahme der SPD-Fraktion angemerkt, dass das Einzelhandels- und Zentrenkonzept kein verbindliches Planungsinstrument ist.</p> 	<p>Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ kann allerdings aufgrund der Beurteilung des MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden.</p> <p>Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte zwar mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer <u>konkreten Planung</u> eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendarstellung im FNP sich auf diese <u>konkrete Planung</u> bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich.</p> <p>Allerdings kann diese erforderliche Konkretisierung des Vorhabens auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Erforderlichkeit in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Eine Planung, die den Bau eines Nahversorgers in dieser Gegend vorsieht, bringt neben der Schaffung eines neuen Wohngebietes, des Bildungscampus und möglicherweise weiterer Gewerbeflächen eine Zunahme des Verkehrs. Es ist anzunehmen, dass dies zu einer erheblichen Mehrbelastung durch Lärm und Emission für die Anwohner führt. Es erfordert eine durchdachte Verkehrskonzeption und den Ausbau der Straßeninfrastruktur. Dies sollte bei der weiteren Prüfung unbedingt beachtet werden.</p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Ortsbeiratsmitgliedes [REDACTED] vom 07.08.2024 Pkt. 3, ist ein Nahversorger Bildungscampus, wie die [REDACTED] es vorschlägt, nur in der Perspektive möglich. In der Planung sollten seiner Meinung nach Freiflächen für einen Nahversorger berücksichtigt werden.</p> <p>Kinderbetreuung BLI 1 BLI 1 gehört nicht zum Ortsteil Bliesendorf, sondern zum Gemeindeteil Elisabethhöhe und somit zum Ortsteil Glindow. Auf S. 118 ist zudem eine Änderung der Fläche von Landwirtschaft in Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ angegeben. Korrekt ist Gemeinbedarf „Kindereinrichtung“.</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Sonderbauflächen - Landschaftsplan – Photovoltaik-Flächen</p> <p>Im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ von Werder(Havel) Seite 1 2. Absatz wird ausgeführt: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“ Im 3. Absatz wird fortgesetzt: „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz dieser vorgenannten relevanten Erkenntnisse wurden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen, für den OT Glindow und GT Elisabethhöhe die Flächen PV (12) bis PV (17).</p> <p>Die Einwohner im Süden des OT Glindow und des GT Elisabethhöhe sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen wie Schall, Blinklicht und Schattenwurf stark betroffen.</p> <p>Für die Anwohner würden die PV-Freiflächenanlagen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage GT Elisabethhöhe durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten. Die Lärmquellen Autobahn A10, Windkraftanlagen und Solaranlagen würden sich potenzieren. Das ist für die Anwohner unzumutbar.</p> <p>Die PV-Freiflächenanlagen stehen in unmittelbarer Nähe zum Gemeindeteil Elisabethhöhe, teilweise mit einem Abstand von nur 100 Meter zur Wohnbebauung, mit Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Gemeindeteils. Die Errichtung der Anlagen ist abzulehnen.</p> <p>Die „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg“ Stand August 2023 führt aus:</p> <p>„Grundsätzlich sind auch außerhalb von Schutzgebieten bei der Planung der Anlagen deren Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu betrachten. Der Standort soll daher an die Topographie und Landschaftsgestaltung angepasst sein. So ist zum Beispiel eine Nutzung von Hängen zu vermeiden. Im Rahmen der Standortfestlegung sollte ein Blendgutachten erstellt werden, um schädliche Auswirkungen auf Anwohnende und die Umwelt zu vermeiden.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das ist der Stadt Werder (Havel) bekannt, in der Begründung wurde sich dazu wie folgt geäußert:</p> <p><i>„...Lediglich eine Fläche wird in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen, da diese als Fläche für den Gemeinbedarf noch nicht im Bestand gekennzeichnet ist. Dies betrifft die Kita „Spatzenhaus“ an der Poststraße des Ortes Glindow.</i></p> <p><i>Aufgrund der Darstellungsart der Anlagen A bis I (Ortsteile) und der direkten Nähe zum benachbarten Ort Bliesendorf erfolgt hier die Bezeichnung der Erweiterung mit dem Kürzel „BLI 1“.</i></p> <p>Der Text wird redaktionell korrigiert: von „Feuerwehr“ in „Kindereinrichtung“</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges.</p> <p>Im Vergleich zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Genau diese Prüfungen haben aufgrund unzureichender Datenlage nicht stattgefunden. Es wird auf eine Einzelfallprüfung verwiesen. Gemäß 3_Anhang III_24-06-07 Potential FF-PV sind allerdings nur einige wenige Flächen zur „Einzelfallprüfung“ ausgewiesen.</p> <p>Die „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg“ Stand August 2023 führt aus:</p> <p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p>  <p>Das Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro weist Schutz und Pflege</p>	<p>Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer¹, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA² wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung auf der Grundlage eine 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten.</p> <p>Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen • städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen • Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Generelle Einzelfallprüfung sind demnach Hangstandorte,</p>

¹ SIEKMANN, A. (2023): Photovoltaik: Für diese landwirtschaftlichen Betriebe lohnt sich FFPV. URL: www.agrarheute.com/energie/strom/photovoltaik-fuer-diese-landwirtschaftlichen-betriebe-lohnt-ffpv-611071, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

² UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2023): Photovoltaik-Freiflächenanlagen. URL: www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>des vorhandenen, hochwertigen Eigencharakters hin. Des Weiteren ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung der Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen. Damit sollten diese Flächen von PV-Freiflächenanlagen freigehalten werden.</p> <p>Die „Gemeinsame Arbeitshilfe Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) Gestaltungs- und Steuerungsmöglichkeiten für Kommunen im Land Brandenburg“ Stand August 2023 führt aus:</p> <p>„Störungsarme Räume (Landschaftsprogramm) Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus (NSG/ LSG) gesichert, sollten aber wegen ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Die Potenzialflächen für PV-Freiflächenanlagen Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von Wildgänsen und Kranichen genutzt. Es ist eine erhöhte Verletzungsgefahr für diese Vögel gegeben, da diese wassergebundenen Arten Oberflächen von Solarmodulen häufig mit Wasser verwechseln. Die Ackerflächen dienen den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen. Mit der Errichtung der PV-Freiflächenanlagen würde das Nahrungshabitat verloren gehen. Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Agri PV-Freiflächenanlagen stellen aufgrund einer Mindesthöhe von 2,10 Meter eine gravierende Veränderung des Landschaftsbildes mit hoher Einsehbarkeit und Blendwirkung dar. Der OT Glindow und der GT Elisabethhöhe verlieren durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes an Erholungswert verlieren.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die PV-Freiflächenanlagen auf der Glindower Platte Einfluss auf das günstige Mikroklima für den Obstanbau haben. Es könnte zu einer Erwärmung und zu vermehrter Trockenheit führen, da gemäß dem Helmholtz Institut sich die Solarmodule tagsüber bis 70 Grad aufheize. Sie können nachts ihre Umgebung erwärmen, so dass dies zur Veränderung des Mikroklimas führen könnte. Ein Obstanbau unter Agri PV-FFA war in Versuchsreihen bisher nicht erfolgreich.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-</p>	<p>exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit den Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>S.7ff Glindow – Sonderbauflächen Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird darauf hingewiesen, Photovoltaik entlang der Autobahn und auf Industriebauten zu berücksichtigen. Es wird die Frage aufgeworfen, inwieweit PV-Freiflächenanlagen in Trinkwasserschutzgebieten errichtet werden können. Auf die PV-Freiflächenanlagen OT Glindow PV (15) sowie GT Elisabethhöhe PV (14), PV (16) und PV (17) sollte verzichtet werden.</p> <p>Seitens der betroffenen Bürgerinnen und Bürger gibt es zur Ausweisung der PV-Freiflächenanlagen erhebliche Einsprüche.</p> <p>Der Ortsbeirat Glindow hat die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen, wie im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2020 von Werder (Havel) dargestellt, einstimmig abgelehnt.</p> <p>Eignungsgebiet „Windkraft“</p> <p>In der Fortschreibung sind die Eignungsgebiete für Windkraft auszuweisen, um eine Auswirkung auf den OT Glindow abschätzen zu können.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.2 umfasst ebenfalls diesen Hinweis.</p> <p>VERKEHR</p> <p>Neue Wohngebiete, ein Bildungscampus und Gewerbeflächen bedürfen dringend auch einer Betrachtung des Verkehrs im Flächennutzungsplan. Die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes aus 2021 bedarf einer Anpassung. Im Rahmen der Schulwegsicherung zum neuen Bildungscampus sind Verkehrsführungen zu überdenken.</p> <p>Des Weiteren wäre eine Radwegführung und damit der Anschluss an den Europaradwanderweg des Radweges L90 Richtung Klaistow nach Petzow, insbesondere im Zuge der Erweiterung des Gewerbegebietes Kammerode-Ferch zu prüfen.</p> <p>Bezugnehmend auf Stellungnahme der [REDACTED] vom 07.08.2024 – Einzel-Stellungnahme zweier Ortsbeiratsmitglieder-S.10 weist auf das INSEK und die Diskussion einer Umfahrung des OT Glindow über den Holzweg und Lange Str. bis zur B1 hin.</p> <p>Diese Umfahrung sollte geprüft werden, allerdings ist für den Straßenbau, auch wenn der Verlauf landwirtschaftlicher Wege umfasst, die Rodung von Waldflächen notwendig. Unabhängig davon ist bei der Nutzung des Holzweges durch die räumliche Nähe mit einer Zunahme der Lärm- und Emissionsbelastung des GT Elisabethhöhe Karl-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine Ausweisung von Windeignungsgebieten erfolgt im</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Liebnecht-Str./Goethestr. zu rechnen. Die Verkehrsführung erfolgt direkt über die Glindower Platte. Auswirkungen auf die Fauna sind nicht auszuschließen. Insbesondere hat eine solche Verkehrsführung Auswirkungen auf das Landschaftsbild.</p> <p>Im Rahmen des Prozesses der Flurneuordnung war eine Umgehungsstraße von der Poststraße über die Herrmannstraße, Albertstraße, Havelobstallee zur B1 im Gespräch. Auch diese Variante sollte im Rahmen der Erarbeitung des FNP geprüft werden. So wäre eine spürbare Entlastung der Ortsdurchfahrten OT Glindow und der Karl-Liebnecht-Str. GT Elisabethhöhe möglich. Auch der Verkehr zum neuen Gewerbegebiet wäre damit möglich. Nachteil wäre, dass diese Strecke durch die Obstplantagen führt und den Panoramaweg tangiert. Es sollte die Möglichkeit geprüft werden, inwieweit der Schwerlastverkehr nicht die Ortsdurchfahrt Glindow L90 nutzt und besser die Umfahrung auf dem Berliner Ring nutzt. Dies würde bereits eine erhebliche Entlastung bedeuten.</p> <p>Bezugnehmend auf die Stellungnahme des Ortsbeiratsmitgliedes [REDACTED] vom 07.08.2024 Pkt. 7, wird von ihm eine Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet GLI 7 über die Albertstraße bis zur Havelobstallee zur B1 vorgeschlagen. Für den flüssigen Verkehr schlägt er die Errichtung von Kreisverkehren B1/Glindower-Eck und weiterhin an der B1/Werderpark Potsdamer Straße und Brandenburger Straße/B1 vor.</p> <p>Schutzgebiete nach Naturschutzrecht</p> <p>FFH-Gebiete Das FFH-Gebiet „Streuwiesen bei Werder“ mit dem FND-Gebiet „Torfwiesen Glindow“ muss hier noch ergänzt werden.</p>	<p>Rahmen der Fortschreibung des FNP nicht. Allerdings werden die von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ausgewiesenen Vorranggebiete für die Windenergienutzung in die Fortschreibung nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die Prüfung und Berücksichtigung einer Umgehungsstraße kann im Rahmen der Fortschreibung des FNP nicht erfolgen. Hierfür bedarf es konkreten Abstimmungen mit den zuständigen Behörden in einem langjährigen Planungsprozess einschließlich Umweltverträglichkeitsprüfung mit Variantenuntersuchungen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Das genannte FFH-Gebiet wird in die Begründung des Entwurfs der Fortschreibung 2020 – FNP 2040 – eingearbeitet.
61	Ortsbeirat Bliesendorf <i>Schreiben vom 05.08.2024</i>	<p>Bei der außerplanmäßigen Ortsbeiratssitzung vom 30.07.2024 wurde vom Ortsbeirat Bliesendorf eine Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) - FNP 2040 verfasst und einstimmig beschlossen. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB u. benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Flächennutzungsplan tragen wir diese Stellungnahme mit Anlagen als Ortsbeirat fristgemäß vor und bringen hiermit unsere Belange in das Planverfahren ein. Auch 134 Bürgerinnen und Bürger haben ihre Einwände im Rahmen der öffentlichen Beteiligung vorgetragen und insbesondere die geplanten Photovoltaikanlagen um Bliesendorf begründet abgelehnt. Die Stellungnahmen liegen der Bauplanung in Werder bereits vor.</p> <p>Als Ortsbeirat Bliesendorf nehmen wir zum oben genannten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung:</p> <p>Vorbemerkung: Bereits seit 2019 haben wir ausführlich über Photovoltaik Freiflächenanlagen (PV-FFA) bei Bliesendorf beraten und uns in den Beschlüssen vom 22.02.2019 und 29.10.2019 mit ausführlichen Begründungen einstimmig gegen PV-FFA um den Ortsteil ausgesprochen. Den Argumenten des Ortsbeirates konnte der Bauausschuss am 19.08.2020 folgen und hat bei der Meinungsbildung mehrheitlich gegen einen Solarpark in Bliesendorf gestimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Vorab, die in der Stellungnahme genannten Anlagen umfassen zahlreiche Kartierungen und Dokumente</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2014 Kraniche Sportplatz Bliesendorf, • 2015 Wildgänse – nördlich von Bliesendorf, • 2016 Zugvogelkartierung – Zählung Zugvögel Rastplatz nördlich von Bliesendorf, • 2017 Kraniche, Rehe, Wildgänse – Feld am Schelmsteig bis Mühlenberg, • 2019 Vogelbeobachtungen, Bestanderfassung windkraftrelevanter Vogelarten, • 2020 Deutsche Wildtierstiftung – Stellungnahme Hotspot Rotmilan, • 2021 Widerspruch Naturschutzhelfer – Zusammenfassung der Artenvielfalt, • 2021 bis 2022 Vogelbeobachtungen mit Teilnehmerbescheinigung, diverse Beobachtungen, • 2023 Vogelbeobachtungen div., Brutnachweise des Rotmilans rund um Bliesendorf, • 2022/2023 Neuer Rotmilan Standort in Bliesendorf – Greifvögel 2023 Brutvogelkartierung • 2023/2024 Vogelbeobachtungen diverse Beobachter • 2024 Skizze mit PV – FFA um Bliesendorf mit Schlaf- und Rastplätze der Wildgänse und Kraniche und Landschaftsprogramm Brandenburg

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach einer Vorstellung des Vorentwurfs des Flächennutzungsplanes durch das Planungsbüro IDAS hat der Ortsbeirat in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 20.02.2024 wieder eine ausführliche Beratung zur Ortsentwicklung und zum Landschaftsplan bzgl. PV FFA durchgeführt.</p> <p>Zur Ortsentwicklung der Wohngebietsflächen gab es eine Zustimmung, da alle gewünschten Punkte zur weiteren Entwicklung des Ortsteils bei der FNP-Fortschreibung berücksichtigt worden sind.</p> <p>In völligem Gegensatz dazu, weist der Landschaftsplan um den gesamten Ort Bliesendorf großflächig und dicht am Ortsrand PV-FFA aus. Mit umfangreichen Begründungen im Protokoll 20.02.2024 hat der Ortsbeirat Bliesendorf die jetzige Planung der PV-FFA um Bliesendorf einstimmig abgelehnt.</p> <p>Sämtliche Protokolle mit Anlagen werden dieser Stellungnahme beigelegt.</p> <p><u>Naturschutz, Landschaftsschutz, Standortwahl</u> Naturschutzfachliche Belange müssen bereits bei einer Ausweisung von Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Dazu muss bei der Planung auch die Standortwahl nach den standortspezifischen Gegebenheiten, die Gestaltung der PV-FFA und bei der Errichtung, dem Bau und dem Betrieb, die Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen sowie bei Wartung und Rückbau der PV-FFA eine entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind PV-Anlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrund z.B. Parkplätzen zu errichten, die außerdem den Vorteil des teilweisen Eigenverbrauchs des selbst produzierten Stroms</p>	<p>wurden dankend angenommen.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges.</p> <p>Im Vergleich zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³,</p>

³ SIEKMANN, A. (2023): Photovoltaik: Für diese landwirtschaftlichen Betriebe lohnt sich FFPV. URL: www.agrarheute.com/energie/strom/photovoltaik-fuer-diese-landwirtschaftlichen-betriebe-lohnt-ffpv-611071, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>bieten. Der Vorentwurf des FNP entspricht nicht den Empfehlungen der Gemeinsamen Arbeitshilfe Photovoltaik des Landes Brandenburg 08.2023, wo ein besonderer Fokus beim Ausbau der Solarenergie auf Dachflächen und Parkflächen liegt. In Werder gibt es ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden könnten.</p> <p>Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik - Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“ „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen (182 ha lt. FNP).</p> <p><u>Zusätzlich können als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich 200 Meter an Autobahnen PV-FFA errichtet werden, was eine weitere Belastung für Mensch, Tier und Landschaft bedeuten würde.</u></p> <p><u>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</u> Dazu Landschaftsplan PV-FFA von IDAS: „Vor allem im Nahbereich wirken PV-Anlagen dominant. Zum ersten erregt der weiträumige Flächenanspruch Aufmerksamkeit..., Zum zweiten ist die Anlagenhöhe relevant für die visuelle Auffälligkeit...(Agri PV-FFA), Zum dritten entscheidet die Exposition der Anlage über die Sichtbarkeit. PV-FFA auf Hängen und Kuppenstandorten können über 4 km weit sichtbar sein. Zum vierten führt die technische Überprägung der Landschaft durch landschaftsfremde Objekte wie PV-FFA immer zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.“</p>	<p>demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt.</p> <p>Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung auf der Grundlage eine 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten.</p> <p>Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen • städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen • Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Generelle Einzelfallprüfung sind demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit den Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog</p>

⁴ UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2023): Photovoltaik-Freiflächenanlagen. URL: www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Einwohner von Bliesendorf sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen wie Schall, Blinklicht und Schattenwurf stark betroffen.</p> <p>Für die Anwohner würden die PV-FFA „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar. Die Lärmquellen von der Autobahn A10, den Windkraftanlagen und den Solaranlagen würden sich unerträglich potenzieren.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von nur 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung der Ortsteils Bliesendorf ist abzulehnen und wir weisen dazu auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 des Landes Brandenburg hin: <i>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich—Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, S. 19 – so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden.“</i></p> <p>Die PV-FAA in Bliesendorf zwischen Plötziner Weg und Mühlenberg würden an einer Hanglage bzw. am Schelmsteig an einer leichten Hanglage stehen.</p> <p>Dazu auch der Erläuterungsbericht PV-FFA von IDAS S.3: <i>„Insb. Auf geneigten Untergründen ist ein erhöhtes Erosionsrisiko zu bedenken, da das Niederschlagswasser, das auf den Modulflächen anfällt, konzentriert.“</i></p> <p><u>Das Erosionsrisiko wäre bei den Potentialflächen am Plötziner Weg, am Schelmsteig in Bliesendorf gegeben, zumal die Ausrichtung der Module südlich in Richtung des tiefer gelegenen Ortsteil Bliesendorf erfolgen würde.</u></p> <p>Im Schelmsteig wurde ein Schutzwall wegen des Regenwassers von der gegenüberliegenden Ackerfläche gebaut, der aber bei Extremlagen das Wasser bei Frost oder Dauerregen nicht abhalten kann. Am 21.07.2024 führte ein Starkregen zu einer Überflutung der Straßen und des</p>	<p>ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Schmutzwasserkanals. In der Senke/Furt vom Schelmsteig stand Wasser 20 Zentimeter hoch. Stärkerer Regen führt in Bliesendorf regelmäßig zu überfluteten Straßen und zum Rückstau in der Abwasserkanalisation. Diese Problematik würde sich durch die PV-FFA bei Hanglagen und durch die Befestigung der Ackerflächen noch erheblich verstärken, da auch Sickerflächen verloren gehen würden.</p> <p>Landschaftsplan PV-FFA von IDAS: S.8 Pkt. 1.3 Aufgrund unzureichender Datenlage konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen, - Städtebaulicher Struktur, Ortsrandlagen, - Beeinträchtigung durch Blendwirkung. <p>Aufgrund der vorgenannten konkreten Ausführungen des Ortsbeirates kann die unzureichende Datenlage bereits jetzt schon ausgewertet und in den FNP eingearbeitet werden!</p> <p>Gemeinsamer Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 des Landes Brandenburg: „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbilde- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p><u>Auch der Landschaftsplan unter 4.2.5 und der FNP 1.3.5 weist auf die Bedeutung des Landschaftsbildes und die landschaftliche Erlebniswirksamkeit hin.</u></p> <p>Um die besondere Erlebniswirksamkeit der Landschaft (gem. Lapro 3.6) in ihrer Geschlossenheit zu erhalten und zu entwickeln sollte daher die komplette Glindower Platte von PV-FFA ausgeschlossen werden.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Seite 112 FNP</p> <p>Die Ausschlusskriterien sollten in der Fortschreibung des FNP angewendet werden und nicht erst durch eine Einzelfallprüfung im Bebauungsplanverfahren erfolgen. Weder bezüglich des Artenschutzes noch des Landschaftsbildes!</p> <p>Die Agri PV-FFA stellen aufgrund einer Mindesthöhe von 2,10 Meter auch eine besonders gravierende Veränderung des Landschaftsbildes mit hoher Einsehbarkeit und Blendwirkung dar.</p> <p>Der Ortsteil Bliesendorf würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren und der Status staatlich anerkannter Erholungsort könnte auch dadurch für Werder (Havel) aberkannt werden.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die PV-FFA würden zu einer technischen Überprägung der einzigartigen Kulturlandschaft der Glindower Platte durch landschaftsfremde Objekte führen und damit den Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährden.</p> <p>Der Leitsatz: <i>„Die Stadt (Werder) ist, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Werder (Havel) gehört zu den beliebtesten Reisezielen im Land Brandenburg.“ und das Leitbild „Die Wahrung einer intakten Umwelt unter Schonung der natürlichen Ressourcen.“</i></p> <p>Der Leitsatz und das Leitbild stehen im Widerspruch zur Errichtung von PV-FFA. In Werder gibt es ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden können (z.B. die Dachflächen der Hallen vom Magna Park könnten sogar an Energieunternehmen vermietet werden).</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna PV-Freiflächenanlagen stellen aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG i.d.R. einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom August 2023: <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</i></p> <p>und zum Biotopverbund: <i>„Bei der Planung von PV-FFA ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit des erhaltenden bzw. zu entwickelnden Biotopverbunds gewährleistet wird.“</i></p> <p>Bei der geplanten Solarparkdichte sind erhebliche Zweifel angebracht, ob die Funktionsfähigkeit der Biotopverbünde überhaupt erhalten werden kann.</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen.</p> <p>Durch die Umzäunung der PV-Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Außerdem ist das Gebiet als Sicherungsschwerpunkt des Natur- und Landschaftsschutzes mit besonderen Anforderungen an die Erholungsnutzung dargestellt mit dem explizit definierten Ziel „Erhalt der Störungsarmut naturnaher Gebiete als Lebensräume bedrohter Großvogelarten.“</p> <p>Für den Erhalt eines charakteristischen, zusammenhängenden Landschaftsbildes wurde die Flächenausweisung der bundesweiten Planung „Bedeutsamer Landschaften in Deutschland“ (BfN 2022) als Grundlage für den FNP verwendet.</p> <p>Dadurch kommt es zu einer Zerschneidung des Landschaftsraumes Glindower Platte, wie aus der Karte XII/M7/6.7 eindeutig und mit den Auswirkungen wie oben beschrieben.</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Die im Landschaftsplan ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M) mit ausgewiesenen Flächen als Verbindungsflächen (Trittsteinbiotope) mit 5 Meter Breite sind insbesondere für die hier vorkommenden großen waldbundenen Arten nicht ausreichend und daher unwirksam.</p> <p>Es ist auch fraglich, ob die im Landschaftsplan Anhang I vorgestellten Querungshilfen bzw. Korridore für Großsäuger mit 30 m – 50 m zwischen den eingezäunten Solarparks bei der geplanten Solarparkdicht von Tieren angenommen werden würde.</p> <p><u>Zumal der geplante Nordwest-Südost Transekt (S. 171 FNP – Karte IX/M4/V.6.4) der für die Glindower Platte ein lokaler Biotopverbund der Kulturlandschaft sein soll, sich nicht erkennbar bis zu dem großen Waldgebiet bei Bliesendorf und Elisabethhöhe erstrecken soll, was aber für die Wanderung der waldbundenen Arten ein unbedingtes Erfordernis darstellt.</u></p> <p><u>Landschaftsplan 4.2.4 Schutzgut Arten & Lebensgemeinschaften</u> <u>Bei Kenntnis über entgegenstehende naturschutzrechtliche Belange sind dies bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung in das Planverfahren einzustellen.</u></p> <p><i>Gesamtraum: Sicherung großer zusammenhängender, gering zerschnittener und dünn besiedelter störungsarmer Landschaften u.a. als Lebensräume der an diese Räume gebundenen Tierarten wie z.B. Weißstorch, Kranich, Fischotter, Fischadler.</i></p> <p>Im Bereich der Potentialflächen für PV-FFA wurden u.a. folgende Arten gesichert: Weißstorch, Kranich, Fischadler, Seeadler, Rotmilan, Schwarzmilan, Turmfalke, Mäusebussard.</p> <p><i>Feldflur: Sicherung der Rast- und Sammelplätze der Zugvogelarten gegenüber Störungen.</i></p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich von Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Ras- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potenzialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von Kranichen genutzt. Auch die Ackerflächen um Glindow/Elisabethhöhe</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von Wildgänsen und Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p><i>Auswirkungen von PV-Anlagen auf Migrationsrouten sind unzureichend untersucht, können jedoch als relevant für Zug- und Gastvögel angenommen werden, bei denen eine Gewöhnung an PV-Anlagen als Orientierungsmarken evtl. verzögert, wenn überhaupt eintritt.</i></p> <p><i>Ein reges Zugvogelgeschehen von Wildgänsen und Kranichen über Bliesendorf wurde über zehn Jahre lang dokumentiert und kann nachgewiesen werden.</i></p> <p><i>Bedingt durch den Silhouetteneffekt der PV-Anlagen kann sich der Verlust von Brut-, Nahrungs- und Rasthabitaten bei Vögeln auch über die bebaute Fläche hinaus erstrecken.</i></p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es dicht an den geplanten Potentialflächen für PV-FFA einen bebrütenden Rotmilanhorst (krummahdberg). Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitate nördlich Plötziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf. In Elisabethhöhe gibt es nachweislich regelmäßige Sichtungen, insbesondere von Rotmilanen, die die Ackerflächen umliegend als Nahrungshabitat nutzen. Außerhalb der Brutzeit der Milane umfassen die Nahrungshabitate sogar bis 20 km (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg).</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herrn [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potenzialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Des Weiteren gibt es auf den Ackerflächen auch viele Bodenbrüter, wie u.a. Feldlerche, Rebhühner, Fasan. Eine Kartierung dieser Arten und die</p>	

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Auswirkungen auf das Brutverhalten dieser Vögel sollte geprüft werden.</p> <p><u>Als Anlage werden umfassende Artenkartierungen und Vogelbeobachtungen dieser Stellungnahme beigelegt.</u></p> <p>Gem. dem Landschaftsplan PV-FFA von IDAS: S. 10 Pkt. 1.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften</p> <p>Ausschlusskriterien sind: Wiesenbrüterflächen, Bedeutende Rastfläche/Wanderkorridore, Sperrflächen sensibler Großvogelarten, Artenreiches bzw. extensiv genutztes Grünland***</p> <p>Aufgrund der nun vorliegenden umfangreichen Erkenntnisse über Flora und Fauna der Flächen bei Bliesendorf bzw. Elisabethhöhe können diese in die Ermittlung der Potentialflächen einfließen und die Ausschlusskriterien angewendet werden. (bzgl. S.10 „unzureichende Datenlage“).</p> <p>***Artenreiches bzw. extensiv genutztes Grünland befindet sich auf der Potentialfläche hinter der Kirche von Bliesendorf, welche seit über 30 Jahren als Pferdeweiden genutzt wird. Dazu Seite 11: Durch PV-FFA kann es auf Grünlandflächen zu negativen Veränderungen der Artenzusammensetzung und damit zu einer Beeinträchtigung der Biodiversität kommen.</p> <p><u>Umweltauswirkungen:</u> Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Durch die PV-FFA auf der Glindower Platte wird sich auch das bisher günstige Mikroklima für den Obstanbau, das sich bisher über die gesamte Landschaft ausbreitet, verändern. Es wird zu einer Erwärmung und zu vermehrter Trockenheit kommen. <i>Gem. dem Helmholtz Institut heizen sich Solarmodule tagsüber bis 70 Grad auf und können nachts ihre Umgebung erwärmen, so dass sich das Mikroklima verändert.</i> Die Freiflächen, sie sonst für die Abkühlung und Frischluftentstehung</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>verantwortlich waren, werden auch das Klima der Kernstadt verändern und erwärmen.</p> <p>Die Veränderung des Mikroklimas durch die PV-FFA könnte sich auch auf den Obstanbau und die Streuobstwiesen durch die Erwärmung und Austrocknung der Böden negativ auswirken und ist daher ausführlich zu prüfen. Ein Obstanbau unter Agri PV-FFA war in Versuchsreihen bisher nicht erfolgreich.</p> <p>Durch PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) werden regelmäßig landwirtschaftliche Flächen entwidmet.</p> <p>Gerade die dramatischen Entwicklungen der letzten Jahre (Covid-19-Pandemie, Ukrainekrieg) haben gezeigt, dass ein Mindestmaß an Potential zur Eigenversorgung mit landwirtschaftlichen Produktionen zu sichern bzw. wieder aufzubauen ist.</p> <p>Zur PV-FFA kommen noch versiegelte Flächen für die Umzäunung mit Fundamenten, Zuwegungen, Kabeltrassen, Trafostationen und ggfs. Energiespeicher zu.</p> <p>Die Argumentation, dass die Flächen für PV-FFA geeignet seien, da sie eine geringe Ackerkennzahl aufweisen, kann so nicht im Raum stehen bleiben, da im Land Brandenburg grundsätzlich solche Böden vorherrschen. Für ein Obstanbaugebiet, wie es Werder (Havel) auch historisch gesehen immer war, sind diese Sand/Lehmgemischten Böden ideal.</p> <p>Auch die Getreide Roggen und Weizen werden auf der Glindower Platte angebaut.</p> <p>Windenergie FNP 4.10.6</p> <p>Die Sonderbauflächen Windenergie, die aus dem Teilregionalplan Windenergienutzung in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes übernommen werden sollen, entsprechen nicht den Beschlüssen der Stadtverordneten von Werder, die mehrheitlich bereits 2012 die Windenergie im Wald (WEG 24 jetzt Vorranggebiet 05) abgelehnt haben. Des Weiteren wurde in den Folgejahren (2015, 2017, 2018) im Antragsverfahren der FA. Prokon, UKA und Notus mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der geänderte Antrag von 2019 der FA. Notus wurde von der Stadt Werder (Havel) als Träger öffentlicher Belange abgelehnt.</p> <p>Da die FA. Notus noch weitere Windenergieanlagen errichten möchte, gibt es auch eine Konfliktsituation mit den PV-FAA, die durch eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unabhängig von den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Pläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.</p> <p>Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam.</p> <p>Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>weitere technogene Vorbelastung des Landschaftsbildes den Antrag fördern würde. Auch der Artenschutz bezüglich der Milane sollte dazu unbedingt berücksichtigt werden, da diese streng geschützte Art ihr Nahrungsbereich nicht verlieren sollte (ausführlich dazu s.o.).</p> <p><u>Der Anhang II Standortwahl PV-FFA sollte zum Schutz der Milane modifiziert werden.</u></p> <p>Einheitliche Kriterien, insbesondere auch die Abstände zu Siedlungen, müssen für das gesamte Stadtgebiet angewendet werden für die Tragfähigkeit der kommunalen Steuerungswirkung. In der Stadtverordnetenversammlung vom 18.04.2024 wurde der Bebauungsplan 078/24 „Solarpark Derwitz“ der Stadt Werder (Havel), OT Derwitz nebst 11. Änderung des FNP 2020 der Stadt Werder (Havel) im Parallelverfahren beschlossen (BSVV/0958/24 Solarpark Derwitz).</p> <p>Der Abstand zur Wohnbebauung von Derwitz zum Solarpark beträgt nach Geoportal ca. 450 Meter! Eine Anpassung der Kriterienkatalogs Anhang II Seite 7 der Siedlungsflächen ist für das ganze Stadtgebiet mit den Ortsteilen erforderlich.</p> <p>Seite 114 FNP...dargestellten Sonderbauflächen als Zwischenergebnis zu verstehen sind und im weiteren Planungsprozess eine Konkretisierung der Flächenausweisung von PV-Anlagen erfolgen wird. ...maximal mögliche Flächenausweisung anhand der aktuellen Kriterien.</p>	<p>Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein.</p> <p>In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB werden die von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ausgewiesenen Vorranggebiete für die Windenergienutzung in die Fortschreibung des FNP nachrichtlich übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Auffassung vertritt auch die Stadt Werder (Havel), dass einheitliche Kriterien des Kataloges für PV-Anlagen auf dem gesamten Geltungsbereich der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – anzuwenden ist. Dies erfolgte auch für den Vorentwurf der Fortschreibung.</p> <p>Wie bereits oben genannt ist in der Begründung dargestellt, dass die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen sind. Im weiteren Planungsprozess erfolgte eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach Berücksichtigung der Stellungnahmen auch die Anpassung des Kriterienkataloges (vgl. oben).</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach dem Vorgetragenen sollte der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von Werder (Havel) und die Kriterien konkretisiert und gründlich überarbeitet werden.</p> <p>Warum manche Potentialflächen für PV-FFA ohne un manche mit Einzelfallprüfung ausgewiesen wurden, ist teilweise nicht nachvollziehbar. Es fällt auf, dass die örtlichen Gegebenheiten wie Gelände, Anbau (Grünland) und Artenschutz bei Bliesendorf nicht ausreichend geprüft worden sind. Für den Ortsteil Bliesendorf haben wir mit der vorgenannten Stellungnahme schon mal Hinweise für eine Überarbeitung des FNP gegeben.</p> <p>Ein Erfordernis für PV-FFA sehen wir aber aufgrund der Potenziale im Innenbereich von Werder, wies ausführlich vorgetragen, grundsätzlich nicht.</p> <p>In der jetzigen Form lehnen wir als Ortsbeirat Bliesendorf den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2020 von Werder (Havel) – FNP 2040 ab.</p>	
62	<p>Ortsbeirat Derwitz</p> <p><i>Schreiben vom 05.07.2024</i></p>	<p>Auf unserer Sitzung am 02.07.2024 haben wir beschlossen: der Ortsbeirat von Derwitz stimmt dem Vorschlag des Planungsbüros zu.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Einwände.</p> <p>Kein Abwägungsbelang</p>
63	<p>Ortsbeirat Kemnitz</p> <p><i>Schreiben vom 25.07.2024</i></p>	<p>Bezgl. der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit / Träger öffentlicher Belange Fortschreibung FNP 2020 / FNP 2040 der Stadt Werder (Havel), übersende ich Ihnen hiermit die Stellungnahme des Ortsbeirates Kemnitz zum Vorentwurf des genannten Planwerkes:</p> <p>Für die Bereiche Kem1, Kem2, Kem3 und Kem4 werden ausführlich die Beweggründe dargestellt, warum die jeweiligen Anpassungen an "gemischte Baufläche", "Sonderbaufläche Wh" bzw. "Sonderbaufläche Wt/Wwt" erfolgen sollen.</p> <p>Es erschließt sich allerdings nicht, weshalb weitere Flächen, für die ebenfalls die Eigenschaft "Bestand" (Wohngebäude bzw. Wochenendhäuser) gilt, weiterhin als Grünfläche beplant sind und somit vom Sicherungsgedanken der vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich um die Flächen zwischen Elkawerft und Uferau ab Zum Humusplatz bis zur Havel, Phöbener Chaussee 3-5 (Fläche südöstlich Weg zum Fischer, Wohnnutzungen) und die Fläche zwischen</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) wurde geprüft, welche bestehenden Siedlungsstrukturen sich im Landschaftsschutzgebiet befinden. Um keinen Widerspruch zur LSG-Verordnung „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vorzubereiten wurden von Seiten der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde über die Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) ⁵ hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-,</p>


⁵ Das MLUK wurde Anfang 2025 durch die Bezeichnung MLEUV ersetzt.

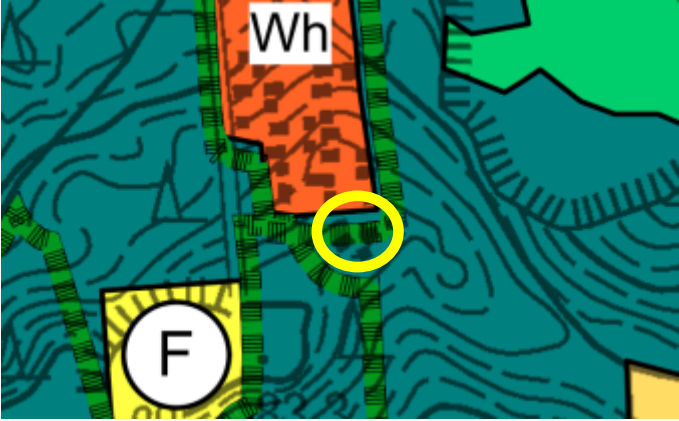
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Autobahnauffahrt Ri Hamburg und Kemnitzer Heidestrasse (Wohnnutzung und Wochenendhausnutzung). Der Ortsbeirat wünscht auch für diese Flächen/Nutzungen eine städtebauliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen entsprechend Kem1-Kem4</p>	<p>gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Im Ergebnis konnten nach entsprechender Anpassung die vorhandenen Siedlungsstrukturen</p> <ul style="list-style-type: none"> • TÖP 4 (2,5 ha), • TÖP 5 (5,3 ha), • PLÖ 4 (0,3), • KEM 1 (1,75 ha), • KEM 2 (0,5 ha), • KEM 3 (8,9 ha), • KEM 4 (5,2 ha), • PET 1 (1,65 ha), • GLI 2 (2,5 ha), • GLI 8 (0,6 ha), • WER 25 (2,9 ha), • WER 26 (3,4 ha) und • WER 33 (0,5 ha) <p>als vorhandener Bestand klassifiziert werden. Im Vergleich zum Vorentwurf waren einzelne Änderungen in der Darstellung erforderlich, um dem Schutzzweck der LSG-Verordnung nicht zu widersprechen. Dies betrifft u.a. die genannten Flächen KEM1, KEM2, KEM4, die zum Entwurf auf die Fläche mit prägender Bestandsbebauung reduziert werden. Demnach dienen die Flächenausweisungen dem Erhalt der vorhandenen Bestandsituation, bei dem es keine Zustimmung des MLEUV bedarf.</p> <p>In diesem Sinne wird auch von der zusätzlichen Ausweisung der in der Stellungnahme benannten Fläche abgesehen. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Auch wenn hier baulicher Bestand vorhanden ist, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass weitere Entwicklungsabsichten für die benannte Fläche vorgesehen sind. Daher bleibt diese Fläche als Grünfläche in der Fortschreibung des FNP bestehen.</p> <p>Unabhängig davon genießen die Gebäude, welche eine</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			rechtswirksame Baugenehmigung und Nutzung aufweisen, Bestandsschutz.
64	Ortsbeirat Petzow <i>Schreiben vom 05.07.2024</i>	Im Namen des Ortsbeirates Petzow und im Ergebnis der gestrigen Sitzung darf ich Ihnen mitteilen, dass es von unserer Seite keinerlei Änderungs- oder Ergänzungswünsche gibt.	Kenntnisnahme. Keine Einwände. Kein Abwägungsbelang
65	Ortsbeirat Phöben <i>Schreiben vom 02.08.2024</i>	<p>Ausschnitt der Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ortsbeirats Phöben, Sitzungstag 30.07.2024:</p> <p>Einleitung Herr [REDACTED] erläutert den Vorentwurf des FNP 2040. Der FNP 2020 bleibt bis zur Inkraftsetzung des FNP 2040 gültig. Für letzteren soll der Ortsbeirat eine Stellungnahme verfassen, um Phöbens Belange in das Planverfahren einzubringen. Dazu ist die Frist zum 08.08.2024 bindend.</p> <p>Einwohnerfragestunde zum Vorentwurf</p> <p>Frau [REDACTED] erfragt die Realisierungschance der Punkte des Ortsbeirats im weiteren Verfahren und ob weitere Anhörungsschritte anstehen. Herr [REDACTED] führte die vorgegebenen Beteiligungsverfahren an. Dabei wird auch der Ortsbeirat berücksichtigt. Die Empfehlungen des Ortsbeirats werden regelmäßig für die städtischen Entscheidungsprozesse herangezogen.</p> <p>Frau [REDACTED] sieht den Planungsansatz für PHÖ 3 als allgemeines Wohngebiet (WA) wegen u. a. eingeschränkter, enger Verkehrsoptionen kritisch. Herr [REDACTED] nimmt diesen Punkt für die folgende Beratung zur Empfehlung des OB zu PHÖ 3 auf.</p> <p>Frau [REDACTED] und Familie [REDACTED] erfragen ausgewiesene Flächen und Nutzungen für Wochenend- und Ferienhausgebiete (Wh/FE). Es gibt Konflikte mit Pferden im Wald, an der Badestelle An der Seestraße, mit dem Pferdemist auf Verkehrswegen und mit den Zwischenlagerplätzen für die großen Mengen an Pferdemist. Herr [REDACTED] antwortet, dass der Ortsbeirat die bestehende sowie in der Genehmigung befindliche Fläche für Wh/Fh für ausgereizt hält. Zu den aktuellen Pferdekonflikten wäre das Tragen von ausgereichten Plaketten zu fordern, auch wenn sich die allgemeine Konfliktsituation, v. a. im Wald, deutlich verbessert hat.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Siehe hierzu Abwägung unten zu PHÖ1 und PHÖ3</p>

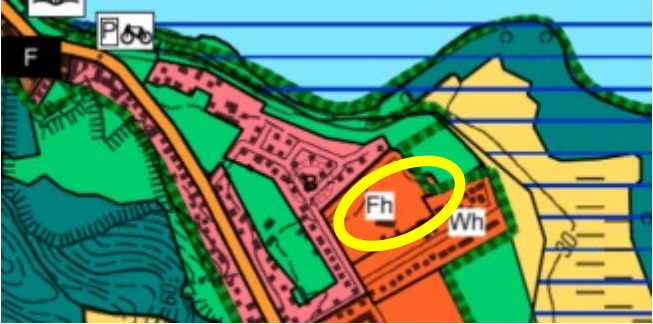
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag																					
		<p>Herr [REDACTED] erfragt die Grünflächenbestimmung zwischen Phöbener Chausseestraße und Birkenweg. Dort sind de facto Wohnhäuser. Herr [REDACTED] hält eine farbliche Anpassung des bewohnten Streifens zwischen dem Innenbereich an der Phöbener Chausseestraße und den Einfamilienhäusern am Birkenweg für überprüfenswert (siehe Grafik, gelb umrandet).</p>  <p>Frau [REDACTED] und Herr [REDACTED] halten Mischgebiete für dringend erforderlich. Herr [REDACTED] möchte sein Eigentum aus gewerblichen Gründen (Lebensgrundlage) als kleinteiliges Mischgebiet festgelegt wissen. Dazu bietet er gerne einen M4-Streifen zur Biodiversität an. Herr [REDACTED] antwortet, dass sich die Aufnahme dieser von zahlreichen Bürgern erhobene Forderung in den Empfehlungen des Ortsbeirates widerspiegeln wird.</p> <p>Empfehlung: Der Ortsbeirat empfiehlt einstimmig (3x Ja) kleinteiliges Mischgebiet zu Sicherung der Lebensgrundlage Gewerbetreibenden zu erwirken. Phöben verfügt, anders als andere Ortsteile, nicht über gewerbliche Bauflächen.</p>	<p>In Abstimmung mit dem Ortsbeirat Phöben und der Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden EEO für alle Ortsteile erfolgte eine bedarfsgerechte Ausweisung an gemischten und Wohnbauflächen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der weiteren Stellungnahmen während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergibt sich für den Entwurf der Fortschreibung des FNP nun folgende Anrechnung der EEO:</p> <p>Folgende Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen, welche den EEO anzurechnen sind, werden mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 neu ausgewiesen:</p> <table><tr><th colspan="2">Wohnbaufläche</th><th>1,76 ha</th></tr><tr><td>Plötzin</td><td>PLÖ 7</td><td>1,4 ha</td></tr><tr><td>Phöben</td><td>PHÖ 4</td><td>0,36 ha</td></tr></table> <table><tr><th colspan="2">Gemischte Baufläche</th><th>3,3 ha</th></tr><tr><td>Derwitz</td><td>DER 3</td><td>1,8 ha</td></tr><tr><td>Phöben</td><td>PHÖ 6</td><td>1,2 ha</td></tr><tr><td>Plötzin)</td><td>PLÖ 3</td><td>0,3 ha</td></tr></table> <p>Neben den „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen, welche sich außerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ befinden, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 folgende bestehende Wohnbaufläche des FNP 2020 aus dem Jahr 2008 weiter erhalten: o.g. 1,7 ha (TOP 4 aus FNP 2020)</p> <p>Alle anderen Flächen des FNP 2020 sind bereits erschlossen, bebaut oder werden aus der Fortschreibung des FNP herausgenommen, z.B. PLÖ 2 (Reduzierung von Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft: 2,0 ha). Unter Berücksichtigung der Ziele der Raumordnung, insbesondere dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) sind bei der Ermittlung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung folgende Parameter zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none">Am Stichtag (31.12.2018) hatten die betroffenen Ortsteile insgesamt 7.223 Einwohner = 7,3 ha	Wohnbaufläche		1,76 ha	Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha	Phöben	PHÖ 4	0,36 ha	Gemischte Baufläche		3,3 ha	Derwitz	DER 3	1,8 ha	Phöben	PHÖ 6	1,2 ha	Plötzin)	PLÖ 3	0,3 ha
Wohnbaufläche		1,76 ha																						
Plötzin	PLÖ 7	1,4 ha																						
Phöben	PHÖ 4	0,36 ha																						
Gemischte Baufläche		3,3 ha																						
Derwitz	DER 3	1,8 ha																						
Phöben	PHÖ 6	1,2 ha																						
Plötzin)	PLÖ 3	0,3 ha																						


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Herr ■■■■■ bemängelt bei der farblichen Darstellung im Vorentwurf zum Wh-Gebiet am Wachtelberg die Auslassung von zwei Wh und einem Vereinshäuschen am südlichen Ende (Grafik, gelb umrandet). Herr ■■■■■ stellt in offenen Geo-Informationen die katastermäßige Zuordnung der drei Objekte zu den Flurstücken der Wh-Siedlung fest und bittet um Prüfung bzw. Umsetzung im Vorentwurf.</p>  <p>Ortsbeiratsempfehlungen / Vorentwurf</p> <p>Vorbemerkung FB4: Mit Ausnahme von Phöben, wurden in allen</p>	<p>Nach Berücksichtigung der <u>1,7 ha</u> aus dem FNP 2020 aus dem Jahr 2008 sowie des Bebauungsplanes 074/20 „Havel-Frucht“ (0,1 ha EEO) stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile der Stadt Werder (Havel) nach den Zielen der Raumordnung insgesamt 5,5 ha an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2040 zur Verfügung. In Summe der Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden 5,06 ha von den noch möglichen 5,5 ha an Entwicklungsfläche ausgewiesen.</p> <p>Die restlich zur Verfügung stehenden EEO von ca. 0,54 ha sollen als Reserve zu nächst nicht beansprucht werden.</p> <p>Die genannten baulichen Anlagen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die baulichen Anlagen genießen grundsätzlich Bestandsschutz. Unabhängig davon stellt der FNP die Grundzüge der Bodennutzung dar. Auf Grund der Kleinteiligkeit und der direkten Überlagerung der LSG-Linie ist eine Aufnahme als Sonderbaufläche nicht städtebaulich nicht sinnvoll (Darstellungsschärfe).</p>


Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Ortsteilen die Entwicklungsflächen der Priorität 1 wie im Workshop abgestimmt ausgewiesen. In Phöben wurde nach weiterer Abwägung im laufenden Arbeitsprozess zu Gunsten der Fläche An der Kirche (WA, kein Mischgebiet!) auf eine Erweiterung an der Hauptstraße (Schmergower Straße, rechtsseitig) verzichtet.</p> <p>Zu PHÖ 1, Schmergower Str. / L90 - Favorit:</p>  <p>Allgemeine Wohnbauflächen (WA) sind in Phöben weniger dringlich als Mischgebiete (u. a. ist das B-Plan-Gebiet an der Seestraße nicht ausgeschöpft und die ehem. Gewerbefläche von Luplow & Karge wird mit WA bebaut, mangelndes Mischgebiet gefährdet die Lebendgrundlage ortsansässiger Unternehmen). Anders als andere Ortsteile besitzt Phöben keine der stadtweit hoch ausgelasteten gewerblichen Bauflächen und oder Yachthäfen/Marinas.</p> <p>PHÖ 1 (Grafik grün umrandet) ist entgegen der Vorbemerkung als Mischgebiet aus Sicht der Bürger und des Ortsbeirats erforderlich. Die nordwestlich entlang der voll erschlossenen L90 auf ertragsarmen Böden gelegene Fläche (FISk 123 bis einschl. 127, ca. 1,3 ha, Bodenwert S5D 15/16, Obstanbau scheiterte bereits) ist planerisch zu bevorzugen. PHÖ 1 bietet eine gute Erschließung (zusätzlich eine hintere Erschließung über FISk 128), eine Mischgebietsoption, landwirtschaftlich / ökologisch verzichtbare Flächen, wenig Konfliktpotenzial, aufgelockerte ländliche Siedlungsstruktur und eine verträgliche, bedarfsgerechte Nachverdichtungs- sowie Erweiterungsoption für nachfolgende Bauleitplanungen. Der Spielplatz Schmergower Straße ist von PHÖ 1 gut erreichbar.</p> <p>Empfehlung: der Ortsbeirat empfiehlt einstimmig (3x Ja) PHÖ 1 als Mischgebiet bevorzugt ggü. PHÖ 3 (ohne Mischgebiets-option) zu planen. Sollten übergeordnete Belange diese Fläche als zu umfangreich betrachten, kann diese ggf. kleiner festgelegt werden. Für nachfolgende</p>	<p>ZU PHÖ 1 und PHÖ 3:</p> <p>Die Stadt Werder berücksichtigt die Entwicklungsabsichten des Ortsbeirates und wird die Fläche PHÖ 3 (Wohnbaufläche) zum Entwurf streichen und die Fläche für die Landwirtschaft südlich der Fläche PHÖ 1 als gemischte Baufläche entlang der L90 ausweisen.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Bauleitplanungen besteht hier eine Erweiterungsoption.</p> <p>Zu PHÖ 2, Straße Am Wald – in Ordnung:</p>  <p>PHÖ 2 (Grafik gelb umrandet) ist als WA mit den vorgesehenen 3 WE unproblematisch. Die Erschließung ist gut über den Wendehammer der Straße Am Wald gegeben. Das vorherrschende Stellplatzproblem in der Straße Am Wald wird durch Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung nicht verschärft (drei WE auf 0.2 ha entsprechen landschaftlicher Prägung). In Lage und Funktion der kleinen Fläche stellt diese Maßnahme vielmehr eine Erweiterung des bestehenden B-Plan-Gebietes der Straße am Wald dar.</p> <p>Empfehlung PHÖ 2: Der Ortsbeirat empfiehlt einstimmig (3 Ja-Stimmen) die Planungsabsicht zu PHÖ 2.</p> <p>Zu PHÖ 3, An der Kirche – nicht bedarfsgerecht:</p>	<p>Kenntnisnahme. Zustimmung. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Siehe Abwägung oben zu PHÖ1 und PHÖ3. Dem Hinweis wird gefolgt.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Als WA ist PHÖ 3 (Grafik gelb umrandet) unbedingt verzichtbar. U. a. ist das B-Plan-Gebiet an der Seestraße noch nicht erschöpft und die alte Luplow & Karge-Fläche wird im Innenbereich mit umfangreicher Wohnbebauung geplant.</p> <p>Die Fläche PHÖ 3 (0,35 ha) ist unzureichend erschlossen (lediglich enger, aufgeschotterter Weg, keine Medien). Der Boden dort ist hochwertig (S3D 28/29 bis S14D 33/32 G), ein Kinderspielplatz fehlt. Der enge Verkehrsraum mit knappen Stellplätzen und fehlender Wendemöglichkeit für Kfz spricht gegen PHÖ 3. Auch ist die dringliche Mischgebietsoption nicht gegeben.</p> <p>Empfehlung: der Ortsbeirat empfiehlt einstimmig (3x Ja) auf PHÖ 3 (ohne Mischgebietsoption) zu verzichten und unbedingt auf PHÖ 1 auszuweichen.</p> <p>Wh/Fh, Birkenweg – zur Hälfte verzichtbar:</p>	<p>Die Fläche PHÖ3 wird zum Entwurf heraus genommen..</p> <p>Eine Neuausweisung einer Sonderbaufläche „Wh/Fh“ erfolgt mit der Fortschreibung des FNP nicht. Die am Birkenweg dargestellten Sonderbauflächen wurden aus dem FNP 2020 übernommen.</p> <p>Aufgrund der Stellungnahme wurde die Flächenausweisung überprüft und in Abstimmung mit dem Ortsbeirat eine Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf als Entwicklungsziel formuliert. Die Darstellung wird zum Entwurf entsprechend in die Fläche für Gemeinbedarf geändert.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>Zwischen Polo- und Reitanlage und B-Plan „An der Seestraße (2,4 ha)“ sind 5,6 ha als Wh und Fh-Gebiet geplant. Davon sind bereits 2,8 ha in ausgereizter Nutzung durch Wh und Fh ggü. der eng bemessenen Verkehrsinfrastruktur (ausgelegt für das 2,4 ha große B-Plan-Gebiet „An der Seestraße“).</p> <p>Die noch nicht genutzte Fläche (Grafik gelb umrandet, FIST 56 bis einschl. 60, ca. 2,8 ha) besteht seit Jahren aus tlw. verbuschter Grünfläche und Sandrasenflächen mit erhaltenswerter Flora/Fauna (u. a. Zauneidechsen, Ringelnattern, Feldlerchen). Sie bildet bereits einen Biotopverbund zum naturbelassenem Erlenwaldmoor / Havelufer). Eine Fh-Nutzung ist hier nicht mehr unverträglich.</p> <p>Empfehlung: Der Ortsbeirat bittet einstimmig (3x Ja) darum, diesen Raum nicht noch mehr mit Ferienhäusern zu belasten und planerisch herauszunehmen. Die bestehende Nutzung auf 2,8 ha für Wh und Fh ist mehr als ausreichend. Die weiteren 2,8 ha der FIST 56-60 sollen stattdessen zur kommunalen Daseinsvorsorge vorgehalten werden.</p> <p>Anlage M4-Gebiete, Nordphöben:</p>	<p>Die Stadt Werder (Havel) schreibt parallel zum FNP auch den Landschaftsplan fort.</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M4 ist eine durchgängigere Landschaftsmatrix, um den genetischen Austausch zwischen Populationen zu ermöglichen und die natürlichen Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse von migrierenden Arten zu verbessern. Vordringlichstes Ziel dieses Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Ein funktionierender Biotopverbund ermöglicht damit migrierenden Arten die Erschließung des Planungsraums.</p> <p>Die ausgewiesenen Flächen sind als Verbindungsflächen (Trittsteinbiotope) zwischen bereits bestehenden Strukturen wie bspw. Feldgehölzen und straßenbegleitender Bepflanzung zu entwickeln. Als Stützpunkte für den Verbund dienen auch die ausgewiesenen Maßnahmenflächen für die Biodiversität (M3</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		 <p>M4-Gebiete (Grafik gelb umrandet) innerhalb der ertragsarmen landwirtschaftlichen Nutzfläche sind wegen Bodenbeschaffenheit und eingeschränktem Bewuchs zur Biodiversität kaum entwickelbar. Eine Baumabschattung zum Schutz vor Bodenaustrocknung/-erosion lässt die Bewuchseinschränkung nicht zu. Effektiver wäre eine Bodenabschattung gegen Erosion / Austrocknung des Bodens durch z. B. eine großflächige Agri-FF-PVA. Dann wäre eine weiträumige und nicht nur auf dünne Streifen reduzierte Biotopverbundstruktur mit Lebensraum für ausgedehnten Blührasen und Niederwildbestand realistisch. Gänzlich fehlt die Berücksichtigung eines M4-Streifens in Anlehnung an die „Beikarte Schutzgebiete“ 08/2006 des FNP 2020 mit den bewährten und realen Biotopen, entlang des Torfgrabens (Grafik grün umrandet, Graben 008, mit hoher Biodiversität, u. a. Reptilien, Eisvögel und Biber).</p> <p>Empfehlung: Streichung des wirklosen M4-Karrees und eine weitflächige Bodenverbesserung durch z. B. Abschattung gegen Bodenerosion durch Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage (Agri-PV-FFA). Auch der neue Ortsbeirat empfiehlt nachdrücklich die Realisierung eines Aufstellungsbeschlusses einer Agri-PV-FFA. Für Phöben existiert kein kommunales Energiekonzept. Die Anlagen zur PV sind bedarfsgerecht anzupassen). Unbedingt ist die Ergänzung des biologisch wertvollen Torfgrabens als M4-Streifen in Anlehnung an die bisherige Beikarte Schutzgebiete des FNP 2020 aufzuführen.</p> <p>Anlage M1-Gebiete, Nordphöben:</p>	<p>und M6). Darüber hinaus bieten die Flächen eine verbesserte Verbindung für vereinzelte Kernflächen des überregionalen Biotopverbunds für Arten der Feuchtgrünländer und Niedermoore.</p> <p>Aufwertende und entwickelnde Maßnahmen um die Durchlässigkeit zu erhöhen sind die Pflanzung von heimische Feldgehölze oder Baumgruppen als Lebensraum für Vögel und als Abgrenzung zu Straßen. Es sind Blühstreifen anzulegen, um einen Lebensraum für Insekten und Schutz für Kleinsäuger und Amphibien zu schaffen. Dabei ist die Entwicklung eines nicht bis extensiv genutzten Pufferstreifens von mindestens 5 m zur Landwirtschaft zu beachten. Ziel dieses Pufferstreifens ist die Reduktion des Nährstoff- und Pestizideintrags aus angrenzenden intensiv genutzten Grünland- und Ackerflächen.</p> <p>Die vorgeschlagenen Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung von Biotopverbundstrukturen) aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes werden vollumfänglich in die Fortschreibung des FNP übernommen (ca. 238,9 ha). Die o.g. detaillierten Maßnahmen von M4 können dann grundsätzlich aus der Fortschreibung des Landschaftsplanes entnommen werden.</p> <p>Für die Ausweisung von Sonderbauflächen für PV-FFA ist ein eigenständiger Kriterienkatalog für den Gesamttraum der Stadt Werder (Havel) erarbeitet. Dieser ist einheitlich anzuwenden. Im Vergleich zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit der Kriterienkatalog im Rahmen des Aufstellungsprozesses korrigiert und ergänzt. Die Änderungen werden im Folgenden kurz aufgeführt:</p> <p>Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt. Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer⁶, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁷ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung auf der Grundlage eine 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten.</p> <p>Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen

⁶ SIEKMANN, A. (2023): Photovoltaik: Für diese landwirtschaftlichen Betriebe lohnt sich FFPV. URL: www.agrarheute.com/energie/strom/photovoltaik-fuer-diese-landwirtschaftlichen-betriebe-lohnt-ffpv-611071, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

⁷ UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2023): Photovoltaik-Freiflächenanlagen. URL: www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz der Erhalt von Moorböden und Moorfolgeböden ist durch die hoch liegende Mergelschicht im Phöbener Bruch schwierig. Wenn es dort stark regnet, vernässen die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit seeähnlichen Pfützen und füllen die Keller der Wohnhäuser in der Neuen Straße und im Wiesengut mit Wasser, wie zuletzt im Winter 2023/24. In Dürreperioden beschleunigt das hohe Verdunstungspotential der flachen und exponierten wasserführenden Schichten eine schnelle Austrocknung und das Areal ähnelt einer Savanne.</p> <p>Wie bei den M4-Empfehlungen wäre auch hier eine großflächige Abschattung (Grafik gelb umrandet) des Bodens hilfreich gegen Austrocknung. Wichtig für den Wasserhaushalt Nordphöbens sind primär die Funktionen des aufgeführten Scheidgrabens sowie des (warum auch immer) nicht aufgeführten Torfgrabens (Grafik grün umrandet, Graben V008). Letzterer entwässert überschüssiges Wasser des Krielower Sees seit dem 18. Jh. in die Havel.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen • Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Generelle Einzelfallprüfung sind demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Im Ergebnis der Anwendung des Kriterienkatalogs konnten in der Gemarkung Phöben keine geeigneten Flächen für die PV-FFA, auch nicht für Agri-PV, ermittelt werden.</p> <p><u>Zu M1)</u> <u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Fläche“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7.</p> <p>Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen bzw. sollen die vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz, des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und für die Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel) ermöglichen. Konkrete Umsetzungen oder mögliche daraus abzuleitenden Kompensationsmaßnahmen können erst</p>

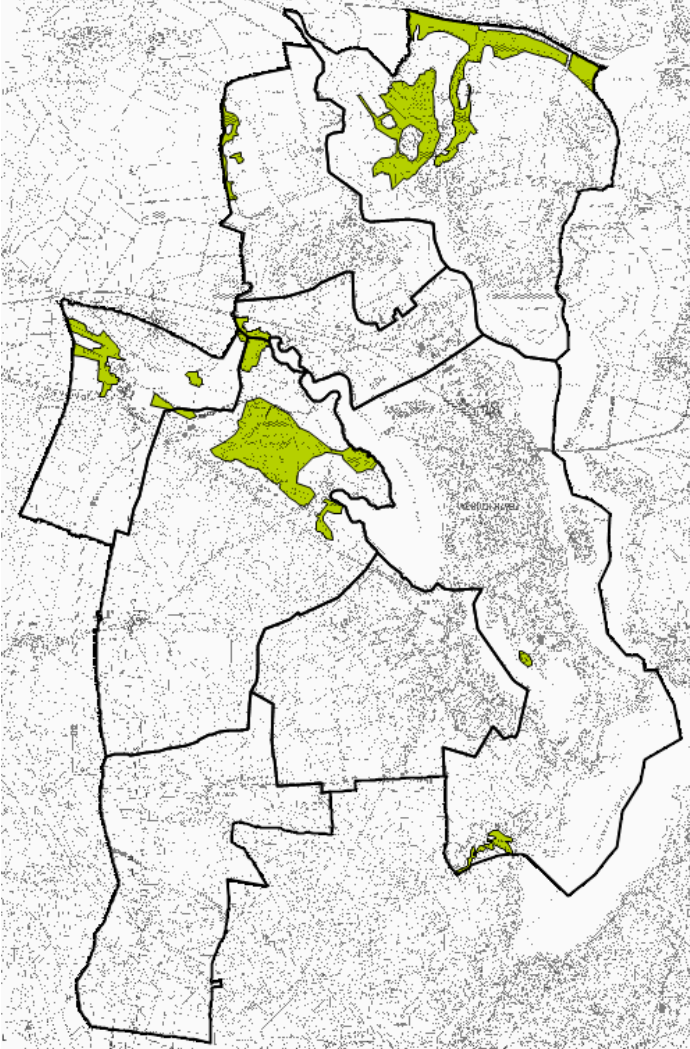
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Zusatz: Sondernutzungsgebiete mit hohem Wasserverbrauch und hohe Wasserverdunstungsraten (Poloanlage- und Golfplatz) belasten die Bemühungen zum Wasserrückhalt auf Phöbener Gemarkung.</p> <p>Empfehlung: unbedingte Aufführung des Torfgrabens (Grafik grün umrandet, Graben 008) und eine vorzugsweise großflächige Abschattung des Bodens durch z. B. eine Agri-PV-FFA.</p> <p>Ergänzung zum Begründungstext: Reduzierung extensiver Wasserentnahme durch Flächeneinschränkung und/oder Nutzung zeitgemäßer Bewässerungs-verfahren /-techniken (wie derzeit beim Golfplatz Phöben/Kemnitz im Testbetrieb).</p>	<p>in der verbindlichen Bauleitplanung unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle sei daher auf die Ziele der Planung verwiesen. Bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP und dem LP sind, wie oben bereits genannt, auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten.</p> <p>Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die Nationale Moorschutzstrategie auf den Weg gebracht, zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart. Auch die anderen o.g. Maßnahmen können dem Klima- und Naturschutz durch die vorgeschlagenen Aufwertungspotenziale dienen.</p> <p><u>Zu M1)</u></p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und auch die Nutzung als intensives Grünland liegt mit etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr nicht weit darunter (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Eine Gefahr für Siedlungsgebiete, die an wiederzuvernässende Moore angrenzen, ist aus planerischer Sicht nicht gegeben. Deutliche Klimaschutzeffekte lassen sich bereits bei einer Wiedervernässung auf mindestens 20 cm unter Flurhöhe erzielen. Es ist nicht beabsichtigt, den Wasserstand über die Bodenoberfläche anzuheben. Die ausgewiesenen Flächen liegen zudem deutlich unter Straßenniveau – zum Beispiel etwa 1 m unter der Plessower Hauptstraße. Außerdem orientiert sich die Planung stark an den Hochwasserrisikogebieten, um Risiken zu minimieren.</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Insgesamt werden in der Fortschreibung des Landschaftsplanes Maßnahmen zum Erhalt bzw. Entwicklung von Moorböden auf 813,8 ha ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund der vorhandenen Qualitäten von Moorböden und anderen naturschutzfachlichen Belangen (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Maßnahmen in Summe 615,6 ha als Maßnahme zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz (Erhalt von Moor- & Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden) übernommen.</p> <p>Von den 615,6 ha sind 3,5 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch das Bundes-Klimaschutzgesetz wurden nationale Klimaschutzziele formuliert, welche auch den Moorbodenschutz betreffen. Im Jahr 2021 wurde in einer Bund-Länder-Zielvereinbarung zum Klimaschutz durch Moorbodenschutz entsprechende Grundsätze und Ziele festgelegt, um die</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Treibhausgasemissionen dauerhaft zu reduzieren. Auch wenn die Grundsätze auf Freiwilligkeit, hier die Umsetzung von Maßnahmen auf der Basis einer freiwilligen Teilnahme der Flächeneigentümerinnen und –eigentümer sowie der Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter, beruht, umfasst der Moorbodenschutz der Zielvereinbarung die Erhaltung von Moorböden.</p> <p>Mit der vertiefenden Untersuchung zu den Qualitäten der vorhandenen Moorböden im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplans wurden für die vorbereitende Bauleitplanung wichtige Anhaltspunkte zum Klimaschutz bezüglich des Moorbodenschutzes genannt.</p> <p>Durch die Übernahme der o.g. Flächenkulisse von ca. 615,6 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt von Moor- und Moorfolgeböden bzw. Entwicklung von Moorböden wird dem nun Rechnung getragen.</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) gibt dadurch den Grundzug vor, einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und auch die Bund-Länder-Zielvereinbarung zum Moorbodenschutz umzusetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem Landschaftsplan konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren.</p> <p>Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen können jedoch erst, auch unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit, in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung können in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			 <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Anhang XIII_LP Erläuterungsbericht Flächen für Maßnahmen zum Schutz_M1 bis M7 Zwischen den Polopläätzen und dem Golfplatz bewirkt die intensive Pferdehaltung u. a. mittlerweile eine Aridisierung zuvor dauergrüner Wiesen. Phöben beherbergt rund 400 Pferde. Ein Pferd erzeugt täglich durchschnittlich rd. 50 kg Pferdemist; das sind für Phöben täglich 20 t, mit Blick auf überschrittene Ammonium-Grundwasser-Grenzwerte Phöbens ein sicherer Ko-Faktor. Zudem werden 50 ha Wald sowie die Funktion der wenigen Wege im LSG durch anwachsenden Reitbetrieb zunehmend stark strapaziert: Empfehlung: der Ortsbeirat begrüßt die Pferdehaltung grundsätzlich, sieht jedoch durch eine zu hohe Pferdekonzentration ein anwachsendes soziales wie ökologisches Konfliktpotenzial und empfiehlt einstimmig, keine weiteren Flächen für den Pferdebetrieb/-sport auszuweisen.</p> <p>Anlage K Bau- und Kunstdenkmale Stadt Werder (Havel) Auf Seite 2 Baudenkmale Phöben Hauptstraße 13 steht die falsche Bezeichnung „Schmied“, richtig wäre „Dorfschmiede“. Das Neubauernhaus, Bundschuhstraße 7, ist nicht aufgeführt (s. Denkmalliste des Landes Brdgbg, LdKrs PM, 31.12.2021, S. 43). Zum Wiesengut reicht die Namenservähnung, während die dazu aufgeführten Einzelheiten zu kleinteilig und verzichtbar sind. Diese werden bei anderen Baudenkmalen auch nicht aufgeführt.</p>	<p>An der Übernahme der M1-Maßnahme in den FNP wird festgehalten. Aufgrund dieser und weiterer Stellungnahmen wurde die Anweisung überprüft und wie oben erläutert zum Entwurf angepasst/reduziert. Dem Hinweis wird in der o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung des FNP werden keine weiteren Flächen für den Pferdebetrieb/-sport ausgewiesen. Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Die Denkmalliste ist vom Land Brandenburg erstellt. Im Rahmen der Fortschreibung des FNP wird lediglich zur Verdeutlichung vorhandener Denkmale die Liste für das Stadtgebiet Werder (Havel) wiedergegeben. Eine Änderung ist daher nicht möglich.</p> <p>Keine Berücksichtigung. In der Begründung der Fortschreibung des FNP wird sich auf die Bevölkerungsentwicklung der Gesamt Stadt Werder (Havel) eingegangen. Da der Geltungsbereich des FNP das gesamte Stadtgebiet umfasst, ist eine gesonderte Darlegung der Bevölkerungsdichte einzelner Ortsteile unerheblich. In der Begründung wird sich auf die Bevölkerungsdichte der Gemeindegröße bezogen. Unabhängig davon, wird bei der Bevölkerungsentwicklung kurz auf die</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

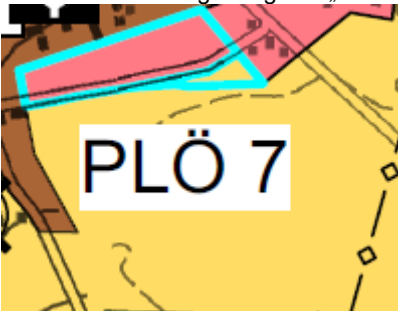
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Empfehlung: Übernahme der Punkte</p> <p>FNP Begründung Vorentwurf - Textteil Mit rd. 10 km² Fläche und 760 Einwohnern (EW) hat Phöben mit 76 EW/km² eine geringere Bevölkerungsdichte als das Ld Brdbg mit 85 EW/km² oder der LdKrs PM mit 79 EW/km². Das hohe Flächenpotenzial ist stark eingeschränkt, da der gesamte Außenbereich als LSG eingestuft ist. Zusätzlich bestehen 20 Bodendenkmale und ein NSG. Empfehlung: Aufnahme zur Verdeutlichung im Kontext der Lage im engeren Verflechtungsraum des LEP.</p> <p>Weniger als 4% Fläche Phöbens sind in kommunaler Hand (meist Verkehrsflächen). So sind Flächen zur kommunalen Daseinsvorsorge / kommunalem Handlungsspielraum vorzuhalten. Das betrifft gleichfalls den Zugang zu wenigen Uferflächen für die Öffentlichkeit. Empfehlung: vorhalten von Flächen zur kommunalen Daseinsvorsorge, einschl. für die für die Öffentlichkeit erlebbaren Uferzonen.</p> <p>Phöbens Innenbereichssatzung ist seit 1992 unverändert. Dadurch verlagern sich lebensnahe Änderungserfordernisse auch auf den FNP.</p> <p>Empfehlung: zeit- und lebensnahe Anpassung / Arrondierung der Innenbereichssatzung.</p> <p>Phöbens Wohnbau ländlicher Prägung (FNP 2020 – Begründung und Umweltbericht, S. 179 Pkt. 8.2.3 2. Abs. 2 zu Phöben: Grundstücksgröße > 700 m² und GFZ bis 0,2 im Außenbereich) hat sich sozial, ökologisch und städtebaulich bewährt und ist erhaltenswert. Dieses Merkmal findet sich nicht im FNP 2040 und gewährt die Abkehr von der ländlichen Prägung Empfehlung: für Phöbens Ortscharakter und soziale Struktur wird die schriftlich fixierte Beibehaltung des Wohnbaus ländlicher Prägung empfohlen.</p>	<p>Ortsteile eingegangen.</p> <p>Kenntnisnahme. Wird im Entwurf durch entsprechende Festlegungen berücksichtigt (Fläche für den Gemeinbedarf, vgl. oben und Grünflächen an den Uferbereichen).</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anpassung der Innenbereichssatzung ist nicht Gegenstand des Flächennutzungsplanes. Allerdings können mit Hilfe des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung solche Flächen dafür vorbereitet werden. Um Baurecht für die „neuen Ergänzungsflächen“ zu schaffen, ist es jedoch üblich das Instrument der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren) anzustreben. Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Empfehlung wird teilweise gefolgt und in die Begründung ergänzt:</p> <p><i>„Insgesamt ist der Ortsteil Phöben durch die Nähe der Natur, insbesondere durch vorhandene Natur- und Landschaftsschutzgebiete ländlich geprägt. Das trifft auch auf die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu, welche mit Grundstücksgrößen von > 700 m² die landschaftliche Prägung verstärkt. Phöbens Siedlungsstruktur hat sich sozial, ökologisch und städtebaulich bewährt und ist erhaltenswert.“</i></p>
66	Ortsbeirat Plötzin	Niederschrift zur öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Plötzin vom	Kenntnisnahme.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Schreiben vom 01.08.2024	<p>01.08.2024:</p> <p>Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) - Flächennutzungsplan 2040 zum OT Plötzin; öffentliche Auslegung des Vorentwurfs - Amtsblatt der Stadt Werder (Havel) v. 20.06.2024, Jahrgang 29 Nr. 11, S. 9-10 hier: Sachstand, Beratung und Empfehlung</p> <p>Die Ortsvorsteherin gab eine Einführung in die Thematik, erläuterte den zeitlichen Aufwand, sowie Vorgaben. Ziel ist eine geordnete nachhaltige Ortsentwicklung, die für alle Bürger transparent ist und mitgetragen wird. Ein Treffen mit anderen Ortsbeiräten der Stadt Werder (Havel) hat dazu stattgefunden. Herr [REDACTED] erläuterte die Details des Flächennutzungsplans (FNP) hinsichtlich Entwicklungskonzeption des Landes Brandenburg. Kernbereiche (Werder und Glindow) sowie Besonderheiten (LSG Plessow, Neu Plötzin). Die Frist für Bürgereingaben zum FNP läuft bis 08.08.24. Der Ortsbeirat wurde über eine beantragte Fristverlängerung in Kenntnis gesetzt.</p> <p>1. Bürger Plötzin: Die Ortslage Plötzin ist nach FNP von PV-Anlagen „umzingelt“. Vor allem die Fläche am Ortseingang sollte nicht für PV ausgewiesen werden, da zu dicht an der Wohnbebauung. (PV 12)</p> <p>2. Gemeindegkirchenrat Plötzin: Der Bliesendorfer Weg ist Außenbereich, es wäre aber sinnvoll die Wohnbebauung weiterzuführen. Der „Postbotensteig“ sollte hierzu erschlossen werden (Anlage). Der OB unterstützt diesen Vorschlag.</p> <p>3. Bürger Plötzin: Vorschlag einer Bebauung Bochow Weg aus Richtung Plötzin.</p> <p>4. Bürger Neu Plötzin: Der Streifen entlang der Neuen Dorfstr. Fst 496 soll entwickelt werden. Der OB würde dies befürworten, die Verkehrsflächen müssten entsprechend erweitert, bzw. in die Planung mitberücksichtigt werden.</p> <p>5. Bürger Neu Plötzin: Die Neue Dorfstr ist als Mischfläche ausgewiesen. Ist auf der Fläche eine Wohnbebauung möglich. OB: Über eine Bauvoranfrage sollte sich das klären lassen. Bürger und OB befürworten die gesamte Straßenentwicklung an der Neuen Dorfstraße. Genügend Ausweichflächen/ -buchten für PKW's</p>	Abwägung der Stellungnahme des Ortsbeirats siehe unten.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>sollten in die Planung miteinbezogen werden.</p> <p>6. Plessow: Bereich Erntelager Bebauungsgrenze wurde verschoben bis Ende der jetzigen Bebauung. Eine Planung gemeinsam mit OB wäre wünschenswert.</p> <p>7. Eingabe Grundstückseigentümerin: Reduktion vorgesehene Baufläche Fl.3 Fst 440, da Eigentümerin kein Interesse. Ende hinter dem letzten bebauten Grundstück.</p> <p>8. Der OB befürwortet eine Umgehungsstraße vom Ortseingang Plötzin zum Glindower Weg vor den ersten Häusern. Dies würde die Fst 64 und 174 betreffen. Weiterhin sollte die im FNP (hier PLÖ5) vorgesehene Fläche nicht zur Bebauung zugelassen werden, da durch Straßenführung keine vernünftige Zuwegung möglich.</p> <p>Die Innenbereichssatzungen sollen angepasst werden, sind aber nicht Teil der jetzigen Vorplanungen.</p> <p>Der Ortsbeirat lehnt den Vorentwurf zum Flächennutzungsplan 2040 in der vorliegenden Form einstimmig ab.</p> <p>Anlage der Niederschrift, Änderungswünsche des Vorentwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans:</p> <p>PLÖ 1, 0,5 ha = keine Einwände.</p> <p>PLÖ 2, 2,0 ha = keine Einwände. Teile dieser Fläche befinden sich derzeit im Verkaufsprozess. Derzeit gibt die Stadtverwaltung die Information heraus, dass es sich bei der gesamten Fläche um „Bauerwartungsland“ handelt.</p> <p><u>Kommentar Ortsbeirat Plötzin:</u> Auch wenn nur ein schmaler Streifen entlang der Neuen Dorfstraße zu Bauland erklärt wird, ist es dringend erforderlich einen Teil der an der Neuen Dorfstraße angrenzenden Fläche als Verkehrsfläche auszuweisen, da die derzeitige Ausgestaltung der Neuen Dorfstraße an ihre kapazitiven Grenzen stößt.</p> <p>PLÖ 3 = 1,7 ha = Ein Einwand aus der Bürgerschaft. Es sollte genau geprüft und überlegt werden die gesamte Fläche als</p>	<p>Zu Plö 1: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu PLÖ 2: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Kenntnisnahme. Ist nicht Relevant auf der Flächennutzungsplanungsebene. Die Ausgestaltung der Straße ist bei konkreten Planungsabsichten (Ausführungsplanung) zu formulieren.</p> <p>Zu Plö 3: Kenntnisnahme. Nach Abstimmungen mit dem Ortsbeirat im Workshop am 14.01.2025 wird die Flächenausweisung PLÖ3 zum Entwurf</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wohnbaufläche auszuweisen, da dicht am LSG.</p> <p>Insgesamt vertritt der Ortsbeirat die Ansicht, dass ein behutsames Wachstum für Plessow gut wäre. Die Bebauung des jetzigen Innenbereichs würde dem gerecht werden. Planungsentwürfe für dieses Gebiet liegen dem OB nicht vor. Planentwürfe sind kritisch zu betrachten und sollten genau begutachtet werden und durch den OB zu prüfen.</p> <p>Weiterhin ist dem OB nicht klar, ob der Investor sein Vorhaben in Bezug auf den Bau einer Geothermischen Anlage verändert, demnach wären Wohnbauflächen unnötigerweise ausgewiesen.</p> <p>PLÖ 4 = 0,3 ha = keine Einwände.</p> <p>PLÖ 5 = 1,5 ha = Einwand des Ortsbeirats. Die Umfahrungsmöglichkeit zur Entlastung des Glindower Weges diskutiert der Ortsbeirat seit Jahren. Die Verkehrsfläche einzuplanen macht an dieser Stelle Sinn. Es ist uns unerklärlich warum unnötiger Weise diverse Flurstücke mit in die Flächenentwicklung einbezogen wurden (z.B. Gemarkung Plötzin; Flur 10, Flurstücke 64, 65, 174 teilweise). Die tatsächliche, benötigte Verkehrsfläche ist eigentlich viel geringer als hier im Vorentwurf FNP ermittelt → hier können Flächen eingespart werden.</p> <p>Skizzenhaft s.u. dargestellt.</p>	<p>des FNP reduziert, um die Entwicklung des Dorfes in einem angemessenen Verhältnis zu gestalten. Die weitere Fläche wird als Priorität 2 in der Anlage zum FNP für evtl. spätere Entwicklungen festgehalten.</p>  <p>Flächengröße: 0,3 ha</p> <p>Die Fläche befindet sich zwischen den bebauten Bereichen von Plessow. Die Fläche kann über die „Plessower Hauptstraße“ erschlossen werden. Das Areal mit einer Fläche von 0,3 ha ist als Arrondierungsfläche anzusehen. Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche kann die Baulücke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschlossen werden.</p> <p>Zu Plö 4: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Zu Plö 5: Kenntnisnahme. Aufgrund der Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes wurde die entsprechende Darstellung gewählt. Der Flächennutzungsplan zeigt die planerische städtebauliche Absicht in den Grundzügen, sie ist nicht flurstücksscharf. Die Ausgestaltung ist erst bei der konkreten Planungsabsicht (Ausführungsplanung) zu formulieren (vgl. zu Plö2).</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>PLÖ 6 = 19,0 ha = Keine Einwände.</p> <p>Weiterer Bedarf Kirchengemeinde Plötzin Betrifft Gemarkung Plötzin Flur 10, Flurstücke 108, 109, 105 teilw., 95 teilw., 96 teilw., 97 teilw., 172, 92</p> <p>Die Kirchengemeinde begründet Ihren Vorschlag mit der guten Erschließung des Weges. Es werden zukünftig Einnahmen benötigt. Das Kirchenland könnte perspektivisch als Erbbaupachtgrundstück angeboten werden.</p> <p>Skizzenhaft s.u. dargestellt.</p> <p>Kritik an Anlage J Sonderbauten PV Stimmungsbild aus der Bürgerschaft: „Plötzin ist umzingelt“ / „Wir verlieren unsere Heimat“ / „Warum sind nicht längst Dächer der</p>	<p>Zu Plö 6: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Vor dem Hintergrund der Reduzierung der Fläche Plö 3 wurde in Abstimmung mit dem Ortsbeirat die genannte Fläche als Wohnbaufläche in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. Die Kennzeichnung erfolgt mit „Plö 7“:</p>  <p>Flächengröße: 1,4 ha</p> <p>Die Fläche PLÖ 7 liegt am südlichen Ortsrand von Plötzin und kann über den Bliesendorfer Weg erschlossen werden. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Durch den Verbindungsweg zwischen dem Bliesendorfer Weg und dem Kammeroder Weg, welcher in der nachfolgenden Planungsebene entsprechend auszugestalten ist, kann hier weiterer Wohnraum innerhalb des Orts geschaffen werden. Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des bebauten Ortsteils. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche kann an die bestehenden Bebauung angeschlossen werden und dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR Rechnung getragen werden.</p> <p>Zu den Sonderbauflächen PV: Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach</p>

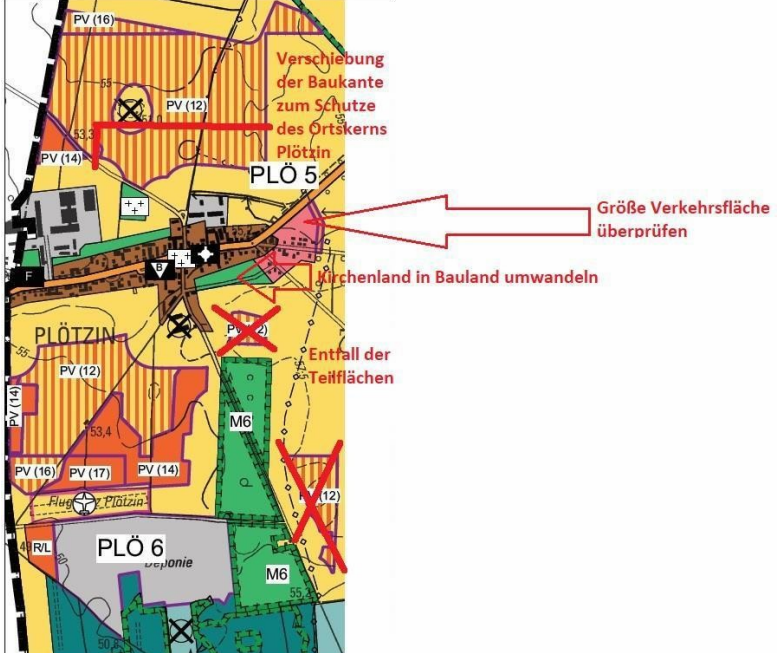
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>öffentlichen Gebäude mit PV ausgestattet?“</p> <p>Dennoch sind Plötzinerinnen und Plötziner einsichtig und kompromissbereit unter folgenden Bedingungen und Änderungsanforderungen:</p> <p>1.) Entfall der kleinen Flächen südlich der Alten Dorfstraße 2.) Verschiebung der Baukante des großen Gebiets nördlich der neuen Dorfstraße</p>	<p>Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges.</p> <p>Im Vergleich zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit der Kriterienkatalog im Rahmen des Aufstellungsprozesses korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer⁸, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁹ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung auf der Grundlage eine 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht</p>

⁸ SIEKMANN, A. (2023): Photovoltaik: Für diese landwirtschaftlichen Betriebe lohnt sich FFPV. URL: www.agrarheute.com/energie/strom/photovoltaik-fuer-diese-landwirtschaftlichen-betriebe-lohnt-ffpv-611071, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

⁹ UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2023): Photovoltaik-Freiflächenanlagen. URL: www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Skizzenhaft s.u. dargestellt.</p>	<p>erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten.</p> <p>Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen • städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen • Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Generelle Einzelfallprüfung sind demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit den Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			
67	<p>Ortsbeirat Töplitz</p> <p><i>Schreiben vom</i> 22.07.2024</p> <p><i>Und</i> 08.08.2024</p>	<p>22.07.2024</p> <p>Nach Prüfung der o. g. Stellungnahme zur Veränderung der gekennzeichneten Flurstücke von Waldfläche in eine Sonderbaufläche, stimmt der Ortsbeirat nach Emailabstimmung einstimmig zu.</p> <p>Diese Ausweisung im neuen FNP, entsprechend der gekennzeichneten Flurstücke, macht sich notwendig, um den Bestand der vorgenommenen Nutzung auszuweisen und in den Randbereichen zu erweitern.</p> <p>Diese Maßnahme ist aus Sicht des Ortsbeirates als Erweiterung der angrenzenden Sonderbaufläche Freizeit und Erholung (SO F+E) des ehemaligen Kinderdorfes zu sehen.</p> <p>Da dieses auch dem allgemeinen Interesse der Dorfgemeinschaft für einen Versammlungs-, Schulungs- und Erholungszentrum entspricht, bittet der Ortsbeirat um wohlwollende Prüfung und Zustimmung.</p> <p>08.08.2024</p> <p>entsprechend der mir vorliegenden Bürgerhinweise habe ich diese in nachstehenden Punkten zusammengefasst und bitte um deren Prüfung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Wunsch nach einer erweiterten Flächenausweisung im Bereich des benannten ehemaligen Kinderdorfes südlich der Autobahn kann nicht entsprochen werden. Das Gebiet liegt im Außenbereich ohne Siedlungsanschluss, im Wald und im Landschaftsschutzgebiet, so dass übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange der Ausweisung entgegenstehen.</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>auf mögliche Veränderung bzw. Einbeziehung in den FNP wie folgt:</p> <p><u>1.) Erweiterung des Kanalweges auf der rechten Seite in Richtung Ortsausgang für den Wohnungsbau</u> -Anfrage: Kann der Kanalweg nicht auf der rechten Straßenseite bis zum Ende des Kita-Gebäudes auf der linken Seite mit Wohnbebauung beplant werden?</p> <p>-Begründung: Der Kanalweg ist auf der linken Seite durch das Gebäude der Kindertagesstätte bebaut und erschlossen. Eine Wohnbebauung könnte auf der rechten Seite in gleicher Höhe stattfinden.</p> <p><u>2.) Erweiterung der Wohnbebauung auf der Mühlenbergstraße</u> -Anfrage: Kann die Wohnbebauung in der Mühlenbergstraße nicht entlang des kleinen Bolzplatzes auf der linken Seite und dann auf der rechten Seite bis zum Ende der Wohnbebauung erfolgen?</p> <p>-Begründung: Da die Mühlenbergstraße in den letzten Jahren vollständig mit den Medienträgern, insbesondere Abwasser, erschlossen wurde, macht es doch Sinn, eine Wohnbebauung auf beiden Seiten der Straße bis zur Einmündung der Straße „Zur Badestelle“ zu beplanen und auch im FNP dementsprechend zu kennzeichnen.</p> <p><u>3.) Kennzeichnung der alten Gärtnerei (ehem. GPG Gewächshauswirtschaften) in der Mühlenbergstraße, Ecke Straße Zur alten Fähre als Mischgebiet</u> -Anfrage: Da dieser Bereich mit „Grün“ überplant ist, kann man ihn doch im FNP als Wohn- und Mischgebiet kennzeichnen, um die dort geplanten Investitionen für den Abriss der alten Gebäude und für eine Neubebauung zu ermöglichen.</p> <p>-Begründung: Dieser Bereich wurde zu DDR-Zeiten mit einer Gärtnerei, einer Werkstatt, einem Heizhaus sowie Büro- und Nebengebäuden bebaut. Jetzt sind nur noch teilweise Ruinen vorhanden. Es gilt diesen Bereich für eine Nachfolgenutzung, entsprechend dem vorliegenden Investitionskonzept, im FNP g.g.f. als Sonderbaugebiet zu kennzeichnen.</p>	<p>Zu 1.) In der Fortschreibung des FNP wird an dieser Stelle bis zur LSG-Grenze der Bestand als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus erfolgt keine weitere Ausweisung. Der Grund hierfür ist die LSG-Verordnung.</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p> <p>Zu 2.) In der Fortschreibung des FNP wird an dieser Stelle eine Grünfläche festgelegt. Die benannte Fläche befindet sich innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p> <p>In diesem Einzelfall würde mit einer Darstellung einer Wohnbaufläche, eine Splittersiedlung entstehen, welche nach</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p><u>4.) Erweiterung der Wohnbebauung in der Feldstraße</u> -Anfrage: Kann die Wohnbebauung in der Feldstraße auf der linken Seite in Richtung Ortsausgang nicht bis auf die gleiche Höhe wie auf der rechten Seite beplant werden?</p> <p>-Begründung: Da eine Erweiterung der Wohnbebauung in der Feldstraße in Richtung Ortsausgang auf der rechten Seite erfolgte und die Medienträger in der Straße liegen, kann doch die Bebauung auf der linken Seite ebenfalls angeglichen werden, um einen einheitlichen Bebauungsabschluss zu bekommen.</p> <p><u>5.) Erweiterung der Wohnbebauung in der Sandscholle</u> -Anfrage: Kann die Wohnbebauung in der Sandscholle auf der linken Seite nicht bis auf die gleiche Höhe wie auf der rechten Seite erfolgen?</p> <p>-Begründung: Da eine Erweiterung der Wohnbebauung in der Sandscholle in Richtung Ortsausgang auf der rechten Seite erfolgte und die Medienträger in der Straße liegen, kann doch die Bebauung auf der linken Seite ebenfalls der rechten Seite angepasst werden, um einen einheitlichen Bebauungsabschluss zu bekommen.</p> <p><u>6.) Weiterführung der Bebauung (Lückenschluss) auf der linken Seite des Mittelbruchweges bis zum letzten Wohnhaus</u> -Anfrage: Kann die linke Seite des letzten Teils des Mittelbruchweges nicht mit Wohnbebauung beplant werden?</p> <p>-Begründung: Da die rechte Seite des Mittelbruchweges in Richtung „Mittelbruch“ im Bestand bebaut und auch die Straße medientechnisch erschlossen ist, könnte doch dort die linke Seite ebenfalls mit Wohnbebauung beplant werden.</p> <p><u>7.) Darstellung der Erholungsbauten im Bestand</u> -Anfrage: Können nicht die Erholungsbauten entlang folgender Straßen und Wege</p>	<p>dem Ziel 5.4 des LEP HR zu vermeiden sind.</p> <p>Zu 3.) In der Fortschreibung des FNP wird an dieser Stelle eine Grünfläche festgelegt. Die benannte Fläche befindet sich innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p> <p>.</p> <p>Auch wenn hier der Wohnungsbestand prägend ist, kann eine Wohnbauflächendarstellung nicht vorgenommen werden. Dies begründet sich, dass die Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung anzupassen ist (§ 1 Abs. 4 BauGB). In diesem Einzelfall würde mit einer Darstellung einer Misch-/Wohnbaufläche, eine Splittersiedlung entstehen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR zu vermeiden sind.</p> <p>Zu 4.) In der Fortschreibung des FNP wird an dieser Stelle bis zur LSG-Grenze der Bestand als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für</p>

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>im FNP dargestellt werden? A) Zernseeweg B) Kiefernweg C) Waldstraße D) Zur alten Fähre</p> <p>Begründung: Diese Bereiche wurden bereits zu DDR Zeiten als Erholungsgrundstücke mit Bungalows unter dem Konzept der Naherholung bebaut und sollen somit im Bestand gekennzeichnet werden.</p> <p><u>8.) Kennzeichnung der Fest- und Badewiese</u> -Anfrage: Macht er sich erforderlich, den öffentlichen Bereich der Fest- und Badewiese am Weg „Zur Badestelle“ im FNP zu kennzeichnen?</p> <p>-Begründung: Die Liege- und Festwiese entlang des Weges „Zur Badestelle“ ist mit einem Holzhandlauf eingefriedet und wird seit Jahrzehnten als Badestelle sowie für Heimatfeste (Oster- und Herbstfeuer) sowie für Veranstaltungen genutzt.</p> <p>In der Hoffnung, wesentliche Argumente zur Prüfung und Abwägung des vorliegenden FNP Entwurfs aus der Sicht der Bürger gegeben zu haben, verbleibe ich</p>	<p>neue Bauflächen im LSG.</p> <p>Zu 5.) Die Fläche TÖP 2 wurde im damaligen FNP 2020 als gemischte Baufläche ausgewiesen und befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“. Eine Bebauung würde der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes widersprechen. Aus diesem Grund erfolgt eine Reduzierung der bestehenden gemischten Baufläche auf den baulichen Bestand und der Ausweisung einer Grünfläche. Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies betrifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p> <p>Zu 6.) In der Fortschreibung des FNP wird an dieser Stelle bis zur LSG-Grenze der Bestand als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies betrifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p>

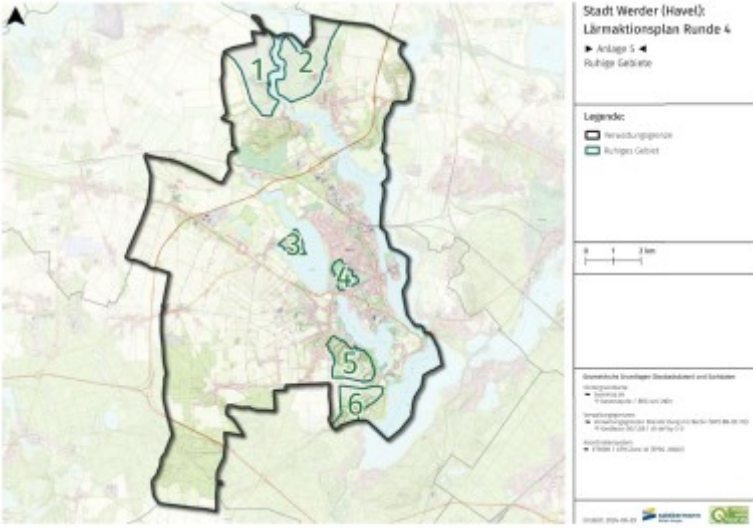
Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>Zu 7.) Eine Siedlungserweiterung erfolgt nicht. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hatte im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Fortschreibung des FNP deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung des MLEUV ist nicht erforderlich. Dies trifft jedoch nicht auf die genannten Flächen zu. Grundsätzlich kann in diesen Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass potenzielle Erweiterungsflächen bestehen. Die Ausweisung von Grünflächen steht der Verordnung des LSG nicht entgegen.</p> <p>Zernseeweg: Wird als Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche sind Kleingartenanlagen vorhanden. Einen Widerspruch zur Nutzung der Kleingartenanlagen und der Grünfläche sind nicht zu erkennen.</p> <p>Kiefernweg: Wird zum Entwurf als Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche sind Kleingartenanlagen vorhanden. Einen Widerspruch zur Nutzung der Kleingartenanlagen und der Grünfläche sind nicht zu erkennen. Eine gesonderte Kennzeichnung erfolgt nicht, da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt.</p> <p>Waldstraße: Wird zum Entwurf als Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb dieser Grünfläche sind Kleingartenanlagen vorhanden. Einen Widerspruch zur Nutzung der Kleingartenanlagen und der Grünfläche sind nicht zu erkennen. Eine gesonderte Kennzeichnung erfolgt nicht, da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt.</p> <p>Zur Alten Fähre: Wird als Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			dieser Grünfläche sind Kleingartenanlagen vorhanden. Einen Widerspruch zur Nutzung der Kleingartenanlagen und der Grünfläche sind nicht zu erkennen. Zu 8.) Für die Fest- und Badewiese wird in der Fortschreibung des FNP ebenfalls eine Grünfläche festgelegt. Einen Widerspruch zur Nutzung der Bade- / Festwiese und der Grünfläche sind nicht zu erkennen.
68	Stadt Werder (Havel) FB 3 Ordnungsamt	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
69	Stadt Werder (Havel) FB 3 Brandschutz	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
70	Stadt Werder (Havel) Straßenverkehrsbehörde	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
71	Stadt Werder (Havel) FB 4 / SG Tiefbau, Grün und Verkehrsbehörde <i>Schreiben vom 08.07.2024</i>	Hinweise und Anmerkungen zum FNP: Fachbereich 4 – Grünanlagen: M2: Sinnvoll wäre ein Abgleich der Waldflächen mit Eigentumsdaten. Es sind mehrere größere kommunale Waldflächen vorhanden, bei denen ein Waldumbau sinnvoll erscheint (auch als Ausgleichsmaßnahme). M3: Auch hier wäre zu prüfen, ob kommunale Offenlandflächen vorhanden sind, welche schutzwürdig erscheinen (ggf. auch kleinere Flächen). M4: Handelt es sich bei den eingezeichneten Bereichen um bereits existierende Strukturen oder sollen diese erst entwickelt werden? Biotopverbundstrukturen besitzen gerade für die größeren Säugetiere einen hohen Wert, da eine zunehmende Zerschneidung der Landschaft eine genetische Durchmischung stark erschwert und es bei Auswanderung der Tiere zu hohen Zahlen an Unfalltoten kommt.	Kenntnisnahme. Die Hinweise wurden im Rahmen des Landschaftsplanes berücksichtigt.

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Generell sollte sichergestellt werden, dass für die Tiere nutzbare Brücken erhalten bleiben bzw. errichtet werden und auch in Zukunft keine Zäune wichtige Korridore durchschneiden.</p> <p>Fachbereich 4 – Verkehrsplanung:</p> <p>Fläche GLI 11 (Seite 77/78), Wohnbebauung Elisabethstr./Langer Grund: Vorbehaltlich einer Wohnbebauung sollte festgehalten werden, dass die Erschließung ausschließlich von Seiten der Straße Langer Grund erfolgen sollte. Die Elisabethstraße soll perspektivisch als Radverkehrsanlage ausgebaut werden, um so später eine Radwegeverbindung zwischen Petzow, über Zum Lindentor (im Neubau befindlich), Langer Grund bis zur L90 darzustellen (siehe auch neuer Bebauungsplan Fontanestraße). Womöglich greift diese Festlegung auch zu tief für einen FNP.</p> <p>Seite 110: „Kugelstraße“ = korrigieren Kugelweg</p> <p>Seite 173: Hier verweist der Entwurf bereits auf die Lärmaktionsplanung der Stufe 4. Ggfs. wäre im FNP Bezug zu nehmen auf die in diesem Zusammenhang festgelegten ruhigen Gebiete. Zumindest sollten die im FNP verschiedenen ausgewiesenen Flächen auf die Flächen der ruhigen Gebiete gem. FNP gelegt werden, damit hier womögliche Konflikte bereits vorab vermieden werden können. Anbei hierzu der Auszug aus dem Berichtsentwurf des LAP (aktuell in der Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung).</p> <p>Anlage: Ruhige Gebiete</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die ausgewiesene Wohnbebauung entlang der Elisabethstraße / Langer Grund kann die Stellungnahme nachvollzogen werden, dass eine Erschließung über den Langer Grund erfolgen soll. Eine konkrete Auseinandersetzung erfolgt jedoch erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanverfahren). Der FNP stellt lediglich die planerische Absicht in den Grundzügen dar. Grundsätzlich ist eine Erschließung des Gebiets über den Langer Grund möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die „Kugelstraße“ wird in „Kugelweg“ korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme. Bezüglich der ausgewiesenen „ruhigen Gebiete“ sind keine Widersprüche zur Fortschreibung des FNP zu erkennen. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			
72	<p>Stadt Werder (Havel) FB 5 Tourismus</p> <p>Schreiben vom 02.08.2025</p>	<p>hier unsere Einschätzung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) und ihren Ortsteilen.</p> <p>Vor dem Hintergrund der wiederkehrenden Überprüfungen der Voraussetzungen für den Titel „Staatlich anerkannter Erholungsort“ (alle 10 Jahre) – dies betrifft laut Prädikatisierung explizit die Kernstadt mit den Ortsteilen Petzow und Bliesendorf – ist es zwingend erforderlich, die Erholungsflächen im Stadtgebiet zu erhalten oder sogar zu erweitern.</p> <p>Das Vorhandensein und die Ausweisung von Sondergebieten zur Erholung im Flächennutzungsplan sind im Zuge der Überprüfung durch den Landesfachbeirat für Kur- und Erholungsorte nachzuweisen.</p> <p>Aus touristischer Sicht regen wir an, die Flächen „Schlosspark Petzow“ sowie „Stadtwald“ als Erholungsgebiete auszuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Grundsätzlich wird mit Hilfe der Fortschreibung des FNP der Stadt Werder (Havel) die vorhandenen Erholungsorte durch Sonderbauflächen, Flächen für Wald, ggf. auch durch Flächen für Landwirtschaft und durch Grünflächen erhalten und erweitert. Gerade unter dem Aspekt des Klimaschutzes wird z.B. innerhalb des Stadtgebietes weitere „grüne Inseln“ als Grünflächen festgelegt.</p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden grundsätzlich die bestehenden Sonderbauflächen, welche der Erholung dienen, entsprechend ausgewiesen. Ein entsprechender Nachweis durch den Landesfachbeirat ist daher nicht erforderlich.</p> <p>Eine gesonderte Kennzeichnung der Flächen des Schlossparks Petzow und dem Stadtwald als Erholungsgebiete ist nicht erforderlich, da diese bereits als Wald- bzw. Grünfläche ausgewiesen werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Nr. TÖB	Anregung von	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		<p>Wichtig wäre es aus unserer Sicht auch noch einmal den ‚Stadtplatz‘ in den Havelauen zu beleuchten. Hier gab es m.E. aufgrund der dort stattfindenden Veranstaltungen zunehmend Probleme, da die Fläche nicht als Stadtplatz ausgewiesen ist.</p> <p>Der Bereich um die Havel-Therme ist ja bereits angelegt für Hotel / Tourismus / Freizeit – eine Ausweitung des Gebietes in Richtung Süd-Osten (anliegend am Saunabereich), um dort ein Thermenhotel anzusiedeln, sehen wir als sinnvoll an.</p> <p>Ein Aspekt ist von Seiten des Campingplatzes Riegelspitze an uns herangetragen worden: Frau Kinkel wollte vor ihrem Grundstück einen Wohnmobilstellplatz errichten, was ihr allerdings untersagt wurde. Ich gehe davon aus, dass es sich bei der Fläche um die Grün – oder Landwirtschaftsfläche handelt. Das Sondergebiet „Campingplatz/ Ferienhausgebiet“ müsste demnach entsprechend ausgeweitet werden.</p> <p>Es wäre sicher sinnvoll die wichtigsten Tourismusakteure in der Stadt (Therme / Camping / Hotels) im Zuge des Beteiligungsverfahrens noch einmal gesondert zu befragen.</p> <p>Dies zunächst aus unserem Bereich (Tourismus/ Kultur). Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, ist aber nicht Flächennutzungsplan relevant.</p> <p>Der Bereich um die Havel-Therme ist bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Hierzu wurde der rechtskräftige Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Planungen sind daher in der nachfolgenden Planung (hier ggf. im Baugenehmigungsverfahren) zu beachten.</p> <p>Eine Neu-Ausweisung eines Wohnmobilstellplatzes würde der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes entgegenstehen. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
73	Stadt Werder (Havel) FB 6 Liegenschaften	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.
74	Stadt Werder (Havel) Wirtschaftsförderung	Keine Stellungnahme abgegeben.	Kein Abwägungsbelang.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit – Abwägungstabelle -

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch eine öffentliche Auslegung. Der Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 27.06.2024 bis einschließlich 08.08.2024 öffentlich ausgelegt.

Zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 gingen bei der Stadt Werder (Havel) 403 Stellungnahmen ein.

Vorbemerkung zu den Zielen, Anlass und Erforderlichkeit der Planung:

Die Stadt Werder (Havel) verfügt über einen seit 2008 rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der bereits mehrere Änderungen in Teilbereichen umfasst. Der Flächennutzungsplan geht von einem Zeithorizont bis 2020 aus und die darin zu Grunde gelegte Einwohnerentwicklung ist erreicht. Auf Grund der weiterhin dynamischen Entwicklung in der Metropolregion wird von einem anhaltenden Zuwanderungsdruck für Werder (Havel) ausgegangen, der erhebliche Flächenbedarf für die verschiedenen Nutzungen und Funktionen in der Stadt hervorruft. Auch die landesplanerischen Ziele haben sich mit dem in 2009 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) geändert.

Gem. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; die Aufstellung kann insbesondere bei der Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommen.

Auf Grund der aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen in der Stadtentwicklung werden nach nunmehr 15 Jahren eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans und eine erneute Auseinandersetzung mit den grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsabsichten hinsichtlich der Wohnraum-, Gewerbe- und Landschaftsraumentwicklung sowie der Infrastruktur der Stadt erforderlich. Dabei wird auf den Entwicklungszielen des im Dezember 2020 beschlossenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) aufgebaut.

Parallel zum Flächennutzungsplan wird der Landschaftsplan ebenfalls fortgeschrieben.

Da seit seiner Ersterstellung wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft eingetreten und weitere Veränderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes zu erwarten sind, muss der Landschaftsplan parallel fortgeschrieben werden (§§ 9 und 11 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -).


Des Weiteren werden im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes der Schutz und die Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung betrachtet. Ferner wird auch die Förderung des Einsatzes der Erneuerbaren Energien, hier Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA), beleuchtet. Dies ist für die Aufstellung der Fortschreibung des FNP von wesentlicher Bedeutung, um im Stadtgebiet geeignete Flächen für PV-FFA ausweisen und planerisch steuern zu können.

Daher ist für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung die Aufstellung des FNP mit dem LP erforderlich, um auch eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, in dem die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sind sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Demnach sind auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten und die Wärme- und Energieversorgung für Gebäude (treibhausneutral) entsprechend zu gestalten (hier für den FNP in vorbereitender Funktion).


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 1 vom 24.06.2024</p> <p>Stellungnahme bereits vor dem Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung</p>	<p>Durch einen Anruf beim Bauamt erfuhr ich, dass mein Grundstück Hoher Weg 84 a im Aussenbereich als grüne Lunge für ein besseres Klima sorgen soll! Ich finde Klimaschutz auch sehr wichtig, aber er sollte auf alle verteilt werden.</p> <p>Meine Familie besitzt dieses Grundstück seit über 100 Jahren. Ein Bauantrag wurde bisher abgelehnt. Das Grundstück ist über 3.000qm groß und ein Haus würde ja nur einen sehr geringen Teil in Anspruch nehmen, so dass fast sämtliches Grün erhalten bliebe! Auch wäre die Pflege des Grundstückes gewährleistet, was sich von meinem Wohnort in [REDACTED] kaum leisten lässt!</p> <p>Das Grundstück ist sehr leicht zu erschließen und ein Haus würde gut zum Straßenbild passen. Ganz in der Nähe gibt es ja auch Kindergärten und Schulen! Auch Bus und Eisenbahn sind in der Nähe.</p> <p>Ich höre immer wieder, dass es in Potsdam und Werder ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen gibt, und einige Politiker schon Enteignungen von Grundstücken vorschlagen, um Abhilfe zu schaffen!</p> <p>Ich bitte Sie, mich in den Innenbereich mit einzugliedern!</p>	<p>Keine Berücksichtigung, die Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen gesichert werden. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und die Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus, die in den FNP einzubeziehen sind. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima, die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP 2040 Rechnung getragen. Unabhängig davon befindet sich das betroffene Grundstück nicht unmittelbar auf im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen, sodass sich hieraus keine Zugehörigkeit begründen lässt und ein erforderlicher Siedlungsanschluss nicht besteht. Aufgrund der Darstellungsschärfe des FNP von mindestens 0,5 ha liegt das benannte Grundstück unter der darstellbaren Flächengröße und wurde daher der bestehenden Grünfläche zugeordnet. Der FNP regelt nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert. Aufgrund der Außenbereichslage sowie der Zielstellung die Grünflächen mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen grundsätzlich Bestandschutz genießen.</p>
<p>Bürger 2 vom 15.12.2021</p> <p>Stellungnahme bereits vor dem Zeitraum der Öff-</p>	<p><u>Vorbemerkung:</u> <i>Die nachfolgende Stellungnahme bzw. Antrag der Bürger*innen wurde bereits vor dem Aufstellungsverfahren gestellt. Die Stadt Werder (Havel) hatte aus diesem Grund im Vorfeld angemerkt, dass dieser Antrag im Aufstellungsverfahren zur Fortschreibung des FNP berücksichtigt wird. Daher findet das nachfolgende Schreiben Eingang in die Abwägung zur Fortschreibung des FNP.</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Das benannte Flurstück 217 in der Flur 1 der Gemarkung Töplitz sowie die in der Anlage dieser Stellungnahme genannten Flurstücke zum damaligen Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Mittelbruchweg-Kanalweg-Feldstraße“ aus dem Jahr 1993 befinden sich gem. §</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
fentlichkeitsbeteiligung	<p>Im nächsten Jahr soll ja wieder eine Aktualisierung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Töplitz beschlossen werden.</p> <p>Ich habe mit unserem Bürgermeister Frank Ringel telefoniert und er hat mir gesagt an wen ich mich wenden kann.</p> <p>Hiermit würde ich gerne beantragen, dass das Grundstück in Töplitz, Blatt 518, Flur 1, Flurstück 217 mit in den geänderten/aktualisierten Flächennutzungsplan/Bebauungsplan als Bauland einbezogen wird. Über dem Grundstück befinden sich Wohnhäuser, links daneben der Kindergarten und unten sind auch Wohnhäuser. Das Grundstück liegt dem Ortskern dementsprechend sehr nah. Durch Aussagen vom Bauern in Töplitz ist der Boden unfruchtbar und man kann dort nichts anbauen.</p> <p>Anbei sende ich Ihnen Bilder von 2004, wo die Planung sehr weit war. Leider ist mein Mann im letzten Jahr verstorben und ich probiere es noch einmal. Um meinen Kindern und Enkeln den Traum vom Eigenheim zu ermöglichen.</p> <p>Bitte teilen Sie mir per Email mit ob der Antrag so reicht. Für Ihre Bemühungen bedanke ich mich im Voraus.</p> <p>Anlagen:</p> 	<p>35 BauGB im Außenbereich. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Für eine bauliche Entwicklung wäre ein Bebauungsplanverfahren notwendig.</p> <p>Allerdings befinden sich die o.g. Flurstücke alle im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“, dass am 22.05.1998 in Kraft getreten ist.</p> <p>Grundsätzlich sind in einem Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Die jeweilige Schutzgebietsverordnung konkretisiert Ge- und Verbote.</p> <p>Für die weitere Wohnbauentwicklung wurden in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes folgende Leitsätze definiert:</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) ist ein attraktiver Wohnstandort. Die infrastrukturelle Ausstattung, die attraktive naturräumliche Lage und die gute verkehrliche Erreichbarkeit bedingen in Verbindung mit dem bereits bestehenden Wohnungsangebot vergleichsweise hohe Potentiale für die Weiterentwicklung der Wohnfunktion.</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Stadt Werder (Havel) geht von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus. Eine entsprechende Weiterentwicklung der Wohnfunktion erfordert die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen. Grundlagen für die Stärkung der Stadt als Wohnstandort bilden der Bedarf der einheimischen Bevölkerung und eine Planungsvorsorge für die Befriedigung des prognostizierten Zuzugs. Die Flächennutzungsplanung wird als perspektivische Angebotsplanung verstanden. Eine tatsächliche Inanspruchnahme der im FNP dargestellten Erweiterungswohnbauflächen, erfolgt erst bei konkreter Nachfrage. Es wird davon ausgegangen, dass nicht alle Flächen zum Zeitpunkt der Nachfrage tatsächlich verfügb- bzw. entwickelbar sind. Die Entwicklungsvorgaben der Landesplanung zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Innenverdichtung, Gestaltungsraum Siedlung Kernstadt Werder & Glindow sowie die zusätzliche Entwicklungsoption der Ortsteile in Summe von 5,5 ha bis zum Jahr 2029) sind bekannt und werden entsprechend beachtet. Zur Gewährleistung einer vielseitigen Bevölkerungsstruktur sollen in Bezug auf Ausstattung, Wohnungsgröße, Kosten und Lage-merkmale Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse entwickelt werden. Es sollen alle Möglichkeiten der Wohnbebauung vom Einfamilienhaus über das Zwei- bis hin zum Mehrfamilienhaus entsprechend der konkreten Situation der Kernstadt und der Ortsteile angeboten werden. Dabei ist insbesondere auch auf familienfreundliche und altersgerechte Wohnungen und eine hohe Ener-

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>gieeeffizienz zum Schutz des Klimas zu achten.</p> <ol style="list-style-type: none"> Höchste Priorität bei der Zurverfügungstellung weiteren Wohnraumes hat die Innenentwicklung. Weitgehende Potentiale bestehen hier noch in der Nutzung von unbebauten Grundstücken in bestehenden Siedlungsbereichen (einschließlich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen), in der Um- bzw. Nachnutzung un- bzw. mindergenutzter erhaltenswerter Gebäudesubstanz, durch Lückenschließungen sowie durch Stadtumbau in zentralen Teilen der Kernstadt (z.B. Bahnhofsumfeld). Durch die Verdichtung vorhandener Gebiete bzw. bei der Innenentwicklung werden vorhandene Infrastrukturen genutzt bzw. besser ausgelastet. Des Weiteren sprechen viele ökologische Vorteile für die Innenentwicklung (kürzere Wege, weniger Verkehr, keine Inanspruchnahme von unzerschnittenen Freiräumen, klare Siedlungskanten). Eine bauliche Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich soll in näherer Zukunft vorzugsweise nur erfolgen, wenn: <ol style="list-style-type: none"> es sich um Arrondierungen an den Rändern von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen handelt, damit neue, bisher nicht schon vorhandene Qualitäten geschaffen werden, die die Stadt stärken, ein zusätzlicher Erschließungsaufwand nicht oder im angemessenen Rahmen erforderlich ist oder sie mit den Umweltbelangen vereinbar ist. <p>Unter Beachtung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen gem. Z 5.5 des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) kann sich der Großteil der Ortsteile von Werder (Havel), wo runter auch der Ort Töplitz fällt, nur beschränkt für Wohnraum entwickeln. Neben der Innenentwicklung sind die Wohnbauentwicklungen für die Ortsteile auf die festgelegte „zusätzliche Entwicklungsoption“ bis 2029 begrenzt. Während des Planungsprozesses zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurden alle Ortsbeiräte miteingebunden. Darauf aufbauend wurden Flächen ermittelt, die den o.g. Leitsätzen entsprechen. „Neuausweisungen“ von Wohnbauflächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten fanden und finden keine Berücksichtigung bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Dies begründet sich auf den Verboten gem. der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Aus den o.g. Gründen und den zu beachtenden Leitsätzen ist eine Aufnahme der genannten Flurstücke als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan städtebaulich nicht als vorrangig zu werten und</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		erfolgt in Abwägung der o.g. Belange nicht.
Bürger 3 vom 29.06.2024	<p>Hiermit möchte ich Ihnen meinen Einwand zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 mitteilen.</p> <p>Das Grundstück, Flurstücksnummer 210, Flur 004 Gemarkung Werder (Havel), Fläche 5.129 m² ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich seit 1880 im Familienbesitz. Meine Vorfahren zählten zu den Obstzüchterfamilien in Werder. Sie nutzten zu ihrer Zeit das Gartenland entsprechend zum Anbau von Kern- und Beerenobst. Wobei es bereits in den 70er und 80er Jahren des 19. Jahrhunderts nur noch zum Eigenbedarf bzw. geringer Eigenvermarktung genutzt wurde. Seit dem Mauerfall ging auch diese Nutzung zurück. Einen Obstanbau wie dieser mal auf dem Grundstück früher üblich war und das Ortsbild damals prägte, gibt es seit 1990 nicht mehr auf dem Grundstück.</p> <p>Auch auf den angrenzten Flächen (Grundstücken) findet, bis auf Ausnahme der Weinanbauflächen am Wachtelberg, kein gewerbsmäßiger Obstanbau mehr statt. Die Flächen sind zum überwiegenden Teil Grasflächen.</p> <p>Seit Jahrzehnten wird das Grundstück nur noch sauber gehalten damit es nicht verwildert. Zur besseren Nutzbarkeit des Grundstücks wäre die Ausweisung des Grundstückes als Wohnbaufläche wünschenswert.</p> <p>Das Grundstück befindet sich auf dem Wachtelberg zentrumsnah. Die Potsdamer Straße verläuft östlich und die Bundesstraße B1 westlich unweit des Grundstückes. Das Stadtzentrum von Werder befindet sich im 850m Entfernung.</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat mit dem Auftrag zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes folgende Prämisse ausgegeben:</p> <p><i>„Der geltende Flächennutzungsplan geht von einem Zeithorizont bis 2020 aus. Die bei der Erstellung zugrunde gelegte Einwohnerentwicklung ist erreicht. Auf Grund der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion wird von einem anhaltenden Zuwanderungsdruck ausgegangen, der weitere Flächenbedarfe hervorruft.“¹</i></p> <p>Die Nutzung meines Grundstückes als Grünfläche, wie sie bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 ausgewiesen war, ist für mich als Eigentümerin nicht mehr zeit- und zweckmäßig, weil es sich schon lange nicht um einen Werdschen Obstgarten handelt. Zudem benachteiligt mich die Ausweisung als Grünfläche an der wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren, die bereits in den zurückliegenden Jahrzehnten in Werder Havel beispielsweise durch die Ausweisung vieler B-Plangebiete stattfand. Daher bitte ich Sie zu prüfen, ob die Grünfläche, welche sich letztlich in bester Innenstadtlage befindet, nicht besser den städtischen Wachstumszielen dienen könnte, wenn diese als Wohnbaufläche ausgewiesenen werden würde.</p> <p>Ich hoffe auf Berücksichtigung meines Einwands und bitte um Stellungnahme.</p> <p>¹Quelle Internetauftritt der Stadt Werder Havel: https://www.werder-havel/politik-</p>	<p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP sollen die Zielstellung weiter verfolgt und die Grünstrukturen gesichert werden. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und die Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus, die in den FNP einzubeziehen sind. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima, die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP 2040 Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Außenbereichslage, dem fehlenden Siedlungsanschluss sowie der Zielstellung, die städtebaulich bedeutende Grünfläche mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben.</p> <p>Unabhängig davon, regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) und begründet kein Baurecht. Es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert.</p> <p>Keine Berücksichtigung, die Darstellung bleibt unverändert.</p>

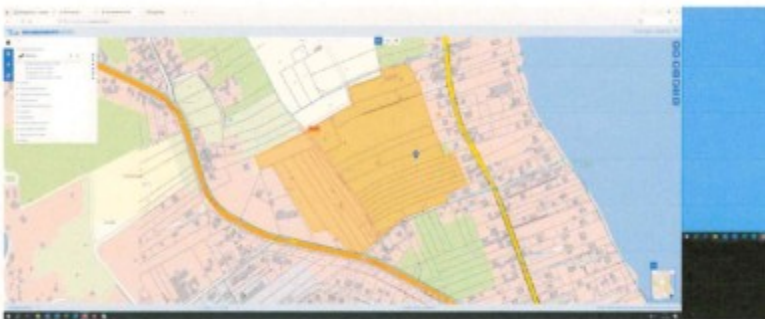
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	rathaus/aktuelles/neuigkeiten/politik-rathaus/3234-fl%C3%A4chennutzungsplan-wird-fortgeschrieben.html besucht am 30.März 2023.um 15.12 Uhr.	
Bürger 4 vom 29.06.2024	<p><u>Fehlerhafte Darstellung der Art der Nutzung des Grundstückes Flurstück 64, Flur 004 Gemarkung Werder (Havel):</u> Hiermit möchte ich Ihnen meinen Einwand zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 mitteilen.</p> <p>Das Grundstück, Flurstück 64, Flur 004, Gemarkung Werder (Havel), Fläche 2.823 m² ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 sowohl als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche (beide als Bestand) ausgewiesen.</p> <p>Das Grundstück befindet sich auf dem Werderaner Wachtelberg. Es liegt als Eckgrundstück am Weißwein- und Rotweinberg. Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 ist die Nutzung des Grundstückes als Grünfläche ausgewiesen und wird bisher aus so genutzt. Im nun vorliegenden Vorentwurf der Planzeichnung ist das Grundstück als Grünfläche und landwirtschaftliche Fläche <u>im Bestand</u> eingezeichnet. In der textlichen Begründung zum Vorentwurf wird zu dieser Änderung nichts weiter ausgeführt.</p> <p>Der Widerspruch zum Flächennutzungsplan 2008 und zur Fortschreibung 2040 ist zu korrigieren, da es sich bei der graphischen Planänderung um eine Ausweisung einer <u>neuen</u> landwirtschaftlichen Fläche handelt, die nicht begründet worden ist und der ich nicht zustimme. (s. hierzu mein zweites Schreiben - Umwandlung von Grünland des o.g. Grundstückes zu Wohnbaufläche)</p> <p>Ich bitte um Stellungnahme.</p> <p><u>Umwandlung von Grünland des o.g. Grundstückes zu Wohnbaufläche:</u> Hiermit möchte ich Ihnen meinen Einwand zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 mitteilen.</p> <p>Das Grundstück, Flurstück 64, Flur 004 Gemarkung Werder (Havel), Fläche 2.823 m² ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 als Grünfläche ausgewiesen. Das Grundstück befindet sich seit 1880 im Familienbesitz. Meine Vorfahren zählten zu den Obstzüchterfamilien in Werder. Sie nutzten zu ihrer Zeit das Gartenland entsprechend zum Anbau von Kern- und Beerenobst, wobei es bereits in den 70er und 80er Jahren des 19. Jahrhunderts nur noch zum Eigenbedarf bzw. geringer Eigenvermarktung genutzt wurde. Seit dem Mauerfall ging auch diese Nutzung zurück. Einen Obstanbau, wie dieser ursprünglich einmal auf dem Grundstück früher üblich war und der das Ortsbild prägte, gibt es seit 1990 nicht mehr auf dem Grundstück. Auch auf den angrenzenden Flächen (Grundstücke) findet, bis auf Ausnahme der Weinanbauflächen am Wachtelberg, kein gewerbsmäßiger Obstanbau mehr statt. Die Flächen sind zum überwiegenden Teil Grasflächen. Seit Jahrzehnten wird das Grundstück nur noch sauber gehalten, damit es nicht verwildert. Zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes wäre daher die Ausweisung des Grundstückes als Wohnbaufläche wünschenswert.</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung. Die Berücksichtigung beinhaltet die Korrektur von Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche. Im Entwurf der Fortschreibung des FNP wird die Anpassungsfläche mit „WER 32“ gekennzeichnet.</p> <p>Keine Berücksichtigung, die Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen sichern. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass u.a. der Wachtelberg eine wichtige Funktion der Abkühlung hat und entsprechend zu sichern ist. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Außenbereichslage, dem fehlenden Siedlungsanschluss sowie der Zielstellung, die städtebaulich bedeutende Grünfläche mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben. Höchste Priorität bei der Neuentwicklung von Wohnbauflächen hat die Innenentwicklung. Durch die Verdichtung vorhandener Gebiete bzw. bei der Innenentwicklung werden vorhandene Infrastrukturen genutzt bzw. besser ausgelastet. Des Weiteren sprechen viele ökologische Vorteile für die Innenentwicklung (kürzere Wege, weniger Verkehr, keine Inanspruchnahme von unzer-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Grundstück befindet sich auf dem Wachtelberg, zentrumsnah. Die Potsdamer Straße verläuft östlich und die Bundesstraße B1 westlich unweit des Grundstückes. Das Stadtzentrum von Werder befindet sich in 800m Entfernung.</p> <p>Die Stadt Werder Havel hat mit dem Auftrag zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplanes folgende Prämisse ausgegeben:</p> <p><i>„Der geltende Flächennutzungsplan geht von einem Zeithorizont bis 2020 aus. Die bei der Erstellung zugrunde gelegte Einwohnerentwicklung ist erreicht. Auf Grund der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion wird von einem anhaltenden Zuwanderungsdruck ausgegangen, der weitere Flächenbedarfe hervorruft.“¹</i></p> <p>Das Grundstück sowie die angrenzenden Flächen (Grundstücke) sind als Grünfläche ausgewiesen und könnten zum weiteren Flächenbedarf für Wohnbauflächen in Werder beitragen. Nach überschlägiger Rechnung könnten über 8 ha an neuer Wohnbaufläche zwischen Weißweinweg, Grüner Weg, Potsdamer Straße und Wachtelweg (s. Anlage 1) entstehen. Wenn darüber hinaus alle privaten Grünflächen der umgebenen Weinanbaufläche des Werderaner Wachtelberges berücksichtigt würden, ergäben sich über 17 ha, die als Wohnbaufläche ausgewiesen werden könnten.² Die im Vorentwurf benannte – Erschließung Moosfennstraße – Lfd.-Nr. im Plan: WER 22 könnte hierfür als Beispiel dienen, weil hier die Umwandlung von Grünland zur Wohnbaufläche vorgeschlagen wird.</p> <p>Die Nutzung meines Grundstückes als Grünfläche, wie sie bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 ausgewiesen war, ist für mich als Eigentümerin nicht mehr zeit- und zweckmäßig, weil es sich schon lange nicht um einen Werdsehen Obstgarten handelt. Zudem benachteiligt mich die Ausweisung als Grünfläche an der wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren, die bereits in den zurückliegenden Jahrzehnten in Werder Havel, beispielsweise durch die Ausweisung vieler B-Plangebiete, stattfand. Daher bitte ich Sie zu prüfen, ob die Grünfläche, welche sich letztlich in bester Innenstadtlage befindet, nicht besser den städtischen Wachstumszielen dienen könnte, wenn diese als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen werden würden.</p> <p>Ich hoffe auf Berücksichtigung meines Einwandes und bitte um Stellungnahme.</p> <p>Anlage 1:</p>	<p>schnittenen Freiräumen). Eine bauliche Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soll nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen, z.B. wenn ein Siedlungsanschluss gegeben ist . Dies trifft insbesondere auf den Vorschlag der Anlage 1 der Stellungnahme zu. Unabhängig davon, regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) und begründet kein Baurecht. Es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Quelle: https://bb-viewer.geobasis-bb.de/</p> <p>¹ Quelle Internetauftritt der Stadt Werder Havel: https://www.werder-havel/politik-rathaus/aktuelles/neuigkeiten/politik-rathaus/3234-fl%C3%A4chennutzungsplan-wird-fortgeschrieben.html besucht am 30.März 2023.um 15.12 Uhr.</p> <p>²Die Flächenangabe in ha wurde unter https://bb-viewer.geobasis-bb.de/ abgegriffen.</p>	
<p>Bürger 5 Vom 10.07.2024</p>	<p>Das Grundstück Am Berg 3, 14542 Werder (Havel) OT Töplitz (Grundbuch von Alt Töplitz, Blatt 1030, Flur 4, Flurstück 216) ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Das widerspricht aber der tatsächlichen Nutzung als Schulungs- und Erholungszentrum.</p> <p>Hier ist die Änderung der Fläche von einer Waldfläche zu einer gemischten Baufläche oder einer Sonderbaufläche Freizeit, Bildung, Erholung, Hotel und Gesundheit erforderlich. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur, wie sie auch für die Fläche TÖP 6 und andere Flächen vorgenommen wurde.</p> <p>Darüber hinaus sollten auch die Flurstücke 194/3, 194/4, 194/5, 194/6 und 194/7 in diese Änderung mit einbezogen werden. Hier befanden sich technische Einrichtungen für den Sandabbau auf Flurstück 194/2. Tatsächlich wurde dieser Bereich als Parkplatz für das ehemalige Kinderdorf genutzt.</p> <p>Für die weitere Entwicklung des Schulungs- und Erholungszentrums wäre die Nutzung dieses Parkplatzes ebenfalls hilfreich.</p> <p>Begründung: Das Flurstück 216 verfügt über eine Größe von 17.381 m2. Damit übertrifft die Fläche die für die Darstellung im Flächennutzungsplan erforderliche Größe von 0,5 ha deutlich. Das Flurstück ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden und einem Glaspavillon bebaut. Die Gebäude wurden im Zeitraum von 1975 bis 1984 durch die Bezirksdirektion des Straßenwesens errichtet und werden seitdem als Schulungs- und Erholungszentrum (Sozial- und Unterkunftsgebäude) genutzt. Es handelt sich um</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Fläche liegt im Außenbereich, im Wald und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Unabhängig davon genießen die Gebäude, welche eine rechtswirksame Baugenehmigung und Nutzung aufweisen, Bestandsschutz. Dies trifft nach der Stellungnahme auf ca. 2.000 qm der vorhandenen Gebäude zu, welche eine Darstellung im FNP, aufgrund der Darstellungsschärfe, nicht ermöglicht. Eine vollständige Aufnahme des Grundstückes mit ca. 17.000 qm würde hier eine Erweiterung an Bauflächen bedeuten, welche einen Widerspruch zur Verordnung des LSG darstellen. Denn es kann mit der Ausweisung einer Baufläche nicht ausgeschlossen werden, dass Entwicklungsabsichten vorgenommen werden, was den Schutzziele des LSG widersprechen würde.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, wird es keine Planung für neue Bauflächen im LSG geben.</p> <p>Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen. Der FNP regelt auch nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) und begründet kein</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>eine genehmigte Nutzung. Umfangreiche Planungs- und Genehmigungsunterlagen sind im Archiv der Stadt Werder (Havel) vorhanden. Die Nutzfläche der Gebäude beträgt ca. 2.000 qm.</p> <p>Diese Nutzung ist für Töplitz ortsbildprägend. Der Flächennutzungsplan 2020 stellt auf Seite 17 (Seite 25 des aktuellen Entwurfs zur Fortschreibung) fest: „Neben der zunehmenden Bedeutung als Wohnstandort hat sich Töplitz seit dem 2. Weltkrieg, bedingt durch die von Wasser umgebene Lage, als einer der Erholungsschwerpunkte der heutigen Stadt Werder (Havel) entwickelt. Vor allem die zu DDR-Zeiten entstandenen, ehemals betriebszugehörigen Freizeit- und Erholungsobjekte befinden sich in der Regel außerhalb der Ortslagen. Bis auf vereinzelte Ausnahmen werden diese Einrichtungen durch private Anbieter weiterhin betrieben und bilden eine wichtige wirtschaftliche Grundlage des Ortsteils. Die Übernachtungskapazität beträgt rund 500 Gästebetten.“</p> <p>Auf Seite 18 des FNP 2020 wurde der südliche Teil von Alt-Töplitz so beschrieben: „Der andere Schwerpunkt befindet sich unmittelbar südlich der Autobahn mit dem Kinderdorf Töplitz am Schwarzen Berg und dem Freizeithafen mit Bungalowsiedlung an der Havel.“</p> <p>Im aktuellen Entwurf wurde diese Darstellung auf Seite 26 fälschlicherweise verkürzt: „Der andere Schwerpunkt befindet sich unmittelbar südlich der Autobahn mit dem Freizeithafen an der Bungalowsiedlung.“ Der Text im Entwurf lässt den Schwarzen Berg außer Acht. Tatsächlich befinden sich hier immer noch das ehemalige Kinderdorf und das Schulungs- und Erholungszentrum auf zwei benachbarten Grundstücken. Die Flurstücke 216, 217 und Teile von 459 (ca. 5 ha) bilden weiterhin einen historisch gewachsenen Schwerpunkt der touristischen Infrastruktur von Alt-Töplitz. Lediglich die Bungalow-Siedlung auf Flurstück 194/2, die die direkte Verbindung zur Bungalowsiedlung am Yachthafen darstellt, ist verfallen und liegt brach.</p> <p>Ferner zielt der Flächennutzungsplan 2020 auf die „Qualifizierung des Bestandes und eine Stärkung der touristischen und Freizeit- und Erholungsqualitäten der Stadt Werder (Havel) als staatlich anerkannter Erholungsort“ ab (Seite 19). „Tourismus als Wirtschaftsfaktor in der Stadt“ wird als zweiter Schwerpunkt für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Werder (Havel) genannt (Seite 20).</p> <p>Demzufolge wurden im FNP 2020 eine Reihe von Bestandsflächen, die im vorherigen FNP-Entwurf Töplitz 2001 als Waldflächen dargestellt waren, als Sonderbauflächen Freizeit und Erholung ausgewiesen.</p> <p>Neben dem Landgasthof am alten Weinberg gilt das insbesondere auch für Teile der an das Schulungs- und Erholungszentrum angrenzenden Flurstücke 217 und</p>	<p>Baurecht. Es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert.</p> <p>Nichts desto trotz besteht, wie eingangs erwähnt, Bestandsschutz für die vorhandenen Gebäude, solange eine rechtswirksame Baugenehmigung und Nutzung vorliegt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>459, auf dem sich das Kinderdorf befand. Diese Darstellung wurde damit begründet, „dieses spezifische Erholungsangebot langfristig zu sichern, das der Zielsetzung der Profilierung des bestehenden touristischen Angebotes für diesen Flächennutzungsplan entspricht.“ (FNP 2020, Seite 138)</p> <p>Die Sonderbaufläche für den Landgasthof am alten Weinberg wurde damit begründet, dass der Landgasthof in umgebauten Gebäuden aus DDR-Zeiten Ferienappartements biete und ein wichtiger Grundstein des sanften und naturbezogenen Fremdenverkehrs im Ortsteil Töplitz sei. „Aus diesem Grund wird die touristische Einrichtung als Baufläche dargestellt. Damit soll dem Betreiber zwar eine bestandsbezogene, aber über die unmittelbare Bestandssicherung hinaus gehende Entwicklungsmöglichkeiten gewährt werden.“ (FNP 2020, Seite 138)</p> <p>Es ist nicht mehr nachvollziehbar, warum das Schulungs- und Erholungszentrum auf dem Flurstück 216 nicht die gleiche Behandlung erfahren hat. Im Sinne der Gleichbehandlung sollte aber nun bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auch das Flurstück 216 als Baufläche dargestellt werden. Denkbar wäre entweder die Darstellung als gemischte Baufläche (siehe FNP 2020, Seite 128) oder als Sonderbaufläche Freizeit, Bildung, Erholung, Hotel und Gesundheit (siehe FNP 2020, Seite 133).</p> <p>Neben der Beherbergung von Gästen werden hier durch die Eigentümerin Reha-Maßnahmen für Schwerhörige und audiologische Fortbildungen angeboten. Ferner wird das Seminarhaus externen Gruppen für Tagungen und Seminare zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist geplant, den großen Tagungsraum und den Speiseraum der Töplitzer Dorfgemeinschaft für Feste und Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen. Seit dem Umbau des Saals des Hotel Mohr in Gästezimmer mangelt es in Töplitz an wetterfesten Räumlichkeiten für größere Veranstaltungen der Dorfgemeinschaft.</p>	
Bürger 6 Vom 10.07.2024	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, die rechtlichen Interessen der [REDACTED], wahrzunehmen. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Unsere Auftraggeberin ist Eigentümerin des Grundstückes Potsdamer Str. 57. Das Grundstück reicht von der Potsdamer Straße bis an den Weißweinweg.</p> <p>Gegenstand unserer Beauftragung ist die im Planverfahren beabsichtigte Festsetzung, wonach die Grundstücksflächen am Weißweinweg in Richtung Potsdamer Straße als Grünland ausgewiesen werden sollen. Gegen diese geplante Festsetzung wenden wir uns Namens und im Auftrag unserer Mandantin.</p>	<p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen sichern. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktiona-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet das Rahmenprogramm für die städtebauliche Entwicklung dar. Inhalt ist die sich aus der städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Bedürfnisse der Gemeinde, § 5 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Gemessen an diesen gesetzlichen Vorgaben widerspricht die geplante Festsetzung, die am Weißweinweg gelegenen Grundstücke in Richtung Potsdamer Straße als Grünland auszuweisen, in besonderer Weise den nicht nur künftig, sondern bereits heute tatsächlich bestehenden Bedürfnissen der Stadt Werder an Bauland.</p> <p>Denn tatsächlich besteht dieser Bedarf insbesondere im Bereich der zentrumsnah gelegenen Grundstücke, zu den auch die Grundstücke zwischen Weißweinweg, Potsdamer Straße und Grüner Weg gehören. Dies belegt der akute Mangel an Bauland in der Stadt Werder, der sich u.a. an ständig und rasant steigenden Grundstückspreisen ablesen lässt. Die Knappheit an Bauland zeigt sich auch an den ständig steigenden Mieten in der Stadt.</p> <p>Zudem widerspricht die geplante Festsetzung den ausdrücklichen Zielen des Bundes, die eine Verdichtung der Bebauung im Innenstadtbereich vorsehen.</p> <p>Zugleich wird der Erholungswert des Bereiches „Wachtelberg“ durch eine künftige Bebauung an der Straße „Weißweinweg“ in Richtung Potsdamer Straße in keiner Weise beeinträchtigt. Der Weißweinweg stellt dabei die „natürliche“ Grenze zwischen Bauland einerseits und Grünland anderseits dar.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandantin sowie auch der übrigen Eigentümer im fraglichen Bereich bitte wir daher ausdrücklich um entsprechende Berücksichtigung der vorstehenden Einwendungen im weiteren Planungsprozess.</p>	<p>les Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und fruchtluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass unter anderem der Wachtelberg eine wichtige Funktion der Abkühlung hat und entsprechend zu sichern ist. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Außenbereichslage sowie der Zielstellung die Grünflächen mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben. Dies trifft insbesondere auf die Flächen zwischen Weißweinweg in Richtung Potsdamer Straße zu. Unabhängig davon, kommt die Stadt den ausdrücklichen Zielen des Bundes nach und bereitet mit der Fortschreibung des FNP, unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB, entsprechend und ausreichend Wohnbauflächen vor. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 20 Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der FNP hat auch eine überschlägige Berechnung zum Wohnbedarf vorgenommen. In Summe können mit den neu festgelegten Wohnbauflächen gerundet 282,15 Wohneinheiten generiert werden. Zusätzlich zu den Wohnbauflächen werden auch gemischte Bauflächen, in dem grundsätzlich auch Wohnen zulässig, im FNP neu ausgewiesen. So werden in der Fortschreibung weitere 10 neue gemischte Bauflächen ausgewiesen, welche einer überschlägigen Berechnung von 186,25 Wohneinheiten entspricht. Insgesamt ergeben sich 472,4 neue Wohneinheiten für das Stadtgebiet Werder (Havel). Bei einer Annahme von knapp 2 Einwohner je Haushalt (Statistisches Bundesamt, 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch) ergeben sich dann Wohnräume für ca. 916 neue Einwohner. Das würde einen Bevölkerungszuwachs von ca. 3,4 % (27.060 Einwohner im Jahr 2023) ermöglichen.</p> <p>Höchste Priorität bei der Neuentwicklung von Wohnbauflächen hat die Innenentwicklung. Auch das INSEK der Stadt Werder (Havel) sieht in der Verdichtung im Bestand ein erhebliches Flächenpotenzial für Wohnbauflächen. Durch die Verdichtung vorhandener Gebiete bzw. bei der Innenentwicklung werden vorhandene Infrastrukturen genutzt. Des Weiteren sprechen viele ökologische Vorteile für die Innenent-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		wicklung (kürzere Wege, weniger Verkehr, keine Inanspruchnahme von unzerschnittenen Freiräumen). Eine bauliche Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soll nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen (vgl. Leitsätze in der Begründung). Keine Berücksichtigung, die Darstellung bleibt unverändert.
Bürger 7 vom 10.07.2024	<p>Bitte um Ergänzung der Erweiterungswohnbauflächen in Glindow, Plötziner Straße</p> <p>Die Plötziner Straße ist bis zur bestehenden Bebauung erschlossen (bis auf Abwasser im letzten Abschnitt), inkl. Straßenlampen. Das verbliebene Gartenland entlang der Straße wird nicht weiter als Gartenland bewirtschaftet, die nötige Bewässerung ist zu teuer.</p> <p>Hier ist Platz für eine Lückenschließung mit Wohnbebauung bis zu den bestehenden Gehöften.</p> <p>Im Ortsteilprofil Glindow im INSEK steht als ortsteilbezogenes Ziel "bestehende Wohnflächenpotenziale entwickeln", diese Möglichkeit bietet sich hier.</p> <p>Vielen Dank für eine Prüfung und Berücksichtigung.</p>	<p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG)</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, kann es keine Planung für neue Bauflächen im LSG geben. Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>
Bürger 8 Vom 23.07.2024	<p>Während z.B. an der Ziemensstraße in Glindow Erweiterungen für die Wohnbauflächen dicht an den Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant werden, wird die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Karl-Liebknecht-Straße und am westlichen Ende der Ziemensstraße nicht weiter berücksichtigt und damit benachteiligt. Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem neuen Flächennutzungsplan würde die derzeit argumentierte „Splittersiedlung“ entfallen, da diese Grundstücke sicherlich in Kürze bebaut werden würden/könnten – dies sicherlich auch im Hinblick auf den geplanten Schulneubau im Ort. Eine „Splittersiedlung“ ist auch nicht wirklich vorhanden, denn die bereits als Wohnbauflächen hinterlegten Grundstücke an der südlichen Karl-Liebknecht-Straße weisen ein ähnliches Maß der Bebauung aus.</p> <p>Die durch Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. Erweiterung des Textbebauungsplanes Nr. 01/93 dann zulässige Wohnbebauung wäre dann eine bauliche „Nachverdichtung“ innerhalb der Kleinsiedlung – akzeptabel nach Maßgaben aus Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“.</p> <p>Hier an der nördlichen Lage der Karl-Liebknecht-Straße wären natürlich Wohnbauflächen wünschenswert, auch gemischte Bauflächen könnte man sich vorstellen, diese wären jedoch aufgrund der Nähe zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten nicht wünschenswert.</p> <p>Während im bereits zur Wohnbebauung genehmigten Teil der Karl-Liebknecht-Straße PV-Anlagen die Aussicht „verschönern“ sollen, könnten neue Anwohner hier</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebknecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Auf Grund der Stellungnahme und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>im nördlichen Bereich schönere Aussichten genießen.</p> <p>Aus dem letzten von mir beantragten Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.07.2020 geht hervor, dass das Flurstück 79 als Siedlungsfläche ausgewiesen ist. (Anlage 1)</p> <p>Weiterhin liegen Unterlagen vor aus denen hervorgeht, dass ursprünglich ein Bebauungsplan bis hin zur Bliesendorferstraße vorgesehen war. (Anlage 2)</p> <p>Weiterhin ist die Stadt Werder Havel seit Jahren ein Ort für weiter steigenden Zuzug. Dies ist auch so auf der aktuellen Internetseite von Werder Havel unter folgender Internetadresse nachzulesen.</p> <p>„Stadtentwicklung und Planung – Werder (Havel) (werder-havel.de)“</p> <p>Somit wird in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen und Flächen dementsprechend benötigt werden.</p> <p>Nicht zuletzt geht es natürlich auch um die Legitimierung und den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, also meines/unseres Eigentums und darum dies auch für unsere nachkommen nachhaltig zu sichern bzw. weitere Ansiedlungen im nahen Umkreis der Familie zu ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Einwände bitten wir um Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 2040 und Ergänzung geplanter Wohnbauflächen im Bereich nördliche Karl-Liebkecht-Straße und westliche Ziemensstraße.</p>	<p>neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung würde eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe und Westen der Ziemensstraße zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p> <p>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 9</p> <p>Vom 23.07.2024</p>	<p>Während z.B. an der Ziemensstraße in Glindow Erweiterungen für die Wohnbauflächen dicht an den Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant werden, wird die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Karl-Liebkecht-Straße und am westlichen Ende der Ziemensstraße nicht weiter berücksichtigt und damit benachteiligt. Dies besteht seit dem Bebauungsplan Nr. 01/93 Elisabethhöhe / Amt Werder im Gegensatz zum seinerzeitigen Auslegungsbeschluss vom 11.03.1996 bis 16.04.1996.</p> <p>Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem neuen Flächennutzungsplan würde die derzeit argumentierte „Splittersiedlung“ entfallen, da diese Grundstücke sicherlich in Kürze bebaut werden würden/könnten – dies sicherlich auch im Hinblick auf den geplanten Schulneubau im Ort. Eine Splittersiedlung“ ist auch nicht wirklich vorhanden, denn die bereits als Wohnbauflächen hinterlegten Grundstücke an der südlichen Karl-Liebkecht-Straße weisen ein ähnliches Maß der Bebauung aus. Die durch Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. Erweiterung des Textbebauungsplanes Nr. 01/93 dann zulässige Wohnbebauung wäre dann eine bauliche „Nachverdichtung“ innerhalb der Kleinsiedlung – akzeptabel nach Maßgaben aus Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“.</p> <p>Hier an der nördlichen Lage der Karl-Liebkecht-Straße wären natürlich Wohnbauflächen wünschenswert, auch gemischte Bauflächen könnte man sich vorstellen, diese wären jedoch aufgrund der Nähe zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten nicht wünschenswert.</p> <p>Während im bereits zur Wohnbebauung genehmigten Teil der Karl-Liebkecht-</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebkecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Auf Grund der Stellungnahme und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungs-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Straße PV-Anlagen die Aussicht „verschönern“ sollen, könnten neue Anwohner hier im nördlichen Bereich schönere Aussichten genießen.</p> <p>Nicht zuletzt geht es natürlich auch um die Legitimierung und den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, diese zu sichern bzw. weitere Ansiedlungen im nahen Umkreis der Familien zu ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Einwände bitten wir um Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 2040 und Ergänzung geplanter Wohnbauflächen im Bereich nördliche Karl-Liebkecht-Straße und westliche Ziemensstraße.</p>	<p>Zeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung würde eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe und Westen der Ziemensstraße zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p> <p>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 10</p> <p>Vom 23.07.2024</p>	<p>Während z.B. an der Ziemensstraße in Glindow Erweiterungen für die Wohnbauflächen dicht an den Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant werden, wird die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Karl-Liebkecht-Straße und am westlichen Ende der Ziemensstraße nicht weiter berücksichtigt und damit benachteiligt.</p> <p>Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem neuen Flächennutzungsplan würde die derzeit argumentierte „Splittersiedlung“ entfallen, da diese Grundstücke sicherlich in Kürze bebaut werden würden/könnten – dies sicherlich auch im Hinblick auf den geplanten Schulneubau im Ort. Eine „Splittersiedlung“ ist auch nicht wirklich vorhanden, denn die bereits als Wohnbauflächen hinterlegten Grundstücke an der südlichen Karl-Liebkecht-Straße weisen ein ähnliches Maß der Bebauung aus.</p> <p>Die durch Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. Erweiterung des Textbebauungsplanes Nr. 01/93 dann zulässige Wohnbebauung wäre dann eine bauliche „Nachverdichtung“ innerhalb der Kleinsiedlung – akzeptabel nach Maßgaben aus Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“.</p> <p>Hier an der nördlichen Lage der Karl-Liebkecht-Straße wären natürlich Wohnbauflächen wünschenswert, auch gemischte Bauflächen könnte man sich vorstellen, diese wären jedoch aufgrund der Nähe zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten nicht wünschenswert.</p> <p>Während im bereits zur Wohnbebauung genehmigten Teil der Karl-Liebkecht-Straße PV-Anlagen die Aussicht „verschönern“ sollen, könnten neue Anwohner hier im nördlichen Bereich schönere Aussichten genießen.</p> <p>Nicht zuletzt geht es natürlich auch um die Legitimierung und den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, also meines/unseres Eigentums und darum dies auch für unsere Nachkommen nachhaltig zu sichern bzw. weitere Ansiedlungen im nahen Umkreis der Familie zu ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Einwände bitten wir um Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 2040 und Ergänzung geplanter Wohnbauflächen im Bereich nördliche Karl-Liebkecht-Straße und westliche Ziemensstraße.</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebkecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Auf Grund der Stellungnahme und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung würde eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe und Westen der Ziemensstraße zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p> <p>Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p>
<p>Bürger 11</p> <p>Vom 23.07.2024</p>	<p>Während entlang der Phöbener Str. die Flurstücke einen gemischten Nutzen ausweisen und größtenteils nach Paragraph 34 BauGB berücksichtigt sind, werden die oben genannten Flurstücke nach Paragraph 35 BauGB bewertet.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf die Flurstücke 33/2 und 34, Flur 18, Gemarkung Werder. Der betreffende Bereich ist weiterhin als gemischte Baufläche im FNP 2040 ausgewiesen. Der FNP regelt</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Gegenüberliegend wurden in den letzten Jahren zahlreiche Neubauten errichtet, sowohl 4 geschossiger Wohnungsbau, als auch Verkehrsflächen, unter Berücksichtigung des Bebauungsplans BPL 029 95 Havelauen Werder- Weiterhin ist die Stadt Werder Havel seit Jahren ein Ort für weiter steigenden Zuzug. Dies ist auch so auf der aktuellen Internetseite von Werder Havel unter folgender Internetadresse nachzulesen. „Stadtentwicklung und Planung – Werder (Havel) (werder-havel.de)“ Somit wird in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen und Flächen dementsprechend benötigt werden. Objektiv betrachtet wurde die Flurstücke 33/2 und 34 im aktuellen Flächennutzungsplan nicht auf Hinblick der Nachbarbebauung berücksichtigt. Aufgrund der vorgenannten Einwände bitten wir um Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 2040 und Ergänzung geplanter Wohnbauflächen im Bereich Phöbener Str.</p>	<p>jedoch nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich) und begründet kein Baurecht. Es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert. Gegen die Ausweisung einer Wohnbaufläche an dieser Stelle sprechen verschiedenen zu berücksichtigende Belange wie die Lage direkt an der Hauptverkehrsstraße sowie der Bahntrasse. Die Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>
Bürger 12 Vom 23.07.2024	<p>Während z.B. an der Ziemensstraße in Glindow Erweiterungen für die Wohnbauflächen dicht an den Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant werden, wird die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Karl-Liebknecht-Straße und am westlichen Ende der Ziemensstraße nicht weiter berücksichtigt und damit benachteiligt. Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem neuen Flächennutzungsplan würde die derzeit argumentierte „Splittersiedlung“ entfallen, da diese Grundstücke sicherlich in Kürze bebaut werden würden/könnten – dies sicherlich auch im Hinblick auf den geplanten Schulneubau im Ort. Eine „Splittersiedlung“ ist auch nicht wirklich vorhanden, denn die bereits als Wohnbauflächen hinterlegten Grundstücke an der südlichen Karl-Liebnecht-Straße weisen ein ähnliches Maß der Bebauung aus. Die durch Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. Erweiterung des Textbebauungsplanes Nr. 01/93 dann zulässige Wohnbebauung wäre dann eine bauliche „Nachverdichtung“ innerhalb der Kleinsiedlung – akzeptabel nach Maßgaben aus Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“. Hier an der nördlichen Lage der Karl-Liebnecht-Straße wären natürlich Wohnbauflächen wünschenswert, auch gemischte Bauflächen könnte man sich vorstellen, diese wären jedoch aufgrund der Nähe zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten nicht wünschenswert. Während im bereits zur Wohnbebauung genehmigten Teil der Karl-Liebnecht-Straße PV-Anlagen die Aussicht „verschönern“ sollen, könnten neue Anwohner hier im nördlichen Bereich schönere Aussichten genießen. Nicht zuletzt geht es natürlich auch um die Legitimierung und den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, also meines/unseres Eigentums und darum dies auch für unsere Nachkommen nachhaltig zu sichern bzw. weitere Ansiedlungen im nahen Umkreis der Familie zu ermöglichen. Aufgrund der vorgenannten Einwände bitten wir um Überarbeitung des Entwurfes</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebnecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt. Auf Grund der Stellungnahme und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt. Nach derzeitiger Einschätzung würde eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe und Westen der Ziemensstraße zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	zum Flächennutzungsplan 2040 und Ergänzung geplanter Wohnbauflächen im Bereich nördliche Karl-Liebknecht-Straße und westliche Ziemensstraße.	der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.
Bürger 13 Vom 23.07.2024	<p>Während z.B. an der Ziemensstraße in Glindow Erweiterungen für die Wohnbauflächen dicht an den Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant werden, wird die bereits vorhandene Wohnbebauung an der Karl-Liebknecht-Straße und am westlichen Ende der Ziemensstraße nicht weiter berücksichtigt und damit benachteiligt. Mit der Erweiterung der Wohnbauflächen auf dem neuen Flächennutzungsplan würde die derzeit argumentierte „Splittersiedlung“ entfallen, da diese Grundstücke sicherlich in Kürze bebaut werden würden/könnten – dies sicherlich auch im Hinblick auf den geplanten Schulneubau im Ort. Eine „Splittersiedlung“ ist auch nicht wirklich vorhanden, denn die bereits als Wohnbauflächen hinterlegten Grundstücke an der südlichen Karl-Liebkecht-Straße weisen ein ähnliches Maß der Bebauung aus.</p> <p>Die durch Änderung des Flächennutzungsplanes und ggf. Erweiterung des Textbebauungsplanes Nr. 01/93 dann zulässige Wohnbebauung wäre dann eine bauliche „Nachverdichtung“ innerhalb der Kleinsiedlung – akzeptabel nach Maßgaben aus Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“.</p> <p>Hier an der nördlichen Lage der Karl-Liebkecht-Straße wären natürlich Wohnbauflächen wünschenswert, auch gemischte Bauflächen könnte man sich vorstellen, diese wären jedoch aufgrund der Nähe zu den umliegenden Landschaftsschutzgebieten nicht wünschenswert.</p> <p>Während im bereits zur Wohnbebauung genehmigten Teil der Karl-Liebkecht-Straße PV-Anlagen die Aussicht „verschönern“ sollen, könnten neue Anwohner hier im nördlichen Bereich schönere Aussichten genießen.</p> <p>Nicht zuletzt geht es natürlich auch um die Legitimierung und den Schutz der vorhandenen Wohnbebauung, also meines/unseres Eigentums und darum dies auch für unsere Nachkommen nachhaltig zu sichern bzw. weitere Ansiedlungen im nahen Umkreis der Familie zu ermöglichen.</p> <p>Aufgrund der vorgenannten Einwände bitten wir um Überarbeitung des Entwurfes zum Flächennutzungsplan 2040 und Ergänzung geplanter Wohnbauflächen im Bereich nördliche Karl-Liebkecht-Straße und westliche Ziemensstraße.</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebkecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Auf Grund der Stellungnahme und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt.</p> <p>Nach derzeitiger Einschätzung würde eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe und Westen der Ziemensstraße zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p>
Bürger 14 Vom 23.07.2024	<p>Im Entwurf zum Flächennutzungsplan 2040 (FNP-E), öffentlich ausgelegt im Internet unter https://www.geoportal-werder-havel.de/auslegungen.php?id=27&view=show ist u.a. die Umwidmung einer Anzahl privater Flächen von Wohnbaufläche in Grünfläche vorgesehen. Ich möchte hier exemplarisch auf Flächen östlich des Plessower Sees eingehen (siehe nebenstehende Abbildung FNP-E S. 1). Meine Einwände erstrecken sich aber auf alle ähnlich gelagerten Umwidmungen.</p> <p>Das Gebiet ist geprägt durch Einfamilienhäuser (EFH), ergänzt durch Geschoßwoh-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Dem Hinweis zur im Vorentwurf dargestellten Änderungsfläche WER 9 wird gefolgt und die Darstellung zum Entwurf korrigiert. Zum Entwurf wird diese Fläche als „neue Wohnbaufläche“ gekennzeichnet, da nach jetzigem Kenntnisstand vorhandene Baugenehmigungen vorliegen.</p> <p>Alle anderen Grünflächen, als WER 1 bis WER 8 und WER 10 bis WER 15 im Kernstadtgebiet bleiben im Entwurf enthalten.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nungsbauten. Insbesondere Baugrundstücke für EHF sind stark nachgefragt. Im FNP-E S. 71 wird darauf hingewiesen, dass Verdichtungsflächen nur punktuell zur Verfügung stehen und etwa 11,9 ha Flächenausweisungen benötigen würden – was im Widerspruch zur restriktiveren Landesplanung stünde.</p> <p>Für eine Reihe von Flächen im Stadtgebiet soll dem Bedarf deshalb durch Umwidmungen von Grünflächen in Bauflächen Rechnung getragen werden (siehe z.B. Phöben FNP-E S. 73, Glindow FNP-E S. 76, Derwitz FNP-E S. 84, Kemnitz DNP-E S. 84 oder Töplitz FNP-E S. 99).</p> <p>Das Gegenteil ist nach dem FNP-E Abschnitt 4.11.12 für den Bereich der ehemaligen Werderschen Obstgärten beabsichtigt!</p> <p>Es ist mir unverständlich, warum ohne Not ein bedeutendes Potential für den Bau von EFH durch Umwidmung in Grünflächen vernichtet werden soll. Laut FNP-E S. 155 handelt es sich immerhin 40,1 ha, was rechnerisch für mehr als 50 Baugrundstücke á 750 m² ausreichen würde und ein volles Fünftel des betrachteten Bereiches von ca. 200 ha (FNP-E S. 149) ausmacht.</p> <p>In diesem Bereich sind die Erschließungsstraßen bereits weitgehend vorhanden, so dass nicht von einer weiteren Versiegelung auszugehen ist.</p> <p>Die „Innengrünflächen“ (FNP-E S. 149) sollen ohne Rücksicht auf die Belange der Eigentümer z. T. erhebliche Anteile der jeweiligen Grundstücke umfassen, die dann nicht mehr ohne Weiteres bebaubar sind. Dies kommt m. E. einer Enteignung gleich. Der Wert von Bauland (Bodenrichtwert lt. Geoportal aktuell € 340/m²) weicht dramatisch von dem einer nur als Garten nutzbaren Grünfläche ab. Für Gartenland wäre nur ein Bruchteil des Wertes realisierbar.</p> <p>Ein Abgleich der Entwurfsplanung mit dem Liegenschaftskataster (Quelle der Abbildungen: Geoportal, Umriss grob dem FNP-E folgend eingetragen) zeigt, dass bis zu zwei Drittel einzelner Grundstücke von dieser Enteignung betroffen wären. Herausgegriffen werden hier exemplarisch nur die Gebiete WER 9 (linke Abbildung) und WER 11 (rechte Abbildung). Für die anderen Umwidmungsgebiete ergibt sich jeweils ein vergleichbares Bild.</p> <p>Völlig unverständlich bleibt, warum das von der Werderaner städtischen Wohnungsbaugesellschaft HWG geplante Bauvorhaben AM Schwalbenberg (immerhin 27 dringend benötigte Wohnungen, siehe http://www.hwgwerder.de/im%20bau.htm) durch die Ausweisung der Grünfläche WER 9 vereitelt oder zumindest behindert werden soll.</p> <p>Der „Gefahr der Zersiedlung bedeutender Grünräume“ (FNP-E S. 149) kann auch durch andere geeignete, mildere Mittel (vorstellbar z.B. Festsetzung einer Mindestgröße für EFH-Baugrundstücke) begegnet werden. Die landschaftliche Prägung als überwiegend mit EFH, zu denen großzügige Gärten gehören, bebautes Gebiet wurde in jüngster Vergangenheit durch die Bebauung in vierter Reihe und Grundstücksgrößen von weniger 320 m² unterlaufen – so kleine Grundstücke werden zwangsläufig zu weit höheren Anteilen versiegelt.</p> <p>Ich fordere Sie auf, die Umwidmung zumindest der 15 Flächen WER 1 bis WER 15</p>	<p>Im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 wurden unter anderem Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung festgelegt. Ziel war es dabei, die Verdichtung der Kernstadt durch Neubabauungen etwas zu steuern und so die landschaftliche Prägung zu erhalten. Die Bestandsdarstellungen der Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung wurden im Übergang zwischen Siedlungsschwerpunkten und den Landschaftsbereichen bzw. den Gewässern sowie im flächenmäßig größten Siedlungsbereich des Stadtgebietes festgestellt. Dieser Bereich erstreckt sich auf etwa 200 ha von der Stadtrandsiedlung im Nordwesten über die „Werderschen Obstgärten“ beidseitig der Kemnitzer Chaussee, Kemnitzer Straße und Hoher Weg bis fast an das Stadtzentrum. In der damaligen Potenzialanalyse des FNP 2020 wurde argumentiert, dass in den landschaftsgeprägten Bereichen eine Bebauung in zweiter Reihe denkbar wäre. Durch die Beanspruchung von Flächen für Wohnnutzungen innerhalb der zweiten Reihe und teilweise darüber hinaus, sind höhere Verdichtungen im Stadtgebiet entstanden, welche Auswirkungen auf die landschaftliche Prägung und auf das Stadtklima haben. Die großflächige Flächenfestsetzung von Wohnbauflächen mit landschaftlicher Prägung des FNP 2008 erzielt daher nicht mehr den gewünschten Effekt, eher besteht die Gefahr einer städtebaulichen Verdichtung und ungeordneter Zersiedlung bedeutender Grünräume, welche teilweise bereits im Stadtgebiet zu finden sind. Die Stadt Werder verfolgt weiterhin das Ziel, die landschaftsgeprägten Siedlungsbereiche zu erhalten. Aus diesem Grund wurden unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung und anhand der Tagesflächentemperaturen die vorhandenen „Innengrünflächen“ der Siedlungsflächen, soweit wie möglich, als Grünflächen ausgewiesen.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Zuge der Fortschreibung ein Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und die Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumildern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>(FNP-E S. 149 bis S. 155) aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes zu streichen, die landschaftsprägenden Siedlungsbereiche zu erhalten und behutsam weiter zu entwickeln.</p> <p>Dem zu befürchtenden weiteren Temperaturanstieg ist durch andere Mittel zu begegnen, die nicht zu individuellen Lasten der Grundstückseigentümer gehen.</p>	<p>und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass die „grünen Inseln“ im Kernstadtgebiet sowie offene Hanglagen zwischen Eisenbahnstraße und Hohen Weg, die Freiflächen im Umfeld des Stadtparks sowie der Wachtelberg und die Uferbereiche wichtige Funktionen der Abkühlung haben und entsprechend zu sichern sind. Dieser Fachbeitrag wird als Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt und in der Planung durch entsprechende Flächenausweisungen berücksichtigt.</p> <p>An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine Enteignung vorbereitet wird. Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhalten Flächen. Dabei sind entsprechend des § 1 Abs. 6 BauGB Belange zu berücksichtigen, worunter als Beispiel auch der Klimaschutz fällt.</p> <p>Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan nur gegenüber der Stadt und gegenüber den Ämtern und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Der Flächennutzungsplan schafft kein Baurecht und hat grundsätzlich keine unmittelbare Auswirkung gegenüber dem bauwilligen Bürger. Aus seinen Darstellungen lassen sich somit keinerlei Rechtsansprüche, beispielsweise auf Baugenehmigungen oder Entschädigung ableiten. Inhaltlich beschränkt sich seine Bindungswirkung auf die Grundstücksnutzung. Rechtswirkungen für den Bürger ergeben sich nur mittelbar, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen oder vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, der Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gem. § 35 Abs. 3 BauGB ein öffentlicher Belang sind. Um das städtebauliche Ziel der Sicherung der grünen Innenbereiche zu erreichen, wird aus den o.g. Gründen an der gewählten Darstellungsform festgehalten.</p>
Bürger 15 Vom 23.07.2024	<p>Mit Mail vom 08.02.2022 haben wir als Grundstückseigentümer einen Antrag gestellt, das Flurstück 35/2 im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes an den Innenbereich nach § 34 BauGB anzugliedern. Die Grundstückszufahrt (Flst. 523) liegt bereits im Innenbereich.</p> <p>Im Rahmen der gegenwärtigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf der</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Fortschreibung des FNP 2020 der Stadt Werder (Havel) – FNP 2040, mussten wir leider mit Bedauern feststellen, dass unser Antrag keine Berücksichtigung gefunden hat.</p> <p>Aus diesem Grund stellen wir hiermit nochmals den Antrag auf Einbeziehung der Fläche des Flurstücks 35/2 als Wohnbauland und bitten Sie, im Rahmen der Abwägung darüber zu entscheiden.</p> <p>Im Rahmen der Entscheidung geben wir den Hinweis, dass das Flurstück 407 in der Kemnitzer Chaussee 30 als Wohnbauland ausgewiesen ist. Das Flurstücke 531 im Hohen Weg 93 ebenfalls.</p> <p>Somit spricht aus unserer Sicht nicht dagegen, dass ggf., auch nur ein Teil des Flurstücks 35/2 als Wohnbauland ausgewiesen wird.</p> <p>Der besseren Übersicht fügen wir Ihnen zusätzlich einen Kartenauszug bei, der die oben beschriebene Situation zeichnerisch darstellt.</p>	<p>der Fortschreibung des FNP sollen die Zielstellung weiter verfolgt und die Grünstrukturen gesichert werden. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und die Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima, die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dieser Fachbeitrag wird als Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt und in der Planung durch entsprechende Flächenausweisungen berücksichtigt. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Der FNP regelt nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), und er schafft kein Baurecht. Es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert. Aufgrund der Außenbereichslage sowie der Zielstellung die Grünflächen mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen.</p>
Bürger 16 Vom 26.07.2024	<p>Mit Interesse habe ich von der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplanes gelesen.</p> <p>In Glindow scheint mir das Brauchwasserwerk mit den vorhandenen Leitungswegen eine Möglichkeit für ein Nah- bzw. Fernwärmenetz zu bieten.</p> <p>Der geplante Supermarkt am Kreisel Alpenstraße entfacht ein Entwicklungsinteresse auf der gegenüberliegenden Seite der Alpenstraße.</p> <p>Mit Hilfe der Grundstücke 209-216, 220-221, 240 und den Leitungswegegrundstücken 82,85, 87 könnte eine alternative für Leitung- und Verkehrswege für eine weitere Entwicklung der Erholungsflächen am Jahnufer geschaffen werden ohne die Seestraße zu belasten.</p> <p>Da die erwähnten Grundstücke für Glindower Verhältnisse zentral und zentrumsnah liegen, scheint das erklärte Ziel der geplanten Flächennutzungsplanänderung "aus-</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Eine mögliche zukünftige Nutzung des Brauchwasserwerkes für das Wärmenetz ist hier nicht Bestandteil der Planung, auch weil zum derzeitigen Stand keine Aussagen zur künftigen Wärmenetzentwicklung vorliegen.</p> <p>Die Stadt bedankt sich für den Hinweis, eine Anpassung des FNP ergibt sich daraus nicht.</p>



Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	gewogene und klimagerechte Entwicklung der Stadt" diese Überlegungen zu stützen.	
Bürger 17 Vom 26.07.2024	<p>Das Grundstück, Flurstück 214, Flur 004 Gemarkung Werder (Havel), Fläche 2109 m² ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 als Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche ist zum überwiegenden Teil Grasfläche.</p> <p>Seit Jahrzehnten wird das Grundstück nur noch sauber gehalten, damit es nicht verwildert. Zur besseren Nutzbarkeit des Grundstücks wäre die Ausweisung des Grundstückes als Wohnbaufläche wünschenswert.</p> <p>Das Grundstück befindet sich auf dem Wachtelberg zentrumsnah. Die Potsdamer Straße verläuft östlich und die Bundesstraße 1 westlich unweit des Grundstückes. Das Stadtzentrum von Werder befindet sich in 850 m Entfernung.</p> <p>Die Stadt Werder Havel hat mit dem Auftrag zur Erstellung eines neuen Flächennutzungsplans folgende Prämisse ausgegeben:</p> <p>„Der geltende Flächennutzungsplan geht von einem Zeithorizont bis 2020 aus. Die bei der Erstellung zugrunde gelegte Einwohnerentwicklung ist erreicht. Auf Grund der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion wird von einem anhaltenden Zuwanderungsdruck ausgegangen, der weitere Flächenbedarfe hervorruft.“</p> <p>Die Nutzung unseres Grundstücks als Grünfläche, wie sie bereits im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008 ausgewiesen war, ist für uns als Eigentümer nicht mehr zeit- und zweckmäßig, weil es sich schon lange nicht um einen Werderschen Obstgarten handelt. Zudem benachteiligt uns die Ausweisung als Grünfläche an der wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren, die bereits in den zurückliegenden Jahrzehnten in Werder Havel beispielsweise durch die Ausweisung vieler B-Plangebiete stattfand. Daher bitten wir Sie zu prüfen, ob die Grünfläche, welche sich letztlich in bester Innenstadtlage befindet, nicht besser den städtischen Wachstumszielen dienen können, wenn diese als Wohnbaufläche ausgewiesen werden würde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen sichern. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frichtluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass unter anderem der Wachtelberg eine wichtige Funktion der Abkühlung hat und entsprechend zu sichern ist. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Außernbereichslage sowie der Zielstellung die Grünflächen mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben.</p> <p>Unabhängig davon, regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert.</p>
Bürger 18 Vom 26.07.2024	<p>Im Jahr 2018 haben wir nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde zwei Anträge auf Vorbescheid zur Bebauung des ehemaligen Betriebsgeländes der Deponie Phöben gestellt. Seitens der Stadt Werder wurde das Einvernehmen verweigert, obwohl das weitgehend versiegelte Betriebsgelände im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M dargestellt ist.</p> <p>Die untere Bauaufsichtsbehörde hat uns empfohlen, bei der Stadt Werder darauf hinzuwirken, dass die Darstellung im Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche W</p>	<p>Berücksichtigung.</p> <p>Nach nochmaliger Überprüfung der genannten Fläche und in Abstimmung mit dem Ortsbeirat Phöben, wird die Fläche zum Entwurf der Fortschreibung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche geändert. Im Entwurf wird diese Fläche als Erweiterungsfläche „PHÖ 4“ gekennzeichnet. Die Änderung kann, aufgrund der vorhandenen Strukturen südlich der „Schmergower Straße“ und „Am Phöbener Bruch“, städte-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>geändert wird und dass die Innenbereichssatzung auf das ehemalige Betriebsgelände der Deponie erweitert wird. Entsprechende Anträge haben wir gestellt. Wir verweisen dazu auf das Schreiben der Gruppe [REDACTED] vom 2.Oktober 2022 sowie auf unser Schreiben vom 21.Mai 2024.</p> <p>Unsere Schreiben haben bedauerlicherweise nichts bewirkt. Im Antwortschreiben vom 21.Oktober führt Ihre Mitarbeiterin, Frau [REDACTED], aus, unser Anliegen auf Änderung der gemischten Baufläche M in eine Wohnbaufläche W werde im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt werden.</p> <p>Ein Blick in die Planzeichnung des Vorentwurfs vom 07.06.2024 belehrt uns jedoch eines Besseren. Der Vorentwurf stellt unser Grundstück unverändert als gemischte Baufläche M dar und berücksichtigt unseren Antrag auf Änderung in eine Wohnbaufläche W somit nicht.</p> <p>Wir fordern Sie daher nochmals auf, die Änderung in eine Wohnbaufläche W zu veranlassen.</p> <p>Die Antwort vom 30.05. auf unser an Sie gerichtetes Schreiben vom 21.05.2024, mit dem wir die Erweiterung der Innenbereichssatzung beantragt haben, wurde zwar von Ihnen unterschrieben, inhaltlich jedoch ebenfalls von Frau [REDACTED] formuliert. Frau [REDACTED] verweist darauf, dass die Erweiterung der Innenbereichssatzung in Nummer 4.3 als zentrales Vorhaben bis 2029 festgelegt sei. Frau [REDACTED] mutet uns somit zu, weitere fünf Jahre zu warten, bis unsere gemischte Baufläche M möglicherweise mit einer Innenbereichssatzung als Wohngebiet festgesetzt wird.</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Saß, wir können diese anhaltende Blockadehaltung für unser Bauvorhaben nicht nachvollziehen. Die Verweigerung des Einvernehmens zur Bebauung des ohnehin versiegelten ehemaligen Betriebsgeländes mit drei Einfamilienhäusern durch Ihre Verwaltung ist schlechterdings nicht nachvollziehbar.</p> <p>Wir regen daher an, dass sich der Bauausschuss der Stadt Werder selbst mit der Erteilung des Einvernehmens zu den drei Bauvorhaben befasst und wir Gelegenheit bekommen, in dieser Sitzung des Bauausschusses unser Bauvorhaben vorzustellen.</p> <p>Ferner erhält der Ortsbeirat Phöben Kopie dieses Schreibens mit der Bitte, unser Vorhaben in die Tagesordnung seiner nächsten Sitzung aufzunehmen.</p>	<p>baulich nachvollzogen werden (Wohnbaufläche).</p>
<p>Bürger 19 Vom 29.07.2024</p>	<p>Unsere kleine Siedlung „Am Riegelberg“, ist eine Gemeinschaft aus Bungalows, die etwa seit 1960 bestehen. Die Bungalows werden zum größten Teil durch Ihre Eigentümer bzw. deren Familien genutzt. Damit im Sinne des Bestandsschutzes und dem Werterhalt der Grundstücke auch kleinere Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen (natürlicher Verschleiß der Bausubstanz über diesen langen Zeitraum) durchgeführt werden können, bitten wir um eine Ausweisung im FNP – von bisher Grünfläche – auf Wochenendhaus Siedlung – in diesem Bereich. Eine Änderung in Wochenendhaus Gebiet – entspräche auch der tatsächlichen Nutzung.</p>	<p>Die Anfrage auf eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ kann aufgrund der Lage, innerhalb des Freiraumverbunds des Landesentwicklungsplans (LEP HR) nicht aufgenommen werden. Zielstellung der Landesplanung ist den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Mit einer „neuen“ Ausweisung einer Sonderbaufläche im FNP, auch wenn hier nur der Bestand gesichert werden soll, würde dem Zielanspruch nicht</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Schreiben 01.08.2024: Lage: Werder-Petzow, Flur 26, Flurstücke 328, 330, 335, 576, 325-1, 325-2, 326-3, 326-4 <i>Anschrift: 14542 Werder, Am Riegelberg 31bis 36 und Fercher Straße 9A (siehe Anlage A1)</i></p> <p><i>Erläuterungen:</i> Die oben aufgeführten Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campingplatz Riegelspitze. Der Campingplatz und auch die benachbarten Grundstücke sind durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits seit den 1960er Jahren von der Stadt Werder für die Freizeit- und Wochenenderholung entwickelt worden. Dafür liegen genehmigte Bebauungspläne der Stadt Werder und der Kreisbehörde für die Bebauung mit Wochenendhäusern vor. Als Beispiel füge ich die Bebauungspläne für die oben genannten Flurstücke an (Anlage A2, A3). Die letzten Baugenehmigungen wurden 1989 und 1995 erteilt. Letztgenannte unter Landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung für die Erweiterung eines Bungalows im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Seengebiet“ Az: N PG §72 PM-PL 307. Insgesamt befinden sich auf den genannten Flurstücken mit einer Fläche von insgesamt ca.2,7 ha 30 genehmigte Wochenendhäuser. Das genannte Wochenendhausgebiet ist mit Zuwegungen, der Versorgung von elektrischem Strom und Trinkwasser und Stellplätzen voll erschlossen. Die weiteren Bebauungspläne und Baugenehmigungen können bei Bedarf vorgelegt werden, sind aber auch im Archiv der Stadt Werder einsehbar. Sowohl der Campingplatz als auch die angrenzenden Flurstücke befanden sich vor 1989 in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG), das dem heutigen LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 entspricht. Weil der Status als Wochenendhausgebiet bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne ab den 1990er Jahren nicht übernommen wurde, möchte ich hiermit beantragen, die für o.g. Flurstücke den bereits früher vorhandenen Status als Wochenendhausgebiet im zukünftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wh (Wochenendhausgebiet) wieder auszuweisen und damit zukünftig durch die Kennzeichnung als Sonderbaufläche Wh im Flächennutzungsplan der Realität anzupassen.</p> <p><i>Begründung:</i> <i>In unmittelbarer Nachbarschaft unserer Grundstücke befinden sich die im FNP2020-FNP2040 neu ausgewiesenen Sonderbauflächen Wh 25 und Wh 26(Anlage I, 2024, S. 107 bis 108, Erschließung am Strengfeld).</i> <i>Gemäß der Begründung der Stadt Werder/ Havel im zu beschließenden FNP für die geplanten und ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet liegenden Sonderbauflächen Wh für WER 25 und WER 26 wird aufgezeigt, dass eine sensible und angepasste</i></p>	<p>Rechnung tragen und so einen Widerspruch zum § 1 Abs. 4 BauGB darstellen. Danach sind Bauleitpläne, hier der FNP, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit der weiterhin dargestellten Ausweisung als Grünfläche besteht kein Widerspruch zum Freiraumverbund. Unabhängig davon genießen die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen Bestandsschutz.</p> <p>Der Campingplatz Riegelspitze wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des damaligen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welcher sich zur damaligen Zeit in Aufstellung befand, Mit der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wird der Bestand nun übernommen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine Einwendungen erhoben. Mit dem Vorentwurf des FNP sind die Ziele der Raumordnung beachtet. Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Ausschnitt LEP B-B (Grünstreifen = Freiraumverbund)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Ausschnitt LEP HR</p> </div> </div>

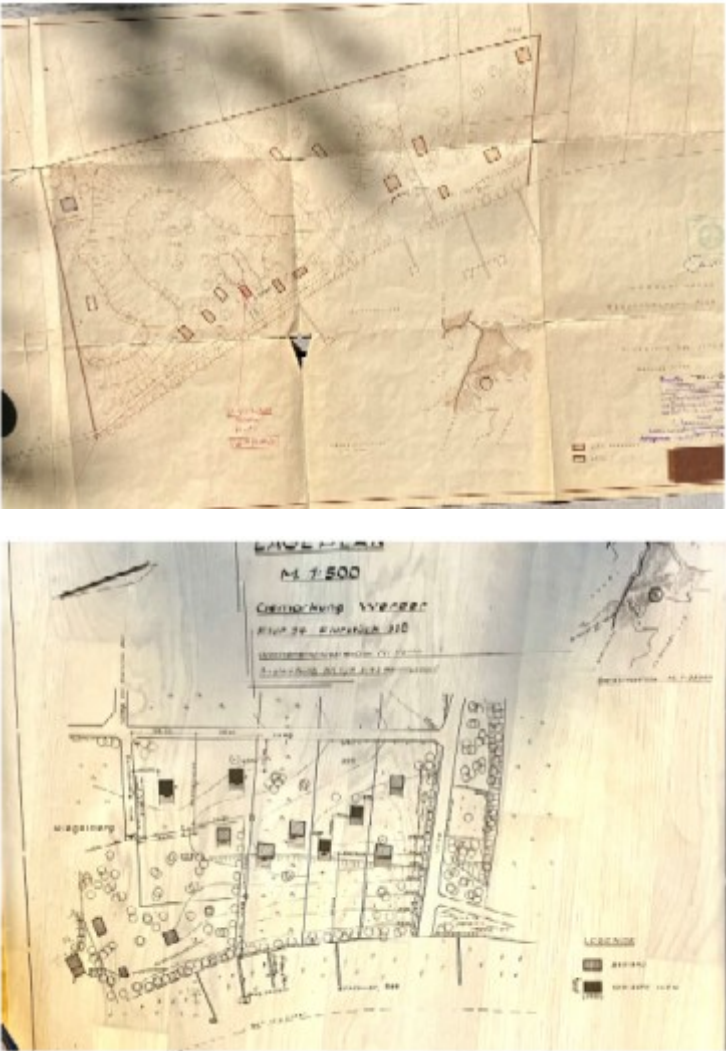
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>Nutzung als Sonderbauflächen Wh in Einklang mit den Zielen des Landschaftsschutzes möglich ist. Durch die Ausweisung als Sonderbauflächen Wh kann eine kontrollierte und geplante Entwicklung sichergestellt werden, die den ökologischen Wert der Fläche respektiert und gleichzeitig Erholungsmöglichkeiten bietet. Zusammenfassend sprechen die bestehenden Nutzungsmuster, die Nähe zum Campingplatz, für die Möglichkeit einer umweltverträglichen Entwicklung deutlich für die Ausweisung der Fläche am westlichen Ufer des Glindower Sees als Sonderbaufläche Wh und widerspricht nicht der zuvor zitierten Begründung im Entwurf zum FNP für die neuen Sonderbauflächen WH „WER 25“ und „WER 26“ Eine solche Entscheidung würde die touristische Attraktivität und die Erholungsqualität der Region nachhaltig stärken bei gleichzeitiger Beibehaltung der ökologischen Qualität. Es geht uns mithin nicht um eine zusätzliche Bereitstellung von Wochenendhäusern, sondern lediglich um eine de facto eine Anerkennung des Gebiets als Sonderbauflächen Wh – als das es derzeit genutzt wird.</i></p> <p><i>Die vorgeschlagene Umwandlung wäre in den von mir referenzierten Flächen ohne zusätzliche Eingriffe in die Natur möglich. Schließlich bestehen auf diesen Flächen bereits Wochenendhäuser mit Bestandsschutz aus DDR-Zeiten, die durch Bebauungspläne genehmigt wurden Es ist daher plausibel, auch die von uns spezifizierte Fläche am westlichen Ufer südlich des Campingplatzes als Wh auszuweisen, und damit die gegenwärtige Nutzung im zukünftigen FNP auch sachengerecht abzubilden.</i></p> <p><i>Quellen:</i> <i>Geoportal der Stadt Werder (Havel).</i> <i>Amtsblatt der Stadt Werder (Havel), 2024.</i> <i>Anlage I, Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040, Begründung – Vorentwurf, Stand: 07.06.2024.</i> <i>Anlagen zur Mail:</i> <i>A1 -Übersicht über das Wochenendhausgebiet „Am Riegelberg“</i> <i>A2 -Bebauungsplan vom 11.04.67 für Flst. 330</i> <i>A3 -Bebauungsplan Flst 335 und 328 und 576</i></p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>www.geoportal-werder-havel.de Anlage A1</p> <p>Auszug vom 31.07.2024 M 1 : 1500 (DIN A4)</p> <p>Regelberg 335</p> <p>Flur 626</p> <p>Werder (Havel) 123856</p> <p>Flur 630</p> <p>Brache</p> <p>Am Regelberg</p> <p>Am Regelberg</p> <p>Wochenenderholungsgebiet "Am Regelberg" Flur 576, 325, 326, 328, 330, 335, 338 Fläche ca. 2,7 ha</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		
Bürger 20 Vom 29.07.2024	der historische Charakter der Elisabethhöhe und deren Umgebung ist von Natur, dörflichem Wohnen, landwirtschaftlicher Nutzung mit kleinen bäuerlichen Betrieben	Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>geprägt. Sie besitzt naturräumlich hochwertige Flächen und ist es traditionelles Obstanbaugebiet. Landwirtschaftliche und bäuerliche Betriebe erzeugen die natürliche Nahrung für die Menschen. Zum Baublütenfest ist sie mit Schultz'ens Siedlerhof Teil der Blütenrundfahrt und Ausflugsziel vieler Menschen.</p> <p>Diesen Charakter sowie das Orts- und Landschaftsbild der Elisabethhöhe und Umgebung möchte ich erhalten. Im Flächennutzungsplan 2040 ist eine Gewerbefläche (GLI 7) nördlich der Poststraße und mehrere PV-Anlagen (PV 12, PV 13, PV 14, PV 16, PV 17) westlich und östlich der Karl-Liebnecht-Str. vorgesehen. Östlich der Karl-Liebnecht-Str. sind Maßnahmen zur Biodiversität (M5) und zur Retention (M3) geplant.</p> <p>Neue Gewerbeflächen oder eine industrielle Bodennutzung passen nicht in das Orts- und Landschaftsbild und zu dem historischen Charakter der Elisabethhöhe. Der Puffer von 130m zwischen dem Gewerbegebiet und dem Wohngebiet reicht nicht aus um die typischen Emissionen durch Lärm, Geruch und Licht usw. zu absorbieren. PV-Anlagen reduzieren die landwirtschaftliche Nutzfläche und verdrängen die bäuerlichen Betriebe.</p> <p>Eine Ausnahme bilden Agri-Anlagen die eine Doppelnutzung des Bodens ermöglichen. Vorstellbar wären solche Anlagen wenn sie den landwirtschaftlichen Betrieb nicht beeinträchtigen. Maßnahmen zur Biodiversität und Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser reduzieren ebenfalls die landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie fördern natürliche Lebensräume und dienen dem Erhalt der Natur und einer menschenwürdigen Umwelt. Hier sollten nur naturnahe Anlagen zugelassen werden, die das Orts- und Landschaftsbild und den Charakter der Elisabethhöhe nicht stören. Um den Bedarf an neuen Gewerbeflächen Rechnung zu tragen schlage ich Gewerbeflächen im nördlichen und südlichen Bereich der der Straße Zum Lindentor vor (siehe Karte). Die Anbindung an die A10 ist über die Straße Am Gewerbepark nur geringfügig länger und einfacher, da der Kreisverkehr am Ortseingang Glindow nicht befahren werden muss. In dem Gebiet befinden sich bereits eine Anzahl an Gewerbebetrieben.</p> <p>Die existierenden Betriebe im nördlichen Bereich der Elisabethhöhe (Schmidt Spedition, HavelFrucht) verursachen Lieferverkehr durch die Karl-Liebnecht-Str. Diese Betriebe könnten auf die neuen Gewerbefläche umziehen. Der Lieferverkehr fällt weg. Die dann frei werden Flächen und Bauten könnten für Freizeit und Erholung genutzt werden.</p> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher nicht unterschrieben. Auf Wunsch sende ich Ihnen ein eigenhändig unterschriebenes Exemplar per Briefpost zu.</p>	<p>PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Zum gewerblichen Standort GLI 7:</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angren-zende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiese-ner lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflä-chen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissi-onsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Die Aufnahme einer gewerblichen Baufläche an der Gemarkungs-grenze zu Ferch östlich der Klaistower Straße erfolgt nicht, weil sich dieser Bereich in einem wertvollen Landschaftsbereich mit hoher Be-deutung befindet, wie im Kriterienkatalog zur Standortwahl für PV-FFA ermittelt und aufgeführt.</p> <p>Aus diesem Grund erfolgt hier auch keine Flächenausweisung für PV-FFA. Diese sind innerhalb ausgewiesener wertvoller Landschaftsbilder ausgeschlossen (vgl. Kriterienkatalog zur Standortwahl).</p> <p>Gewerbliche Baufläche werden hier ähnlich bewertet und sollen eben-falls ausgeschlossen werden, um das Landschaftsbild nicht zu beein-trächtigen.</p>
Bürger 21 Vom 29.07.2024	wir haben den Vorentwurf des „neuen“ Flächennutzungsplanes für Werder zur Kenntnis genommen, vielen Dank für die umfangreiche Arbeit. Wie im Januar 2024	Die auf S. 96 der Begründung zum Vorentwurf aufgeführte Flächen-darstellung betrifft eine Bestandsfläche an der Berliner Straße,

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>von uns beantragt, ist die Fläche unserer Eigentumsgesellschaft „Holländer Mühle“ als Sonderbaufläche, die der Erholung dient und mit Wochenendhäusern bebaut ist, für die Kernstadt Werder (Havel) ausgewiesen (Seite 96). Die Lage des Gebietes ist mit:</p> <p>Berliner Straße, südlich des Stadtgebietes, an der Brücke; Zweckbestimmung: Wochenendhausgebiet, ausgewiesen.</p> <p>Hierzu wäre anzumerken, dass es sich bei der Lage nicht nur um die Flächen an der Berliner Straße handelt, sondern auch um die „Am Schwielowsee 126“.</p> <p>Wir bitten die Lagedarstellung entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Vielen Dank und freundliche Grüße vom Schwielowsee.</p>	<p>Strengbrücke. Der Hinweis aus der Stellungnahme bezieht sich auf Flächen an der Berliner Chaussee / Am Schwielowsee im Ortsteil Petzow, die als PET 1-Fläche im Vorentwurf neu aufgenommen wurden.</p> <p>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. Die Bereiche sind jedoch durch Wochenendhäuser und Gartenlauben baulich vorgeprägt.</p> <p>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 hergestellt wird. Eine Darstellung als Sonderbaufläche im FNP ändert demnach nicht den Gebietscharakter und soll nun mit der Fortschreibung auch planerisch dokumentiert werden.</p> <p>Zum Entwurf ist eine Reduzierung der Flächendarstellung gegenüber dem Vorentwurf erforderlich. Die Flächenausweisung ist nunmehr auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient ausschließlich dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation. Eine darüber hinausgehende Flächendarstellung ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zustimmungsfähig.</p> <p>Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat in einer ersten Abstimmung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Baufläche im Entwurf des FNP 2040 bestehen bleiben.</p>
Bürger 22 Vom 23.07.2024	<p>Ich bin vom o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffene Anwohnerin im Ortsteil Bliesendorf und möchte folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiege-</p>	<p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>lungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“ „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich habe selbst erhebliche Aufwendungen betrieben um eine Photovoltaikanlage auf der Dachfläche meiner Scheune zu errichten. Die Anlage deckt nicht nur meinen eigenen Strombedarf ab, es wird damit darüber hinaus auch in das Stromnetz eingespeist.</p> <p>Deshalb und auch aus den nachfolgenden Gründen lehne ich die Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen als Anwohnerin des Ortsteils Bliesendorf aus folgenden Gründen ab:</p> <p>Massive Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität, Erholung Als Anwohnerin bin ich bereits durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Der mit dem Bau dieser Anlage verbundene erhöhte Lärmpegel der Autobahn, verursacht durch die Abholzungen von Waldfläche, ist ein weiterer Punkt, der bereits spürbar als negative Folge eingetreten ist. Für mich würden die FFAA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus durch die optische und hörbare Anlage im Gebiet PV (16) eine weitere nicht hinnehmbare Zusatzbelastung und erhebliche negative Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten. Die hochfrequenten Töne der Wechselrichter der PV-FFA werden eine zusätzliche Belastung sein, welche sich dauerhaft nachteilig auf meine Gesundheit auswirken werden. Dies ist mir als Anwohnerin nicht zuzumuten.</p> <p>Weiterhin wird der Marktwert der Grundstücke und Häuser durch nur 100 Meter entfernte PV-FFA stark beeinträchtigt. Die Blend- und Heizwirkung der Module, die technische Überprägung der Landschaft durch weitere landschaftsfremde Objekte und die Geräusche der Wechselrichter verursachen eine weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität und führen zu Wertverlusten meiner Immobilie.</p>	<p>Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflä-</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich daher grundsätzlich strikt ab.</p> <p>Auch gebe ich zu bedenken, dass der Ortsteil Bliesendorf durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren würde.</p> <p>Das direkt hinter meinem Grundstück auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche geplante Gebiet für PV-FFA (Sonderbaufläche für Agri-PV) verbaut mit einer Mindesthöhe von 2,10 Meter die noch verbleibende Sichtachse zum Windrad. Damit gestaltet sich der folgende Anblick-Feld-PV-Anlage-Windrad. Ein Foto füge ich zur besseren Vorstellung als Anlage 1 bei. Damit würde bei der Umsetzung der Planung die Veränderung des Landschaftsbildes aufgrund der Anlagenhöhe gravierend werden.</p> <p>Es ist weiterhin anzunehmen, dass durch die Einfriedung der PV-FFA die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren geht. Dies bedeutet weiterhin eine gravierende Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Sicherheitsrisiko – Waldbrand Weiterhin bitte ich zu beachten, dass sich Solarmodule tagsüber bis auf 70 Grad aufheizen können und nachts ihre Umgebung erwärmen. In der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung und dem angrenzenden Waldgebiet wie die derzeitige Planung es vorsieht, ist mit einer Veränderung des Mikroklimas zu rechnen. Die Flächen, welche für eine Abkühlung und Frischluftregulierung zur Verfügung standen, sind dann verbaut und ich sehe hier zusätzliches Gefährdungspotential in der heißen Jahreszeit für Waldbrandgefahr. Auch wird die Ackerfläche, welche im Falle eines Waldbrandes als Schutz für den Ort (Brandschneise) genutzt werden könnte, überbaut.</p> <p>Damit stellen die PV-Anlagen am geplanten Standort ein erhöhtes Sicherheitsrisiko dar, welches ich nicht befürworten kann.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FAA vom 08.2023: „Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurde Bereiche um</p>	<p>chengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV-Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich von Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potentialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt.</p> <p>Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es dicht an den geplanten Potentialflächen für PV einen bebrüteten Rotmilanhorst (Krummahdbeg).</p> <p>Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitat nördlich: Plötziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gemäß Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequentierte Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Bevor eine abschließende Entscheidung zu den Errichtungsstandorten von PV-Anlagen rund um Bliesendorf getroffen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass es in Werder (Havel) ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich gibt, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden können (z.B. Haveltherme, Schulen und Kitas, Schaffung Dachfläche Parkhaus am Bahnhof etc.. Die Dachflächen der Hallen vom Magna Park könnten sogar an Energieunternehmen vermietet werden).</p> <p>Ich bitte Sie meine Gründe in die Entscheidungsfindung einzubeziehen und die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potenzialflächen für PV-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>FFA im Ortsteil Bliesendorf grundsätzlich abzulehnen.</p> <p>Anlage 1:</p> 	
<p>Bürger 23 Vom 26.07.2024</p>	<p>Als unmittelbar betroffener Eigentümer des Grundstückes Gemarkung: 123824 Glindow, Flur: 12, Flurstück 78, Lage: Karl-Liebknecht-Str. Nutzung 21-290 Gebäude- und Freifläche</p> <p>Nehme ich zu oben genannter Planung wie folgt Stellung:</p> <p>Ich beantrage die Anpassung des vorliegenden Entwurfs durch Einbeziehung der Grundstücke an der Karl-Liebknecht-Straße, insbesondere auch meines o.g. Grundstückes, bis zur Bliesendorfer Straße in die ausgewiesene Wohnbaufläche, d.h. die Änderung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche. Das entspräche der schon im Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 01/93 – Elisabethhöhe angedachten und im 1. Entwurf dieses Planes dargestellten und begründeten Abrundung der Siedlung durch Nachverdichtung der Ortseingänge, hier an der Karl-Liebknecht-Straße/Bliesendorfer Straße. Damals wurde aber wegen einer vorgegebenen Begrenzung der Anzahl verteilter Bauflächen der Geltungsbereich geändert und die Fläche aus der Planung herausgenommen. Durch die beantragte Anpassung würden die entsprechend der ursprünglichen</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebknecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt. Auf Grund von Stellungnahmen und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche</p>

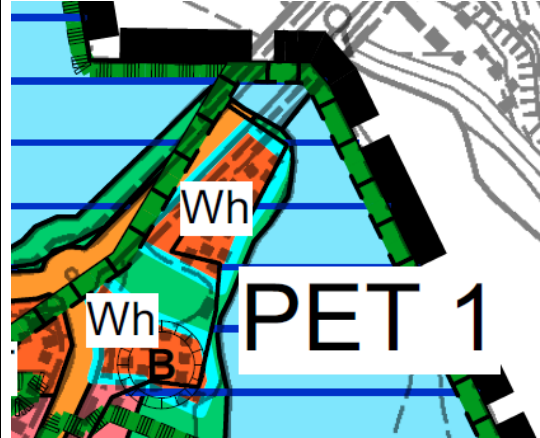
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Siedlungsstruktur vorhandenen „echten“ 3 Siedlungshäuser Baujahr 1929 wieder zur Kleinsiedlung gehören. Hier geht es auch um den Schutz und die Legitimierung vorhandener Wohnbebauung. Die gesicherte Erschließung kann unterstellt werden, eine mögliche Anbindung an die in der Karl-Liebkechtstraße vorhandene Abwasserleitung wird als realistisch gesehen.</p> <p>Für den zu erwartenden Bedarf an Wohnbauflächen durch die Entwicklung des Ortes Glindow (Campus, Gewerbe, etc.) bieten sich hier Möglichkeiten zur Ausweisung benötigter Bauflächen im Gemeindegebiet unter Nutzung vorhandener Infrastruktur.</p> <p>Dies entspricht auch dem aktuellen Vorschlag der Bauministerin Geywitz zum Umzug in ländlich Gebiete/mehr Menschen sollen aufs Land ziehen.</p> <p>Nicht zuletzt würde die Anpassung des Entwurfs unser Eigentum nachhaltig sichern und meinen Enkeln die Ansiedlung auf unserem seit 1956 in Familienbesitz befindlichen Grundstückes und damit eine Rückkehr nach Brandenburg im nahen Umkreis der Familie ermöglichen.</p> <p>Für schnelles Baurecht wäre eine Klarstellungssatzung/Ergänzungssatzung zum gültigen Textbebauungsplan denkbar.</p> <p>Ich hoffe, dass Sie meinen Argumenten folgen und diese Berücksichtigung im FNP finden.</p>	<p>neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt. Nach derzeitiger Einschätzung würde eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p>
Bürger 24 Vom 02.08.2024	<p>Bezugnehmend auf die außerordentliche Ortsbeiratssitzung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020, hier frühzeitige Beteiligung, anbei unsere Stellungnahme:</p> <p>Wir sind ein mittelständiger Handwerksbetrieb (Brunnenbau), der auf unseren jetzigen Flächen, westlich der Straße Am Phöbener Wachtelberg, einen Betriebshof betreibt. Es handelt sich um die Grundstücksflächen Gemarkung Phöben, Flur 005, Flurstücke 98, 562 und 563. Der jetzige Status der genannten Flurstücke – Gartenland im Außenbereich.</p> <p>Da zurzeit ein Verdrängungswettbewerb zwischen Wohnbebauung und Gewerbe herrscht, wären wir sehr daran interessiert, den Status der genannten Fläche in Mischgebiet zu ändern.</p> <p>Wir sind kein produzierendes Gewerbe, von dem ständige Emissionen ausgehen,</p>	<p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>sondern nutzen unsere Grundstücksflächen als Lagerplatz für unsre Materialien und Ausrüstungsgegenstände zur Ausübung unseres Handwerkes.</p> <p>Zurzeit besteht unser Betrieb aus fünf Mitarbeitern, die alle regional ansässig sind. Wir beschäftigen uns hauptsächlich mit der Herstellung von Löschwasserbrunnen für Kommunen, Forstbetriebe, Land und Bund. Wir sind Gewerbesteuerzahler der Stadt Werder (Havel).</p> <p>Falls sich der Status der Grundstücke nicht ändern lässt, wären wir durch den Verdrängungswettbewerb gezwungen, uns in Nachbargemeinden mit einer neuen Gewerbefläche anzusiedeln.</p> <p>Gern würde ich auch in einem persönlichen Gespräch diese Stellungnahme vertreten.</p>	
<p>Bürger 25 Vom 01.08.2024</p>	<p>Namens und ausweislich beiliegender Vollmacht zeige ich an, dass ich Herrn [REDACTED] im Rahmen der Wahrnehmung seiner Rechte vertrete.</p> <p>Herr [REDACTED] ist Eigentümer von Grundstücken in der Flur 26, Gemarkung Werder, hier Flurstück 711 und 65 sowie Flur 26, Flurstück 507 sowie Miteigentümer der Flurstücke 611,612. Die entsprechenden Grundstücke sind im Gebiet der früher bezeichneten Kleingartenanlage Baumgartenbrück bzw. der heute noch bestehenden Eigentümergemeinschaft Holländermühle.</p> <p>Die entsprechenden Grundstücke sind Bestandteil des zu ändernden Flächennutzungsplanes. An der Änderung des Flächennutzungsplanes hat der Mandat außerordentliches Interesse. Die entsprechenden Flächen sind nunmehr Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wochenendhausgebiet ausgewiesen.</p> <p>Bereits die Ausweisung des Gebiets als Wochenendhausgebiet wird als fehlerhaft eingeschätzt. Die Flächen sind als Ferienwohnungsgebiet und ergänzend als Flächen zur gewerblichen Nutzung sowie teilweise Wochenendhäuser genutzt.</p> <p>Die beantragte geänderte Einstufung schließt sich auch an die Einstufung KEM4 Kolonie Zern OT Kernitz an, welche für das dort bezeichnete Gebiet auch zur Sicherung von Arbeitsplätzen und der gewerblichen Nutzung, insbesondere den Wassertourismus, Hofladen, Angelteich und andere gewerbliche Einrichtungen berücksichtigt, hier insbesondere im Rahmen des vergleichenden Gebietes Kolonie Zern.</p> <p>Für das für die vorliegende Stellungnahme sind insbesondere im Rahmen der Fortschreibung des Entwurfs des Flächennutzungsplanes folgende Sachverhalte zu berücksichtigen.</p> <p>Im Rahmen der 31 baulichen Anlagen dienen derzeit der Vermietung und Verpachtung. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung des Flurstücks 711 und Teile der Bebauung als gewerbliche Nutzung im Rahmen der gewerblich genehmigten Steganlage. Diese begründet auch die Klassifizierung des Gebiets als Sonderbaufläche.</p>	<p>Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet der ehem. Kleingartenanlage Baumgartenbrück und der Eigentümergemeinschaft Holländermühle als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Die Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998). Sie ist durch Wochenendhäuser und Gartenlauben baulich vorgeprägt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP soll die bisher dargestellte „Grünfläche“ nun als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ geändert werden. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur in dem die städtebauliche Ordnung gem. § 1 BauGB für genehmigte Nutzungen, welche durch Befreiung von Geboten und Verboten einer LSG-VO auf besonders gelagerte Einzelfälle gewährt wurde, planerisch hergestellt wird.</p> <p>Weitere Entwicklungsabsichten über den Bestand hinaus sind nicht beabsichtigt.</p> <p>Zum Entwurf des FNP 2040 ist eine Reduzierung der Flächendarstellung gegenüber dem Vorentwurf erforderlich. Die Flächenausweisung ist nunmehr auf den bereits baulich genutzten Bereich beschränkt und dient ausschließlich dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation. Eine darüberhinausgehende Flächendarstellung ist innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht zustimmungsfähig.</p> <p>Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat in einer ersten Abstimmung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Beweis: Wasserrechtliche Genehmigung Gewerbe genehmigung Lageplan</p> <p>Die Grundstücke Baumgartenbrück sind über die Straße Am Schwielowsee verkehrstechnisch und über die Straße Alte Berliner Chaussee im Rahmen der Zufahrt erschlossen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Regelung Sonderbaufläche Zff. 4.6 ab Seite 95 des Planungsentwurfs werden die Flächen Berliner Straße und Straße Am Schwielowsee der Kernstadt Werder zugeordnet.</p> <p>Im Rahmen der Beschreibung des Gebietes ist es jedoch unterlassen worden und aus diesseitiger Sicht auch fehlerhaft bewertet worden, dass die Flächen als Ferienhausgebiet genutzt werden und gerade nicht als Wochenendhausgebiet und im Rahmen der Beschreibung des Gebietes – hier ab Seite 104 – ist es im Vergleich zur Vergleichsfläche Kolonie Zern unterlassen worden, die tatsächliche gewerbliche Nutzung der Flächen zu berücksichtigen.</p> <p>Die gewerbliche Nutzung erfolgt durch das genehmigte Betreiben im Rahmen der Errichtung einer gewerblichen Steganlage, durch das Betreiben im Rahmen der ausdrücklich dem Interesse der Stadt Werder liegenden alternativen grünen Energieerzeugung. Auf dem Gebiet sind die Dachflächen genutzt worden, um insgesamt 50 Kilowatt Strom zu erzeugen, welcher für die Nutzer als auch im Rahmen von zwei Ladeeinrichtungen genutzt werden kann.</p> <p>Insoweit entspricht hier auch die Nutzung dem zukünftigen Flächennutzungsplan.</p> <p>Darüber hinaus ist auf der Fläche (insbesondere 711) ein Bootshandel sowie weiteres Gewerbe ansässig. Dieses betrifft Energieerzeugung, Vermietung von Hausbooten, Vermietung Steganlage, Ferienhausvermietung, An- und Verkauf von Booten und Zubehör. Diese Gesamtnutzungen sind in der entsprechenden Beschreibung des Sondergebietes für die Fläche als auch in der Beschreibung der zukünftigen Nutzung, auch der Sicherung dieser Nutzung für die Zukunft, völlig außer Acht gelassen worden. Dieses ist neben der Ergänzung der zeichnerisch notwendigen Steganlage die Beschreibung der Entwicklung des Gebietes aufzunehmen.</p> <p>Die regenerierbare Energie ist ausdrücklich auf Seite 99 des Entwurfes beschrieben. Dieses Interesse soll auch in Zukunft weiter ausgebaut werden und ist für die Größe des Standortes bereits wesentlich entwickelt. Hierauf ist insbesondere auch im Rahmen der entsprechenden Leitsätze auf Seite 99 verwiesen. Es ist für das Gebiet selbst aufzunehmen und insbesondere auch hin die textlichen Feststellun-</p>	<p>und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Unter dieser Voraussetzung kann die Darstellung der Sonderbaufläche an dieser Stelle im Entwurf des FNP 2040 bestehen bleiben. Eine Entwicklung darüber hinaus ist, wie bereits ausgeführt, städtebaulich nicht beabsichtigt.</p> <p>Im Ergebnis wird die Fläche PET 1 zum Entwurf des FNP 2040 wie folgt geändert:</p>  <p>Flächengröße: 1,65 ha</p> <p>Südl. Fläche = 0,75 ha Nördl. Fläche = 0,9 ha</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>gen des Sondergebietes, wie vorgeschrieben.</p> <p>Herr [REDACTED] will das Gebiet auch entsprechend dem nunmehrigen Flächennutzungsplan 20240 weiter tatkräftig entwickeln und weiterentwickeln. Um hier die entsprechenden planerischen Grundlagen zu haben, ist der vorliegende Flächennutzungsplan der tatsächlichen Nutzung anzugleichen und die entsprechenden textlichen Feststellungen dem Entwurf hinzuzufügen um noch eine Hausbootsvermietung,</p> <p>Für das Gebiet werden auch Zweitwohnsitzsteuer und Kurtaxe erhoben.</p>	
<p>Bürger 26</p> <p>Vom 01.08.2024</p>	<p><u>Maßnahme M5 des Vorentwurfs Landschaftsplan (Fassung vom 07. Juni 2024) zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser</u></p> <p>Ich möchte mich im Namen der Anwohnerinnen und Anwohner der Glindower Dorfstraße 28,29,29a sowie 31 zur Maßnahmen M5 des Vorentwurfs des Landschaftsplanes der Stadt Werder (Havel) äußern. Grundsätzlich begrüßen wir die vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser, insbesondere die Entwicklung von Gehölzstrukturen und die Errichtung von Rückhaltestrukturen. Solche Maßnahmen sind essentiell, um den Herausforderungen des Klimawandels zu begegnen und die ökologische Stabilität unserer Stadt zu fördern.</p> <p>Allerdings möchten wir auf spezifische Bedenken und Erfahrungen der Anwohner hinweisen:</p> <p><u>Unterkellerungen der betroffenen Häuser:</u></p> <p>Die genannten Adressen weisen Unterkellerungen auf, was bei der Planung und Umsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser besondere Berücksichtigung finden muss. Insbesondere das Neubauvorhaben Glindower Dorfstraße 29a war Anfang des Jahres 2024 von einem Starkregenereignis betroffen, wodurch Grundwasser durch die Kellerfenster in das Gebäude eindrang. Diese Erfahrung zeigt, wie sensibel die Situation für die Anwohner ist.</p> <p><u>Erhöhung des Grundwasserspiegels:</u></p> <p>Es stellt sich die dringende Frage, wie die geplanten Maßnahmen den Grundwasserspiegel beeinflussen werden. Die Anwohner sind besorgt, dass durch die Implementierung der Rückhaltestrukturen eine weitere Erhöhung des Grundwasserspiegels erfolgt, was die Gefahr von Wassereintritt in die Keller verstärken könnte.</p> <p><u>Schutzmechanismen für Keller:</u></p> <p>Es ist von größter Bedeutung, dass Schutzmechanismen eingesetzt werden, um die Keller der betroffenen Gebäude vor einer Erhöhung des Grundwasserspiegels zu schützen. Welche spezifischen Maßnahmen sind vorgesehen, um sicherzustellen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs.1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden.</p> <p>Die Maßnahme 5 ist aus dem Landschaftsplan in den FNP integriert, der als Fachplan parallel zum FNP fortgeschrieben wird. Die Maßnahme zielt darauf ab, bei Starkregenereignissen weniger Oberflächenabfluss zu generieren, der in die Keller laufen kann. Das Wasser wird am Hang stärker zurückgehalten und versickert verzögert. Die an die Glindower Dorfstraße anschließenden Flächen werden bereits entwässert. Schutzmechanismen sind Aufgabe erst im Bebauungsplanverfahren oder in der Ausführungsplanung.</p> <p>Entsprechende Gutachten sind aufgrund des Umfangs eines Flächennutzungsplan- bzw. Landschaftsplanverfahren nicht vorgesehen, da wie oben bereits genannt, die Planungen in der vorbereitenden Bauleitplanung nur die Grundzüge der Entwicklung einer Gemeinde/Stadt darstellt. Daher sind auch entsprechende Gutachten in den nachgelagerten Planungsebenen anzufertigen.</p> <p>Ziel der vorgeschlagenen Maßnahme M 5 ist, negative Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet durch Starkregenereignisse zu mindern.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>dass die Keller trocken bleiben? Sind beispielsweise Drainagesysteme, Abdichtungen oder Pumpanlagen in der Planung berücksichtigt?</p> <p><u>Gutachten und deren Ergebnisse:</u> Wurden im Rahmen der Planung der Maßnahme M5 Gutachten beauftragt, um die Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel zu untersuchen? Wenn ja, welche Ergebnisse haben diese Gutachten erbracht? Es ist wichtig, dass die Anwohner über diese Untersuchungen informiert werden, um Transparenz und Vertrauen in die geplanten Maßnahmen zu gewährleisten.</p> <p>Abschließend möchten wir betonen, dass wir die Initiative zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser unterstützen, jedoch Bedenken und Bedürfnisse der Anwohnerinnen und Anwohner berücksichtigt und geeignete Maßnahmen zum Schutz ihrer Gebäude ergriffen werden müssen. Nur durch eine umfassende und transparente Planung kann sichergestellt werden, dass die Maßnahmen sowohl ökologisch sinnvoll als auch für die Anwohner verträglich sind.</p> <p><u>Flora-Fauna-Habitat im Ortsteil Glindow</u> Ich möchte mich zur Bedeutung des Flora-Fauna-Habitats in unserem Ortsteil äußern und dabei insbesondere auf die Maßnahme M5 des Vorentwurfs Landschaftsplan (Fassung vom 07. Juni 2024) eingehen.</p> <p><u>Wichtigkeit des Schutzstatus:</u> Das Flora-Fauna-Habitat in Glindow ist von großer Bedeutung und trägt maßgeblich zum Erhalt der Biodiversität in unserer Region bei. Der Schutzstatus dieses Gebietes gewährleistet die Erhaltung wertvoller Lebensräume für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten und stellt sicher, dass zukünftige Generationen eine intakte Natur erleben können. Der Erhalt solcher Schutzgebiete ist nicht nur für die lokale Fauna und Flora, sondern auch für die Lebensqualität der Anwohner von unschätzbarem Wert.</p> <p><u>Einfluss der Maßnahme M5:</u> In diesem Zusammenhang möchten wir wissen, ob die geplante Maßnahme M5 zur Verbesserung des Rückhalts von Niederschlagswasser Auswirkungen auf das Flora-Fauna-Habitat in Glindow hat. Es ist von entscheidender Bedeutung, dass solche Maßnahmen sorgfältig geprüft werden, um negative Auswirkungen auf geschützte Gebiete zu vermeiden.</p> <p><u>Vorkommen geschützter Vogelarten:</u> Es ist erfreulich zu berichten, dass neben einem Storchenpaar mittlerweile auch mindestens ein Wiedehopf in diesem Gebiet heimisch geworden ist. Die Eigentümer der Fläche haben deshalb eine Wiedehopfkasten aufgestellt, um den Lebensraum</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>dieser geschützten Vogelart zu unterstützen.</p> <p><u>Bekanntheit des Wiedehopf-Vorkommens:</u> Ist der Verwaltung das Vorkommen des Wiedehopfs in diesem Gebiet bekannt? Diese Information ist entscheidend, da der Wiedehopf eine geschützte Art ist, deren Lebensraum besonderen Schutz benötigt.</p> <p><u>Einfluss der Maßnahmen auf den Wiedehopf:</u> Haben die Maßnahmen aus dem Vorentwurf des Landschaftsplanes Einfluss auf das Vorkommen des Wiedehopfs? Es ist wichtig sicherzustellen, dass alle geplanten Maßnahmen im Einklang mit dem Schutzstatus des Flora-Fauna-Habitats stehen und keine negativen Auswirkungen auf den Lebensraum dieser und anderer geschützter Arten haben.</p> <p>Ich bitte die zuständigen Behörden, diese Fragen und Bedenken ernst zu nehmen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um den Schutzstatus des Flora-Fauna-Habitats in Glindow zu wahren und die wertvollen Lebensräume für unsere heimische Tierwelt zu erhalten.</p> <p><u>Maßnahme GLI 7 des Vorentwurfs Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 – Flächennutzungsplan 2040</u> Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) möchte ich mich zur Maßnahme GLI 7 äußern, die die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes vorsieht.</p> <p><u>Umsetzung des Gewerbegebiets GLI 7:</u> Wann wird das Gewerbegebiet GLI 7 konkret umgesetzt? Ein klarer Zeitplan wäre hilfreich, um die Anwohner über die bevorstehenden Veränderungen zu informieren und ihnen die Möglichkeit zu geben, sich auf diese einzustellen.</p> <p><u>Interessenten für die Flächen:</u> Gibt es bereits konkrete Interessenten für die Flächen im Gewerbegebiet GLI 7? Transparenz über die potenziellen Ansiedler ist wichtig, um die zukünftige Nutzung und deren Auswirkungen besser einschätzen zu können.</p> <p><u>Ansiedlung von Logistikunternehmen:</u> Ist zu erwarten, dass sich Logistikunternehmen im Gewerbegebiet GLI 7 ansiedeln? Diese Information ist von großer Bedeutung, da Logistikunternehmen typischerweise eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung mit sich bringen.</p> <p><u>Verkehrs- und Lärmbelastung:</u> Wie wird sich die Ansiedlung von Unternehmen, insbesondere von Logistikunter-</p>	<p>Vorschlag Abwägung zu GLI 7: Ein konkreter Umsetzungszeitraum für das ausgewiesene Gewerbegebiet GLI 7 kann nicht genannt werden. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er schafft kein unmittelbares Baurecht, sondern ist vorbereitende Bauleitplanung. Die Darstellung im FNP beschränkt sich auf die Art der Bodennutzung einer gewerblichen Baufläche. Die konkrete Ausgestaltung des Gewerbegebietes erfolgt im Rahmen eines erforderlichen Bebauungsplanes.</p> <p>Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den bestehenden Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nehmen, auf die Verkehrs- und Lärmbelastung in der Umgebung auswirken? Sind spezifische Maßnahmen zur Verkehrslenkung und zum Lärmschutz vorgesehen, um die Belastung für die Anwohner zu minimieren? Beispielsweise könnten Lärmschutzwände, Begrenzungen der Betriebszeiten und spezielle Verkehrsführungen zur Entlastung der Wohngebiete beitragen.</p> <p><u>Art des bevorzugten Gewerbes:</u> Welche Art von Gewerbe wird bevorzugt im Gewerbegebiet GLI 7 angesiedelt? Die Ansiedlung umweltfreundlicher und nachhaltiger Betriebe sollte im Fokus stehen, um eine positive Entwicklung für die Stadt und ihre Bewohner zu gewährleisten.</p> <p><u>Sicherstellung von Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit:</u> Wie wird sichergestellt, dass die neuen Betriebe im Gewerbegebiet umweltfreundlich und nachhaltig sind? Werden spezifische Auflagen oder Anreize eingeführt, um umweltbewusstes Handeln der Unternehmen zu fördern?</p>	
Bürger 27 Vom (unbekannt)	<p>Aufgrund des von der Stadt Werder (Havel) entworfenen Flächennutzungsplans, der u.a. eine Bebauung von Freiflächen mit PV- und Agri-PV-Anlagen und die deutliche Erweiterung eines Industriegebietes an der Poststraße vorsieht, jedoch keine Nutzung von Flächen innerhalb der Ortslagen der Stadt Werder (Havel) und des Ortes Glindow für Solarflächen bereitstellt, kommt es zu einer deutlichen Unausgewogenheit der Belastungen durch Lärm, Schmutz, Geruch und Blendwirkung. Gleichzeitig kommt es zu einer deutlichen Reduktion an Erholungswirkung des Wohnortes in der Ortslage Elisabethhöhe durch sichtbare, hörbare und riechbare Stressoren und die damit einhergehende Verminderung von Erholungsräumen. Diese Unausgewogenheit zwischen der „Stadt- und Landbevölkerung“ könnte zu einer deutlichen gesundheitlichen Belastung der betroffenen Landbevölkerung führen, obwohl die Verbraucher und Hauptnutzer des erzeugten Energierohstoffs innerhalb des Stadtgebietes zu finden sind.</p> <p>Um dieser Unausgeglichenheit entgegenzuwirken, fordere ich, [REDACTED], folgende Maßnahmen von der Stadt Werder (Havel):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bevor eine Bebauung der Freiflächen der Gemeinden der Stadt Werder (Havel) mit PV-Anlagen erfolgt, sollen alle öffentlichen Gebäude und Parkplatzflächen der Ortslagen der Stadt mit entsprechenden Anlagen ausgestattet werden. Die Verschattung der Parkplatzflächen erwirkt eine zusätzliche Abkühlung der Ortslagen und wirkt den Folgen des Klimawandels entgegen. Zudem wird die Stadt Werder (Havel) ihrer Vorbildwirkung gerecht und strahlt mit solchen Maßnahmen auch auf andere Städte und Gemeinden in Brandenburg zukunftsorientiert aus. 2. Die Hallen- und Parkplatzflächen des Magnaparks in Neu Plötzin sollen ebenfalls mit PV-Anlagen bebaut bzw. überdacht werden. Durch die flächendeckende Versiegelung des Areals mittels Asphalt und Pflaster kommt 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>es in den Sommermonaten dort zu erheblichen Temperaturerhöhungen (vier Grad Celcius, gemessen am Freitag, den 19.07.2023 um 12.00 Uhr, im Gewerbegebiet Nr. 8) verglichen mit der unmittelbaren Umgebungstemperatur an der B1. Dies ist eine unzumutbare Belastung für die dort arbeitenden Menschen und hat Auswirkungen auf die angrenzenden Areale.</p> <p>3. Nachweislich (Referenzprojekt der Hochschule Geisenheim im Rheingau) profitieren Weinberge von der Bebauung mit Agri-PV-Anlagen und fördern nicht nur Strom, sondern schützen auch den Weinbau vor den Folgen des Klimawandels: https://www.ardmediathek.de/video/ZGNhZWU5ZjUtMmMzZS00MmJhLTkyOGYtODk1MzgyMTY5Y2I4 Ich fordere, ein ähnliches Referenzobjekt zum gegenseitigen Nutzen für den Weinberg in der Stadt Werder (Havel) zu prüfen und ggf. umzusetzen.</p> <p>Für den Fall, dass sich meine Forderungen nicht umsetzen lassen und Sie den o.g. Bebauungsplan fortsetzen wollen, fordere ich weiterhin auf Grundlage der Artikel 15 und 14 Abs. 3 Satz 3 des Grundgesetzes folgendes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Für eine sinnvolle Bebauung der geplanten Freiflächen, die dem Naturschutz und damit einhergehend auch dem Gesundheitsschutz der Anwohner gerecht wird, ist ein ortskundiger Natursachverständiger von Nöten. Daher fordere ich, dass ich, als Naturschutzhelfer der Unteren Naturschutzbehörde, der dieses betroffene Gebiet betreut, in die Planung miteinbezogen werde. 2. Da eine klare Unausgewogenheit zwischen der betroffenen „Land- und Stadtbevölkerung“ hinsichtlich des entstehenden Profits und der Belastungen entstehen wird, fordere ich die Einrichtung eines Gesundheitsfonds durch die Stadt Werder (Havel), der den hier betroffenen Haushalten im Umkreis von 1.000 m zu Gute kommt. Die Betroffenen erhalten Entschädigungen, wie zum Beispiel die Möglichkeit der kostenlosen Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs innerhalb des Stadtgebietes und der Ortsteile, Freikarten für die Nutzung der Therme in Werder (Havel) oder andere die Gesundheit und das Klima fördernde Maßnahmen. 3. Die Betreiberfirmen der PV-Anlagen werden verpflichtet, einen prozentualen Gewinn in einem Klimafond der Stadt Werder (Havel) einzuzahlen, mit dem verschiedene Projekte des Natur- und Klimaschutzes prozentual entsprechend der von PV-Anlagen betroffenen Flächen der Gemeinden umgesetzt werden. 4. Die Stadt Werder (Havel) geht mit gutem Beispiel voran und verpflichtet sich, Straßen und Wege wieder mit Hecken und Straßenbäumen zu bepflanzen und dies nicht als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sondern rein zum Schutz des Klimas und damit zum Schutz seiner Bürger. 	<p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Ich würde mich freuen, mit Ihnen zu meinen o.g. Forderungen ins Gespräch zu kommen.	<p>Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der PV-FFA und vertraglichen Regelungen mit potenziellen Betreibern erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).</p> <p>Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht Flächennutzungsplan-relevant, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Bürger 28 Vom 29.07.2024	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde:</p> <p><i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</i></p> <p><i>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Glindow ausfolgenden Gründen vehement ab:</p> <p><u>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</u> Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Emissionen stark betroffen. Für die Anwohner</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>würden die FFA-PV Industrie Anlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich –Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft, Abstand kann Variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Analgen, S.. 19 – so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden.“</p> <p>Die PV-FAA zwischen Plötziner Weg und Mühlenberg würden an einer Hanglage stehen.</p> <p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung- Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren und der Status staatlich anerkannter Erholungsort könnte aberkannt werden.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FAA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: „Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg –Störungsarme Räume—unter Punkt 3</p>	<p>Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Schutzbezogene Ziele – 3.1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ wurden Bereiche um Glindow ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich von Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potentialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV—FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es dicht an den geplanten Potentialfläche für PV einen bebrütenden Rotmilanhorst (Krummahdberg). Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitate nördlich: Plötziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem gegeben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass</p> <p>(Hinweis durch die Stadtverwaltung = der angefangene Satz wurde in der Stellungnahme nicht zu Ende gebracht und fehlt gänzlich)</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	<p>Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Bürger 29	Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel)	Kenntnisnahme.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 29.07.2024	<p>betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde:</p> <p><i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</i></p> <p><i>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Glindow ausfolgenden Gründen vehement ab:</p> <p><u>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</u> Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Emissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV Industrie Anlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich –Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft, Abstand kann Variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Analgen, S. 19 – so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden.“</p> <p>Die PV-FAA zwischen Plötziner Weg und Mühlenberg würden an einer Hanglage stehen.</p> <p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind</p>	<p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung- Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren und der Status staatlich anerkannter Erholungsort könnte aberkannt werden.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FAA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg –Störungsarme Räume—unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ wurden Bereiche um Glindow ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich von Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potentialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV—FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p>	<p>des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>




Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es dicht an den geplanten Potentialfläche für PV einen bebrütenden Rotmilanhorst (Krummahdberg). Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitate nördlich: Plöziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem gegeben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass</p> <p>(Hinweis durch die Stadtverwaltung = der angefangene Satz wurde in der Stellungnahme nicht zu Ende gebracht und fehlt gänzlich)</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	
Bürger 30 Vom 29.07.2024	<p>Hiermit widersprechen wir der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2024. Speziell der Lfd-Nr. im Plan: GLI 7 „Erschließung Poststraße“.</p> <p>Die dargestellte Fläche mündet direkt an unser Grundstück und an weitere Grundstücke mit einer Einfamilienhausbebauung. Hier leben Junge Familien mit Kindern und Haustieren, die nun ein Gewerbegebiet direkt an die Zaungrenze bekommen sollen. Damit schwindet die Lebensqualität, weshalb wir uns für diesen Standort entschieden haben, um mit den Kindern hier ansässig zu werden.</p> <p>Zudem haben wir große Sorge und Angst, dass hier durch Gewerbe eine zusätzliche Lärmbelastung zu der L90 entsteht, sowie auch von Geruchsbelastung ausgegangen werden kann. Auch ein Wochenendbetrieb scheint dann nicht mehr auszuschließen zu sein.</p> <p>Zur westlich angrenzenden Wohnbaufläche (Elisabethhöhe) wird ein Puffer von 130m eingerichtet, um die oben genannten Punkte gegenüber den Anwohnern Rechnung zu tragen. Aber auf der Seite zur L90 (Klaistower Straße 44-52) soll die Fläche bis an die Grundstücksgrenze ausgewiesen werden.</p> <p>Das können und werden wir nicht gutheißen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Bitte suchen oder prüfen Sie alternative Standortlösungen, um nicht in einem gewachsenen Wohngebiet ein Gewerbegebiet anzusiedeln.</p> <p>Es geht hier schließlich auch um die Kinder im Ort, die damit in Zukunft nach Ausweichorten suchen, um nicht in oder an einem Gewerbegebiet zu wohnen. Zudem wird der Verkehr im Ort Glindow schon sehr durch die umliegenden Autobahnen sehr stark belastet. Es gibt keinen Tag mehr, an dem kein Stau im Ort ist. Mit angesiedelter Industrie ist auch von steigendem Verkehr oder Güterverkehr auszugehen, was dem anerkannten Erholungsort Glindow nicht guttun wird und dadurch alle leiden werden. Ob ansässige Wildtierarten, die Infrastruktur wie Straßen oder ÖPNV und natürlich die Anwohner des Ortes.</p> <p>Anlage</p> <div data-bbox="398 587 1238 858">  </div>	<p>Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Ein geeigneter alternativer Gewerbebestandort für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung ist im Stadtgebiet nicht vorhanden. An dem Standort wird daher weiterhin festgehalten.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigen Kenntnisstand der notwendigen Bedarfe für Gewerbeflächen wird im Entwurf der Fortschreibung der Immissionsschutz zur Wohnbebauung stärker berücksichtigt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag										
	<p>Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Fläche GLI 7 befindet sich im Süden des Stadtgebietes im Ortsteil Glindow und grenzt an der bestehenden gewerblichen Baufläche an der Poststraße an. Aufgrund der hohen Nachfrage an Gewerbeflächen und der aktuellen hohen Nutzungsauslastungen in den vorhandenen Gewerbegebieten ist es notwendig, ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, um zum einen dem hohe Nachfragebedarf nachzukommen und zum anderen den Wirtschaftsstandort Werder (Havel) weiter zu stärken.</p> <p>Insgesamt wird dem Trennungsgrundsatz gem. BImSchG Rechnung getragen. Zur westlich angrenzenden Wohnbaufläche (Elisabethhöhe) wird ein Puffer von ca. 130 m als Fläche für die Landwirtschaft gesichert. Darüber hinaus wird auch der Zielstellung entsprochen, dass die gewerbliche Baufläche sich in der Nähe von überörtlichen Straßen befindet. Von der Poststraße über die L90 in Richtung Süden kann die Bundesautobahn A 10 schnell erreicht werden (B1 und A10, Anschlussstelle 20 „Glindow“).</p> <p><u>Kernstadt Werder (Havel)</u></p> <table><tr><td colspan="2">Lfd-Nr. im Plan: WER 28</td></tr><tr><td>Stadt:</td><td>Werder (Havel)</td></tr><tr><td>Flächengröße:</td><td>2,1 ha</td></tr><tr><td>Darstellung:</td><td></td></tr><tr><td colspan="2">Frischließung:</td></tr></table>	Lfd-Nr. im Plan: WER 28		Stadt:	Werder (Havel)	Flächengröße:	2,1 ha	Darstellung:		Frischließung:		
Lfd-Nr. im Plan: WER 28												
Stadt:	Werder (Havel)											
Flächengröße:	2,1 ha											
Darstellung:												
Frischließung:												
Bürger 31 Vom 28.07.2024	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht“ Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde:</p> <p><i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</i></p> <p><i>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Son-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere</p>										

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>derbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Glindow ausfolgenden Gründen vehement ab:</p> <p><u>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</u> Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Emissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV Industrie Anlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich –Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft, Abstand kann Variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Analgen, S.. 19 – so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden.“ Die PV-FAA zwischen Plötziner Weg und Mühlenberg würden an einer Hanglage stehen. „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“ Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung- Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FAA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV-FFA technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p>	<p>re wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächen-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3-1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Population.</p> <p>Die Potenzialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potenzialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich, [REDACTED], auf Folgendes aufmerksam:</p> <p>Versuchsergebnisse aus dem Obstbau mit Agri PVA, veröffentlicht im Fachmagazin</p>	<p>nutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>„Der Obstbau“ 7/2024 S. 324 folgende zeigen, dass die Erstellung der PVA zu extremen Bodenverdichtung führen, die eine Versickerung des Regenwassers in den Untergrund verhindern. Eine Tiefe- und Bodenlockerung mit Spezialtechnik wurde in Vorbereitung der Apfelpflanzung durchgeführt.</p> <p>Durch die konzentrierte Ableitung des Regenwassers über die Tropfkante erfolgt eine Verschlammung des betroffenen Bodenareals, bei Starkregen bilden sich Erosionsrinnen, in denen das Wasser sturzartig abfließt. Beim Befahren der Anlage gräbt sich die feuchte Fahrspur immer tiefer ein als die trockene Spur, welche unter den Solarmodulen liegt. Das verstärkt den Erosionseffekt bei Starkregen und die Überschwemmungsgefahr.</p> <p>Aus den Versuchsergebnissen im Obstbau mit Agri-PV Anlagen wird deutlich, dass es zu einer Zunahme von Mehltauinfektionen und auch von Schorf im ungeschützten Bereich der Anlagen kam. Das führt notwendigerweise zur Intensivierung der Pflanzenschutzmaßnahmen.</p> <p>Eine Frostschutzberegnung zur Spätfrostabwehr ist in Obstanlagen mit PVA nicht möglich.</p> <p>Damit gehen Obstanbauflächen in Größenordnung verloren. Das ist gerade die notwendige Fruchtfolge über einen längeren Zeitraum ein Ausschlussgrund für die Errichtung einer PVA im Werderaner Obstanbaugebiet.</p> <p>Durch die Klimaveränderung nimmt die Spätfrostgefahr zu, Ernteauffälle wie in diesem Jahr sind die Folge. Die gegenwärtig laufende Sanierung des Brauchwasserwerkes Glindow sowie des Rohrnetzes sichern die Versorgung der Anbauflächen während der Vegetationsperiode.</p> <p>Perspektivisch kommt die Brauchwasserbereitstellung zur Frostschutzberegnung hinzu. 1,7 Mio € Fördermittel aus dem Landeshaushalt wurden bereitgestellt, die Kofinanzierung erfolgt durch die Stadt Werder (Havel), wissenschaftliche Unterstützung gibt die TU Dresden. Eine in diesem Frühjahr erfolgte 4 ha Apfelneupflanzung auf der Glindower Platte ist bereits mit Frostschutzregnern ausgerüstet.</p> <p>In meiner Eigenschaft als langjähriges Vorstandsmitglied der Teilnehmergeinschaft in den Bodenordnungsverfahren Feldlage Glindower Platte, Verf.Nr.: 106393, Plessower Obstflur Verf.Nr.: 108393, Ortslage Bliesendorf Verf.Nr. 1-023-C sehe ich einen eklatanten Widerspruch zwischen den Zielen und den bisher erreichten Ergebnissen in den og. Bodenordnungsverfahren und der Errichtung von Photovoltaikanlagen in unmittelbarer Nähe der Elisabethhöhe und Bliesendorf. Die Verfahren wurden 1993 angeordnet. In jahrzehntelanger Arbeit und unter Verwendung erheblicher Steuermittel aus dem Landeshaushalt, der Stadt Werder (Havel) und finanzieller Mittel der Teilnehmergeinschaft wurden Grundlagen für die weitere Entwicklung des Obst- und Gartenbaus, der allgemeinen Landwirtschaft und des Tourismus</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>geschaffen. Die Bodenordnungsverfahren Feldlage Glindower Platte und Plessower Obstflur sind noch nicht abgeschlossen.</p> <p>Die Errichtung der geplanten Photovoltaikanlagen führt demzufolge die Zielstellung und die bisher erreichten Ergebnisse ad absurdum.</p> <p>Finanzielle Rückforderungen von Steuermitteln und Mitgliederbeiträgen der Verfahrensteilnehmer sind wahrscheinlich. Ich werde im Fall des Baus der PV-FFA diese Forderung nach Rückzahlung für Verfahrensteilnehmer erheben.</p> <p>Einwände zum geplanten Gewerbegebiet an der Poststraße</p> <p>Gegen die maßvolle Erweiterung des Gewerbegebietes an der Poststraße im Umfeld des Baustoffhandels Raab Karcher habe ich keine Einwände. Jedoch die Flächengröße lt Pressinformation (MAZ, 23.07.24) ist mit 26,6 ha m.E. überdimensioniert. Es gibt keine Aussage darüber, ob sich die Nutzungsart des Gewerbegebietes an die umgebende Wohnbebauung mit dem Schwerpunkt Elisabethhöhe anpasst. Eine zusätzliche Belastung des Straßenverkehrs durch Glindow sowie Lärm, Staub und Lichtverschmutzung ist den Bürgerinnen und Bürgern nicht zuzumuten. Der Bau einer Ortsumgehungsstraße ist dringend geboten.</p> <p>Nach dem Vorgetragenen lehne ich den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) ab und erwarte eine Überarbeitung im Rahmen des weiteren Verfahrens.</p>	<p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflä-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>chen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p>
<p>Bürger 32 Vom 28.07.2024</p>	<p>Meine Stellungnahme zum Entwurf eines geplanten Gewerbegebietes und PV-Anlagen auf Elisabethhöhe Das bestehende Gewerbegebiet Ecke Klaistower Straße/ Poststraße zu erweitern, war mit als Bewohnerin des Gemeindeteils Elisabethhöhe schon vor Jahren bekannt und ich unterstützte das Vorhaben. Es hätte die Infrastruktur verbessert, Arbeitsplätze geschaffen, Steuereinnahmen generiert.</p> <p>Nun wird aktuell ein umfänglicher Planungsentwurf (FNP) zur Diskussion gestellt, der ob seiner Dimensionen zu Unruhe bei den Bewohnern führt. Ich kritisiere die eingeräumte Frist für eine Auseinandersetzung und für Einwände, die ich für viel zu kurz halte, zumal in der Urlaubszeit nicht alle Betroffenen sich äußern können. Die markierten Flächen für das Gewerbegebiet wie auch für die PV-Anlagen im Planungsentwurf gegeben keine Auskunft über die tatsächlichen Größenordnungen, für die eine Nutzungsänderung vorgesehen ist. Hinreichende Informationen sind äußerst wichtig, damit man sie beurteilen kann.</p> <p><u>Meine Position zum Gewerbegebiet</u> In einem vertretbaren Rahmen bin ich für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und die Ansiedlung neuer Unternehmen. Doch diesen Rahmen kann ich nicht erkennen.</p> <p>Ich vermisse in der Planung, wie die Einbindung des Gewerbegebietes in das überlastete Straßennetz geschehen soll. Oft wälzt sich ohnehin ein erhöhtes Verkaufskommen durch den Ort und staut Glindow zu. Als Bewohnerin der Elisabethhöhe erlebe ich sehr oft ein Ausweichen des Umleitungsverkehrs der A10 durch unsere Straße, sodass wir an manchen Tagen kaum aus unserem Grundstück herauskommen und für eine Fahrt nach Werder zum Einkaufen, zur Bank oder zum Ärztehaus nicht 10 Minuten, sondern bis 50 Minuten benötigen. An der Situation wird sich nichts ändern. Deshalb kann ich dem Vorhaben nur zustimmen, wenn gleichzeitig eine Umgehungsstraße für den Verkehr realisiert wird. Den Plan gab es schon seit Langem (vgl. Oststeilentwicklungskonzept, Stand 2020), durch eine Verlängerung der Havelobstallee bis zur Einbindung in den Kreisverkehr am südlichen Ortsausgang in Glindow, die Ortsdurchfahrt zu entlasten. Sie nützt in dem Fall nicht nur den angesiedelten Unternehmen, sondern dient als Umgehung für die Staus auf der A10</p>	<p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflä-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zwischen Groß Kreutz und Glindow/Klaistow. Darüber gibt es keine Aussagen im vorgelegten Plan. Diese Forderung zu stellen, erwarte ich vom Ortsbeirat Glindow und von der Stadtverwaltung Werder (Havel)!</p> <p>Des Weiteren gibt es keine Aussagen, welche Art von Gewerbe angesiedelt werden sollen. Insofern kann niemand einschätzen, wie stark die Belastungen, Einschränkungen und Nebenwirkungen für die Anwohner sein werden. Im Rahmen des Verfahrens fordere ich ein Mitbestimmungsrecht der gewählten Vertreter in den Gremien und Ausschüssen sowie eine Kontrollinstanz über die Einhaltung ökologischer, ökonomischer und humaner Parameter!</p> <p><u>Meine Position zu den PV-Anlagen</u> Bei der Betrachtung der geplanten Flächen für PV-Anlagen fällt ins Auge, dass damit das historisch gewachsene Umfeld und Erscheinungsbild der Elisabethhöhe zerstört wird. Dagegen wende ich mich und lehne die Verwirklichung ab. Als Chronistin im Heimatverein Glindow, als Mitglied im Förderverein zur Heimatpflege und als Mitglied in der Chronistenvereinigung Potsdam Mittelmark (CPM) habe ich jahrelang die Geschichte des Gebietes erforscht und verbreitet.</p> <p>Den Bewohner der Poststraße, der Karl-Liebnecht-Straße und der Goethestraße werden Anlagen zugemutet, die ihre Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Erst recht die Bewohner der außerhalb der Siedlung gelegenen Höfe sind davon betroffen. Abstandsflächen vom Gewerbegebiet und von den PV-Anlagen zu den Wohnbauten sind nicht definiert.</p> <p>Die Siedlung Elisabethhöhe wurde 1927 gegründet und feiert in drei Jahren ihr 100jähriges Bestehen. Die aus verschiedenen Gegenden Deutschlands stammenden Siedler schufen sich mit dem Obst- und Gemüseanbau eine neue Existenz. Dem Zweck dienten auch die 2,5 Hektar Land im sogenannten „Vogelschutz“ hinter ihren typischen Siedlungshäusern. Sie gründeten 1929 die „Obst- und Gartenbau-Genossenschaft“, bauten eine Schule für ihre und die Kinder von Bliesendorf und trafen sich in der 1932 zuletzt gebauten Gaststätte „Zum letzten Siedler“. Der Zusammenhalt der Siedler war über viele Jahre legendär und ein hohes Gut. Der 1992 gegründete Förderverein Elisabethhöhe, setzte sich für die Belange der Bewohner ein und förderte die Gemeinschaft. Er wurde 2012 zum 85jährigen Bestehen der Siedlung umbenannt in „Förderverein zur Heimatpflege Elisabethhöhe“. Und um die Heimatpflege geht es im vorliegenden Fall. Wie soll man den nach der Wende neu</p>	<p>chen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Die konkrete Ausgestaltung des Gewerbegebietes erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zugezogenen Bewohnern der Siedlung erklären, was gerade mit ihrer Heimat geschieht? Der Plan, nach der Wende auf dem sogenannten Vogelschutz neue Siedlungshäuser zu bauen, wurde Anfang der 1990er-Jahre abgelehnt, weil damit der Charakter der Siedlung zerstört worden wäre. Und dies soll heute auch nicht geschehen! Doch die Anlagen tun es! Ich will mir nicht vorstellen, dass ein Biotop zerstört werden soll und ich nicht mehr durch eine freie unverstellte Natur gehen kann. Das war bisher eines meiner Wertmaßstäbe warum ich auf Elisabethhöhe lebe.</p> <p><u>Was mich außerdem bewegt</u></p> <p>Eine Frage, die mich im Zusammenhang mit den ausgewiesenen Flächen bewegt, ist die nach den Eigentümern. Welche Position beziehen sie? Die Nutzung diente bisher vorwiegend landwirtschaftlichen und obstbaulichen Interessen und werden auch heute noch zum größten Teil so genutzt. Getreide wird angebaut. Pferde grasen auf den Weiden. Spaziergänge zu jeder Jahreszeit lassen Menschen Kraft schöpfen. Und das soll so bleiben.</p> <p>Aus den vorgenannten Gründen lehne ich den Entwurf des FNP der Stadt Werder (Havel) ab.</p>	<p>Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.
Bürger 33 Vom 24.07.2024	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde:</p> <p><i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</i></p> <p><i>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Glindow ausfolgenden Gründen vehement ab:</p> <p><u>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</u></p> <p>Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Emissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV Industrie Anlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich –Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft, Abstand kann Variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Analgen,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung</p>

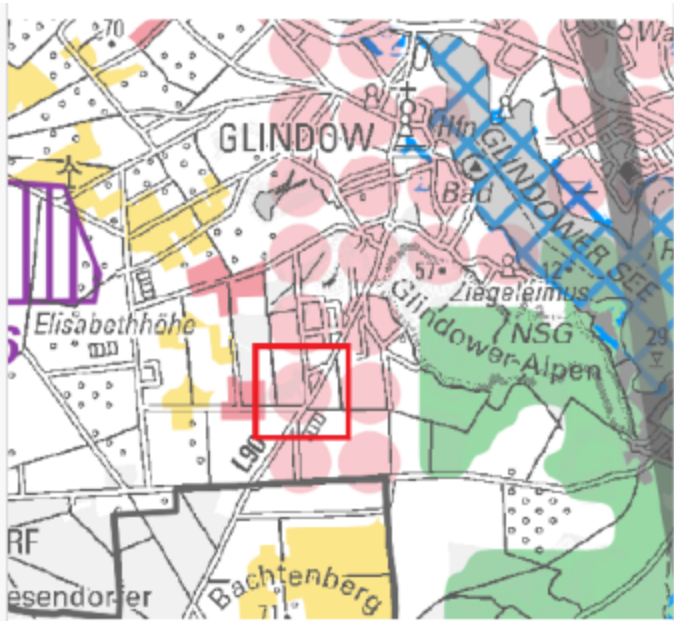
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung- Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FAA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg –Störungsarme Räume—unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1 „Arten und Lebensgemeinschaften“ wurden Bereiche um Glindow ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Population.</p> <p>Die Potentialfläche südlich von Glindow/Elisabeth werden regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV—FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p>	<p>von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

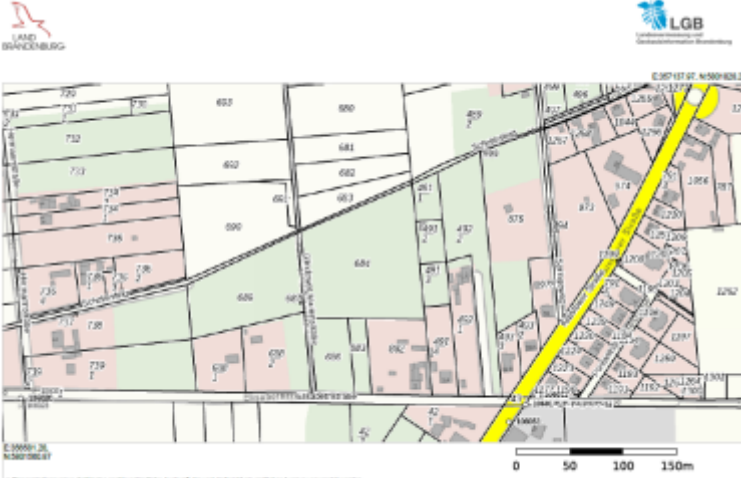
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Her ■■■ Vogelschutzarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem gegeben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass erstmal alle öffentlichen Gebäude mit Solarzellen bebaut werden. Betriebshallen und Ställe. Wenn wir alles bebauen, was sollen wir dann Essen...? Äpfel aus Südafrika, Kirschen aus der Türkei, Pflaumen aus China! Alles der Umwelt zu Liebe!!!</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	
<p>Bürger 34 Vom 18.07.2024</p>	<p>Nochmals vielen Danke für das angenehme Gespräch am 11.07.2024 (mit Ortsvorsteher Glindow)</p> <p>Unser Anliegen: Aufnahme unserer Flächen zwischen Schelmsteig und Elisabethstraße als zukünftige Wohnbauflächen im FNP</p> <p>Bitte nehmen Sie unser Anliegen, wie besprochen, auf die Agenda zur nächsten Ortsbeiratssitzung am 31.7.2024. Im Anschluss wollen wir (Besitzergemeinschaft s. u.g Flurstücke) die offizielle Stellungnahme fristgerecht bis zum 08.08.2024 einreichen.</p> <p>Begründung zu unserem Anliegen: Steht im Einklang zu den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung (s.FNP Vorentwurf Begründungsschreiben Kapitel 3). Unsere Flächen sind im LEP HR und im Regionalplan Havelland-Fläming als Gestaltungsraum „Siedlung“ (LEP HR – s. Ziel Z 5.6) ausgewiesen, d.h. dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnbauflächen (quantitativ) möglich.</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Städtebauliche Wohnbaupotenziale werden im Ort Glindow an anderer Stelle vorgesehen (z.B. GLI 11). Unter Berücksichtigung der gesamstädtischen Entwicklung und dem Ziel der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der benannten Fläche wird an dieser Stelle aktuell keine städtebauliche Entwicklungsabsicht gesehen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 20 Wohnbauflächen ausgewiesen. Der FNP hat auch eine überschlägige Berechnung zum Wohnbedarf vorgenommen. In Summe können mit den neu festgelegten Wohnbauflächen gerundet 282,15 Wohneinheiten generiert werden. Zusätzlich zu den Wohnbauflächen werden auch gemischte Bauflächen, in dem grundsätzlich auch Wohnen zulässig ist, im FNP neu ausgewiesen. So werden in der Fortschreibung weitere 10 neue gemischte Bauflächen ausgewiesen, welche einer überschlägigen Berechnung von 186,25 Wohneinheiten entspricht. Insgesamt ergeben sich 472,4 neue Wohneinheiten für das Stadtgebiet Werder (Havel). Bei einer Annahme von knapp 2 Einwohner je Haushalt (Statistisches Bundesamt, 2019, Entwicklung der Pri-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche soll das städtebauliche Ziel unterstützt werden, weiteren Wohnraum in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, zu schaffen.</p> <p>Es handelt sich um eine kleinere Arrondierung im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete.</p> <p>Heutige Splittersiedlungen (zwischen Schelmsteig und Elisabethstraße) werden zusammengefasst und damit aufgelöst.</p> <p>Ist eine infrastrukturnahe und verkehrssparende (Bildungseinrichtungen, öffentlicher Nahverkehr, Erschließung über Elisabethstraße) Wohnsiedlungsentwicklung.</p> <p>Beigefügte Anlagen: Auszug aus dem Brandenburg Viewer, zeigt die potentielle Fläche mit der bisherige Flächenaufteilung und Flurnummer (491/1, 492/2, 491/3); 684, 686, 883 Kopie Entwurf Feldlage Glindower Platte (160 bis 162) Auszug Festlegungskarte aus Regionalplan Havelland-Fläming</p> 	<p>vathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch) ergeben sich dann Wohnräume für ca. 916 neue Einwohner. Das würde einen Bevölkerungszuwachs von ca. 3,4 % (Basisdaten: 27.060 Einwohner im Jahr 2023) ermöglichen.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		
Bürger 35	<p>Nach der Grundbucheintragung bis ich als Mitglied einer Erbengemeinschaft zum Flurstück 62/1 Blatt 2557, Flur 8 Flurstück 232 und Flur 12 Flurstück 62/1 Ziemstraße anteilmäßige Erbin.</p> <p>Aus beredetem Interesse möchte ich Auskunft darüber, ob im Flächennutzungsplan eine Änderung des Flurstücks 62/1 (Ackerland Ziemstraße) geplant ist. Das Grundstück wird weder von mir als auch von den anderen Erben genutzt. Dieses Brachland liegt an einer ausgebauten Straße wofür ich 1.595,99 Euro Straßenbaukosten zu entrichten hatte. Nutzer der Straße sind die Anwohner auf der anderen Seite der Straße.</p> <p>Das alles nur weil mein Grundstück im Außenbereich des Ortsgebietes liegt. Wer soll diesen Unsinn noch verstehen.</p> <p>Ich bitte um gewissenhafte Prüfung meines Anliegens.</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Wohnbauflächenentwicklung an der Karl-Liebknecht-Str. in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, und an der westlichen Ziemensstraße nicht weiterverfolgt.</p> <p>Auf Grund von Stellungnahmen und nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungs-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		zeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt.
<p>Bürger 36 bis Bürger 126 Vom 23.07.2024 bis 31.07.2024</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040, ist der Entwurf seit dem 27.06.2024 öffentlich einsehbar. Während der Dauer der Auslegungsfrist (bis zum 08.08.2024) besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir, dieses Schreiben unterzeichnenden Anwohner von Elisabethhöhe, möchten hiermit vorab unsere Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes an den Ortsbeirat Glindow übergeben. Wir bitten nun entsprechende Protokollierung dieses Vorgangs in der Sondersitzung am 31.07.2024.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>Der Ortsteil Glindow übernimmt verschiedene Funktionen im Stadtgebiet, die jeweils mitprägend für das Orts- und Landschaftsbild des Ortes sind. Durch die Lage am Glindower See und entsprechenden Einrichtungen im Uferbereich sowie dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen und der historischen Ziegelei besteht in Glindow einer der Hauptschwerpunkte des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung. Darüber hinaus bildet Glindow einen Siedlungsschwerpunkt mit eigener Nahversorgungsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem verfügt Glindow auf der Glindower Platte über einen großen Anteil der traditionellen Obstanbaugebiete der Region Werder (Havel) inklusive obst- und gemüseverarbeitender Betriebe.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Ortsteils machen einen Anteil von ca. 60% der Gemarkungsflächen des rd. 13 km² großen Ortes Glindow aus.</p> <p>Der Siedlungsbereich von Glindow weist als Besonderheit eine weit verzweigte bandartige Bebauungsstruktur auf, in deren Zwischenräumen sich naturräumlich hochwertige Flächen befinden.</p> <p>Der Siedlungsbereich Elisabethhöhe, ca. 2,5 km südwestlich vom Ortskern Glindow auf der Glindower Platte wurde ab 1925 planmäßig als Obstbauernsiedlung angelegt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Insgesamt haben 91 Bürger eine Stellungnahme abgegeben, welche im Wesentlichen den gleichen Inhalt wiedergeben. Aus diesem Grund wurde für eine bessere Lesbarkeit die Stellungnahme in den Abwägungsprozess einmal dokumentiert. Der Ortsbeirat hatte nach der Sondersitzung vom 31.07.2024 die Stellungnahme entsprechend protokolliert und eine Niederschrift der gesammelten Unterschriften zur Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellt.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben. Über die gesamte Glindower Platte verteilt befinden sich sehr zahlreiche einzelne Gehöfte und solitäre Wohngebäude mit Gärten unterschiedlicher Entstehungszeiten.</p> <p>Im Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans (FNP) sind gravierende Änderungen in und um Elisabethhöhe vorgesehen.</p> <p>Hervorzuheben sind hierbei ein ca. 36 ha umfassendes Gewerbegebiet, sowie mehrere großräumige Planungsflächen für PV-Anlagen. Sollten diese Planungen umgesetzt werden, steht dies diametral entgegen den Vorhaben und Ansprüchen eines ausgewogenen FNP. Bislang wurde von der Stadt Werder (Havel) lediglich von einer (kleinen) Erweiterung der schon vorhandenen Gewerbeflächen um ca. 8 ha gesprochen.</p> <p>Glindow, einschließlich Elisabethhöhe, würde stark den Siedlungscharakter einbüßen und vielmehr den Charakter eines Gewerbeparks erhalten. Die Hauptschwerpunkte Tourismus, Freizeit und Naherholung wären hinfällig. Erfahrungsgemäß bringen Gewerbegebiete dieser Größe maßgebliche Lärm- und Emissionsbelastungen mit sich. Die ohnehin schon kritische Verkehrslage würde sich nochmals um ein Vielfaches verschlimmern. Straßenbautechnisch ist z.B. die Karl-Liebknecht-Str. nicht für einen dauerhaften LKW-Verkehr ausgerichtet. Schon jetzt findet dieses jedoch stark statt und es ist nicht davon auszugehen, dass der zu- und abfließende Verkehr zum geplanten Gewerbegebiet ausschließlich oder zumindest hauptsächlich über die Autobahnab- und auffahrt Glindow erfolgt. Eine weitere Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist die Frage der hier anzusiedelnden Gewerke. Welche Grundstücksgrößen sollen hier zur Verfügung gestellt werden. Wurde berücksichtigt, welche Gewerke/Unternehmen expandieren und sich dementsprechend erwartungsgemäß auf der Elisabethhöhe ansiedeln würden?</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat in den vergangenen Jahren das traditionelle Baumbülfest weitreichend umgestaltet. Das Baumbülfest ist überregional bekannt und steht charakteristisch für Werder (Havel) und die Region, einschließlich das hierfür besonders bedeutsame Obstanbaugebiet um Glindow. Von einem zentralen Fest auf der Insel, konzentrierten sich die Festivitäten zur Obstblüte in den vergangenen Jahren vielmehr in die Felder und Gärten der Obstbauern. Jedes Jahr werden hierdurch tausende Touristen angelockt. Diese kommen insbesondere aufgrund des landschaftlichen Charakters der Glindower Platte. Eine Fahrradtour durch einen großen Gewerbepark mit entsprechendem Verkehr sowie riesigen Flächen mit PV, erscheint aus hiesiger Sicht wenig attraktiv.</p> <p>Die Anwohner von Elisabethhöhe wohnen zumeist sehr bewusst in einer Siedlung, die nicht zentral gelegen ist. Seit Jahrzehnten besteht die Vorgabe den Siedlungscharakter zu erhalten, was u.a. mit einer lockeren Bebauung erreicht wird. Alle An-</p>	<p>GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungs-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>wohner von Elisabethhöhe sind maßgeblich von den Plänen der Stadt betroffen, sollte dieses Gewerbegebiet und die PV-Anlagen so umgesetzt werden. Zum einen sind die Anwohner unmittelbar betroffen, die auf der Höhe des Gewerbegebietes wohnen, da dieses direkt hinter den Grundstücken angrenzt. Zum anderen sind alle Anwohner durch die Folgeerscheinungen solch eines großen Gewerbegebietes betroffen (Verkehr, Lärm, Emissionen, etc.).</p> <p>Aus hiesiger Sicht sollte sich der Ortsbeirat ausdrücklich Glindow gegen die Einrichtung dieses geplanten Gewerbegebietes positionieren und diesem nicht zustimmen. Unseres Erachtens gibt es um Werder (Havel) deutlich geeignete Flächen für die Errichtung eines Gewerbegebietes, die nicht in so unmittelbarer Nähe zu Wohnbauflächen liegen, wie das geplante Gewerbegebiet, damit die Betroffenheit der Anwohner geringer ist. Als ein Beispiel seien hier z.B. die Flächen um Werder Frucht und DPD genannt, wo keine Wohnbebauung existiert.</p>	<p>rand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
Bürger 127	Betreff: Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans – Berücksichti-	Kenntnisnahme.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 05.08.2024	<p>gung des Grundstücks Flur 1 - Flurstück 740/1</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchte ich als Eigentümerin des Grundstücks Flur 1 - Flurstück 740/1 in Potsdam-Mittelmark auf die Notwendigkeit hinweisen, dieses Grundstück im Vorwurf des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.</p> <p>Das genannte Flurstück bietet aufgrund seiner Lage und Größe vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten, die sowohl zur Stärkung der lokalen Infrastruktur als auch zur Schaffung von Wohnraum beitragen könnten.</p> <p>Insbesondere sehe ich Potenzial für eine sinnvolle Nutzung im Bereich Wohnbau oder gemischte Nutzungen, die den Bedürfnissen der wachsenden Bevölkerung in Glindow gerecht werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich wichtige Infrastrukturangebote wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und medizinische Versorgung. Die Berücksichtigung im Flächennutzungsplan würde die städtebauliche Integration des Grundstücks fördern und zur Schaffung eines harmonischen und zusammenhängenden Stadtbildes beitragen.</p> <p>Ich bitte Sie daher, mein Anliegen bei der weiteren Ausarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen und stehe gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung, um mögliche Nutzungskonzepte und Ideen näher zu besprechen.</p> <p>Über eine Rückmeldung Ihrerseits würde ich mich sehr freuen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR).</p> <p>Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor.</p> <p>Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p>
Bürger 128 Vom 07.08.2024	<p>entsprechend der Anfragen von Bürgern und örtlichen Landwirtschaftsbetrieben an den Ortsbeirat, bezüglich der Maßnahmen M1 und M4, werden diese Strategien auf unserer Insel Töplitz aus meiner Sicht nicht verfolgt und benötigt. Das gesamte ausgewiesene Areal liegt im LSG Potsdamer Havelseengebiet. Unser Ort ist von der Havel umgeben, was die Insellage prägt sowie immer einen genügend ausreichenden Wasserhaushalt für unsere Weiden, Wiesen und Moorflächen garantiert, sodass es keiner Vorhaltung bedarf. Eine Ausweisung als Maßnahmengbiet M1 ist daher unnötig.</p> <p>Trotzdem erfolgt auf dem Weg des bestehenden Graben- und Meliorationssystems der Havelwasserzu- und Ablauf zur Stabilisierung des Wasserhaushalts unserer Feuchtgebiete für den Erhalt von Moor- und Moorfolgeböden sowie der Entwicklung von Moorböden, wie z.B. im Bereich des Feuchtgebietes „Mittelbruch“ in Neu-Töplitz.</p> <p>Die Steuerung des Wasserhaushaltes ist durch die bestehende Melioration der beiden Töplitzer Schöpfwerke „Zur alten Fähre“ und am „Sacrow-Paretzer-Kanal“ vorhanden, welche vom Wasser- und Bodenverband betreut werden.</p> <p>Somit ist eine permanente Wasserstandsregulierung für die Feuchtgebiete unserer Insel gegeben, die keine weiteren zusätzlichen Maßnahmen benötigt. Durch diese Regulierung werden auch die Keller der Wohnbebauungen bei Wasserpegelanstieg der Havel durch Abpumpen trocken gehalten.</p> <p>Maßnahmen zum Wasserrückhalt würden zu Konflikten mit der Wohnbebauung,</p>	<p>Teilweise Berücksichtigung.</p> <p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom LP übernommen. Diese Flächen werden mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7.</p> <p>Ziele dieser Maßnahmen sind, die Wasseraufnahmefähigkeit der Landschaft zu verbessern, den Klimaschutz und die Biodiversität zu fördern. Außerdem soll der Rückhalt von Niederschlagswasser verbessert werden. Mit den M1- bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen. Ein besonderer Schwerpunkt, insbesondere in der Havelniederung, gilt dabei einem leistungsfähigen und resilienten Wasserhaushalt, um langfristig Klimaschwankungen standhalten zu können.</p> <p>Konkret umsetzbare Maßnahmen oder mögliche Ausgleichsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder im Zuge konkreter Bauvorhaben genauer geprüft und festgelegt werden. Dabei wird auch die Grundstücksverfügbarkeit berücksichtigt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

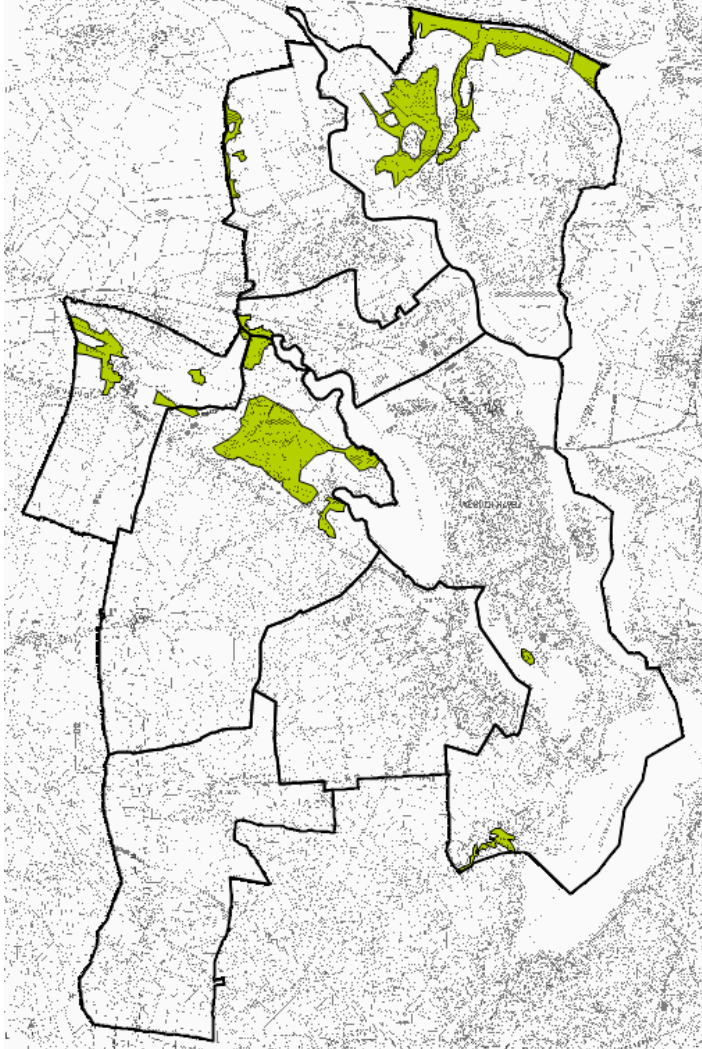
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>insbesondere im flacher liegenden Gemeindeteil Neu Töplitz, führen.</p> <p>Die Insel verfügt über genügend Flächen zur Wasserspeicherung und Überflutung, wie unsere Havelwiesen sowie auch das Naturschutzgebiet Wolfsbruch. Vorzeitiger Wasserrückhalt würde zur Verminderung der Aufnahmekapazität im Inneren der Insel führen und bei Hochwasserlagen zur Überflutung von Wohnhäusern und Straßen führen.</p> <p>Zur Regulierung des Innenbereichs der Feuchtgebiete wurde bereits im Jahr 2022 auf Anraten des Ortsbeirates und der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe eine Rückstauereinrichtung vom Wasser- und Bodenverband in der Nähe der Speckgrabenbrücke errichtet, um dort in trockenen Jahren den Wasserrückhalt für das Feuchtgebiet „Mittelbruch“ zu gewährleisten.</p> <p>Weitere Maßnahmen erscheinen aus heutiger Sicht unnötig und könnten zu den bereits aufgezeigten Konflikten führen.</p> <p>In der Maßnahme M4 für die Biodiversität (Entwicklung von Biotopverbundstrukturen) ergeben sich Fragen nach den Kosten für Anpflanzungen und Pflegeübernahme. Da diese Maßnahme zum Teil entlang des Töplitzer Inselrundweges geplant werden sollen, ist die Stadt in ihrer Verkehrssicherungspflicht und der damit verbundenen Pflege der Grünstreifen gehalten, welche aus jetziger und ökonomischer Sicht nicht garantiert werden kann.</p> <p>Ohne Flurneuordnungsverfahren des bestehenden Inselrundweges, welcher sich größtenteils auf privatem Grund und Boden befindet, können keine Anpflanzungen entlang dieser Wirtschafts- und Wanderwege erfolgen, da die Stadt nicht Eigentümer des Grund und Bodens ist. Diese geplanten Maßnahmen sollten erst nach einem bereits seit Jahrzehnten beantragten Flurneuordnungsverfahrens eingeplant und realisiert werden.</p> <p>In der Hoffnung Ihnen Argumente zur Unnötigkeit der aufgezeigten Maßnahmen auf der Insel Töplitz gegeben zu haben</p>	<p>Deshalb wird an dieser Stelle auf die allgemeinen Planungsziele verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder gemeinsame Ziele für den Schutz von Moorböden vereinbart. Ziel ist, die Treibhausgasemissionen dauerhaft zu senken. Die Umsetzung von Maßnahmen basiert auf einer freiwilligen Teilnahme der Flächeneigentümerinnen und -eigentümer.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich. Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und auch die Nutzung als intensives Grünland liegt mit etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr nicht weit darunter (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024). Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Eine Gefahr für Siedlungsgebiete, die an wiederzuvernässende Moore angrenzen, ist aus planerischer Sicht nicht gegeben. Bereits bei einer Wiedervernässung auf mindestens 20 cm unter Flurhöhe, lassen sich deutliche Klimaschutzeffekte erzielen, ohne den Wasserstand über die Bodenoberfläche anzuheben. Die ausgewiesenen Flächen liegen zudem deutlich tiefer als die umliegenden Straßen. Außerdem orientiert sich die Planung an den Hochwasserrisikogebieten, um Risiken zu minimieren. Bei Maßnahmen in Siedlungsnähe kann im konkreten Einzelfall die zu erwartende Beeinträchtigung für die Siedlungen durch ein hydrologisches Gutachten ermittelt werden.</p> <p>Erfahrungsgemäß kommt es bei Moorerhaltung und -entwicklung nicht zu Schäden. Um dies zu garantieren ist die Wiedervernässung zu überprüfen und zu steuern. Dadurch ist es möglich, die Maßnahmen frühzeitig zu verlangsamen, zu stoppen oder im Extremfall auch rückgängig zu machen.</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden.</p> <p>Insgesamt werden in der Fortschreibung des Landschaftsplanes Maßnahmen zum Erhalt bzw. Entwicklung von Moorböden auf 813,8 ha ausgewiesen.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Zu M4)</p> <p>Konkrete Planungen zur Ausgestaltung, Finanzierung etc. sind in nachfolgender Planungsebene anzufertigen.</p> <p>Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs.1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden.</p>
<p>Bürger 129</p> <p>Vom 27.07.2024</p>	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffene Anwohner möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „<i>Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen</i>“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: „<i>Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen</i>“.</p> <p>„<i>Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.</i>“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Wir lehnen die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Bliesendorf aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</p> <p>Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FAA vom 08.2023 hin:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich- Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, S. 19- so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden.“ Die PV-FFA zwischen Plötziner Weg, Mühlenberg und Schelmsteig würden an einer Hanglage stehen.</p> <p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“ Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin u und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Bliesendorf würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren und der Status staatlich anerkannter Erholungsort könnte aberkannt werden.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: „Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV-Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Rast- und</p>	<p>Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potentialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt.</p> <p>Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es dicht an den geplanten Potentialflächen für PV einen brüteten Rotmilanhorst (Krummahnberg).</p> <p>Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitate nördlich: Plötziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus machen wir darauf aufmerksam, dass</p> <p>Wir als Eigentümer nicht gefragt worden sind, ob wir PV-FFA auf unseren landwirtschaftlichen Flächen errichten möchten.</p> <p>Folgende Grundstücke wurden als Potentialflächen für PV-FFA im Vorentwurf des FNP ausgewiesen:</p> <p>Zanderberg, Gemarkung Bliesendorf, Flur 10, Flurstück 300</p> <p>Mühlenberg, Gemarkung Bliesendorf, Flur 10, Flurstück 328</p> <p>an der Lessingstraße, Gemarkung Glindow, Flur 16, Flurstück 360</p> <p>Die Grundstücke Zanderberg und Mühlenberg sind seit über 30 Jahren Dauergrünland und werden für die Pferdehaltung als Weideflächen genutzt.</p> <p><u>Gem. der Gemeinsamen Arbeitshilfe PV-FFA von 08.2023 ist Dauergrünland ein Ausschlusskriterium und muss bei unseren Flächen angewendet werden.</u></p>	<p>(Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Mit dem FNP werden grundsätzlich geeignete Flächen für PV-FFA ausgewiesen, ermittelt anhand des o.g. Kriterienkataloges. Der Plan begründet keine Pflicht zur Umsetzung. Zudem bedarf es zur Errichtung von PV-FFA in der Regel der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Eine Nutzung als Pferdeweide neben PV-FFA wird bei der Sensibilität von Pferden auf hochfrequente Töne, auf Blendwirkung und Elektrosmog nicht mehr möglich sein!</p> <p>Das Grundstück an der Lessingstraße hat einen Baumbestand und wird derzeit auch zur Nutzung für die Pferdehaltung vorbereitet. Auch dort wäre die Nutzung für die Pferdehaltung aufgrund der vorgenannten Punkte nicht mehr möglich.</p> <p><u>Wir werden als Flächeneigentümer durch die Ausweisung der PV-FFA auf und neben unseren Grundstücken stark geschädigt. Eine Nutzung unserer landwirtschaftlichen Grundstücke für die Pferdehaltung wird nicht mehr möglich sein.</u></p> <p>Andere Eigentümer von landwirtschaftlichen Flächen in Bliesendorf, die ihre Grundstücke auch nicht für PV-FFA verwenden wollen, fragen sich auch, wie eine Zuwegung und eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung ihrer Flächen als Acker noch möglich sein soll. Es stellt auf jeden Fall eine Wertminderung dar.</p> <p><u>Eine Zuwegung ist bei unseren o.g. Grundstücken vorhanden, aber es ist eine unzumutbare Wertminderung meiner landwirtschaftlichen Grundstücke, da auch die vorgesehene Nutzbarkeit nicht mehr möglich sein wird!!!</u></p> <p><u>Auch der Wert unsrer Wohnimmobilie wird durch die geplante Umstellung von Bliesendorf mit PV-FFA sehr stark gemindert, da der Erholungswert sinkt und eine artgerechte Pferdehaltung nur mit Weideflächen möglich ist!!!</u></p> <p>Durch die Blendwirkung, die technische Überprägung der Landschaft, die Geräusche der Wechselrichter und der Abstand von nur 100 Meter der PV-FFA zu unserer Grundstücksgrenze verursachen eine weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität und des Erholungswertes zusätzlich zu den Windkraftanlagen. <u>Die Belastungsgrenze ist erreicht!</u></p> <p>Erst am 17.07.2024 wurde der Schelmsteig 12 bzw. 12a durch Starkregen ca. 20 Zentimeter überflutet. Im Schelmsteig wurde ein Schutzwall wegen des Regenwassers von der gegenüberliegenden Ackerfläche errichtet, der aber das Wasser bei Frost oder Dauerregen nicht unbedingt abhält. Nun sollen PV FFA an der leichten Hanglage der Ackerfläche des Schelmsteiges errichtet werden. <u>„Insbesondere auf geneigten Untergründen ist ein erhöhtes Erosionsrisiko zu bedenken, da das Niederschlagswasser, das auf den Modulflächen anfällt, konzentriert abläuft.“</u> Gem. der Gemeinsamen Arbeitshilfe für PV-FFA von 08.23 sollen PV-FFA <u>nicht</u> an Kuppen und Hanglagen errichtet werden.</p> <p>Naturschutz/Artenvorkommen auf und an unseren Grundstücken:</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Weideflächen Mühlenberg und Zanderberg werden vom Rehwild als Äsungsfläche genutzt. Die Nachbargrünlandfläche am Mühlenberg dient dem Rehwild sogar als Kinderstube. Es werden regelmäßig jährlich dort Kitze geboren. Niederwild, wie Hasen, sind auf beiden Flächen vorhanden.</p> <p>Bodenbrüter, wie Feldlerche, Fasan und Rebhuhn wurden am Grundstück Mühlenberg gesichtet. Die streng geschützten Greifvögel Rotmilan, Schwarzmilan, Mäusebussard und Turmfalke werden regelmäßig über beiden Grundstücken gesehen. Zugvogelarten wie Wildgänse und Kraniche rasten am Grundstück Mühlenberg sowie Kraniche auch regelmäßig am Grundstück Zanderberg.</p> <p>Am 18.04.2024 wurde mit Beschluss (BSVV/0958/24) der Solarpark Derwitz von den Stadtverordneten beschlossen.</p> <p>Der Abstand zur Wohnbebauung von Derwitz zum Solarpark beträgt nach Geoportal ca. 450m.</p> <p>Einheitliche Kriterien, insbesondere die Abstände zu Siedlungen, müssen für das gesamte Stadtgebiet angewendet werden.</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen für PV-FFA bei Bliesendorf werden von uns grundsätzlich abgelehnt.</p>	
<p>Bürger 130 Vom 07.08.2024</p>	<p>seit vielen Jahren kenne ich die Fläche der Ferien- und Wochenendhäuser am Glindow See.</p> <p>Über Jahre beobachte ich auch die Erweiterung der Wohnbebauung an den Straßen „An der Chaussee“ und „Obstzüchterstraße“.</p> <p>Die kurze Verbindungsstraße (ohne Namen) und die Brachfläche westlich der Straße „Am Richterberg mit ihren ausgedehnten abbruchreifen Hallen würde sich städtebaulich und von der Wohnqualität hervorragend dazu eignen, sie für eine Wohnbebauung zu nutzen.</p> <p>Auch sollte das Gebiet der Ferien- und Wochenendhäuser der Nutzung entsprechend ausgewiesen werden.</p> <p>Seit mehr als 4 Jahrzehnten ist mein Büro mit der Planung und dem Bau von qualitativ hochwertigen Wohnhäusern und von Pflegeheimen und Tagesstätten beschäftigt.</p> <p>Seit ca. 20 Jahren investieren wir auch selbst mit unserer Firma [REDACTED] und als „Grundstücksgemeinschaft [REDACTED] mit der Familie in den nachhaltigen und barrierefreien Wohnungsbau, die wir im Bestand behalten und vermieten. Insgesamt sind mit den Häusern für Bauherren mehr als 200 Wohnungen in 12 verschiedenen Häusern und 11 Pflegeeinrichtungen entstanden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die benannten Flächen befinden sich innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung für die Änderungsanträge 1 bis 4 im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG) nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p> <p>Die im Vorentwurf dargestellte Sonderbaufläche in einem Teilbereich der hier beantragten Flächen wird zum Entwurf des FNP 2040 zurückgenommen, weil sie innerhalb des Landschaftsschutzgebietes nicht</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Zuletzt haben wir 24 Mietwohnungen und einen BioCompany -Markt im Zentrum von Falkensee, direkt an dem Busbahnhof errichtet und vermietet. In diesem Haus habe ich auch mein Brandenburg-Büro.</p> <p>Unser Fokus liegt hierbei auf hoher Wohnqualität, modernste Energietechnik und Barrierefreiheit bei bezahlbaren Mieten. Die Gebäude müssen sich in die Landschaft und Umgebung einfügen und werden ansprechend gestaltet.</p> <p>Gerne würden wir derartige Wohnungen auch in der Stadt Werder in der Nähe des Glindow Sees errichten.</p> <p>Aus diesem Grund bitten wir unsere Vorschläge für den künftigen F-Plan positiv zu begleiten.</p> <p>Gerne erläutern wir auch im Rathaus oder vor dem Stadtrat- Ausschuss unsere Pläne.</p> <p>Änderungsanträge:</p> <p>-1- Fläche südlich des Weges „Am Richterberg“, -WA 1</p> <p>-1-Die Fläche westlich des Weges „Am Richterberg“ ist auf einer Länge von über 100 m mit alten Lagerhallen bebaut.</p> <p>Sie ist jetzt im F-Plan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, ist jedoch nicht als solche genutzt, da sie einerseits mit den Lagerhallen bebaut ist; ferner ist mit ca. 6.000 qm der nicht bebaute Teil (von 7.425 qm) zu klein für eine landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p>Auf der Ostseite ist die Fläche begrenzt durch die Straße zu den Wohnhäusern auf dem Richterberg, sowie an ein Wohngebiet mit Bebauung ,teils bis in die zweite Reihe, an der Südseite begrenzt durch die Straße An der Chaussee.</p> <p>In der Anlage ist die Fläche mit -WA 1-bezeichnet.</p> <p>An der West- und Südseite grenzen ein Wohnhaus und die Ferien/Wochenendhäuser an die Fläche.</p> <p>Es wird beantragt, dass diese Fläche -WA 1- als Wohnbaufläche ausgewiesen wird, da es eine Lückenschließung wäre und sich an die vorhandene Wohnbebauung anschließt.</p> <p>Die alten Lagerhallen sollten rückgebaut werden und neue Wohnbauflächen könnten dort entstehen. Auch ein Teil der Sonderfläche SO WT, mit der denkmalgeschützten alten Schmiede bis zur Obstzüchterstraße, wäre für eine Wohnbaufläche geeignet. Es wäre auch eine Lückenschließung.</p> <p>Hierfür gibt es Vorplanungen, dass 1,5 und 2 geschossige Wohnungen in Niedrigenergiebauweise und barrierefrei errichtet werden könnten. Hier könnte auch ein betreutes Wohnen für Senioren seinen Platz finden.</p> <p>-2- Fläche südlich des Weges „An der Chaussee“, -WA 2</p> <p>Die Fläche grenzt mit der östlichen Kante an die junge Wohnbebauung der Straße „Am Plötzhorn“ mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Sie könnte in 8-10 Einzelgrundstücke geteilt werden.</p>	<p>zustimmungsfähig ist.</p> <p>Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat in einer ersten Abstimmung im Rahmen des Zustimmungsverfahrens deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und eine Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie ausschließlich den vorhandenen, legalen Bestand abbilden. Dies trifft hier jedoch nicht zu. Grundsätzlich kann in dem Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, dass potenzielle Erweiterungsflächen bestehen.</p> <p>Eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist, wie bereits ausgeführt, nicht zustimmungsfähig.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, kann es keine Planung für neue Bauflächen im LSG geben. Denn es kann mit der Ausweisung einer Baufläche nicht ausgeschlossen werden, dass Entwicklungsabsichten vorgenommen werden, was den Schutzziele des LSG widersprechen würde.</p> <p>Der Bestandsschutz der baulichen Anlagen ist davon unberührt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Eine derartige Bebauung würde den Anschluss zu der bestehenden jungen Wohnbebauung auf der Südseite der Obstzüchterstraße herstellen. Auch diese Planüberarbeitung wäre eine Lückenschließung.</p> <p>Eine Straße (ohne Namen), die die Straßen „An der Chaussee“ mit der „Obstzüchterstraße“ verbindet, ist erschlossen vorhanden.</p> <p>Es wird beantragt, dass auch diese Fläche WA 2 als Wohnbaufläche ausgewiesen wird.</p> <p>-3-Antrag zur Sonderbaufläche ca. 36.000 m² Wassertourismus, SO WT</p> <p>Die Sonderbaufläche Wassertourismus sollte auch den Bau von Ferienwohnungen und Wochenendhäusern ermöglichen. Da die Wasserwanderer hier rasten und andere hier ihre Boote liegen haben, gibt es einen Bedarf für die o.g. Nutzungen. Die erforderliche Erschließung mit Energie, Trinkwasser und Abwasser ist vorhanden und muss eventuell nur verstärkt werden.</p> <p>Des weiteren liegen hier seit vielen Jahrzehnten mehr als 17 Ferien/ Wochenendhäuser und 5 Wohnhäuser mit ihren Nebengebäude, sowie ein historisches großes Gebäude (Halle aus 1875) mit Bestandsschutz, dicht am See.</p> <p>-4- Die Grünflächen südlich und nördlich der Sonderbaufläche Wassertourismus sollen als Ferienhausgebiet ausgewiesen werden. In der Anlage SO FH/ WE 1 +2 + 3</p> <p>Begründung: Auf den Flächen stehen seit vielen Jahrzehnten über 43 Ferien und Wochenendhäuser mit Bestandsschutz, sowie 5 große genehmigte Wohnhäuser. Diese Häuser prägen zusammen mit der Bepflanzung und der Topographie den Charakter des Gebiets.</p> <p>Daher sollte das Gebiet im Flächennutzungsplan auch so ausgewiesen werden. Eine ähnliche Anpassung des F-Plans hat es in der letzten Fortschreibung gegeben. Hier sind die folgenden 3 Gebiete im Jahr 2020 von Grünfläche zu „Sonderbaufläche Wochenendhaus“ angepasst worden. Das betrifft die Flächen :</p> <p>Am Plötzhorn, Am Strengelfeld und An der Riegelspitze.</p> <p>Bei einer Überarbeitung des F-Plans sollte auch hier am Glindow See der Hauptnutzung und der vorherrschenden Eigenart des Gebietes Rechnung getragen werden.</p> <p>Plan:</p>	



Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		
<p>Bürger 131 Vom 08.08.2024</p>	<p>Hiermit zeige ich an, die rechtlichen Interessen des Herrn [REDACTED], zu vertreten.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Mein Mandant ist Eigentümer der Flurstücke 68 und 463, Flur 2, Gemarkung Glindow. Diese Flurstücke sind nach derzeitiger Rechtslage infolge der Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich nur im vorderen Grundstücksbereich bebaubar. Beide Flurstücke sind Teil einer größeren Gesamtfläche, die sich von der Dr.-Wolff-Straße bis hin zur Straße Wiesensteig und an die Glindower Chausseestraße (Bundesstraße B1) hin erstreckt und ca. 5 Hektar umfasst. Derzeit wird diese Fläche im Flächennutzungsplan als „Grünfläche“ ausgewiesen.</p> <p>Hiermit beantrage ich,</p> <p>den Flächennutzungsplan so anzupassen, dass es meinem Mandanten und auch den Grundstücksnachbarn im Bereich der Dr.-Wolff-Straße möglich wird, ihre Grundstücke bis zu einer Tiefe von mindestens 60m (gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze) zu bebauen.</p> <p>Bei den betroffenen Flächen handelt sich um eine zentral im Ortsteil Glindow belegene Flächen. Zahlreiche der betroffenen Grundstücke sind bereits in erster Reihe mit Wohnhäusern sowie rückwärtig mit großzügigen Nebengelassen bebaut, so dass der Eindruck einer Zersiedlung bereits entstanden ist. Hinzu kommt, dass es sich nicht um eine naturbelassene Gebietskulisse handelt, sondern die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche von Grundstückseigentümern über Jahrzehnte individuell geprägt wurde (z.B. landwirtschaftliche oder</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Es ist richtig, dass die benannten Flurstücke im „vorderen Bereich“ bebaubar sind, dies weist der FNP auch entsprechend als gemischte Baufläche aus. Alles darüber hinaus, sprich zwischen der Dr. Wolf-Straße bis hin zur Straße Wiesensteig und an die Glindower Chausseestraße hin, befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von Landschaftsschutzgebieten (LSG) nicht. Dies betrifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die fehlende bauliche Nutzung widerspricht den Grundsätzen der Naverdichtung. Es ist nicht einzusehen, weshalb eine solche Fläche vollständig als Grünfläche erhalten bleiben soll, währenddessen an den Rändern der Stadt Werder (Havel) und deren Ortsteile im Außenbereich neue Baugebiete ausgewiesen bzw. erweitert werden und so die Landschaft weiter zersiedelt wird.</p> <p>Ein Teil des Quartiers könnte baurechtlich dahingehend entwickelt werden, dass die straßenbegleitende Bebauung in zweiter und dritter Reihe möglich wird. Dabei könnte – ähnlich wie bei WER 14 und WER 22 – ein Bereich unbebaut bleiben, um einerseits die landschaftliche Prägung zu sichern und andererseits die Auswirkungen (weiterer Anstieg der Tagesoberflächentemperaturen im Sommer) auf das Stadtklima zu mindern. Hier wäre sogar eine Aufwertung von Grundstücksteilen in naturschutzfachlicher- und oder forstlicher Hinsicht möglich. Die Stadt Werder (Havel) könnte so den Ansatz, den Mix verschiedener Wohnformen, u.a. von sozialverträglichen Wohnungsangeboten, weiterverfolgen. Außerdem würde mit der angepassten Darstellung der Wohnbaufläche eine sinnvollere Abrundung des Siedlungsgebietes als bisher erreicht werden.</p> <p>Den betroffenen Flächen kommt derzeit weder naturschutzfachlich noch landwirtschaftlich ein besonderer Wert zu. Auch als Erholungsflächen dienen die als „Grünflächen“ dargestellten Grundstücke keiner Öffentlichkeit. Es handelt sich um öffentlich nicht zugängliche Privatgrundstücke. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche sind für die einzelnen Grundstückseigentümer auch keine Nachteile verbunden. Denn jeder einzelne Grundstückseigentümer könnte nachfolgend frei entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung tatsächlich wünscht oder nicht.</p>	
<p>Bürger 132 Vom 05.08.2024</p>	<p>Im Änderungsentwurf dargestellte Flächennutzung bzw. Teil der Begründung/ Umweltbericht auf die sich die Stellungnahme bezieht: Flur 26, Flurstück: 325/1 Anschrift: 14542 Werder, Am Riegelberg</p> <p>Stellungnahme: Änderung des FNP von der Ausweisung als Grünfläche in Sonderbaufläche Wh (Wochenendhausgebiet) für oben stehendes Flurstück</p> <p>Erläuterung: Wir schließen uns den Ausführungen von Herren [REDACTED] an (siehe Anhang B)</p>	<p>Die Anfrage, auf eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ kann aufgrund der Lage, hier innerhalb des Freiraumverbunds des Landesentwicklungsplans (LEP HR) nicht aufgenommen werden. Zielstellung der Landesplanung ist den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Mit einer „neuen“ Ausweisung als Sonderbaufläche, auch wenn hier nur der Bestand gesichert werden soll, würde dem Zielanspruch nicht Rechnung tragen und so einen Widerspruch zum § 1 Abs. 4 BauGB darstellen. Danach sind Bauleitpläne, hier der FNP, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit der weiterhin dargestellten Ausweisung als Grünfläche besteht kein Widerspruch zum Freiraumverbund. Darüber-</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Anhang B: Änderung des FNP von der Ausweisung als Grünflächen in Sonderbaufläche Wh (Wochenendhausgebiet) für die Flurstücke: Lage: Werder-Petzow, Flur 26, Flurstücke 328, 330, 335, 576, 325-1, 325-2, 326-3, 326-4 Anschrift: 14542 Werder, Am Riegelberg 31bis 36 und Fercher Straße 9A</p> <p><u>Erläuterungen:</u> Die oben aufgeführten Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campingplatz Riegelspitze. Der Campingplatz und auch die benachbarten Grundstücke sind durch rechtskräftige Bebauungspläne bereits seit den 1960er Jahren von der Stadt Werder für die Freizeit- und Wochenenderholung entwickelt worden. Dafür liegen genehmigte Bebauungspläne der Stadt Werder und der Kreisbehörde für die Bebauung mit Wochenendhäusern vor. Als Beispiel füge ich die Bebauungspläne für die oben genannten Flurstücke an (Anlage A2, A3). Die letzten Baugenehmigungen wurden 1989 und 1995 erteilt. Letztgenannte unter Landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung für die Erweiterung eines Bungalows im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Seengebiet“ Az: N PG §72 PM-PL 307.</p> <p>Insgesamt befinden sich auf den genannten Flurstücken mit einer Fläche von insgesamt ca.2,7 ha 30 genehmigte Wochenendhäuser. Das genannte Wochenendhausgebiet ist mit Zuwegungen, der Versorgung von elektrischem Strom und Trinkwasser und Stellplätzen voll erschlossen.</p> <p>Die weiteren Bebauungspläne und Baugenehmigungen können bei Bedarf vorgelegt werden, sind aber auch im Archiv der Stadt Werder einsehbar. Sowohl der Campingplatz als auch die angrenzenden Flurstücke befanden sich vor 1989 in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG), das dem heutigen LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 entspricht.</p> <p>Weil der Status als Wochenendhausgebiet bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne ab den 1990er Jahren nicht übernommen wurde, möchte ich hiermit beantragen, die für o.g. Flurstücke den bereits früher vorhandenen Status als Wochenendhausgebiet im zukünftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wh (Wochenendhausgebiet) wieder auszuweisen und damit zukünftig durch die Kennzeichnung als Sonderbaufläche Wh im Flächennutzungsplan der Realität anzupassen.</p> <p><u>Begründung:</u> <i>In unmittelbarer Nachbarschaft unserer Grundstücke befinden sich die im FNP2020-FNP2040 neu ausgewiesenen Sonderbauflächen Wh 25 und Wh 26(Anlage I, 2024,</i></p>	<p>hinaus genießen die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen innerhalb des angefragten Bereiches Bestandsschutz.</p> <p>Der Campingplatz Riegelspitze wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des damaligen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welche sich zur damaligen Zeit in Aufstellung befand, waren die Festlegungen des Freiraumverbundes geringfügig anders formuliert, sodass keine Betroffenheit gegeben und eine Aufnahme des Campingplatzes möglich war. Mit der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wird der Bestand nun übernommen. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine Einwendungen erhoben. Mit dem Vorentwurf des FNP sind die Ziele der Raumordnung beachtet.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p>Ausschnitt LEP B-B Ausschnitt LEP HR (Grünstreifen = Freiraumverbund)</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>S. 107 bis 108, Erschließung am Strengfeld).</p> <p>Gemäß der Begründung der Stadt Werder/ Havel im zu beschließenden FNP für die geplanten und ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet liegenden Sonderbauflächen Wh für WER 25 und WER 26 wird aufgezeigt, dass eine sensible und angepasste Nutzung als Sonderbauflächen Wh in Einklang mit den Zielen des Landschaftsschutzes möglich ist. Durch die Ausweisung als Sonderbauflächen Wh kann eine kontrollierte und geplante Entwicklung sichergestellt werden, die den ökologischen Wert der Fläche respektiert und gleichzeitig Erholungsmöglichkeiten bietet.</p> <p>Zusammenfassend sprechen die bestehenden Nutzungsmuster, die Nähe zum Campingplatz, für die Möglichkeit einer umweltverträglichen Entwicklung deutlich für die Ausweisung der Fläche am westlichen Ufer des Glindower Sees als Sonderbaufläche Wh und widerspricht nicht der zuvor zitierten Begründung im Entwurf zum FNP für die neuen Sonderbauflächen WH „WER 25“ und „WER 26“ Eine solche Entscheidung würde die touristische Attraktivität und die Erholungsqualität der Region nachhaltig stärken bei gleichzeitiger Beibehaltung der ökologischen Qualität.</p> <p>Es geht uns mithin nicht um eine zusätzliche Bereitstellung von Wochenendhäusern, sondern lediglich um eine de facto eine Anerkennung des Gebiets als Sonderbauflächen Wh – als das es derzeit genutzt wird.</p> <p>Die vorgeschlagene Umwandlung wäre in den von mir referenzierten Flächen ohne zusätzliche Eingriffe in die Natur möglich. Schließlich bestehen auf diesen Flächen bereits Wochenendhäuser mit Bestandsschutz aus DDR-Zeiten, die durch Bebauungspläne genehmigt wurden Es ist daher plausibel, auch die von uns spezifizierte Fläche am westlichen Ufer südlich des Campingplatzes als Wh auszuweisen, und damit die gegenwärtige Nutzung im zukünftigen FNP auch sachengerecht abzubilden.</p>	
Bürger 133	<p>In vorstehend bezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, die [REDACTED], vertreten durch die Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin, [REDACTED], anwaltlich zu begleiten. Auf uns lautende Vollmacht wird kurzfristig nachgereicht.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) (Flächennutzungsplan 2040) beteiligen wir uns mit den folgenden Anregungen: Der Flächennutzungsplan 2040 begegnet in der vorliegenden Vorentwurfs-Fassung formellen und materiell-rechtlichen Bedenken.</p>	<p>Auf Grund der Stellungnahme und nach Prüfung wird die Sonderbaufläche „H/T“ im Ortsteil Kemnitz in Richtung Osten entsprechend der zusammenhängenden Nutzung erweitert und die östliche Straßenkreuzung Kemnitzer Straße/Seestraße Bestandteil dieser Sonderbaufläche.</p> <p>Im Begründungstext werden Ausführungen zur Nutzung des Hofgutes ergänzt.</p> <p>Der Forderung, die davon südlich angrenzende Fläche als Landwirtschaftsfläche auszuweisen, wird aus diesen Gründen nicht gefolgt: Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Betroffenheit unserer Mandantin im Plangebiet Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Immobilie an der Adresse Seestraße [REDACTED]. Für diese Fläche wird im Vorentwurf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus dargestellt.</p> <p>Unsere Mandantin ist des Weiteren Eigentümerin der auf der östlichen Seite der Straßenkreuzung Kemnitzer Straße/Seestraße (Adresse: Seestraße 1) gelegenen Anlage, also des dort gelegenen „Hofguts“. Das Hofgut wurde ehemals zu Wohnzwecken genutzt. Mittlerweile wird das Hofgut jedoch ausschließlich zu verschiedenen Zwecken im Kontext des touristischen Komplexes „Zum Rittmeister“ genutzt. Im Jahr 2013 erfolgte eine grundlegende Sanierung des Hofguts, im Jahr 2014 die Eröffnung der Brauerei im Hofgut. Das Hofgut umfasst eine Festscheune, die Brauerei und ein Gästehaus. Für diese Fläche wird im Vorentwurf eine Wohnbaufläche „Bestand“ dargestellt.</p> <p>Südlich des Hofguts befindet sich eine Fläche (Flurstück 13 der Flur 2, Gemarkung Kemnitz), auf der Pflanzenanbau betrieben wird. Seit mindestens 70 Jahren findet hier keine Wohnbebauung statt. Dies zeigt ein historisches Luftbild aus dem Jahr 1953.</p>  <p>Diese Fläche liegt ebenfalls in der Vorentwurf dargestellten Wohnbaufläche „Bestand“, in der auch das Hofgut liegt.</p>	<p>Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden. Auf keinen Fall erfolgt eine grundstücksscharfe Darstellung. In Umsetzung dieses Grundsatzes werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha als Bau- bzw. Freiflächen berücksichtigt. Kleinere Flächen sind entsprechend Bestandteil angrenzender Flächen. Dies trifft hier auf die benannte Fläche (Flurstück 13) mit ca. 0,3 ha zu.</p> <p>Die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP steht der tatsächlichen landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung auch nicht entgegen. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten.</p> <p>Mit der Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt auch keine Neuausweisung, denn die Fläche war bereits im FNP 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Verschärfung oder Schaffung einer Konfliktlage auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht nicht. Der vorhandene Betrieb befindet sich im Ortskern und ist von Wohnbebauung im Bestand umgeben.</p> <p>Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Unabhängig davon könnte es sich nach Ansicht der Stadt bei dieser Fläche um eine Baulücke im Innenbereich handeln, die potenziell nach § 34 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO bebaubar wäre (unabhängig von den Darstellungen des FNP).</p> <p>Die bisherige Darstellung im FNP 2020 wird mit der Fortschreibung zum FNP 2040 übernommen. Ein Änderungsbedarf besteht aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht aus den o.g. Gründen nicht.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Auf der südöstlichen Seite der an der Seestraße liegenden Halbinsel befindet sich ein weiteres Gebäude, das ebenfalls im Eigentum unserer Mandantin steht. Für diese Fläche wird im Vorentwurf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus dargestellt.</p> <p>Des Weiteren ist unsere Mandantin Eigentümerin eines Wohngebäudes an der Adresse Kemnitzer Dorfstraße 13 und der südlich davon gelegenen Fläche an der Adresse Kemnitzer Dorfstraße 13b. Diese Flächen sind im Vorentwurf als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p>Anregungen Für unsere Mandantin beteiligen wir uns mit den folgenden Anregungen:</p> <p>Weitere Ermittlung des Abwägungsmaterials Zunächst erlauben wir uns die Anmerkung, dass eine weitere Ermittlung des Abwägungsmaterials erforderlich ist. Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Gegenwärtig basiert der Vorentwurf auf einer unzureichenden Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange.</p> <p>Unzutreffende Bestandserfassung Der Vorentwurf beruht auf einer unzutreffenden Bestandserfassung.</p> <p>Zum Abwägungsmaterial gehören neben den Belangen in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Belangen insbesondere auch die mit ihnen verbundenen tatsächlich vorhandenen Zustände tatsächlicher Art (<i>Gierke, in: Brügemann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 2 Rn. 150</i>).</p> <p>Mit anderen Worten: Die Abwägung muss auf einer zutreffenden Bestandserfassung der städtebaulich relevanten Zustände, zu denen Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bausubstanz gehören (<i>Gierke, in: Brügemann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 2 Rn. 151</i>), basieren.</p> <p>Vorliegend wurde aber in Bezug auf die Darstellung einer Wohnbaufläche, die ausweislich der Planzeichen als Überplanung des „Bestandes“ verstanden wird, der tatsächliche Bestand nicht zutreffend ermittelt.</p> <p>In der Vorentwurfs-Begründung auf Seite 22 wird zum Ortskern Kemnitz, zudem sowohl das Hotel und Restaurant „Zum Rittmeister“ als auch das Hofgut gehören, ausgeführt:</p>	<p>Die Stadt bedankt sich für den Hinweis. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beabsichtigt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit. Erst im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf,</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>„Der historische Ortskern von Kemnitz trägt durchweg dörflichen Charakter und wird durch den Gutshof (Rittergut) mit Parkanlage an der Nordspitze des Sees geprägt. Der überwiegende Teil der Bebauung besteht aus traditionellen Wohnhäusern mit Nebengebäuden, im Bereich der Kemnitzer Waldstraße befinden sich vor allem Wohngebäude aus der Zeit nach 1945 mit einer sukzessiven Verdichtung bis heute. Der Gutshof mit dem Herrenhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert wurde in den 1990er Jahren aufwendig saniert, als Appartementanlage umgebaut und mit Wohngebäuden ergänzt. Die Dorfmitte wird darüber hinaus durch ein Hotel mit Ferienapartements und dem in jüngster Zeit entstandenen Dorfgemeinschaftshaus geprägt. Der westliche Teil der Kemnitzer Straße ist lückenhaft und teilweise nur einseitig bebaut. Die Ortslage wird nach Norden durch die Bahntrasse Berlin-Magdeburg getrennt. Der Abstand zur Dorfstraße beträgt im Mittel ca. 50 m. Über zwei ebenerdige Bahnübergänge ist das Dorf über die ausgebaute Straße „Fuchsbergweg“ mit der L90, der BAB A10 und der Kolonie Zern verbunden. Am westlichen Ortsausgang sind über befestigte Wege die Nachbarorte Phöben und Krielow/Derwitz zu erreichen.</p> <p>Nördlich der Bahntrasse grenzt der private Golfplatz Kemnitz an, der sich im Nordwesten über die Gemarkungsgrenze von Phöben hinaus erstreckt.“</p> <p>Insoweit ist festzuhalten, dass lediglich das Hotel und Restaurant [REDACTED] zutreffend gewürdigt und dargestellt werden. Denn das Betriebsgrundstück des [REDACTED] auf der westlichen Seite der Straßenkreuzung Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus dargestellt.</p> <p>Es mangelt jedoch an der Einbeziehung des auf der östlichen Seite der Straßenkreuzung Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße gelegenen Hofsguts. Das Hofgut selbst ist jedoch ebenso wie der „Rittmeister“ ein Hotel- und Tourismusbetrieb. Das Hofgut und die südlich davon gelegene Freifläche (Flurstück) stellen keine Wohnnutzung dar.</p> <p>Allerdings erfolgt im Vorentwurf die Darstellung einer „Wohnbaufläche, Bestand“. Aus dem Gegensatz zu den im gleichen Plan ebenso vorzufindenden Darstellung „Wohnbauflächen Planung/Neuausweisung“ wird ersichtlich, dass es der Stadt Werder (Havel) hier offenbar um eine Überplanung einer vorhandenen tatsächlichen Nutzung geht und dass sie davon auszugehen scheint, dass hier eine tatsächliche Wohnnutzung stattfindet. Dies ist jedoch unzutreffend.</p> <p>Der Widerspruch lässt sich auch mit Blick auf die oben zitierte Vorentwurfs-Begründung nicht auflösen, weil sich aus ihr nicht ergibt, in welchem Bereich die Stadt Werder (Havel) konkret die Wohnnutzung verortet. Die Wohngebäude, die zu dem Komplex gehören und auf die in der oben zitierten Vorentwurfs-Begründung</p>	bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Bezug genommen wird, befinden sich auf einem anderen Teil des Geländes; sie erstrecken sich nach Süden hin auf der westlichen Seite der Halbinsel an der See- straße.</p> <p>Auch auf dem unmittelbar südlich des Hofguts liegenden Fläche, Flurstück 13, findet seit zumindest 70 Jahren keine Wohnnutzung statt, wie das folgende historische Luftbild aus dem Jahr 1953 zeigt. Nach alledem wurde der tatsächliche Bestand nicht zutreffend ermittelt.</p> <p>b) Mangelnde Ermittlung der Belange unserer Mandantin Daraus, dass die tatsächliche Nutzung des Hofguts unzutreffend erfasst wurde, ergibt sich zugleich, dass die Interessen unserer Mandantin als Eigentümerin (Art. 14 GG) von gewerblich genutzten Immobilien, nicht zutreffend erfasst wurden. Das Eigentum stellt einen der wichtigsten abwägungserheblichen Belange dar (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 1 Rn. 1537). Es ist zu beachten, dass unsere Mandantin den Komplex des Restaurants und Hotels „Zum Rittmeister“ nebst Hofgut (Gästehaus, Brauerei, Festscheune) in gewerblicher Weise dahingehend nutzt, dass sie dieses an eine Betreiberin vermietet und dies auch in Zukunft beabsichtigt. Insbesondere ist zu beachten, dass ein Gastronomie- und Hotelbetrieb in Konflikt mit der Wohnnutzung stehen kann.</p> <p>Materiell-rechtliche Anregungen hinsichtlich des Hofguts Wir regen an, entsprechend der tatsächlichen die Fläche des Hofguts (Flurstück 366 und 367) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus und die Fläche des Flurstücks 13 als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.</p> <p>Denn der vorliegende Vorentwurf begegnet in materieller Hinsicht Bedenken, soweit auf den Flurstücken 366,367 und 13 der Flur 2, Gemarkung Kemnitz, eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Das betrifft den Bereich östlich der Kreuzung Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße.</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Quelle: Geoportal Brandenburg.</p> <p>Es mangelt der Darstellung der Wohnbaufläche jedoch an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Des Weiteren zeichnen sich hinsichtlich dieser Darstellung Abwägungsfehler ab, weil sie auf einer unzutreffenden Bestandserfassung beruhen und zu keiner Konfliktlage führen würden.</p> <p>Mangelnde städtebauliche Erforderlichkeit Der Darstellung einer Wohnbaufläche mangelt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend handelt es sich um einen Fall, in dem die Darstellung der Fläche im Vorentwurf von der tatsächlichen Nutzung abweicht (siehe zuvor). Dies ist zwar nicht von vornherein ausgeschlossen, aber an besondere Anforderungen geknüpft.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine vom Bestand abweichende Darstellung liegen hier nicht vor.</p> <p>aa) Anforderungen an vom Bestand abweichende Planung Zentraler Inhalt des Flächennutzungsplanes soll nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Bodennutzung sein, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Damit wird die Darstellung der Bodennutzung mit einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption verknüpft (Söfker, in: EZBK, BauGB, 153. EL 2023, § 5 Rn. 10). Maßgeblich für den Inhalt des Flächennutzungsplanes sind die städtebaulichen Erfordernisse, § 1 Abs. 3 BauGB. Als Planungsinstrument soll der Flächennutzungsplan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der vorbereiten und leiten (Söfker, in: EZBK, BauGB, 153. EL2024, § 5 Rn. 10).</p> <p>Die Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan kann mit den vier in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Typen erfolgen, diese orientieren sich im Wesentlichen an den Grundfunktionen des menschlichen Daseins Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung (Schimpfermann/Stühler, in: Fickert/Fieseler, BauNVO, 14. Aufl. 2023, § 1 Rn. 28. Eine Sonderbaufläche (§ 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus ist damit der Erholung zuzuordnen, während eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dem Wohnen zuzuordnen ist.</p> <p>Dabei sind Darstellungen in einem Flächennutzungsplan, die keine Aussicht auf Realisierung haben, städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Denn ein Bauleitplan, der ganz oder teilweise von vornherein aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollziehbar ist, ist nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu lenken und darum nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 1 Rn 167).</p> <p>Die städtebauliche Erforderlichkeit (und somit Wirksamkeit) eines Flächennutzungsplanes setzt daher voraus, dass bei seiner Aufstellung alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um das gewollte gesamträumliche Entwicklungskonzept ohne Weiteres in Bebauungspläne umsetzen zu können (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 128 Lfg. Okt. 2023, § 5 Rn 174). Mit anderen Worten: Eine Darstellung in einem Flächennutzungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich, wenn sich aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen aus ihr kein Bebauungsplan entwickeln lässt.</p> <p>Aus diesem Grund gelten besondere Anforderungen, wenn bei Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans die beabsichtigten Darstellungen eines von der vorzufindenden tatsächlichen Nutzung abweichen sollen. Für die Entwicklung von bebauten Flächen mit einer vom Bestand abweichenden Konzeption gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass dies besonders zu rechtfertigen ist. Das Bundesverwaltungsgericht führte hierzu aus (BVerwG, B. v. 06.06.1997 – 4 NB 6.97 –juris. Rn.11):</p> <p><i>„Der Gemeinde ist es nicht verwehrt, auch Ortsteile zu überplanen, die bereits bebaut sind. Macht sie dort von den Möglichkeiten, die das Planungsrecht ihr bietet, Gebrauch, so ist sie nicht darauf beschränkt, den vorgefundenen Bestand festzu-</i></p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>schreiben. Wie nunmehr aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB zu ersehen ist, kann sie sich das planerische Ziel setzen, einen vorhandenen Ortsteil fortzuentwickeln. Dies ist nur dann möglich, wenn ihre Planungsbefugnis das Recht umfasst, sich gegebenenfalls über die tatsächlichen Verhältnisse hinwegzusetzen. Ob und in welchem Maße die Gemeinde ihre planerischen Vorstellungen an den baulichen Gegebenheiten auszurichten hat, bestimmt sich nach der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und den zum Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen. Das Interesse an der Erhaltung vorhandener Verhältnisse hat zwar erhebliches Gewicht. Es kann jedoch überwunden werden, wenn die von der Gemeinde verfolgten Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie entsprechend gewichtige, gegen die Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechende Belange dies rechtfertigen.“</i></p> <p>Danach bedarf es gewichtiger Belange, die gegen die Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechen. In diesem Falle wird mit der Darstellung der zu erwartenden, das heißt einer ohnehin stattfindenden, zukünftigen oder aber der angestrebten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Dies entspricht der Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde im Sinne von § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Hierfür ist beim Flächennutzungsplan eine Prognose erforderlich, deren Zeithorizont zwischen etwa 10 bis 15 Jahren liegt (Söfker, in: EZBK, BauGB, 153. EL 2024, § 5 RN. 13a).</p> <p>bb) Mangelndes Vorliegen gewichtiger Gründe für eine Abweichung Derart gewichtige Gründe, die für eine Veränderung anstelle eines Erhalts sprechen, liegen nicht vor.</p> <p>Hinsichtlich der Flurstücke 366 und 367 liefert die Stadt Werder (Havel) in der Vorentwurfs-Begründung keine städtebaulich gewichtigen Gründe, aus denen von der tatsächlichen Bestandsituation abweichende Darstellungen gerechtfertigt sein könnten. Es wird vielmehr schon von einem unzutreffenden Bestand ausgegangen.</p> <p>Im Gegensatz zum Bebauungsplan folgt zwar für den Flächennutzungsplan aus der Grobschichtigkeit der Planung eine dem Gegenstand und der räumlichen Ausdehnung nach geringere Schärfe (BVerwG, u. v. 28.02.1975 – IV C 74.72 – juris, Rn. 19), was die Hürden für eine Rechtfertigung des Abweichens vom Bestand etwas senken dürfte. Aus dem Abwägungsgebot ergibt sich aber andererseits auch, dass sich gewichtige Gründe, die gegen eine Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechen, überhaupt finden lassen müssen. Hier sind jedoch keine solchen Gründe ersichtlich. Insbesondere enthält die Vorentwurfs Begründung keine Anhaltspunkte für eine eventuell beabsichtigte Entwicklung dieses Teils von Kemnitz und sie enthält auch keine Erwägungen, die eine Planungskonzeption hinter der von der faktischen Bebauung abweichenden Darstellung als Wohnbaufläche erkennen lassen</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>würden.</p> <p>Auch die unter anderem das Hofgut betreffende „Erhaltungssatzung für die Gemeinde Kemnitz“ aus August 1995 (abrufbar unter https://www.geoportal-werder-havel/docs/xp38/Plandokument.pdf) ändert hieran nichts. Im Erläuterungstext werden zwar Vorgaben zur baulichen Gestaltung gemacht, eine Festschreibung bestimmter Nutzungen geht hiermit aber nicht einher.</p> <p>Auch hinsichtlich des Flurstücks 13 liegen keine städtebaulichen Gründe vor, von dem Bestand (unbebaute Fläche für den Pflanzenanbau) abzuweichen. In der Vorentwurfs-Begründung werden keine Gründe dargelegt, die für die Entwicklung einer Wohnbebauung sprechen. Es ergibt sich aus der Planbegründung noch nicht einmal, ob eine solche überhaupt bezweckt wird. Zudem, wie sogleich noch vertieft wird, wäre die Ansiedlung von Wohnnutzungen hier nicht interessengerecht, weil es sich um die Neuplanung eines Konflikts handeln würde. Somit spricht das Gebot der Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung gegen eine vom Bestand abweichende Darstellung.</p> <p>cc) Mangelnde widerspruchsfreie städtebauliche Konzeption Zugleich mangelt es der Darstellung der Wohnbaufläche im Bereich des Hofguts an wasseraner nachvollziehbaren, in sich widerspruchsfreien städtebaulichen Konzeption. Eine solche ist Voraussetzungen für die Erforderlichkeit der Planung (VGH München, U. v. 09.06.2021-15N20.1412 – juris, Rn65; Jeromin, in: Kröniger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 1 BauGB Rn. 15). Dabei ist die Planbegründung zur Auslegung der Motivationslage der Planungsträgerin heranzuziehen. Entscheidend ist, dass die Darstellungen von dem tatsächlichen planerischen Willen getragen und auf diesen ausgerichtet sind (VGH München, U.v. 09.06.2021-15N201.1412 –juris, Rn.66).</p> <p>An der Vorentwurfs-Begründung gemessen, entspricht die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht dem planerischen Willen der Stadt Werder (Havel). Denn die Vorentwurfs-Begründung zeigt auf, dass die Stadt Werder (Havel) im Bereich Kemnitz den Erhalt und die Stärkung des „Rittmeisters“ verfolgt. Westlich der Straßenkreuzung Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße wurde im Bereich des Hotels und Restaurants „Zum Rittermeister“ eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus dargestellt. Das spricht dafür, dass die Stadt Werder (Havel) anhand des tatsächlichen Bestandes eine Darstellung zu Gunsten des Betreibers gewählt hat. Dies wiederum spricht dafür, dass es ebenfalls (auch aus Sicht der Plangeberin) interessengerecht ist, auch den östlich der Straßenkreuzung liegenden Teil der Anlage als entsprechende Sonderbaufläche darzustellen. Das spricht zugleich gegen das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe für eine abweichende Darstellung als Wohnbaufläche. Zu beachten ist zudem die sehr kleingliedrige Darstel-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>lung im Flächennutzungsplan. Die einzelnen Bauflächen erweisen sich als „verwinkelt“. Das spricht dafür, dass mit der Darstellung der Sonderbaufläche „H/T“ im Bereich des „Rittmeisters“ sowie mit der südlich-östlich auf der Halbinsel gelegenen Sonderbaufläche „H/T“ für das Einzelgebäude eine detaillierte Planung anhand der vorzufindenden Nutzungsarten gewollte ist. Damit deckt es sich aber nicht, das Hofgut sowie das Flurstück 13 in die Darstellung einer Wohnbaufläche einzubeziehen. Vielmehr würde dem städtebaulichen Konzept im Bereich der Ortschaft Kemnitz auch hier eine kleingliedrigere Darstellung anhand der tatsächlichen Verhältnisse entsprechen. Daran orientiert sich der eingangs unterbreitete Vorschlag, auch hier eine Sonderbaufläche „H/T“ bzw. eine Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.</p> <p>b) Abwägungsmängel In Bezug auf die Darstellung der besagten Wohnbaufläche zeichnen sich zudem Abwägungsfehler ab.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die – in § 1 Abs. 6 BauGB nur beispielhaft angesprochenen – öffentlichen und privaten Belange vom Planungsträger gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt auch die Berücksichtigung der privaten Belange. Abwägungsbeachtlich sind Betroffenheiten, die mehr als nur geringfügig, in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan erkennbar sind (BVerwG, B.v. 09.11.1979 – 4N 1.78 – juris, Rn. 51; Gatz, in: Berl. Komm. zum BauGB, 61. Lfg. Aug. 2023, § 3 Rn. 11a).</p> <p>Nach der grundlegenden Flachglas-Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 05.07.1974 – IV C 50.72 – juris, Rn. 45, ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge einzustellen wären, wenn Bedeutung einzelner Belange verkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich der Träger der Abwägung in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (Rieger, in: Schrödter, BauGB. 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 600, vgl. BVerwG, U.v. 05.07.1974 – IV C 50.72 – juris. Rn. 45).</p> <p>aa) Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Die Entwicklung einer Wohnbaufläche in der unmittelbaren Nähe des vorhandenen Hotellerie- und Restaurantbetriebs („Zum Rittmeister“) sowie des Hofguts mit Braue-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>reinutzung und Gästehaus würde einen städtebaulichen Konflikt lösen.</p> <p>Ein wesentlicher Teilaspekt des Abwägungsgebots ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Dieses besagt, dass die von der Planung berührten Belange in einem gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte (Scheidler, ZfBR 2023, 127). Das Gebot der Konfliktbewältigung ist auf jeder Ebene der Bauleitplanung, also auch bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes, zu beachten (OVG Schleswig, B.v. 03.05.2016 – 1 LA 3/14 – juris, Rn. 13). Grundsätzlich gilt zwar, dass die gebotene Konfliktbewältigung nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes, sondern erst auf derjenigen des daraus zu entwickelnden Bebauungsplans zu leisten ist (Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 10. Aufl. 2022, § 5 BauGB Rn. 10). Mit dem Abwägungsgebot nicht vereinbar ist jedoch die Darstellung von miteinander unverträglichen Nutzungen im Flächennutzungsplan, die auch über die Gestaltungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung wegen des entgegenstehenden Entwicklungsgebots nicht abwägungsfehlerfrei umgesetzt werden können (Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn 8.32). Vorliegend würde durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche ein Konflikt zum Hotellerie- und Gastronomiebetrieb entstehen, der in den Immobilien stattfindet, die im Eigentum unserer Mandantin stehen. Unsere Mandantin hat ein schützenswertes Interesse daran, die Immobilien weiterhin als Restaurant- und Hotelbetrieb betreiben (lassen) zu können. Es handelt sich um einen intensiv touristisch genutzten Betrieb.</p> <p>Insbesondere würde das Hinzutreten neuer Nutzungen auf der südlichen Fläche (Flurstück 13) zu einem neu entstehenden Konflikt führen. Bisher ist die Fläche unbebaut und wird für den Pflanzenanbau genutzt. Ein Konflikt kann hier im gegenwärtigen Zustand nicht bestehen. Anderes gilt jedoch, wenn eine Wohnnutzung sich entwickeln würde.</p> <p>Der Konflikt kann auch auf Ebene des Bebauungsplanes nicht gelöst werden. Denn im Flächennutzungsplan wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung wäre gem. dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan zu entwickeln, der die Darstellung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO enthalten würde. Das sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB). Denn mit einer Wohnbaufläche „W“ im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO korrespondieren diejenigen Bauflächen nach Abs. 2, deren Kürzel mit einem „W“ beginnt (Jaeger, in: BeckOK BauGB, 55. Ed. 01.08.21, § 5 Rn. 40; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, RN. 838). Die Wohnnutzung ist aber gerade eine besonders schutzwürdige Nutzung, die z.B. mit einem Gastrono-</p>	


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>miebetrieb, der auch in den Abendstunden frequentiert wird, in offenkundigem Konflikt steht. Angesichts dessen ist nicht ersichtlich, dass an dieser Stelle ein Entwicklungspotenzial für Wohnbebauung besteht, was (wie oben ausgeführt) ebenfalls gegen die städtebauliche Anforderlichkeit spricht. Nach alledem wäre der Konflikt auch auf Ebene des Bebauungsplanes noch vorhanden.</p> <p>All dies wird in der Vorentwurfs-Begründung nicht gewürdigt. Es finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die erstmalige Planung dieser Konfliktlage überhaupt erkannt wurde. Nach alledem kann die besagte Fläche nicht abwägungsfehlerfrei als Wohnfläche dargestellt werden.</p> <p>bb) Mangelnde Einbeziehung der privaten Belange unserer Mandantin sowie öffentlicher Interessen an einem Gastronomie- und Hotelbetrieb</p> <p>Auch wurden die schützenswerten und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Nr. 8 lit. a) BauGB beachtlichen Belange unserer Mandantin als Betreiberin des „Rittmeisters“ und des Hofguts (Belange der Wirtschaft) nicht ausreichend gewürdigt.</p> <p>Die Planung einer Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Betriebes erweist sich als rücksichtslos.</p> <p>Unter dem Stichwort der „heranrückenden Wohnbebauung“ ist anerkannt, dass ein vorhandener emittierender Betrieb sich dagegen zur Wehr setzen kann, dass eine schutzwürdige Nutzung an den Betrieb dergestalt heranrückt, dass der Betrieb eine Verschlechterung seiner betrieblichen Arbeitsbedingungen zu befürchten hat. Heranrückende Wohnbebauung verletzt nach diesen Maßgaben gegenüber einem bestehenden (geruchs-) emittierenden Betrieb das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Diese Grundsätze sind nicht nur auf immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe anzuwenden, sondern werden als Ausdruck des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots (vgl. § 15 Abs. 1 BauNVO) auch z.B. auf die Außengastronomie oder Hotels angewendet, die sich gegen eine Wohnbebauung wenden, die zu dicht heranrückt (OVG Münster, B. v. 15.12.2023 – 10 B 645/23 – juris, Rn 11; VG München, B. v. 1608.2002 – M9 SN 02.3369; VG Anbach, B.v. 30.06.2022 – AN 17 S 22.985). Dies ist auch in der Bauleitplanung beim „Heranplanen“ schutzwürdiger Nutzungen an emittierende Betriebe zu beachten.</p> <p>Der Funktion eines Flächennutzungsplanes als „vorbereitender Bauleitplan“ folgend (Batis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 1 Rn. 13), sind aus dessen Darstellungen die Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu entwickeln. Aus einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO können, wie oben schon erwähnt, die Baugebiet der §§ 2 bis 4a BauNVO entwickelt werden, also Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), be-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>sondere Wohngebiete (WB).</p> <p>Folglich wird mit der Darstellung als Wohnbaufläche der Intensivierung der Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld der Immobilien unserer Mandantin, in denen ein intensiv touristischer Hotel- und Gastronomiebetrieb stattfindet, vorbereitet. Daran gemessen, würde sich eine an den Betrieb heranrückende Wohnbebauung aber auch gegenüber unserer Mandantin als Eigentümerin als rücksichtslos erweisen. Wie oben ausgeführt, erweist sich z.B. die Gastronomie in den Abendstunden gegenüber Wohnnutzungen als konfliktträchtig. Das gilt insbesondere hinsichtlich des Flurstücks 13, auf dem gegenwärtig überhaupt keine schutzwürdige Nutzung stattfindet. Hier käme es zu einer neuen Wohnnutzung, die an den Betrieb heranrückt. Sollte der Betreiber des Hotels, Restaurants und Hofguts künftig mit einem solchen Konflikt belastet sein, verliert der Standort und die Immobilie zu Lasten unserer Mandantin als Eigentümerin an Attraktivität und Wert.</p> <p>Zugleich ist nicht zu erkennen, dass sich die Stadt Werder (Havel) auch des öffentlichen Interesses an dem Betrieb eines Hotels und Restaurant in Kemnitz bewusst ist. Der Erhalt dieses Betriebes steht des Weiteren zugleich in einem öffentlichen Interesse, wie sich mit Blick auf § 1 abs. 87 Nr. 3 BauGB zeigt. Danach sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung in die Planung einzubeziehen. Als touristisch genutzter Betrieb mit Hotel und Restaurant, einer Brauerei und einer Festscheune stellen findet in und auf den Immobilien unserer Mandantin ein Betrieb statt, der kulturellen und Freizeit- und Erholungsbedürfnissen der Bevölkerung dient. Dies hat die Stadt Werder (Havel), soweit erkennbar, nicht in die Abwägung einbezogen.</p> <p>3. Anregungen zu der Bebauung an der Kemnitzer Dorfstraße 13 Mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung an der Kemnitzer Dorfstraße (laut Google Maps Hausnummer 13 – 18) regen wir an, hier anstelle einer Fläche für die Landwirtschaft eine Wohnbaufläche darzustellen.</p> <p>Eine Auswertung anhand eines Luftbildes ergibt, dass sich hier bereits Wohnbebauung angesiedelt hat.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind grundsätzlich die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Eine Ausweisung würde dem Ziel Z 5.4 des Landesentwicklungsplanes (LEP HR) widersprechen, nach dem Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden sind. Aufgrund der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche besteht zu dem kein Siedlungsan-</p>

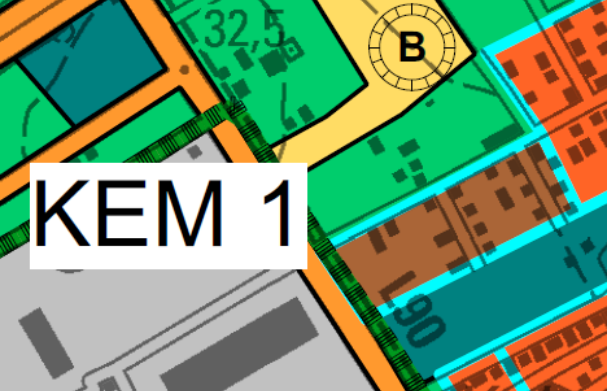
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

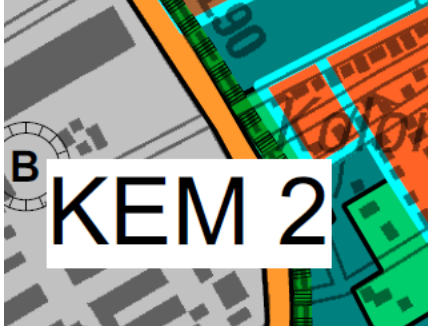
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Quelle Google Maps.</p> <p>Unsere Mandantin Eigentümerin des Wohngebiets mit der Nummer 13 sowie des (am unteren rechten Bildrand zu erkennenden) Gebäudes mit der Nummer 13b.</p> <p>Hier würde die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft weder die aktuellen Verhältnisse noch die realistischer Weise zu erwartenden künftigen Entwicklungen zutreffend abbilden. Zar befindet sich hier noch ein als Bauernhof genutzter Standort. Jedoch läuft die Tendenz hier eher in die Richtung der Verdichtung der Wohnbebauung.</p> <p>Dem sollte durch die Darstellung einer Wohnbaufläche Rechnung getragen werden. Zudem kann in der Umgebung der vorhandenen Bebauung eine weitere Verdichtung und stattfinden. Möglich erscheint ein Anschluss der Bebauung an den Ort Kemnitz. Dies bietet sich sogar geradezu an, denn genau dieser „Streifen“ befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“.</p>	<p>schluss. Eine Aufnahme der vorhandenen Nutzungen (Hausnummer 13-18) kann nur in Verbindung mit einer Siedlungsflächenausweisung der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche einhergehen.</p> <p>Akutell und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen (EEO) wird eine Aufnahme als Siedlungsfläche in die Fortschreibung als nachrangig betrachtet. Die Stadt Werder (Havel) hat sich dafür entschieden, die genannte Fläche als Priorität 2 einzustufen. Demzufolge wird die Fläche in die Prioritätenliste 2 als Anlage zur Fortschreibung des FNP 2020 beigefügt. Diese Anlage soll bei zukünftigen Planungen über den Planungszeitraum des FNP 2040 hinaus bzw. bei Veränderungen der Gesetzesgrundlagen (hier: Ziele der Raumordnung) bei Änderungsverfahren des FNP erneut überprüft und berücksichtigt werden.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung.</p>

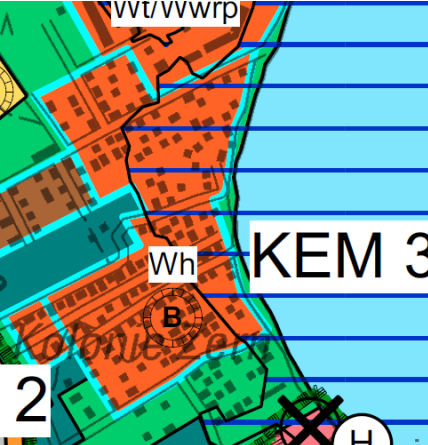
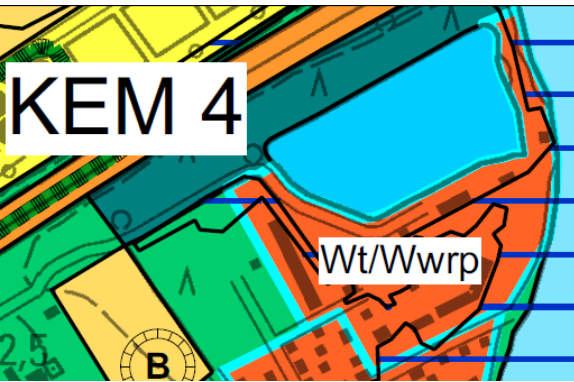
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Quelle: https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32.</p> <p>Diese „Schneise“ auszunutzen, bietet insofern eine günstige Möglichkeit für eine neue Wohnbaufläche, die sich auch in das städtebauliche Gesamtkonzept einfügt, das der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu Grunde liegt. Wie auf Seite 68 der Vorentwurfs-Begründung unter Nr. 4.3.2 ausgeführt wird, geht die Stadt Werder (Havel) von einem Bevölkerungszuwachs aus (2. Leitsatz). Angesichts dessen erscheint es interessengerecht, hier eine Wohnbaufläche darzustellen und so die Möglichkeit der Ansiedlung von Wohnnutzungen grundlegend zu eröffnen. Mit der Ansiedlung (weiterer) Landwirtschaft ist demgegenüber nicht zu rechnen. Allgemein ist eher von einem Rückgang kleinerer landwirtschaftlicher Betriebe auszugehen. Die Ansiedlung eines größeren Betriebes erscheint zudem mit Blick auf die vorhandene Wohnbebauung sowohl westlich als auch östlich (Ortschaft Kemnitz) fernliegend.</p> <p>Zusammenfassung: Anregung einer interessengerechten Darstellung</p> <p>Wie oben ausgeführt, regen wir an, die Fläche des Hofguts ebenfalls als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus darzustellen. Dies entspricht der Darstellung für das Hotel und Restaurant „Zum Rittmeister“ und gewährleistet die Einheitlichkeit des gesamten Betriebs. Für die südliche Fläche (Flurstück 13) regen wir die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft an, um auch hier den Bestand zutreffend abzubilden.</p> <p>Des Weiteren regen wir die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der bestehenden Bebauung an der Kemnitzer Dorfstraße, Hausnummer 13 bis 18, sowie ggf. bis hin zum Ortsrand des Ortes Kemnitz an.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 134 Vom 08.08.2024	<p>In vorstehend bezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, [REDACTED], vertreten durch den Geschäftsführer [REDACTED], anwaltlich zu begleiten. Auf uns lautende Vollmacht wird kurzfristig nachgereicht.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) (Flächennutzungsplan 2040) beteiligen wir uns mit den folgenden:</p> <p>Anregungen: Der Flächennutzungsplan 2040 begegnet in der vorliegenden Vorentwurfs-Fassung materiell-rechtlichen Bedenken. Die Darstellung der gemischten Bauflächen KEM 1 und KEM 2 im Ortsteil Kemnitz, östlich der Phöbener Chaussee, erscheint städtebaulich nicht erforderlich und wäre, würde der Flächennutzungsplan so aufgestellt, abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Mangelnde städtebauliche Anforderlichkeit der Darstellung einer gemischten Baufläche Es mangelt der Darstellung der gemischten Bauflächen an der städtebaulichen Anforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Mangelnde Entwicklungsfähigkeit der Darstellung Die Darstellung der gemischten Bauflächen „KEM 1“ und „KEM 2“ ist jedoch nicht erforderlich. Sie lässt sich nicht realisieren, weil aus ihnen kein Bebauungsplan entwickelt werden kann.</p> <p>Ein Bauleitplan, der ganz oder teilweise von vornherein aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollziehbar ist, ist nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu lenken und darum nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich (Gierke, in: Brügmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 1 Rn 167). Die städtebauliche Anforderlichkeit (und somit Wirksamkeit) eines Flächennutzungsplanes setzt daher voraus, dass bei seiner Aufstellung alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um das gewollte gesamträumliche Entwicklungskonzept ohne Weiteres in Bebauungspläne umsetzen zu können (Gierke, in: Brügmann, BauGB, 128. Lfg. Okt. 2023, § 5 Rn. 175). Mit anderen Worten: Eine Darstellung in einem Flächennutzungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich, wenn sich aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen aus ihr kein Bebauungsplan entwickeln lässt.</p> <p>Das ist hier der Fall. Es lässt sich kein Baugebiet im Sinne von § 1 Abs. 2 BauNVO</p>	<p>Die Stadt Werder (Havel) hat für die Bauleitplanung Planungshoheit und kann durchaus im Flächennutzungsplan Bauflächen ausweisen. Denn im Flächennutzungsplan stellt die Stadt oder Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.</p> <p>Der FNP dokumentiert damit die Planungsabsichten der Stadt. Die städtebauliche Anforderlichkeit besteht in der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur der Kolonie Zern.</p> <p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>festsetzen, das mit einer gemischten Baufläche korrespondiert.</p> <p>Darstellung einer „gemischten Baufläche“ Es geht hier um die Darstellung der gemischten Bauflächen „KEM 1“ und „KEM 2“.</p> <p>Die Darstellung einer gemischten Baufläche („M“) bezieht sich auf § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Damit korrespondieren diejenigen Baugebietstypen nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 bis 9 BauNVO, deren Kürzel mit dem Anfangsbuchstaben „M“ beginnt (Jeager, in: BeckOK BauGB, 55 Ed.01.08.21, §5 Rn. 40; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn 8.38), also Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK). Diese Baugebietstypen werden in den §§ 5 bis 7 BauNVO näher bestimmt, wobei jeweils in Abs. 1 die allgemein zulässigen Nutzungen eines Gebietstyps enthalten sind. Durch die allgemein zulässigen Nutzungen erhält ein jedes Gebiet seine charakteristische Prägung, von der nicht abweichen werden darf.</p> <p>Der Funktion des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 1 Rn 13) folgend, bereitet die Darstellung einer gemischten Baufläche also die Festsetzung eines dieser Gebietstypen vor. Liegen die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung nicht vor, und lässt sich aus der dargestellten gemischten Baufläche keines dieser Baugebiete entwickeln, verfehlt der Flächennutzungsplan seine Funktion und ist städtebaulich nicht erforderlich.</p> <p>So liegt der Fall hier.</p> <p>b) Hier: Mangelnde Möglichkeit der „Durchmischung“ der Nutzung Es besteht keine Möglichkeit, hier einen der genannten Baugebietstypen festzusetzen.</p> <p>Die genannten Baugebietstypen, die einer gemischten Baufläche entsprechen, sind sämtlich dadurch gekennzeichnet, dass neben der Wohnnutzung andere Nutzungen hinzutreten und allgemein zulässig sind. Ihre Prägung erhalten sie mithin gerade durch eine Nutzungsmischung.</p> <p>Dorfgebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 in Verbindung mit § 5 BauNVO dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Ein Dorfgebiet setzt zwingend die Existenz oder die Möglichkeit der Ansiedlung landwirtschaftlicher Betriebe voraus (VGH München, B. v. 23. 11.2012- 22 ZB 12.21 20 - juris. Rn. 12; Karber, in: BeckOK BauNVO, 38. Ed. 21.07.2024, § 5 Rn. 18).</p>	 <p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. –fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen.</p> <p>Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann.</p> <p>Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Ver-</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Dörfliche Wohngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 6 in Verbindung mit § 3a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Hauptnutzungsarten - Wohnen, Landwirtschaft sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe - müssen zwar nicht quantitativ gleichmäßig durchmischt sein; jedoch darf keine der Nutzungsarten die andere derart weitgehend zurückdrängen, dass eine andere Nutzungsart lediglich eine völlig untergeordnete Rolle spielt (Seifert, in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 5a BauNVO Rn. 4 f.). Es müssen "Vertreter" beider Hauptnutzungsarten (Wohnen und landwirtschaftliche Betriebsstellen) vorhanden sein (Finger, in: Brügelmann, BauGB, 128. Lfg. Okt. 2023, § 5a BauNVO Rn. 17 f.).</p> <p>Mischgebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 7 in Verbindung mit § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Das Mischgebiet ist durch Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit der Nutzungsarten gekennzeichnet, so dass eine gleichmäßige Durchmischung erforderlich ist (Hornmann, in: BeckOK BauNVO, 38. Ed. 21.07.2024, § 6 Rn. 18 f.).</p> <p>Urbane Gebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Das urbane Gebiet (von lat "urbs": Stadt) sieht eine räumliche Nähe von wichtigen städtischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung vor (Seifert, in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 6a BauNVO Rn. 7).</p> <p>Kerngebiete im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 9 in Verbindung mit § 7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen.</p> <p>Die Festsetzung eines solchen Baugebietstyps setzt nach dem Gebot des Typenzwangs voraus, dass das fragliche Gebiet entweder bereits den prägenden Gebietscharakter aufweist oder dass eine entsprechende Entwicklung möglich ist. Das schließt es aus, ein Baugebiet festzusetzen, obwohl die Ansiedlung einer der prägenden Nutzungsarten ausgeschlossen ist (OVG Lüneburg, U. v. 16. 11.2023 -1 KN 66/21 -juris, Rn. 24). Im Falle einer gemischten Baufläche gilt daher: Liegt tatsächlich keine Nutzungsmischung vor und kann sich eine solche auch nicht einstellen, weil z. B. nur eine einzige der zulässigen Nutzungsarten vorhanden ist und diese die gesamte Baufläche bereits ausfüllt, so widerspricht eine Baugebietsfestsetzung für eine der genannten Mischnutzungen den faktischen Verhältnissen.</p>	<p>hältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>  <p>Flächengröße 0,5 ha</p> <p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Ent-</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Dies wäre ein sog. Etikettenschwindel und städtebaulich nicht erforderlich (Seifert in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 5 BauNVO Rn. 5; Seifert/Aschke, ebd., § 6 BauNVO Rn. 7).</p> <p>Letzteres ist hier aber der Fall. Es kann hier aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse kein Baugebiet mit einer entsprechenden Durchmischung festgesetzt werden. Denn weder liegt aktuell eine Nutzungsmischung vor noch wird sich eine solche entwickeln können.</p> <p>aa) Mangelnde Nutzungsmischung im Bestand Innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen "KEM 1" und "KEM 2" findet gegenwärtig - abgesehen von einem, soweit erkennbar, unbebauten Lagerplatz - allein Wohnnutzung statt. Hierzu heißt es auf Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung:</p> <p>"[Es] wird der vorhandene Bestand innerhalb der Fläche KEM 1 herangezogen. Danach befinden sich entlang des Havelweges 8 genehmigte Wohnbebauungen, welche nach der öffentlich- rechtlichen Zulassung genehmigt wurden. Unabhängig davon, befinden sich in der gesamten Kolonie Zern weitere 9 genehmigte Wohnbebauungen und 116 genehmigte Wochenendhäuser. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche KEM 1, entlang Phöbener Chaussee, ein genutzter Lagerplatz bzw. -fläche."</p> <p>Somit erfassen die dargestellten gemischten Bauflächen allein den Bereich dervorhandenen Wohnnutzungen und einen Lagerplatz. Über diesen Lagerplatz ist nichts weiteres bekannt. Nicht erfasst ist hingegen der Bereich, in dem sich die Wochenendhäuser befinden. Denn für die Wochenendhäuser wurde darüber hinaus eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Wh" - Wochenendhäuser - dargestellt ("KEM 3").</p> <p>An einer Nutzungsmischung, die für jeden der oben genannten Baugebietstypen charakteristisch ist, der einer gemischten Baufläche entspricht, fehlt es somit gegenwärtig. Denn es findet keine der jeweils anderen gebietscharakterprägenden Nutzungen neben der Wohnnutzung statt.</p> <p>Mangels landwirtschaftlicher Nutzung liegt kein Dorfgebiet vor. Mangels Handelsbetriebe, zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur liegt kein Kerngebiet vor. Mangels räumlicher Nähe von wichtigen städtischen Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Erholung liegt keine Urbanisierung im Sinne eines urbanen Gebiets vor.</p> <p>Damit scheidet die Annahme eines Mischgebiets aus, in dem eine gleichmäßig Nutzungsdurchmischung erforderlich wäre (Arnold, in: Bönker/Bischopink, BauNVO,</p>	<p>wurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>  <p>Flächengröße 8,9 ha</p> <p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 4</p>  <p>Flächengröße 5,2 ha</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>3. Aufl. 2024, § 5a Rn. 6). Denn auch mit Blick auf den Lagerplatz als einzig mögliche gewerbliche Nutzung kann nicht von einer "gleichwertigen" Nutzungsmischung ausgegangen werden. Würde es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung handeln, so wäre sie im Vergleich zur Wohnnutzung jedoch völlig untergeordnet.</p> <p>Auch die Annahme eines dörflichen Wohngebiets scheidet aus, weil keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen vorhanden sind. Zudem weist die Wohnnutzung gegenüber der einzigen in Betracht kommenden gewerblichen Nutzung (Lagerplatz) eine verdrängende Wirkung auf.</p> <p>bb) Mangelnde Entwicklungsmöglichkeiten für Nutzungsdurchmischung Eine Nutzungsmischung wird sich angesichts des geringen Platzangebots und der das Platzangebot nahezu vollständig ausfüllenden vorhandenen Wohnbebauung nicht realisieren lassen. Das Platzangebot innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche genügt nicht, um eine Nutzungsdurchmischung zu erreichen.</p> <p>Insbesondere erscheint mangels Platzangebots die Ansiedlung einer landwirtschaftlichen Nutzung oder landwirtschaftlicher Betriebsstellen von vornherein ausgeschlossen, die für ein Dorfgebiet oder dörfliches Wohngebiet unverzichtbar ist. Zwar muss für letzteres keine gleichmäßige Durchmischung vorliegen (Seifert, in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 5a BauNVO Rn. 14). Hier jedoch steht nicht ausreichend Platz zur Verfügung, um einen Gewerbe- bzw. landwirtschaftlichen Betrieb anzusiedeln, der auch nur eine "Mitprägung" im Vergleich zur Wohnnutzung zeitigen könnten.</p> <p>Dasselbe gilt für ein urbanes Gebiets im Sinne von § 6a BauNVO, das ebenfalls eine Durchmischung von typisch städtischen Funktionen (neben Wohnen und Arbeiten auch Versorgung und Kultur) voraussetzt (Hornmann, in: BeckOK BauNVO, 38. Ed. 21.07.2024, § 6a Rn. 21). Es ist mangels Platzangebots ausgeschlossen, dass solche Nutzungen sich hier in einem das Gebiet (mit-) prägenden Umfang ansiedeln können.</p> <p>Erst recht wird sich kein Gleichgewicht zwischen einer gewerblichen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung herstellen lassen, wie es für ein Mischgebiet charakteristisch und erforderlich wäre. Soweit ersichtlich, stünde allein der vorhandene Lagerplatz sowie eine nördlich davon gelegene Fläche zur Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Damit ist keine gleichmäßige Durchmischung zu erreichen. Ebenfalls kommt ein Kerngebiet nicht in Betracht, denn für den Charakter des Kerngebiets ist die Zentralität der in § 7 Abs. 1 BauNVO beschriebenen Nutzungen, also Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der</p>	<p>Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p> <p>Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.</p> <p>Mit den o.g. dargestellten Bauflächen besteht weiterhin kein Nutzungskonflikt zur benachbarten, westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche. Auch von einer Verschärfung des Konflikts bzw. gegen einen Verstoß des Rücksichtsnahmegebotes kann nicht erkannt werden. Dies bestätigte das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Ihrer Stellungnahme vom 09.08.2024 ebenfalls. Danach heißt es nach der Fachabteilung Immissionsschutz wie folgt: <i>„Konflikte auf Grund von Flächenzuordnungen entgegen des § 50 BImSchG sind nicht zu erkennen. Ebenso kommt es zu keiner Verschärfung bereits bestehender Immissionskonflikte gegenüber dem aktuell rechtskräftigen FNP der Stadt Werder (Havel).“</i></p> <p>Weiter wird vom LfU, ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt.</p> <p>Mit den o.g. Änderungen zum Entwurf ändert sich dieser Sachverhalt nicht.</p> <p>Ferner regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichten Entwicklung der Stadt formuliert. Die Beurteilung, ob es sich um einen Außenbereich oder Innenbereich handelt, bleibt von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zunächst unberührt. Die Ziele der Raumordnung sind im Fall der Kolonie Zern wie folgt festgelegt:</p> <p>An den Umstand ändert auch nichts, dass die Stadt Werder (Havel) unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange (LSG-Verordnung) die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur ohne Konflikte mit der angrenzenden Nutzung verfolgt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Kultur, kennzeichnend (Schmidt-Bleker, in: BeckOK BauNVO, 38. Ed. 21.07.2024, § 7 Rn. 15).</p> <p>Nach alledem besteht faktisch keine Möglichkeit, aus der Darstellung der gemischten Baufläche hier einen Bebauungsplan mit der Festsetzung einer der genannten Baugebietstypen zu entwickeln.</p> <p>2. Mangelnde widerspruchsfreie städtebauliche Konzeption Es mangelt der Darstellung der gemischten Baufläche darüber hinaus an einer nachvollziehbaren, in sich widerspruchsfreien städtebaulichen Konzeption. Eine solche ist Voraussetzungen für die Erforderlichkeit der Planung (VGH München, U. v. 09. 06.2021 - 15 N 20.1412 -juris, Rn. 65; Jeromin. in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, §1 BauGBRn. 15).</p> <p>Die Planbegründung ist zur Auslegung der Motivationslage der Planungsträgerin heranzuziehen. Entscheidend ist, dass die Darstellungen von dem tatsächlichen planerischen Willen getragen und auf diesen ausgerichtet sind (VGH München, U. v. 09.06. 2021 - 15N20. 1412-juris, Rn. 66).</p> <p>a) Mangelnde Planungsabsicht für andere Nutzungen Die Darstellung einer gemischten Baufläche stimmt nicht mit dem tatsächlichen Planungswillen überein. Denn der in der Vorentwurfs-Begründung dokumentierte Planungswille der Stadt Werder (Havel) ist gar nicht auf die Herbeiführung einer Nutzungsdurchmischung gerichtet. In der Vorentwurfs-Begründung wird auf Seite 85 ausgeführt:</p> <p>„Die Fläche KEM 1 dient der städtebaulichen Sicherstellung der genehmigten Nutzungen im Gebiet. Die Festlegung als gemischte Baufläche dient der Sicherung und dem Erhalt der genehmigten Nutzungsform innerhalb der Kolonie Zern sowie der planungsrechtlichen Ordnung des Gebiets insgesamt.“</p> <p>Für die Fläche "KEM 2" gilt dasselbe wie auf Seite 86 ausgeführt wird: "Die städtebauliche Zielstellung für die Aufnahme und Berücksichtigung der Fläche KEM2 in die Fortschreibung des FNP lässt sich, wie für die Fläche KEM 1 (siehe oben) beschrieben, herleiten."</p> <p>Somit dient die Darstellung der gemischten Baufläche allein der Sicherstellung der „genehmigten“ Nutzungen - also der vorhandenen (genehmigten) Wohnnutzung. Eine Ansiedlung weiterer Nutzungen (z. B. Gewerbebetriebe) ist demzufolge nach dem in der Vorentwurfs-Begründung dokumentierten Willen der Stadt Werder (Ha-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>vel) nicht vorgesehen.</p> <p>Einen innerlichen Widerspruch in der Planung stellt es daher dar, dass nach dem Willen der Stadt Werder (Havel) neue Nutzungen überhaupt nicht geplant sind, obwohl solche - ungeachtet des mangelnden Platzangebots - zwingend erforderlich wären, um eine Nutzungsdurchmischung herbeizuführen.</p> <p>Hieran hat sich im Übrigen seit der Aufstellung des derzeit geltenden "Flächennutzungsplans 2020" aus dem Jahr 2008 nichts geändert. Auf Seite 122 der Begründung des Flächennutzungsplans 2020 wird insoweit ausgeführt:</p> <p>"In der Kolonie Zern waren in der Vorentwurfsfassung des Flächennutzungsplans zunächst die beiden im Flächennutzungsplan von 1999 dargestellten Wohnbauflächen mit zusammen 3,6 ha Fläche dargestellt. Der Eigentümer und Betreiber des Pektinwerkes an der L 90 in der Kolonie Zern sprach sich während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grund der von dem Betrieb ausgehenden Lärm- und v. a. Geruchsimmissionen gegen die Bestandsdarstellungen von Sonder- und Wohnbauflächen der Kolonie Zern aus, da diese weitere Bestandsverdichtungen und Freizeit- und Erholungsnutzungen ermögliche und Betriebserweiterungen und -ansiedlungen erschwere.</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat als wirtschaftsfreundliche Kommune ein großes Interesse an dem langfristigen Erhalt, der Qualifizierung und Erweiterung des bestehenden Gewerbe-/Industriestandortes und den damit verbundenen Arbeitsplätzen und hat 1996 in einem entsprechenden Beschluss bereits die Sicherung als Industriestandort zugesichert. Nach Abstimmungen mit dem Landesumweltamt, Abteilung Immissionsschutz, und dem Rechtsamt des Landkreises Potsdam-Mittelmark in diesem Verfahren hat sich die Stadt Werder (Havel) entschlossen, auf die Darstellung der Sonder- und Wohnbauflächen im Umfang von insgesamt 15,2 ha zu verzichten und eine Darstellung als Grünfläche vorzunehmen. Die bestehenden Nutzungen in diesem Bereich genießen Bestandsschutz, die Neuerrichtung von Wohn- und Wochenendhäusern ist künftig jedoch nicht zulässig."</p> <p>Daran zeigt sich, dass die Plangeberin schon damals nicht die Absicht verfolgte, andere Nutzungen in der Kolonie Zern zuzulassen oder die vorhandene Nutzung zu verdichten.</p> <p>Damit ist nach wie vor eine Nutzungsdurchmischung, wie für die gemischte Baufläche erforderlich, nicht vom Planungswillen der Stadt Werder (Havel) getragen.</p> <p>b) Widerspruch hinsichtlich der beabsichtigten „Trennung“ unverträglicher Nutzungen – Etikettenschwindel</p> <p>Innerlich widersprüchlich ist es zudem, dass die vorliegende Planung nicht geeignet ist, den Trennungsgrundsatz zu verwirklichen, den die Stadt Werder (Havel) als Argument für die Darstellung anführt. Es zeichnet sich hier das Vorliegen eines sog. Etikettenschwindels ab.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Planung ist, wie die Vorentwurfs-Begründung (insbesondere Seite 85) zeigt, von dem Bemühen getragen, den Konflikt zwischen dem Gewerbebetrieb unserer Mandantin und der Wohn- und Wochenendhausnutzung östlich der Phöbener Chaussee städtebaulich zu regeln und zu lösen. Die Darstellung der gemischten Baufläche dient nach dem Willen der Stadt Werder (Havel) dem Zweck, das Trennungsgebot zu verwirklichen (Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung):</p> <p>„Da Wohnbebauungen auch in gemischten Bauflächen grundsätzlich zulässig sind, z. B. dörfliches Wohngebiet kann dem Trennungsgrundsatz gem. §50 BImSchG Rechnung getragen werden. Danach sind Baugebiete mit Wohnnutzung oder anderen schutzbedürftigen Nutzungen einerseits und emittierende oder störanfällige Nutzungen andererseits räumlich zu trennen (von gewerblicher Baufläche über gemischte Baufläche zur Wohnbaufläche).“</p> <p>Das überzeugt nicht.</p> <p>aa) Die Ausweisung eines von Nutzungsdurchmischung geprägten Baugebiets (z. B. Mischgebiet) scheitert an der mangelnden städtebaulichen Erforderlichkeit, wenn in Wahrheit keine mischgebietstypische Nutzungsmischung, sondern entweder ein allgemeines Wohngebiet oder ein Gewerbegebiet angestrebt wird, die aber im Hinblick auf angrenzende Baugebiete den zulässigen Störgrad auf das Niveau eines Mischgebiets erhöhen oder absenken will. Dies ist ein Fall des sog. Etikettenschwindels (Seifert, in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 5 Rn. 5; Seifert/Aschke, ebd, § 6 BauNVO Rn. 7).</p> <p>bb) So liegt der Fall allerdings hier, wie sich aus der Begründung ergibt. Die Darstellung der gemischten Baufläche wird damit begründet, dass dadurch dem Trennungsgrundsatz zur Geltung verholfen werde.</p> <p>Nach dem Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen, mithin auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass unter anderem durch schädliche Umwelteinwirkungen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden (Scheidler, ZfBR 2923, 127 [128]). Es handelt sich grundsätzlich um eine Abwägungsdirektive.</p> <p>Danach sollen Wohngebiete und Gewerbe-/Industriegebiete nicht nebeneinander, sondern räumlich voneinander getrennt geplant werden; die räumliche Trennung</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>kann z. B. durch eine dazwischenliegende Mischnutzung erfolgen (Scheidler, ZfBR 2023, 127 [128]).</p> <p>Die vorliegende Planung ist im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz jedoch von vornherein ungeeignet. Denn die nach der Vorentwurfs-Begründung anvisierte Trennung lässt sie vorliegend nicht erreichen. Angesichts der bereits vorhandenen Wohnbebauung einerseits sowie angesichts dessen andererseits, dass das Hinzutreten anderer Nutzungen nach dem Willen der Stadt Werder (Havel) gar nicht vorgesehen ist, wird eine Trennung des Gewerbe- bzw. Industriegebiets (gemäß dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 061/10 im Bereich der gewerblichen Baufläche westlich der Phöbener Chaussee) und der besonders sensiblen Wohnnutzung gerade nicht erreicht. Es fehlt -faktisch - an einer "zwischen" diesen Nutzungen liegenden Mischnutzung.</p> <p>Zudem wird eine "Trennung" hier insoweit verfehlt, als die im Vorentwurf dargestellte gemischte Baufläche auch nicht "zwischen" der dargestellten gewerblichen Baufläche (Gewerbe-/Industriegebiet nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 061/10) und einer Wohnbaufläche ("W") im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauN-VO liegt. Davon ausgehend, dass das Trennungsgebot verlangt, dass die besonders schutzwürdige Wohnnutzung von gewerblichen Nutzungen getrennt sein soll, müsste die Mischnutzung (gemischte Baufläche) sich zwischen einer Wohnnutzung und einer gewerblichen Nutzung befinden (Scheidler, ZfBR 2023, 127 [129]). Das ist hier nicht der Fall.</p> <p>Dasselbe gilt hinsichtlich der Wochenendaussiedlung. Diese ist nämlich wegen der geringeren Aufenthaltsdauer von Menschen generell weniger schutzwürdig als eine Wohnnutzung.</p> <p>Jedoch liegen nach den vorliegenden Gegebenheiten die Wochenendhäuser nicht zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und dem Gewerbegebiet, sondern vielmehr liegen die Wohnhäuser dichter an der gewerblichen Baufläche.</p> <p>3. Zweifel an der Realisierung infolge der Lage im Landschaftsschutzgebiet Zudem stehen die Vorschriften der LSGVO "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" der Realisierbarkeit der Darstellung der gemischten Baufläche entgegen. Mit den rechtlichen Anforderungen, die an die Bauleitplanung innerhalb des Geltungsbereichs einer LSGVO zu stellen sind, hat sich die Stadt Werder (Havel) nicht befasst. Zwar wird auf Seite 84 f. der Vorentwurfs-Begründung auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" hingewiesen und es werden einige Vorschriften aus der LSGVO wiedergegeben. Sodann wird ausgeführt:</p> <p>"Mit der Festlegung als gemischte Baufläche werden keine Handlungen vorbereitet,</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern (vgl. LSG Verordnung).[...]</p> <p>Im Umkehrschluss bedeutet das jedoch nicht, dass die LSG-Verordnung bei weiteren baulichen Handlungsmaßnahmen unberücksichtigt bleiben darf. Es ist immer eine Befreiung oder Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Dies würde im Übrigen auch ohne die Betroffenheit des LSG zutreffen, da sich das Gebiet im Sinne des §35BauGB im Außenbereich befindet und sonstige Vorhaben, welche nicht privilegiert sind, nur gem. 5 35 Abs. 2 BauGB genehmigungsfähig wären."</p> <p>Jedoch hat sich die Stadt Werder (Havel), soweit anhand der Vorentwurfs-Begründung ersichtlich, nicht mit der Frage beschäftigt, ob die Lage im LSGVO nicht schon der städtebaulichen Erforderlichkeit entgegensteht.</p> <p>a) Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts gilt hier Folgendes (BVerwG, B. v. 09.02.2004 - 4 BN 28.03 -juris, Rn. 6):</p> <p>Sind die Festsetzungen eines Bebauungsplans mit den Regelungen einer Landschaftsschutzverordnung nicht zu vereinbaren, ist dieser Bebauungsplan mangels Erforderlichkeit (5 1 Abs. 3 BauGB) dann unwirksam, wenn sich die entgegenstehenden naturschutzrechtlichen Bestimmungen als dauerhaftes rechtliches Hindernis erweisen. In einem solchen Fall besteht zugleich ein inhaltlicher Widerspruch im Sinne von § 6 Abs. 2, S 10 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwischen dem Bebauungsplan und der Landschaftsschutzverordnung, der ebenfalls zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt.</p> <p>Zwar nennt das Bundesverwaltungsgericht ausdrücklich nur den Bebauungsplan, jedoch zeigt die Bezugnahme auf § 6 Abs. 2 BauGB, dass dies ebenfalls für Flächennutzungsplane gilt, denn nach § 6 Abs. 2 BauGB darf die höhere Verwaltungsbehörde die Genehmigung des Flächennutzungsplans nur versagen, wenn der Flächennutzungsplan nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder diesem Gesetzbuch, den auf Grund dieses Gesetzbuchs erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften widerspricht.</p> <p>Weiter heißt es in der angegebenen Entscheidung:</p> <p>" Wirksam ist der Bebauungsplan hingegen, wenn für die geplante bauliche Nutzung die Erteilung einer Ausnahme oder Befreiung von diesen Bestimmungen rechtlich möglich ist, weil objektiv eine Ausnahme- oder Befreiungslage gegeben ist und einer Überwindung der naturschutzrechtlichen Verbotsregelung auch sonst nichts entgegensteht. Andernfalls kann die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit des Bebau-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ungsplans nur dadurch vermieden werden, dass vor Abschluss des Planaufstellungsverfahrens die der konkreten Planung widersprechenden naturschutzrechtlichen Regelungen durch die vollständige oder zumindest teilweise Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung beseitigt werden."</p> <p>Danach kommt es auf das Vorliegen einer objektiven Befreiungslage an. Dies hat die Stadt Werder (Havel) nicht geprüft.</p> <p>b) Daran gemessen, scheitert die Realisierung einer gemischten Baufläche an den Vorschriften der LSGVO "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet", in deren Geltungsbereich die Flächen KEM 1 und KEM 2, ebenso wie die Sonderbauflächen für die Wochenendhäuser (KEM 3 und KEM 4) liegen.</p> <p>Die Vorschriften der LSGVO stehen der Ansiedlung anderer Nutzungen als der bereits vorhandenen Wohnnutzung entgegen. Denn gemäß § 4 Abs. 2 LSGVO bedürfen Handlungen, die geeignet sind, den Charakter des Gebiets zu verändern, den Naturhaushalt zu schädigen, das Landschaftsbild zu beeinträchtigen oder sonst dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, der Genehmigung. Der Genehmigung bedarf insbesondere, wer beabsichtigt, bauliche Anlagen, die einer öffentlich-rechtlichen Zulassung oder Anzeige bedürfen, zu errichten oder wesentlich zu verändern. Der besondere Schutzzweck ist nach §3 Nr. 1 lit. a) LSGVO insbesondere die Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Bodens in Bezug auf die Bodenfunktion durch Sicherung und Förderung ihrer Filter-, Speicher- und Austauscheigenschaften und den Schutz des Bodens vor Überbauung, Abbau und Erosion. Die erforderliche Genehmigung ist nach § 2 Abs. 3 LSGVO zu erteilen, wenn die beabsichtigte Handlung den Charakter des Gebiets nicht verändert und dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft.</p> <p>Die Errichtung neuer Gebäude läuft allerdings dem besonderen Schutzzweck im Hinblick auf den Schutz des Bodens vor Überbauung zuwider. Weil dieser Punkt als besonderer Schutzzweck sogar ausdrücklich genannt ist, dürfte grundsätzlich jede Überbauung diesem Schutzzweck "erheblich" zuwiderlaufen. Das gilt erst recht mit Blick darauf, dass zur Realisierung einer Nutzungsdurchmischung die Ansiedlung von landwirtschaftlichen oder Gewerbebetrieben erforderlich wäre, die bei lebensnaher Betrachtung mehr Grundfläche in Anspruch nehmen als Wohngebäude.</p> <p>Diese Aspekte sprechen gegen das Vorliegen einer objektive Befreiungslage. Nach alledem steht die LSGVO der Realisierung und mithin der städtebaulichen Erforderlichkeit einer gemischten Baufläche entgegen.</p> <p>Abwägungsmängel Es zeichnen sich auch Abwägungsmängel ab.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die - in § 1 Abs. 6 BauGB nur beispielhaft angesprochenen - öffentlichen und privaten Belange vom Planungsträger gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt auch die Berücksichtigung der privaten Belange. Abwägungsbeachtlich sind Betroffenheiten, die mehr als nur geringfügig, in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und für die planende Stelle bei der Entscheidung über den Plan erkennbar sind (BVerwG, B. v. 09. 11.1979-4 N 1.78 -juris, Rn. 51; Gatz, in: Berl. Komm. zum BauGB, 61. Lfg. Aug. 2023, § 3 Rn. 11a).</p> <p>Nach der grundlegenden Flachglas-Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 05.07. 1974 - IV C 50.72 -juris, Rn. 45. ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine (sachgerechte) Abwägung überhaupt nicht stattfindet (Abwägungsausfall). Es ist verletzt, wenn in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss (Abwägungsdefizit). Es ist ferner verletzt, wenn die Bedeutung der betroffenen (öffentlichen oder privaten) Belange verkannt (Abwägungsfehlgebrauch oder Abwägungsfehlgewichtung) oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Wichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Abwägungsdisproportionalität).</p> <p>Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich der Träger der Abwägung in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (Rieger, in: Schrödter, BauGB. 9. Aufl. 2019, §1 Rn. 600; vgl. BVerwG, U. v. 05. 07. 1974 - IV C 50.72 -juris, Rn. 45).</p> <p>1. Abwägungsfehler hinsichtlich des Trennungsgebots Zunächst zeichnet sich ein Abwägungsfehler im Hinblick auf das Trennungsgebot ab. Das Trennungsgebot nach § 50 BImSchG stellt eine Abwägungsdirektive dar (Jeromin, in: Kröninger/ Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 1 BauGB Rn. 33), ist also ein in die Abwägung einzustellender öffentlicher Belang (Reidt in; Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 11.348). Eine Bauleitplanung ist regelmäßig verfehlt, wenn sie unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz dem Wohnen dienende Gebiets anderen Gebieten so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohngebiete nicht soweit wie möglich vermieden werden (Scheidler, ZfBR 2023, 127 [128]).</p> <p>Jedoch wurde das Trennungsgebot vorliegend nicht dem ihm gebührenden Gewicht in die Abwägung einbezogen. Ihm wurde ein zu hoher Stellenwert eingeräumt Wie gesehen, ist die Darstellung der gemischten Bauflächen "KEM 1" und "KEM 2" gerade von dem Bemühen einer Trennung geleitet (siehe Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung). Damit ist die Herbeiführung der Trennung aus Sicht der Stadt Werder</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>(Havel) hier das tragende Argument, dem somit ein hohes Gewicht in der Abwägung zukommt.</p> <p>a) Damit wird aber das Gewicht des Trennungsgebots als öffentlicher Belang vorliegend überstrapaziert, da ihm im vorliegenden Fall nur ein geringes Gewicht zukommt. Es ist nämlich zu beachten, dass der Trennungsgrundsatz bei der Überplanung schon vorhandener Gemengelagen keine strikte Geltung beanspruchen und durchaus durchbrochen werden kann, wenn das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen schon seit längerer Zeit und ohne größere Probleme besteht (Scheidfer, ZfBR 2023. 127 [129]). Wie sich mit Blick auf die Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. LG17303.2/01 des TÜV Süd über die geruchstechnische Untersuchung zur Immissionssituation, verursacht durch den Gesamtbetrieb der [REDACTED] im Rahmen der Fortführung des B-Planaufstellungsverfahrens 061/10 "Gewerbe- und Industriegebiet Werder-Kemnitz" in 14542 Werder (Havel) vom 30.05.2024 zeigt, bestehen der Gewerbebetrieb unserer Mandantin und die Wohnnutzung seit vielen Jahren ohne Probleme nebeneinander. Auf Seite 30 f. dieses Immissionsschutztechnischen Berichts wird nämlich dargestellt, dass weder bei der Behörde noch bei unserer Mandantin Beschwerden aus der Nachbarschaft über Gerüche erhoben wurden.</p> <p>Dieser Punkt findet in der Vorentwurfs-Begründung allerdings keine Beachtung. Vielmehr wird - ohne Aussicht auf tatsächliche Realisierung - die Möglichkeit eines dörflichen Wohngebietes angeführt (Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung), um eine "Trennung" zu erreichen. Dies stellt einen rechtlich unzutreffenden Ansatz dar, mit dem das Trennungsgebot mit einem überhöhten Gewicht in die Abwägung einbezogen wurde.</p> <p>b) Ein Abwägungsfehler zeichnet zudem dadurch ab, dass der von der Stadt Werder (Havel) verfolgte Zweck der Trennung vorliegend gänzlich verfehlt wird. Denn wegen der tatsächlich alleinigen Wohnnutzung wird hier ein durch die Darstellung einer gemischten Baufläche eine Wohnnutzung unmittelbar angrenzend an einen Gewerbebetrieb geplant. Auf die obigen Ausführungen wird insofern verwiesen.</p> <p>2. Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Es zeichnet sich ein Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung ab.</p> <p>Ein wesentlicher Teilaspekt des Abwägungsgebots ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das beinhaltet, dass die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte (Scheidler, ZfBR 2023, 127).</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das Gebot der Konfliktbewältigung ist auf jeder Ebene der Bauleitplanung, also auch bei Aufstellung des Flächennutzungsplans, zu beachten (OVG Schleswig, B. v. 03.05.2016 - 1 LA 3/14-juris, Rn. 13). Grundsätzlich gilt, dass die gebotene Konfliktbewältigung nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans, sondern erst auf derjenigen des daraus zu entwickelnden Bebauungsplans zu leisten ist (Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 10. Aufl. 2022, § 5 BauGB Rn. 10). Mit dem Abwägungsgebot nicht vereinbar ist jedoch die Darstellung von miteinander unverträglichen Nutzungen im Flächennutzungsplan, die auch über die Gestaltungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung wegen des entgegenstehenden Entwicklungsgebots nicht abwägungsfehlerfrei umgesetzt werden können (Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 8.32).</p> <p>Vorliegend wird jedoch eine bereits vorhandene Konfliktlage, nämlich die Gemengelage zwischen den Gewerbebetrieben, die innerhalb der gewerblichen Baufläche westlich der Phöbener Chaussee angesiedelt sind (darunter unsere Mandantin) und den Wohngebäuden östlich der Phöbener Chaussee entgegen dem planerischen Ansinnen der Stadt Werder (Havel) (siehe oben) nicht planerisch gelöst, sondern sogar noch verschärft. Wie gesehen, ist eine Lösung auf Ebene des Bebauungsplans nicht möglich, weil sich aus der dargestellten gemischten Baufläche kein Baugebietstyp mit einer gemischten Nutzung entwickeln lässt. Die Darstellung einer gemischten Baufläche widerspricht vielmehr dem Anliegen der Konfliktlösung. Denn es ist zu beachten, dass jede Baugebietsart, die mit der gemischten Baufläche korrespondiert, auch Wohnnutzungen zulässt. Ungeachtet dessen, dass mangels anderer Nutzungen und mithin mangels "Durchmischung" die Prägung dieser Baugebietstypen nicht vorliegt und auch nicht erreicht werden kann, würde die grundsätzliche Zulassung von Wohnnutzung hier zu einer Konfliktverschärfung führen. Denn für den Fall, dass dem Flächennutzungsplan folgend ein Bebauungsplan aufgestellt würde, würde hier erstmals ein Baurecht für Wohnnutzung geschaffen, das vorher nicht bestand. Bisher liegt die vorhandene Wohnbebauung im Außenbereich im Sinne von § 35 Abs. 1 BauGB, in dem Wohnbebauung grundsätzlich nicht zulässig ist, und kann daher nur das Maß an Schutz für sich in Anspruch nehmen, das für Wohnen im Außenbereich vorgesehen ist. Das korrespondiert mit einem verminderten Schutzniveau (z. B. hinsichtlich Gerüche für rechtmäßige bauliche Nutzungen im Außenbereich) im Vergleich zu Baugebietstypen, in denen eine Wohnnutzung zulässig ist.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>a) Schutzanspruch im Bestand: Außenbereich Im Hinblick auf Gerüche richtet sich das Schutzniveau nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft. Der Anhang 7 der TA Luft - wie vormals die Geruchsmissions-</p>	<p>Die Beurteilung, ob es sich um einen Außenbereich oder Innenbereich handelt, bleibt von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zunächst unberührt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Richtlinie (GIRL)- findet in der Bauleitplanung dahingehend Anwendung, dass die Immissionswerte für die Frage, ob ein Baugebiet unzumutbaren Geruchseinwirkungen ausgesetzt wird und daher nicht festgesetzt werden kann, herangezogen werden (Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 247). Werden die dort genannten Immissionswerte eingehalten, handelt es sich in der Regel um zumutbare Geruchsimmissionen.</p> <p>Für die Ermittlung, welchen Schutzanspruch die vorhandene Wohnbebauung im Bestand für sich in Anspruch nehmen kann, kommt es auf die tatsächliche Nutzung des zu beurteilenden Gebiets an (LAI-Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft, Seite 13).</p> <p>aa) Tatsächliche Nutzung: Außenbereich Bei der "Kolonie Zern", also den Bereichen, für die hier die gemischten Bauflächen KEM 1 und KEM 2 sowie die Sonderbauflächen für die Wochenendhausnutzung und den Wassertourismus KEM 3 und KEM 4 dargestellt werden, handelt es sich gegenwärtig um eine Splittersiedlung im Außenbereich (Außenbereichssplitter), nicht aber um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB (faktisches Baugebiet).</p> <p>Dies entspricht der rechtsgutachterlichen Einschätzung von Prof. Dr. [REDACTED] aus dem April 2022 (Seite 5, erster Absatz), die im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens des Bebauungsplan 061/10 eingeholt wurde und der Stadt Werder (Havel) vorliegt.</p> <p>Soweit demgegenüber auf Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung ausgeführt wird:</p> <p>"Daher ist insgesamt die Kolonie Zern baulich eindeutig in Form von Siedlungsstrukturen vorgeprägt (Charakter des Gebiets)."</p> <p>überzeugt dies nicht, falls diese Formulierung so zu verstehen sein sollte, dass die Stadt Werder (Havel) hier einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB bzw. von einem faktischen Baugebiet ausgeht.</p> <p>Die Annahme eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils hat zwei Voraussetzungen, die kumulativ vorliegen müssen: Es muss sich erstens um einen sog. Bebauungszusammenhang handeln. Dieser Bebauungszusammenhang muss zweitens die Qualität eines Ortsteils haben. Das ist hier nicht gegeben.</p> <p>(1) Mangelnder Bebauungszusammenhang Es liegt hier schon kein Bebauungszusammenhang vor.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>(a) Unter einem Bebauungszusammenhang ist eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung zu verstehen, die trotz etwaiger Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt (Rieger. in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 11). Unter den Begriff der "Bebauung" in diesem Sinne fällt nicht jede beliebige bauliche Anlage. Gemeint sind Bauwerke, die für die angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabbildend sind. Dies trifft ausschließlich auf Anlagen zu, die optisch wahrnehmbar und nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen (BVerwG, U. v. 14.09.1992 - 4C 15.90-juris, Rn. 12; U. v. 17.06. 1993 -4 C 17.91 -juris, Rn. 11).</p> <p>Hierzu zählen grundsätzlich nur Bauwerke, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen (BVerwG, B. v. 02.03.2000 - 4 B 15.00 -juris, Rn. 3; U. v. 17.02.1984 - 4 C 55.81 - juris, Rn. 12; VG Potsdam, U. v. 07. 10.2021 -4 K 2866/18-juris, Rn. 29; Gerichtsbescheid v. 17.08.2022 - VG 5 K 2038/21 - Seite 8 UA; Rieger, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 34 Rn. 12).</p> <p>Baulichkeiten, die nur vorübergehend genutzt zu werden pflegen, die z. B. (wie Wochenend- oder Gartenhäuser) Freizeit Zwecken oder sonstigen Zwecken dienen, sind in aller Regel keine Bauten, die für sich genommen als ein für die Siedlungsstruktur prägendes Element zu Buche schlagen (BVerwG, B. v. 11.07.2002-4 B 30.02 -juris, Rn. 3; OVG Berlin-Brandenburg, U. v. 15.09.2010-OVG 11 A3.07-juris, Rn. 46).</p> <p>Im Falle vorhandener Baulücken kommt es darauf an, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört (BVerwG U. v. 14. 11.1991 -4 C 1.91 -juris, Rn. 21). Es bedarf einer umfassenden Wertung und Bewertung der konkreten Gegebenheiten, also die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die vorhandenen baulichen Anlagen, sowie darüber hinaus auch andere topographische Verhältnisse, wie z. B. Geländehindernisse, Erhebungen oder Einschnitte (Dämme, Böschungen, Gräben, Flüsse und dergleichen) und Straßen (BVerwG, B. v. 18.07. 1997 - 4 B 238.96 -juris, Rn. 4).</p> <p>(b) Daran gemessen, ist hier ein Bebauungszusammenhang zu verneinen. Dies gilt im Hinblick auf die Wochenendhäuser ebenso wie im Hinblick auf die Wohnhäuser.</p> <p>(aa) Grundsätzlich sind nur die Wohnhäuser überhaupt geeignet, einen Bebauungszusammenhang zu vermitteln, weil nur sie, nicht aber die Wochenendhäuser, dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen. Die Wohnhäuser machen allerdings nur</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>einen geringen Anteil an der "Kolonie Zern" aus. Ihr Bestand belauft sich laut Seite 85 der Vorentwurfs- Begründung auf 17 genehmigte Wohngebäude. Diese vermitteln nach der Verkehrsanschauung nicht den Eindruck der Geschlossen- und Zusammengehörigkeit. Sie sind nicht in einem einheitlichen Zusammenhang gelegen, sondern durch zwei - im Vorentwurf auch dargestellte - Waldflächen, einmal zwischen dem Havelweg und der Phöbener Chaussee und einmal auf dem Flurstück 359/2, zwischen Kolonie Röske und Zur Elka-Werft, im Sinne einer topografischen Zäsur getrennt. Sie bilden also keine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung.</p> <p>bb) Auch die (in größerer Zahl - laut Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung: 117) vorhandenen Wochenendhäuser bilden hier keinen Bebauungszusammenhang. Weil sie nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, sind sie grundsätzlich nicht maßstabsbildend. Für eine Abweichung von diesem Grundsatz ist hier nichts ersichtlich.</p> <p>Zwar können "Wochenendhaussiedlungen" im Einzelfall einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden. Das zeigt sich schon an der gesetzlichen Wertung, dass nach § 10 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet "Wochenendhäuser" einen Baugebiets-typ (§ 34 Abs. 2 BauGB) darstellen kann. Das Oberverwaltungsgericht Berlin (B. v. 08.10.2007 - OVG 10 N 13.06 -juris, 9) hält die Beurteilung eines solchen Gebiets nach § 34 BauGB unter der Voraussetzung für möglich, wenn die in § 10 BauNVO genannten Wochenendhäuser jeweils nach Art und Gewicht geeignet sind, ein Gebiet als einen Ortsteil mit einem bestimmten städtebaulichen Charakter zu prägen, wobei als Anhaltspunkte für eine solche Betrachtung Größe und Gestalt der jeweiligen baulichen Anlagen, ihr etwaiger unmittelbar Anschluss an eine vorhandene Straßenrandbebauung sowie eine zumindest teilweise nicht nur vorübergehende Nutzung zählen können (Söfker/Hellrieger, in: EZBK, BauGB, 150. EL Mai 2023, § 34 Rn. 15a).</p> <p>Auch dies ist hier hinsichtlich der Wochenendhäuser aber zu verneinen.</p> <p>Zunächst führt die bloße Anzahl der Wochenendhäuser nicht zur Annahme eines Bebauungszusammenhangs. So hat das Bundesverwaltungsgericht für eine Kleingartenanlage, die "mehrere 100" Einzelgärten umfasste, die "nahezu sämtlich mit Gartenhäusern bebaut" waren, nicht als im Zusammenhang bebauten Ortsteil angesehen (BVerwG, U. v. 17.02.1984 -4 C 55.81 -juris, Rn. 11).</p> <p>Zudem bedari: es auch der wertenden Betrachtung, ob die Bauwerke für eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung maßstabsbildend sind. Das ist hierzu verneinen. Die Wochenendhäuser bilden keinen Maßstab für eine "angemessene Fortentwicklung".</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das ergibt sich schon mit Blick darauf, dass eine weitere Fortentwicklung nach dem Willen der Stadt Werder (Havel) ausgeschlossen sein soll (Seite 85 der Vorentwurfs-Begründung). Die Zulassung weiterer baulicher Anlagen soll nämlich gerade nicht erfolgen. Dies widerspricht einer "siedlungstypischen" Entwicklung, wie sie auch Eingang in die Bauleitplanung der Stadt Werder (Havel) findet. So wird z. B. zur Entwicklung des Wohnbedarfs auf Seite 68 der Vorentwurfs-Begründung ausgeführt (unter Nr. 4.3.2, 2. Leitsatz), dass von einem weiteren Bevölkerungswachstum auszugehen sei, und (Seite 69, 4. Leitsatz), dass die Innenentwicklung bei der Zurverfügungstellung weiteren Wohnraums höchste Priorität habe. Innerhalb bestehender Siedlungsflächen wird daher die Verdichtung angestrebt. Dies trifft auf die Wochenendhäuser der Kolonie Zern ersichtlich nicht zu. Gemessen an den allgemeinen Entwicklungsabsichten der Stadt Werder (Havel) ist für die Kolonie Zern daher nicht von einer angemessenen, maßstabsbildenden Fortentwicklung auszugehen.</p> <p>Zugleich spricht auch die Lage im Landschaftsschutzgebiet dagegen, dass es sich um eine angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bebauung handeln würde. Denn nach den oben dargestellten Vorschriften aus der LSGVO ist das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" grundsätzlich von Bebauung, insbesondere von neuer Bebauung, freizuhalten. Der Schutz des Bodens vor Überbauung stellt einen besonderen Schutzzweck der LSGVO dar (§ 3 Abs. 1 lit. a) LSGVO).</p> <p>(2) Mangelnder Ortsteil Jedenfalls handelt es sich weder bei den Wohnhäusern noch bei den Wochenendhäusern um einen "Ortsteil".</p> <p>(a) Ein im Zusammenhang bebauter "Ortsteil" liegt vor, wenn der fragliche Bebauungskomplex nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Ob ein gegebener Bebauungskomplex dieses gewisse Gewicht aufweist, ist nach den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im jeweiligen Gemeindegebiet zu bestimmen. Im Gegensatz zur Splittersiedlung ist der einen Ortsteil ausmachende Bebauungskomplex Ansatz für eine nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung der Bebauung in dem betreffenden Bereich. Mit anderen Worten: Einer Bebauung fehlt das zur Annahme eines Ortsteils nötige Gewicht und die organische Siedlungsstruktur, wenn sie nach der Art der Bauten und Anlagen weder in quantitativer noch in qualitativer Hinsicht mit den Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde vergleichbar ist (BVerwG, U. v. 06. 11.1968 - IV C 31.66 - juris, Rn. 23; U. v. 17.02.1984 - 4 C 56,79 -juris, Rn. 7; VG Potsdam, U. v. 07.10.2021 - 4 K 2866/18 -juris, Rn. 31).</p> <p>(b) Daran gemessen, liegt kein "Ortsteil" in diesem Sinne vor. Erforderlich ist es, die</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>"Kolonie Zern" mit den übrigen Siedlungsschwerpunkten der Gemeinde - hier der (gesamten) Stadt Werder (Havel) - in Beziehung zu setzen C^G Potsdam. Gerichtsbescheid v 17. 08.2022 - VG 5 K 2038/21 - Seite 8 UA).</p> <p>Die mangelnde Ortsteil-Qualität der Kolonie Zern zeigt sich mit Blick auf die im Verlauf der Phöbener Chaussee weiter südlich gelegenen Ortsteile bis hin zur "Kernstadt" Werder (Havel), aber auch mit Blick auf die örtlichen Zentren der anderen Ortsteile, z. B. Töplitz, Phöben oder Glindow. Diese weisen jeweils charakteristische Anzeichen einer "Zusammengehörigkeit" auf. So verläuft die Ortschaft Phöben im Wesentlichen entlang ihrer "Hauptstraße" mit einer gewissen Massierung der Bebauung im zentralen Bereich der Kirche. Glindow weist eine annähernd rechteckige Struktur auf, mit dem Zentrum im Bereich der Kirche am nordöstlichen Eckpunkt und von dort aus entlang der Glindower Dorfstraße, der Bliesendorfer Straße, Glindower Mühlenstraße und Dr.-Külz-Straße. Die Ortschaft Töplitz weist als eine Art Zentrum ebenfalls die Kirche auf und es ist erkennbar, dass die Siedlungsstrukturen von diesem Zentrum ausgehen.</p> <p>All dies trifft auf die "Kolonie Zern" nicht zu. Das zeigt sich auch mit Blick auf die auf Seite 22 der Vorentwurfs-Begründung wiedergegebenen Historie zur "Kolonie Zern". Danach entstand sie ursprünglich in isolierter Lage als Obstzüchtersiedlung. Das spricht dem Wesen nach im bauplanungsrechtlichen Kontext für eine landwirtschaftliche oder gartenbauliche Betätigung im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB, die für gewöhnlich im Außenbereich stattfindet. Sodann seien nach dem Jahr 1945 zwei Wohnblöcke als Werkswohnungen entstanden. Zu welchem Betrieb (Werk) diese gehörten, wird nicht mitgeteilt. Jedenfalls spricht die Bezeichnung als Werkswohnung dafür, dass hier dem unmittelbaren Wohnbedarf von Arbeitern eines Werkes Rechnung getragen wurde, nicht aber einem städtebaulich erwünschten Siedlungswesen.</p> <p>Gestützt wird diese Annahme von dem in der Rechtsprechung anerkannten Argument, dass sog. "Wohnplätzen" keine Ortsteil-Eigenschaft zukommt. Die "Kolonie Zern" ist aber ein sog. "Wohnplatz" https://de.wikipedia.org/wiki/Kolonie_Zern . Im Land Brandenburg werden mit dem Begriff "Wohnplatz" Siedlungen und Siedlungsteile erfasst, die weder Ortsteile gemäß § 45 BbgKVerf sind noch als Gemeindeteil in der Hauptsatzung der Gemeinde benannt werden (vgl. https://service.brandenburg.de/Service/Adressen/kommunalverzeichnis/wohnplaetze/). Somit handelt es sich hierbei um typische Außenbereichssplitter (siehe für den Wohnplatz "Kolonie Buschow": VG Potsdam, Gerichtsbescheid v. 17.08.2022 - VG 5 K 2038/21 - Seite 8 f. UA).</p> <p>bb) Schutzanspruch für Wohnen im Außenbereich nach Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft Für den Außenbereich, bzw. für die Wohnnutzung im Außenbereich, gibt es im</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Anhang 7 der TA Luft zwei Immissionswerte: Für die Beurteilung von Tierhaltungsgerüchen im Außenbereich gilt im Regelfall ein Immissionswert von 0,20. Um solche Gerüche geht es hier nicht. Für alle anderen geruchsrelevanten Anlagen gilt ein Immissionswert von 0,15 (LAI-Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft, Seite 16).</p> <p>Grundsätzlich können die Wohnnutzungen im Außenbereich also die Einhaltung eines Immissionswertes von 0,15 fordern.</p> <p>Vorliegend ist dieser Wert aber aufgrund der gewachsenen Gemengelage gemäß Nr. 3.1 Abs. 5 des Anhangs 7 der TA Luft zu erhöhen. In begründeten Einzelfällen ist entsprechend Nr. 3.1 Abs. 5 des Anhangs 7 der TA Luft die Festlegung von Zwischenwerten zwischen den Nutzungsbereichen möglich. Wenn nämlich gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geruchsauswirkungen vergleichbar genutzte Gebiete und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist.</p> <p>Eine solche Zwischenwertbildung ist hier zulässig und erforderlich. Denn es grenzt eine gewerbliche Nutzung (gewerbliche Baufläche östlich der Phöbener Chaussee) unmittelbar an die Wohnnutzung im Außenbereich an.</p> <p>Für Gewerbegebiete sieht die Tabelle in Nr. 3.1 des Anhangs 7 der TA Luft einen Immissionswert von 0,15 vor, der aber nur für Wohnnutzung im Gewerbegebiet gilt. Für Arbeitnehmer (benachbarter Gewerbebetriebe) gilt wegen der grundsätzlich kürzeren Aufenthaltsdauer ein verminderter Schutzanspruch, wobei die Höhe der zumutbaren Immissionen vom Einzelfall abhängig ist und maßgeblich von der Art des Gewerbegebietes bestimmt wird. Ein Immissionswert von 0,25 sollte nicht überschritten werden (LAI-Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft, Seite 14).</p> <p>Durch das Aufeinandertreffen von Gewerbegebiet und Außenbereich in der vorzufindenden Gemengelage entlang der Phöbener Chaussee muss hier also ein Zwischenwert gebildet werden, der sich einerseits an dem im Gewerbegebiet maximal zumutbaren Wert von 0,25 und andererseits an dem für den Außenbereich geltenden Wert von 0,15 zu orientieren hat.</p> <p>b) Erhöhter Schutzanspruch nach Lage der Planung Mit der Darstellung einer gemischten Baufläche droht aber eine Verschärfung des Konflikts. Zwar bleibt es auf Grundlage des Flächennutzungsplans zunächst dabei, dass die benachbarten Wohnnutzungen im Außenbereich liegen, weil der Flächennutzungs-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>plan für sich genommen kein Baugebiet festlegt. Jedoch wird durch den Flächennutzungsplan als "vorbereitender "Bauleitplan" die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen. Wie oben ausgeführt, wäre in allen aus einer gemischten Baufläche zu entwickelnden Baugebietstypen eine Wohnnutzung allgemein zulässig.</p> <p>Damit tritt eine Verschärfung des nach der Tabelle in Nr. 3. 1 des Anhangs 7 der TA Luft zulässigen Immissionswertes ein. Sowohl für Mischgebiete als auch für urbane Gebiete sowie für Kerngebiete mit Wohnnutzung ist ein Immissionswert von 0,10 vorgesehen.</p> <p>Auch für Dorfgebiete gilt hier der Wert von 0, 10. Denn der in der Tabelle für Dorfgebiete angegebene Immissionswert von 0,15 gilt nur für Gerüche aus Tierhaltungsanlagen; für Gerüche aus Gewerbebetrieben gilt auch im Dorfgebiet ein Wert von 0,10 (LAI-Kommentar zu Anhang? der TA Luft, Seite 15; Schrödter/Wahlhäuser, in: Schrödter, BauGB, 9. Aufl. 2019, § 1 Rn. 248b). Für dörfliche Wohngebiete kann, je nachdem, ob die Nutzung in Richtung eines Dorfgebietes oder einer Wohnnutzung tendiert, der Wert für Dorfgebiete oder ein niedrigerer Wert (ggf. durch Zwischenwertbildung) angesetzt werden (LAI-Kommentar zu Anhang 7 der TA Luft, Seite 15 f.). Weil es hier um Gerüche aus gewerblicher Nutzung geht, wäre jedenfalls ein Immissionswert von 0,10 anzunehmen.</p> <p>c) Fazit: Verschärfung des Konflikts Damit verschärft sich die Konfliktsituation. Denn während im Bestand ein Zwischenwert zwischen 0,25 und 0,15 zu bilden ist, müsste für den Fall der Aufstellung eines der Darstellung einer gemischten Baufläche entsprechenden Bebauungsplans ein Zwischenwert zwischen 0,25 und 0,10 gebildet werden.</p> <p>3. Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot Mit der Verschärfung des Geruchskonflikts zeichnet sich zugleich ein Abwägungsmangel zu Lasten der privaten betrieblichen Interessen unserer Mandantin ab.</p> <p>Das ursprünglich für den Anwendungsbereich der Vorhabenzulassung gedachte Gebot der Rücksichtnahme ist auch bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachten. Danach muss jedes Vorhaben auf die Umgebung Rücksicht nehmen und Auswirkungen vermeiden, die zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung entweder bestehender oder geplanter Vorhaben führen; insoweit hat das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB drittschützenden Charakter (Jeromin, in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 1 BauGB Rn. 61).</p> <p>Nach dem planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebot ist ein Vorhaben unzulässig, wenn von ihm Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

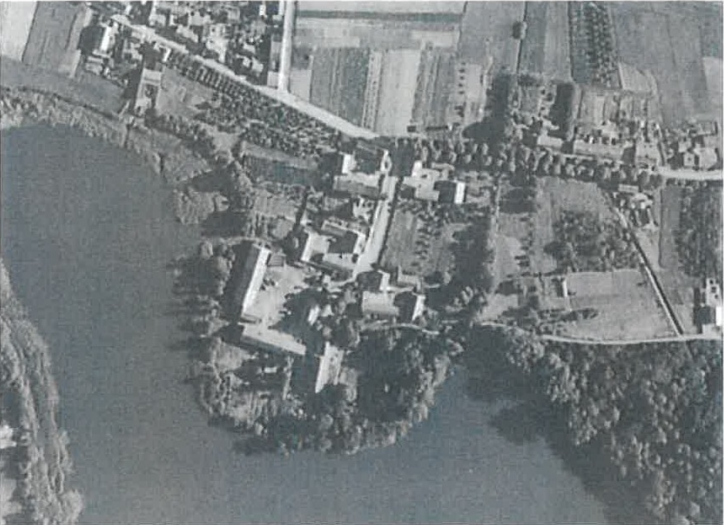
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden (vgl. § 1 5 Abs. 1 S. 2 BauNVO, § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BauGB).</p> <p>a) Mangelnde Rücksichtnahme wegen „Verfehlen“ der anvisierten Trennung Dem Gebot der Rücksichtnahme kann im Rahmen der Bauleitplanung z. B. dadurch Rechnung getragen werden, dass die gebotene Trennung zwischen einem Wohngebiet und einem Gewerbegebiet durch einen hinreichend großen Abstand - z. B. vermittelt durch ein Misch- oder urbanes Gebiet - dokumentiert wird (Jeromin, in: Kröninger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, § 1 BauGB Rn. 62). Wie gesehen, wird die von der Stadt Werder (Havel) anvisierte Trennung hier aber verfehlt, weil gerade keine die gewerbliche von der Wohnnutzung trennende Mischnutzung vorhanden oder entwickelbar ist.</p> <p>b) Rücksichtslosigkeit heranrückender Wohnbebauung Im Übrigen werden die schützenswerten privaten Interessen unserer Mandantin nicht hinreichend beachtet.</p> <p>aa) Unter dem Stichwort der "heranrückenden Wohnbebauung" ist anerkannt, dass ein vorhandener emittierender Betrieb sich dagegen zur Wehr setzen kann, dass eine schutzwürdige Nutzung an den Betrieb dergestalt heranrückt, dass der Betrieb eine Verschlechterung seiner betrieblichen Arbeitsbedingungen zu befürchten hat. Heranrückende Wohnbebauung verletzt nach diesen Maßgaben gegenüber einem bestehenden (geruchs-) emittierenden Betrieb - wie dem Betrieb unserer Mandantin - das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert.</p> <p>Das ist dann der Fall, wenn der Betrieb durch die hinzutretende Bebauung mit nachträglichen Auflagen rechnen muss (OVG Lüneburg, B. v. 12.09.2022 - 1 ME 48/22 - juris, Rn. 12, und U. v. 12.06.2018-1 LB 141/16-juris, Rn. 23;VGH München, B. v. 09.06.2020 - 15 CS 20.901 -juris, Rn. 27). Maßgeblich ist mit anderen Worten, ob die "neuen" Nachbarn mit Erfolg Nachbarrechte für sich reklamieren könnten. Nicht ausreichend ist aber die bloße Besorgnis, die Nachbarn könnten sich ohne rechtlichen Grund gegen die bestehende landwirtschaftliche Nutzung wenden und die Lage des landwirtschaftlichen Betriebs faktisch erschweren (OVG Lüneburg, B. v. 12. 09.2022 - 1 ME 48/22 -juris, Rn. 12).</p> <p>Die Rücksichtnahmepflicht gilt auch bei der Überplanung bestehender immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen, denn im Falle von Veränderungen in der Anlagenumgebung, die dort zu einem höheren Schutzanspruch führen, liegt für solche Betreiber die Gefahr vor, dass ihre Betriebe nachträglichen Anordnungen nach § 17 BImSchG unterworfen werden.</p> <p>bb) So liegt der Fall hier. Die Darstellung der gemischten Baufläche im Flächennut-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zungsplan, die die Grundlage für Zulassung von Wohnen im unmittelbaren Umfeld der Anlage unserer Mandantin in einem Bebauungsplan darstellt, lässt eine Verschlechterung der rechtlichen Bedingungen befürchten, unter denen der Betrieb unserer Mandantin arbeiten muss. Insbesondere ist eine Verschärfung der Anforderungen an die Geruchsimmissionen zu erwarten. Es besteht die Gefahr, dass die heranrückende Wohnbebauung unserer Mandantin ein erhöhtes und unzumutbares Maß an Rücksichtnahme abverlangen wird, das zu Betriebseinschränkungen führen kann (§ 17 Abs. 1 BImSchG).</p> <p>Die Gefahr nachträglicher Betriebsbeschränkungen ergibt sich hier im Hinblick auf die Geruchssituation. Die Verschärfung der Anforderungen für den Fall, dass eine Wohnnutzung zugelassen wird, wurde oben dargelegt. Demzufolge besteht die Gefahr, dass die heranrückende Wohnbebauung ein gegenüber dem jetzigen Zustand eine Reduzierung der Geruchsimmissionen fordert.</p> <p>Nach dem Immissionsschutztechnischen Bericht Nr. LG17303. 2/01 des TÜV Süd, der für den Bebauungsplan 061/10 eingeholt wurde, beträgt die Geruchsgesamtbelastung an den östlich bis südöstlich gelegenen Analysepunkten (Wohnhäuser) zwischen 11 % und 17 %. Damit wird im jetzigen Zustand bereits der für den Außenbereich grundsätzlich zulässige Wert von 0,15 überschritten, was aber durch die in der Gemengelage anzuwendende Zwischenwertbildung (siehe oben) gerechtfertigt ist. Ungeklärt ist aber, wie die rechtliche Bewertung aussähe, müsste der Zwischenwert bezogen auf den Immissionswert von 0,10 für Mischgebiete gebildet werden. Es ist zu befürchten, dass unserer Mandantin durch nachträgliche Auflagen (§ 17 Abs. 1 BImSchG) eine Emissionsminderung aufgegeben werden könnte.</p> <p>Eine solche Verschlechterung der betrieblichen Bedingungen deckt sich nicht mit dem erheblichen Gewicht, das die Stadt Werder (Havel) unserer Mandantin als größte Arbeitgeberin der Stadt Werder (Havel) einräumt. Dies wird auf Seite 91 der Vorentwurfs- Begründung hervorgehoben. Im Allgemeinen ist auch die wirtschaftsfreundliche Ausrichtung der Stadt Werder (Havel) ("wirtschaftsfreundliche Kommune", vgl. Seite 89 der Vorentwurfs-Begründung) zu berücksichtigen sowie das Anliegen, die vorhanden gewerblichen und industriellen Bauflächen zu erhalten. Dabei sollen vorrangig vorhandene Bauflächen verdichtet werden, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden (Seite 92 der Vorentwurfs-Begründung, unter Nr. 4. 5.2, 4. Leitsatz). Diese Aspekte sprechen hier dafür, dass der Stadt Werder (Havel) daran gelegen ist, die vorhandenen Wirtschaftsstandorte (gewerbliche/industrielle Bauflächen) möglichst vor immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen zu bewahren. Dazu steht die Darstellung einer gemischten Baufläche in der unmittelbaren Nachbarschaft jedoch in offensichtlichem Widerspruch.</p> <p>Mit Verweis auf (die oben zitierte) Seite 122 der Planbegründung des aktuellen</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 135 Vom 08.08.2024	<p>Flächennutzungsplans 2020 aus dem Jahr 2008 wird angesichts dessen daher angeregt, weiterhin auf die Darstellung einer Baufläche zu verzichten.</p> <p>in vorstehend bezeichneter Angelegenheit zeigen wir an, die [REDACTED] vertreten durch die Geschäftsführer [REDACTED], anwaltlich zu begleiten. Auf uns lautende Vollmacht wird kurzfristig nachgereicht.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) ("Flächennutzungsplan 2040") beteiligen wir uns mit den folgenden</p> <p>Anregungen: Der Flächennutzungsplan 2040 begegnet in der vorliegenden Vorentwurfs-Fassung formellen und materiell-rechtlichen Bedenken.</p> <p>Betroffenheit unserer Mandantin im Plangebiet Unsere Mandantin ist Betreiberin des Hotels und Restaurants [REDACTED] an der oben genannten Adresse [REDACTED]. Für diese Fläche wird im Vorentwurf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus dargestellt.</p> <p>Zu dem Betrieb gehört die auf der östlichen Seite der Straßenkreuzung Kemnitzer Straße/ Seestraße (Adresse: Seestraße 1) gelegenen Anlage, also das dort gelegene "Hofgut". Dieses wurde ehemals zu Wohnzwecken genutzt. Mittlerweile wird es jedoch ausschließlich zu verschiedenen Zwecken im Kontext des touristischen Komplexes "Zum Rittmeister" genutzt. Im Jahr 2013 erfolgte eine grundlegende Sanierung des Hofguts, im Jahr 2014 die Eröffnung der Brauerei im Hofgut. Das Hofgut umfasst eine Festscheune, die Brauerei und ein Gästehaus. Für diese Fläche wird im Vorentwurf eine Wohnbaufläche "Bestand" dargestellt.</p> <p>Südlich des Hofguts befindet sich eine Fläche (Flurstück 13 der Flur 2, Gemarkung Kemnitz), auf der Pflanzenanbau betrieben wird. Seit mindestens 70 Jahren findet hier keine Wohnnutzung statt. Dies zeigt ein historisches Luftbild aus dem Jahr 1953.</p>	<p>Auf Grund der Stellungnahme und nach Prüfung wird die Sonderbaufläche „H/T“ im Ortsteil Kemnitz in Richtung Osten entsprechend der zusammenhängenden Nutzung erweitert und die östliche Straßenkreuzung Kemnitzer Straße/Seestraße Bestandteil dieser Sonderbaufläche.</p> <p>Im Begründungstext werden Ausführungen zur Nutzung des Hofgutes ergänzt.</p> <p>Der Forderung die davon südlich angrenzende Fläche als Landwirtschaftsfläche auszuweisen wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundzüge der sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden. Auf keinen Fall erfolgt eine grundstücksscharfe Darstellung. In Umsetzung dieses Grundsatzes werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,5 ha als Bau- bzw. Freiflächen berücksichtigt. Kleinere Flächen sind entsprechend Bestandteil angrenzender Flächen. Dies trifft hier auf die benannte Fläche (Flurstück 13) mit ca. 0,3 ha zu.</p> <p>Die Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP steht der tatsächlichen landwirtschaftlichen/gärtnerischen Nutzung auch nicht entgegen. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Dritten.</p> <p>Mit der Darstellung der Wohnbaufläche erfolgt auch keine Neuausweisung, denn die Fläche war bereits im FNP 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Verschärfung oder Schaffung einer Konfliktlage auf Ebene der Flächennutzungsplanung besteht nicht. Der vorhandene Betrieb befindet sich im Ortskern und ist von Wohnbebauung im Bestand umgeben.</p> <p>Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Belange ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Unabhängig davon könnte es sich nach Ansicht der Stadt bei dieser Fläche um eine Baulücke im Innenbereich handeln, die potenziell nach § 34 BauGB i.V.m. § 15 BauNVO bebaubar wäre (unabhängig von den Darstellungen des FNP).</p> <p>Die bisherige Darstellung im FNP 2020 wird mit der Fortschreibung zum FNP 2040 übernommen. Ein Änderungsbedarf besteht aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht aus den o.g. Gründen</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Diese Fläche liegt ebenfalls in der im Vorentwurf dargestellten Wohnbaufläche "Bestand", in der auch das Hofgut liegt.</p> <p>Auf der südöstlichen Seite der an der Seestraße liegenden Halbinsel befindet sich ein weiteres Gebäude, das ebenfalls zum Betrieb unserer Mandantin gehört. Für diese Fläche wird im Vorentwurf eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/ Tourismus dargestellt.</p> <p>Anregungen Für unsere Mandantin beteiligen wir uns mit den folgenden Anregungen:</p> <p>1. Weitere Ermittlung des Abwägungsmaterials Zunächst erlauben wir uns die Anmerkung, dass eine weitere Ermittlung des Abwägungsmaterials erforderlich ist Nach § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Gegenwärtig basiert der Vorentwurf auf einer unzureichenden Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange.</p> <p>a) Unzutreffende Bestandserfassung Der Vorentwurf beruht auf einer unzutreffenden Bestandserfassung.</p>	<p>nicht. Teilweise Berücksichtigung</p> <p>Die Stadt bedankt sich für den Hinweis. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beabsichtigt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und ihr Gelegenheit zur Äußerung zu geben. Gleichzeitig erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung dient insbesondere der vollständigen Ermittlung und zutreffenden Bewertung der von der Planung berührten Belange und der Information der Öffentlichkeit. Erst im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit zum Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht.</p>

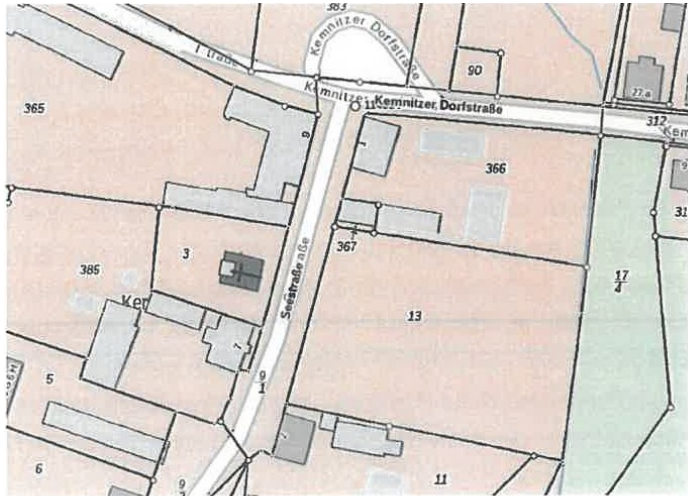
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Zum Abwägungsmaterial gehören neben den Belangen in § 1 Abs. 7 BauGB genannten Belangen insbesondere auch die mit ihnen verbundenen tatsächlich vorhandenen Zustände tatsächlicher Art (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 2 Rn. 150). Mit anderen Worten: Die Abwägung muss auf einer zutreffenden Bestandserfassung der städtebaulich relevanten Zustände, zu denen Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bausubstanz gehören (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, §2 Rn. 151), basieren.</p> <p>Vorliegend wurde aber in Bezug auf die Darstellung einer Wohnbaufläche, die ausweislich der Planzeichen als Überplanung des "Bestandes" verstanden wird, der tatsächliche Bestand nicht zutreffend ermittelt.</p> <p>In der Vorentwurfs-Begründung auf Seite 22 wird zum Ortskern Kemnitz, zu dem sowohl das Hotel und Restaurant "Zum Rittmeister" als auch das Hofgut gehören, ausgeführt:</p> <p>"Der historische Ortskern von Kemnitz trägt durchweg dörflichen Charakter und wird durch den Gutshof (Rittergut) mit Parkanlage an der Nordspitze des Sees geprägt. Der überwiegende Teil der Bebauung besteht aus traditionellen Wohnhäusern mit Nebengebäuden, im Bereich der Kemnitzer Waldstraße befinden sich vor allem Wohngebäude aus der Zeit nach 1945 mit einer sukzessiven Verdichtung bis heute.</p> <p>Der Gutshof mit dem Herrenhaus aus dem frühen 18. Jahrhundert wurde in den 1990er Jahren aufwendig saniert, als Appartementanlage umgebaut und mit Wohngebäuden ergänzt. Die Dorfmitte wird darüber hinaus durch ein Hotel mit Ferienappartements und dem in jüngster Zeit entstandenen Dorfgemeinschaftshaus geprägt. Der westliche Teil der Kemnitzer Straße ist lückenhaft und teilweise nur einseitig bebaut. Die Ortslage wird nach Norden durch die Bahntrasse Berlin-Magdeburg getrennt. Der Abstand zur Dorfstraße beträgt im Mittel ca. 50 m. Über zwei ebenerdige Bahnübergänge ist das Dorf über die ausgebaute Straße »Fuchsbergweg« mit der L90, der BABA 10 und der Kolonie Zern verbunden. Am westlichen Ortsausgang sind über befestigte Wege die Nachbarorte Phöben und Krielow/Derwitz zu erreichen.</p> <p>Nördlich der Bahntrasse grenzt der private Golfplatz Kemnitz an, der sich im Nordwesten über die Gemarkungsgrenze von Phöben hinaus erstreckt."</p> <p>Insoweit ist festzuhalten, dass lediglich das Hotel und Restaurant "Zum Rittmeister" zutreffend gewürdigt und dargestellt werden. Denn das Betriebsgrundstück des "Rittmeisters" auf der westlichen Seite der Straßenkreuzung Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>dargestellt.</p> <p>Es mangelt jedoch an der Einbeziehung des auf der östlichen Seite der Straßenkreuzung Kemnitzer Dorfstraße/Seestraße gelegenen Hofguts. Das Hofgut selbst ist jedoch ebenso wie der "Rittmeister" ein Hotel- und Tourismusbetrieb. Das Hofgut und die südlich davon gelegene Freifläche (Flurstück 13) stellen keine Wohnnutzung dar.</p> <p>Allerdings erfolgt im Vorentwurf die Darstellung einer "Wohnbaufläche, Bestand". Aus dem Gegensatz zu den im gleichen Plan ebenso vorzufindenden Darstellung "Wohnbauflächen Planung / Neuausweisung" wird ersichtlich, dass es der Stadt Werder (Havel) hier offenbar um eine Überplanung einer vorhandenen tatsächlichen Nutzung geht und dass sie davon auszugehen scheint, dass hier eine tatsächliche Wohnnutzung stattfindet. Dies ist jedoch unzutreffend.</p> <p>Der Widerspruch lässt sich auch mit Blick auf die oben zitierte Vorentwurfs-Begründung nicht auflösen, weil sich aus ihr nicht ergibt, in welchem Bereich die Stadt Werder (Havel) konkret die Wohnnutzung verortet. Die Wohngebäude, die zu dem Komplex gehören und auf die in der oben zitierten Vorentwurfs-Begründung Bezug genommen wird, befinden sich auf einem anderen Teil des Geländes; sie erstrecken sich nach Süden hin auf der westlichen Seite der Halbinsel an der See-straße.</p> <p>Auch auf dem unmittelbar südlich des Hofguts liegenden Fläche, Flurstück 13, findet seit zumindest 70 Jahren keine Wohnnutzung statt, wie das folgende historische Luftbild aus dem Jahr 1953 zeigt.</p> <p>Nach alledem wurde der tatsächliche Bestand nicht zutreffend ermittelt.</p> <p>b) Mangelnde Ermittlung der Belange unserer Mandantin Daraus, dass die tatsächliche Nutzung des Hofguts unzutreffend erfasst wurde. Ergibt sich zugleich, dass die Interessen unserer Mandantin als Betreiberin des dortigen Gewerbebetriebs nicht zutreffend erfasst wurden. Sie führt den dort eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, der in die Abwägung einzubeziehen ist (Gierke, in: Brägelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 1 Rn. 1539). Das Abwägungsmaterial ist nicht auf Eigentumspositionen oder subjektive öffentliche Rechte beschränkt. Vielmehr sind auch auch "bloße" private Interessen der Betroffenen ("einfache private Belange"), die nicht den Charakter von subjektiven Rechten haben, in die Abwägung einzubeziehen (Gierke, in: Brägelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 1 Rn. 1535). Darunter fallen auch die vom Eigentumsschutz nicht erfassten Erwerbsinteressen und Erwerbschancen eines Unternehmers (Gierke, in: Brägelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, § 1 Rn. 1542). Daher sind die betriebli-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>chen Interessen unserer Mandantin als Betreiberin insbesondere dahingehend zu beachten, dass ein Gastronomie- und Hotelbetrieb in Konflikt mit der Wohnnutzung stehen kann.</p> <p>2. Materiell-rechtliche Anregungen hinsichtlich des Hofguts Wir regen an, entsprechend der tatsächlichen die Fläche des Hofguts (Flurstücke 366 und 367) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus und die Fläche des Flurstücks 13 als landwirtschaftliche Fläche darzustellen.</p> <p>Denn der vorliegende Vorentwurf begegnet in materieller Hinsicht Bedenken, soweit auf den Flurstücken 366, 367 und 13 der Flur 2, Gemarkung Kemnitz, eine Wohnbaufläche dargestellt ist. Das betrifft den Bereich östlich der Kreuzung Kemnitzer Dorfstraße /Seestraße.</p>  <p>Quelle: Geoportal Brandenburg</p> <p>Es mangelt der Darstellung der Wohnbaufläche jedoch an der städtebaulichen Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Des Weiteren zeichnen sich hinsichtlich dieser Darstellung Abwägungsfehler ab, weil sie auf einer unzutreffenden Bestandserfassung beruhen und zu einer Konfliktlage führen würden.</p> <p>a) Mangelnde städtebauliche Erforderlichkeit Der Darstellung einer Wohnbaufläche mangelt es an der städtebaulichen Erforder-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>lichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vorliegend handelt es sich um einen Fall, in dem die Darstellung der Fläche im Vorentwurf von der tatsächlichen Nutzung abweicht (siehe zuvor).</p> <p>Dies ist zwar nicht von vornherein ausgeschlossen, aber an besondere Anforderungen geknüpft.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine vom Bestand abweichende Darstellung liegen hier nicht vor.</p> <p>aa) Anforderungen an vom Bestand abweichende Planung Zentraler Inhalt des Flächennutzungsplans soll nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Bodennutzung sein, wie sie sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergibt. Damit wird die Darstellung der Bodennutzung mit einer städtebaulichen Entwicklungskonzeption verknüpft (Söfker, in: EZBK, BauGB, 153. EL 2024, § 5 Rn. 10). Maßgeblich für den Inhalt des Flächennutzungsplans sind die städtebaulichen Erfordernisse, § 1 Abs. 3 BauGB. Als Planungsinstrument soll der Flächennutzungsplan die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorbereiten und leiten (Söfker, in: EZBK, BauGB, 153. EL2024, §5Rn. 10).</p> <p>Die Darstellungen von Bauflächen im Flächennutzungsplan kann mit den vier in § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Typen erfolgen, diese orientieren sich im Wesentlichen an den Grundfunktionen des menschlichen Daseins Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Erholung (Schimpfermann/Stühfer, in: Fickert/Fieseter, BauNVO, 14. Aufl, 2023, § 1 Rn. 28).</p> <p>Eine Sonderbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hotel/ Tourismus ist damit der Erholung zuzuordnen, während eine Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dem Wohnen zuzuordnen ist.</p> <p>Dabei sind Darstellungen in einem Flächennutzungsplan, die keine Aussicht auf Realisierung haben, städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB.</p> <p>Denn ein Bauleitplan, der ganz oder teilweise von vornherein aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit nicht vollziehbar ist, ist nicht geeignet, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu lenken und darum nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 129. Lfg. Jan. 2024, §1 Rn. 167). Die städtebauliche Erforderlichkeit (und somit Wirksamkeit) eines Flächennutzungsplans setzt daher voraus, dass bei seiner Aufstellung alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um das gewollte gesamt-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>räumliche Entwicklungskonzept ohne Weiteres in Bebauungspläne umsetzen zu können (Gierke, in: Brügelmann, BauGB, 128. Lfg. Okt. 2023, § 5 Rn. 174). Mit anderen Worten: Eine Darstellung in einem Flächennutzungsplan ist städtebaulich nicht erforderlich, wenn sich aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen aus ihr kein Bebauungsplan entwickeln lässt.</p> <p>Aus diesem Grund gelten besondere Anforderungen, wenn bei Aufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplans die beabsichtigten Darstellungen eines von der vorzufindenden tatsächlichen Nutzung abweichen sollen. Für die Entwicklung von bebauten Flächen mit einer vom Bestand abweichenden Konzeption gilt nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, dass dies besonders zu rechtfertigen ist. Das Bundesverwaltungsgericht führte hierzu aus (BVerwG, B. v. 06.06.1997 - 4 NB 6.97 -juris, Rn. 11):</p> <p>„Der Gemeinde ist es nicht verwehrt, auch Ortsteile zu überplanen, die bereits bebaut sind. Macht sie dort von den Möglichkeiten, die das Planungsrecht ihr bietet, Gebrauch, so ist sie nicht darauf beschränkt, den vorgefundenen Bestand festzuschreiben. Wie nunmehr aus S 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB zu ersehen ist, kann sie sich das planerische Ziel setzen, einen vorhandenen Ortsteil fortzuentwickeln. Dies ist nur dann möglich, wenn ihre Planungsbefugnis das Recht umfaßt, sich gegebenenfalls über die tatsächlichen Verhältnisse hinwegzusetzen. Ob und in welchem Maße die Gemeinde ihre planerischen Vorstellungen an den baulichen Gegebenheiten auszurichten hat, bestimmt sich nach der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 BauGB) und den zum Abwägungsgebot entwickelten Grundsätzen.</p> <p>Das Interesse an der Erhaltung vorhandener Verhältnisse hat zwar erhebliches Gewicht. Es kann jedoch überwunden werden, wenn die von der Gemeinde verfolgten Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie entsprechend gewichtige, gegen die Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechende Belange dies rechtfertigen. "</p> <p>Danach bedarf es gewichtiger Belange, die gegen die Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechen. In diesem Falle wird mit der Darstellung der zu erwartenden, das heißt einer ohnehin stattfindenden, zukünftigen oder aber der angestrebten städtebaulichen Entwicklung Rechnung getragen. Dies entspricht der Berücksichtigung der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde im Sinne von § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Hierfür ist beim Flächennutzungsplan eine Prognose erforderlich, deren Zeithorizont zwischen etwa 10 bis 15 Jahren liegt (Söfker, in: EZBK, BauGB, 153. EL 2024, § 5 Rn. 13a).</p> <p>bb) Mangelndes Vorliegen gewichtiger Gründe für eine Abweichung Derart gewichtige Gründe, die für eine Veränderung anstelle eines Erhalts spre-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>chen, liegen nicht vor.</p> <p>Hinsichtlich der Flurstücke 366 und 367 liefert die Stadt Werder (Havel) in der Vorentwurfs-Begründung keine städtebaulich gewichtigen Gründe, aus denen von der tatsächlichen Bestandsnutzung abweichende Darstellungen gerechtfertigt sein könnte. Es wird vielmehr schon von einem unzutreffenden Bestand ausgegangen.</p> <p>Im Gegensatz zum Bebauungsplan folgt zwar für den Flächennutzungsplan aus der Grobmaschigkeit der Planung eine dem Gegenstand und der räumlichen Ausdehnung nach geringere Schärfe (BVerwG, U. v. 28.02. 1975 - IV C 74.72 - juris, Rn. 19), was die Hürden für eine Rechtfertigung des Abweichens vom Bestand etwas senken dürfte. Aus dem Abwägungsgebot ergibt sich aber andererseits auch, dass sich gewichtige Gründe, die gegen eine Erhaltung der vorgefundenen Verhältnisse sprechen, überhaupt finden lassen müssen. Hier sind jedoch keine solchen Gründe ersichtlich. Insbesondere enthält die Vorentwurfs-Begründung keine Anhaltspunkte für eine eventuell beabsichtigte Entwicklung dieses Teils von Kemnitz und sie enthält auch keine Erwägungen, die eine Planungskonzeption hinter der von der faktischen Bebauung abweichenden Darstellung als Wohnbaufläche erkennen lassen würden.</p> <p>Auch die unter anderem das Hofgut betreffende "Erhaltungssatzung für die Gemeinde Kemnitz" aus August 1995 (abrufbar unter https://www.geoportal-werderhavel.de/docs/x38/Plandokument.de ändert hieran nichts. Im Erläuterungstext werden zwar Vorgaben zur baulichen Gestaltung gemacht, eine Festschreibung bestimmter Nutzungen geht hiermit aber nicht einher.</p> <p>Auch hinsichtlich des Flurstücks 13 liegen keine städtebaulichen Gründe vor, von dem Bestand (unbebaute Fläche für den Pflanzenanbau) abzuweichen. In der Vorentwurfs-Begründung werden keine Gründe dargelegt, die für die Entwicklung einer Wohnbebauung sprechen. Es ergibt sich aus der Planbegründung noch nicht einmal, ob eine solche überhaupt bezweckt wird. Zudem, wie sogleich noch vertieft wird, wäre die Ansiedlung von Wohnnutzungen hier nicht interessengerecht, weil es sich um die Neuplanung eines Konflikts handeln würde. Somit spricht das Gebot der Konfliktbewältigung im Rahmen der Abwägung gegen eine vom Bestand abweichende Darstellung.</p> <p>cc) Mangelnde widerspruchsfreie städtebauliche Konzeption Zugleich mangelt es der Darstellung der Wohnbaufläche im Bereich des Hofguts an wasserseiner nachvollziehbaren, in sich widerspruchsfreien städtebaulichen Konzeption. Eine solche ist Voraussetzungen für die Erforderlichkeit der Planung (VGH München, U. v. 09.06.2021 - 15 N 20.1412 - juris, Rn. 65; Jeromin, in: Krönn-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ger/Jeromin, BauGB/BauNVO, 5. Aufl. 2024, §1 BauGB Rn. 15). Dabei ist die Planbegründung zur Auslegung der Motivationslage der Planungsträgerin heranzuziehen. Entscheidend ist, dass die Darstellungen von dem tatsächlichen planerischen Willen getragen und auf diesen ausgerichtet sind (VGH München, U. v. 09.06.2021 - 15 N 20. 1412 -juris, Rn. 66).</p> <p>An der Vorentwurfs-Begründung gemessen, entspricht die Darstellung einer Wohnbaufläche nicht dem planerischen Willen der Stadt Werder (Havel). Denn die Vorentwurfs-Begründung zeigt auf, dass die Stadt Werder (Havel) im Bereich Kemnitz den Erhalt und die Stärkung des "Rittmeisters" verfolgt Westlich der Straßenkreuzung Kemnitzer Dorfstraße/ Seestraße wurde im Bereich des Hotels und Restaurants "Zum Rittmeister" eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus dargestellt. Das spricht dafür, dass die Stadt Werder (Havel) anhand des tatsächlichen Bestandes eine Darstellung zu Gunsten des Betriebes gewählt hat. Dies wiederum spricht dafür, dass es ebenfalls (auch aus Sicht der Plangeberin) interessengerecht ist, auch den östlich der Straßenkreuzung liegenden Teil der Anlage als entsprechende Sonderbaufläche darzustellen.</p> <p>Das spricht zugleich gegen das Vorliegen gewichtiger städtebaulicher Gründe für eine abweichende Darstellung als Wohnbaufläche. Zu beachten ist zudem die sehr kleingliedrige Darstellung im Flächennutzungsplan. Die einzelnen Bauflächen erweisen sich als "verwinkelt". Das spricht dafür, dass mit der Darstellung der Sonderbaufläche "H/T" im Bereich des "Rittmeisters" sowie mit der südlich-östlich auf der Halbinsel gelegenen Sonderbaufläche "H/T" für das Einzelgebäude eine detaillierte Planung anhand der vorzufindenden Nutzungsarten gewollt ist. Damit deckt es sich aber nicht, das Hofgut sowie das Flurstück 13 in die Darstellung einer Wohnbaufläche einzubeziehen.</p> <p>Vielmehr würde dem städtebaulichen Konzept im Bereich der Ortschaft Kemnitz auch hier eine kleingliedrigere Darstellung anhand der tatsächlichen Verhältnisse entsprechen. Daran orientiert sich der eingangs unterbreitete Vorschlag, auch hier eine Sonderbaufläche "H/T" bzw. eine Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.</p> <p>b) Abwägungsmängel In Bezug auf die Darstellung der besagten Wohnbaufläche zeichnen sich zudem Abwägungsfehler ab.</p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die - in § 1 Abs. 6 BauGB nur beispielhaft angesprochenen - öffentlichen und privaten Belange vom Planungsträger gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.</p> <p>§ 1 Abs. 7 BauGB verlangt auch die Berücksichtigung der privaten Belange. Abwägungsbeachtlich sind Betroffenheiten, die mehr als nur geringfügig, in ihrem Eintritt zumindest wahrscheinlich und für die planende Stelle bei der Entscheidung über</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>den Plan erkennbar sind (BVerwG, B. v. 09. 11. 1979 - 4 N 1.78 -juris, Rn. 51; Gatz, in: Berl. Komm. zum BauGB, 61. Lfg. Aug. 2023, § 3 Rn. 11 a).</p> <p>Nach der grundlegenden Flachglas-Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 05.07.1974 - IV C 50.72 -juris, Rn. 45, ist das Gebot gerechter Abwägung verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge einzustellen wären, wenn Bedeutung einzelner Belange erkannt wird oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens wird das Abwägungsgebot jedoch nicht verletzt, wenn sich der Träger der Abwägung in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen entscheidet (Rieger, in: Schrödter, BauGB. 9. Aufl, 2019, § 1 Rn. 600; vgl. BVerwG, U. v. 05.07.1974 - IV C 50.72 -juris, Rn. 45).</p> <p>aa) Verstoß gegen das Gebot der Konfliktbewältigung Die Entwicklung einer Wohnbaufläche in der unmittelbaren Nähe des vorhandenen Hotellerie-und Restaurantbetriebs («Zum Rittmeister») mitsamt dem Hofgut mit Brauereinutzung und Gästehaus würde einen städtebaulichen Konflikt auslösen.</p> <p>(1) Ein wesentlicher Teilaspekt des Abwägungsgebots ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Dieses besagt, dass die von der Planung berührten Belange in einen gerechten Ausgleich gebracht werden müssen. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Das gilt sowohl für die bereits bestehenden als auch für die durch die Planung neu aufgeworfenen Konflikte (Scheidler, ZfBR2023, 127).</p> <p>Das Gebot der Konfliktbewältigung ist auf jeder Ebene der Bauleitplanung, also auch bei Aufstellung des Flächennutzungsplans, zu beachten (OVG Schleswig, B. v. 03.05.2016 - 1 LA 3/14 -juris, Rn. 13), Grundsätzlich gilt zwar, dass die gebotene Konfliktbewältigung nicht auf der Ebene des Flächennutzungsplans, sondern erst auf derjenigen des daraus zu entwickelnden Bebauungsplans zu leisten ist (Spieß, in: Jäde/Dirnberger, BauGB/BauNVO, 10. Aufl. 2022, §5 BauGB Rn. 10). Mit dem Abwägungsgebot nicht vereinbar ist jedoch die Darstellung von miteinander unverträglichen Nutzungen im Flächennutzungsplan, die auch über die Gestaltungsmöglichkeiten der verbindlichen Bauleitplanung wegen des entgegenstehenden Entwicklungsgebots nicht abwägungsfehlerfrei umgesetzt werden können (Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 8.32).</p> <p>(2) Vorliegend würde durch die Entwicklung einer Wohnbaufläche ein Konflikt zum</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Hotellerie- und Gastronomiebetrieb unserer Mandantin entstehen. Es handelt sich um einen intensiv touristisch genutzten Betrieb.</p> <p>Insbesondere würde das Hinzutreten neuer Nutzungen auf der südlichen Fläche (Flurstück 13) zu einem neu entstehenden Konflikt führen. Bisher ist die Fläche unbebaut und wird für den Pflanzenanbau genutzt. Ein Konflikt kann hier im gegenwärtigen Zustand nicht bestehen. Anderes gilt jedoch, wenn eine Wohnnutzung sich entwickeln würde.</p> <p>Der Konflikt kann auch auf Ebene des Bebauungsplans nicht gelöst werden. Denn im Flächennutzungsplan wird eine Wohnbaufläche dargestellt. Aus dieser Darstellung wäre gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan zu entwickeln, der die Darstellung eines Baugebiets im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO enthalten würde. Das sind Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR). Allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB). Denn mit einer Wohnbaufläche "W" im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO korrespondieren diejenigen Bauflächen nach Absatz 2, deren Kürzel mit einem "W" beginnt (Jaeger, in: BeckOK BauGB, 55. Ed. 01.08. 21, § 5 Rn. 40; Schiller, in: Bracher/Reidt/Schiller, Bauplanungsrecht, 9. Aufl. 2022, Rn. 8.38). Die Wohnnutzung ist aber gerade eine besonders schutzwürdige Nutzung, die z. B. mit einem Gastronomiebetrieb, der auch in den Abendstunden frequentiert wird, in offenkundigem Konflikt steht. Angesichts dessen ist nicht ersichtlich, dass an dieser Stelle ein Entwicklungspotenzial für Wohnbebauung besteht, was (wie oben ausgeführt) ebenfalls gegen die städtebauliche Anforderlichkeit spricht. Nach alledem wäre der Konflikt auch auf Ebene des Bebauungsplans noch vorhanden.</p> <p>All dies wird in der Vorentwurfs-Begründung nicht gewürdigt. Es finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die erstmalige Planung dieser Konfliktlage überhaupt erkannt wurde. Nach alledem kann die besagte Fläche nicht abwägungsfehlerfrei als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> <p>bb) Mangelnde Einbeziehung der privaten Belange unserer Mandantin sowie öffentlicher Interessen an einem Gastronomie- und Hotelbetrieb Auch wurden die schützenswerten und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 Nr. 8 fit. a) BauGB beachtlichen Belange unserer Mandantin als Betreiberin des "Rittmeisters" und des Hofguts (Belange der Wirtschaft) nicht ausreichend gewürdigt.</p> <p>(1) Die Planung einer Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Betriebes erweist sich als rücksichtslos.</p> <p>Unter dem Stichwort der "heranrückenden Wohnbebauung" ist anerkannt, dass ein vorhandener emittierender Betrieb sich dagegen zur Wehr setzen kann, dass eine</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>schutzwürdige Nutzung an den Betrieb dergestalt heranrückt, dass der Betrieb eine Verschlechterung seiner betrieblichen Arbeitsbedingungen zu befürchten hat. Heranrückende Wohnbebauung verletzt nach diesen Maßgaben gegenüber einem bestehenden (geruchs-) emittierenden Betrieb - wie dem Betrieb unserer Mandantin - das Gebot der Rücksichtnahme, wenn ihr Hinzutreten die rechtlichen Rahmenbedingungen, unter denen der Betrieb arbeiten muss, gegenüber der vorher gegebenen Lage verschlechtert. Diese Grundsätze sind nicht nur auf immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Betriebe anzuwenden, sondern werden als Ausdruck des baurechtlichen Rücksichtnahmegebots (vgl. § 15 Abs. 1 BauNVO) auch z. B. auf die Außengastronomie oder Hotels angewendet, die sich gegen eine Wohnbebauung wenden, die zu dicht heranrückt (OVG Münster, B. v. 15.12.2023 - 10 B 645/23 -juris, Rn. 11; VG München, B. v. 16. 08.2002 - M 9 SN 02.3369; VG Ansbach, B. v. 30. 06.2022 - AN 17 S 22.985). Dies ist auch in der Bauleitplanung beim "Heranplanen" schutzwürdiger Nutzungen an emittierende Betriebe zu beachten.</p> <p>Der Funktion eines Flächennutzungsplans als "vorbereitender Bauleitplan" folgend (Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 15. Aufl. 2022, § 1 Rn. 13), sind aus dessen Darstellungen die Festsetzungen eines Bebauungsplans zu entwickeln. Aus einer Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO können, wie oben schon erwähnt, die Baugebiet der §§ 2 bis 4a BauNVO entwickelt werden, also Kleinsiedlungsgebiete (WS), reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA), besondere Wohngebiete (WB).</p> <p>Folglich wird mit der Darstellung als Wohnbaufläche der Intensivierung der Wohnnutzung im unmittelbaren Umfeld des Betriebs unserer Mandantin vorbereitet. Daran gemessen, würde sich eine an den Gesamtbetrieb unserer Mandantin heranrückende Wohnbebauung aber als rücksichtslos erweisen. Wie oben ausgeführt, erweist sich z. B. die Gastronomie in den Abendstunden gegenüber Wohnnutzungen als konfliktträchtig.</p> <p>Das gilt insbesondere hinsichtlich des Flurstücks 13, auf dem gegenwärtig überhaupt keine schutzwürdige Nutzung stattfindet. Hier käme es zu einer neuen Wohnnutzung, die an den Betrieb heranrückt.</p> <p>(2) Zugleich ist nicht zu erkennen, dass sich die Stadt Werder (Havel) auch des öffentlichen Interesses am Betrieb unserer Mandantin bewusst ist. Der Erhalt dieses Betriebes steht des Weiteren zugleich in einem öffentlichen Interesse, wie sich mit Blick auf § 1 Abs. 87 Nr. 3 BauGB zeigt. Danach sind die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung in die Planung einzubeziehen. Als touristisch genutzter Betrieb mit Hotel und Restaurant, einer Brauerei und einer Festscheune stellt unsere Mandantin einen Betrieb dar, der kulturellen und Freizeit- und Erholungsbedürf-</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der Aufstellung der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind grundsätzlich die Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Ausweisung würde dem Ziel Z 5.4 des Landesentwicklungsplanes (LEP HR) widersprechen, nach dem Erweiterungen von Streu-</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nissen der Bevölkerung dient. Dies hat die Stadt Werder (Havel), soweit erkennbar, nicht in die Abwägung einbezogen.</p> <p>Zusammenfassung: Anregung einer interessengerechten Darstellung Wie oben ausgeführt, regen wir an, die Fläche des Hofguts ebenfalls als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hotel/Tourismus darzustellen. Dies entspricht der Darstellung für das Hotel und Restaurant "Zum Rittmeister" und gewährleistet die Einheitlichkeit des gesamten Betriebes. Für die südliche Fläche (Flurstück 13) regen wir die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft an, um auch hier den Bestand zutreffend abzubilden.</p> <p>Des Weiteren regen wir die Darstellung einer Wohnbaufläche im Bereich der bestehenden Bebauung an der Kemnitzer Dorfstraße, Hausnummer 13 bis 18, sowie ggf. bis hin zum Ortsrand des Ortes Kemnitz an.</p> <p>Für Rücksprachen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p>	<p>und Splittersiedlungen zu vermeiden sind. Aufgrund der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche besteht zu dem kein Siedlungsanschluss. Eine Aufnahme der vorhandenen Nutzungen (Hausnummer 13-18) kann nur in Verbindung mit einer Siedlungsflächenausweisung der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche einhergehen.</p> <p>Aktuell und unter Berücksichtigung der zusätzlichen Entwicklungsoptionen (EEO) wird eine Aufnahme als Siedlungsfläche in die Fortschreibung als nachrangig betrachtet. Die Stadt Werder (Havel) hat sich dafür entschieden, die genannte Fläche als Priorität 2 einzustufen. Demzufolge wird die Fläche in die Prioritätenliste 2 als Anlage zur Fortschreibung des FNP 2020 beigefügt. Diese Anlage soll bei zukünftigen Planungen über den Planungszeitraum des FNP 2040 hinaus bzw. bei Veränderungen der Gesetzesgrundlagen (hier: Ziele der Raumordnung) bei Änderungsverfahren des FNP erneut überprüft und berücksichtigt werden.</p> <p>Teilweise Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 136 Vom 08.08.2024</p>	<p>ich wohne in der Inselstadt in Werder und habe eine Frage:</p> <p>Lässt der ausgelegte Flächennutzungsplan zu, dass ein Fernwärmekraftwerk für die Versorgung mit Heißwasser und Wärme der Inselstadt (gerne auch darüber hinaus, natürlich, aber dezentrale Lösungen können ja auch eine gute Sache sein) gebaut werden könnte ? Als Energiequelle wäre z.B. Wärmetausch mit Flusswasser oder Grundwasser denkbar.</p> <p>Wenn nicht, bitte ich meine diesbezügliche Anregung hiermit zu bedenken.</p> <p>Und gäbe es eine Freifläche in kommunalem Besitz dafür ?</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhalten Flächen. Grundsätzlich kann demnach eine Gemeinde oder Stadt mit Hilfe eines Flächennutzungsplanes Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, wo runter beispielsweise auch ein Fernwärmekraftwerk fällt, ausweisen. Eine Grundlage dafür bietet die kommunale Wärmeplanung der Stadt Werder (Havel). Aktuell befindet sich die Planung jedoch noch im Anfangsprozess, so dass hier noch keine aktuellen Erkenntnisse vorliegen. Eine Berücksichtigung kann daher in der Fortschreibung des FNP noch nicht erfolgen.</p> <p>Auch der Sachverhalt der Eigentumsverhältnisse und Lage solcher baulicher Anlagen finden voraussichtlich in der kommunalen Wärmeplanung Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 137 Vom 08.08.2024</p>	<p>mit beigefügten Schreiben bitten wir um Prüfung unseres Antrags auf Umwandlung/Änderung des Flächennutzungsplans für unser Grundstück. Der Antrag selber wurde von uns schon 2022 gestellt und wir reichen ihn hiermit erneut ein, auf Grund der Prüfung des aktuellen Flächennutzungsplans.</p> <p>Bei einer Rückfrage bei den Ortsbeiräten Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED], spricht aus</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festge-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ihrer Sicht nichts dagegen!</p> <p>Anlagen: Umwandlung Flächennutzungsplan des Grundstück Ziemensstraße (Flur 12, Flurstück 65/2), 14542 Werder (Havel) OT Glindow, Schreiben vom 28.01.2022: Hiermit beantragen wir als Eigentümer die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück Ziemensstraße (Flur 12, Flurstück 65/2), 14542 Werder (Havel) OT Glindow, GT Elisabethhöhe zu Bauland/Wohnbaufläche. Uns ist bewusst, dass das Grundstück im Außenbereich laut Flächennutzungsplan liegt, aber da es sich um eine Baulücke in seinem schon mehrheitlich bebauten Gebiet darstellt, besteht hier die Möglichkeit einer Lückenbebauung nach § 34 BauGB. Das Grundstück befindet sich an einer gut ausgebauten Straße wo die Medien: Wasser, Strom, Gas und Telefon bereits am Grundstück in der Straße vorhanden sind. Dieses Jahr ist auch noch mit dem Abschluss der Abwassererschließung zu rechnen.</p> <p>Es sind nach unserer Meinung alle wichtigen Voraussetzungen vorhanden, um weitere Grundstücke zur Bebauung freizugeben. Unsere Überlegung zu der Bebauung besteht darin, die Straßenfront des Flurstückes 65/2 zwischen den Häusern Ziemensstraße 56 und 57 ca. 94m in 4 Grundstücke zu je 1000 m², 20m Straße x 50m Tiefe von der Ziemensstraße in Bauland umzuwandeln. Für einen Zufahrtsweg zum restlichen Acker würden somit ca. 14 m erhalten bleiben. Eine Skizze in der Flurkarte mit der geplanten Bebauung ist im Anhang beigefügt.</p> <p>Wir haben bereits mit dem jetzigen Pächter und auch mit dem Ortsvorstand gesprochen. Beide Parteien haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p>Durch eine Änderung der Familienverhältnisse, möchten wir gerne auch selbst eine neue Bebauung unserer Grundstücke vornehmen und zusätzlich gibt es auch bereits Interessenten daher beantragen wir die Umwandlung des Grundstücks von Ackerland in Bauland und hoffen auf eine positive Entscheidung.</p> <p>Anhang:</p>	<p>legte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Nach Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt. Dem Hinweis wird in o.g. Weise gefolgt.</p> <p>Darüber hinaus würde nach derzeitiger Einschätzung eine mögliche Wohnbauerweiterung zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist.</p> <p>Aufgrund der besonderen Beurteilungsgrundlage gem. den Zielen der Raumordnung, insbesondere dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), für den Ortsteil Glindow soll die vorrangige Wohnentwicklung Glindow erfolgen. Denn für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Neben den „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflä-chen, welche sich außerhalb des Gestaltungsraums „Siedlung“ befin-den, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 auch die unbebaute Fläche in Töplitz (1,7 ha), welche im FNP 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen weiter übernommen.</p> <p>Nach Berücksichtigung der 1,7 ha aus dem FNP 2020 sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (0,1 ha) stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile von den max. 7,3 ha insgesamt 5,5 ha an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fort-schreibung des FNP 2040 zur Verfügung. Mit den in der Fortschrei-bung „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden von den noch möglichen 5,5 ha (EEO) nun 5,06 ha an Ent-wicklungsfläche ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund, dass im Ortsteil Glindow entlang der Klaistower Straße Richtung Norden und der östliche Bereich in Richtung der Kernstadt Werder (Havel) bis zum Autobahnanschluss „Phöben“ (Ortsteil Kern-nitz) eine uneingeschränkte Wohnbauentwicklung (Gestaltungsraum Siedlung) möglich ist und auch Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen, wie z.B. GLI 6, GLI 9, GLI 11 (in Summe ca. 11,3 ha) dort ausgewie-sen werden, wurden für die anderen Ortsteile, die o.g. EEO (5,06 von 5,5 ha) aufgeteilt, da diese eben nur beschränkt Wohnentwicklungs-flächen ausweisen können.</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Ausweisung für mögliche Wohnbauflächen an der Karl-Liebknecht-Str. bzw. Siemensstraße in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, nicht weiter-verfolgt. Lediglich der vorhandene Bestand nördlich der Elisabethhöhe wird in den Entwurf als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha).</p> <p>Darüber hinaus würde nach derzeitiger Einschätzung eine mögliche Wohnbauerweiterung in diesem Bereich zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grund-sätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p>
Bürger 138	ich bitte um Prüfung meines Antrags auf Umwandlung/Änderung des Flächennut-	Kenntnisnahme.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 09.08.2024	<p>zungsplans für die Karl-Liebnecht-Str., Grundstück des WAZV Gegenüber der Hausnummer 14, vor der Hausnummer 37</p> <p>Umwandlung zu einen Begegnungspunkt/Spielplatz für den GT Elisabethhöhe</p> <p>Der Siedlung Elisabethhöhe fehlt es komplett an einem zentralen Treffpunkt/Mittelpunkt!</p> <p>Ich lebe nun seit 2004 in diesem netten kleinen Gemeindeteil, aber es fehlt ein Ort der Zusammenkunft. 2007 kam mein 1. Kind zur Welt und man merkte schnell, beim aufwachsen des Kindes, wo hin, wo soll es soziale Kontakte pflegen. Also sind wir teilweise weite Wege mit dem Auto gefahren, damit das Kind sich austoben konnte. Nun ist das 2. Kind 2020 geboren und es gibt eigentlich nichts neues, außer das Glindow bei der Schule einen schönen Spielplatz bekommen hat.</p> <p>Seit 20 Jahren beobachte ich dieses Grundstück vom WAZV und eine Nutzung von mehr als 10 Prozent der Fläche habe ich nie wahrgenommen. Auch wenn nur 2/3 für einen Spielplatz und evtl. für die Älteren ein Teil für z.B. Boccia genutzt wird, haben wir viel dazu gewonnen.</p> <p>Bitte prüfen Sie wohlwollend eine Änderung der Nutzung in eine Fläche für die Allgemeinheit!</p> <p>Die Stadt wird sich bestimmt einig mit dem WAZV....!!</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb einer Wohnbaufläche. Innerhalb der Wohnbaufläche sind grundsätzlich auch Spielplätze zulässig. Darüber hinaus liegt der Bereich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Mit der Fortschreibung des FNP muss der Bebauungsplan und dessen Festsetzungen beachtet werden. Da im Bebauungsplan ein Wohngebiet festgesetzt ist, legt der FNP eine Wohnbaufläche fest. Damit wird dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen (Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln).</p>
Bürger 139 Vom 08.08.2024	<p>ich bitte um Prüfung meines Antrags auf Umwandlung/Änderung des Flächennutzungsplans für die Ziemensstr. Bereich Einmündung Karl-Liebnecht-Str bis Albertsstr.</p> <p>Die Ziemensstr. ist seit Jahren voll umfänglich mit allen Medien ausgebaut. Seit der Ertüchtigung vor ca. 20 Jahren, ist der Verkehr enorm angestiegen ohne das die Anlieger in diesem Bereich davon einen Mehrwert erhalten haben. Wir haben einen Super Gehweg (welcher kaum genutzt wird, er wächst regelrecht zu) und eine Rennstrecke (die Strasse, weil kaum eine Bebauung vorhanden ist). Die Aussage bezieht sich auf den oben genannten Bereich.</p> <p>Hiermit bitte ich zu prüfen, das dieser Bereich der Ziemensstr. auch zu Bauland umgewandelt wird, um die Lücke zwischen Elisabethhöhe und Glindow zu schließen. Des weiteren wird durch eine Bebauung, überhaupt erst ein Nutzen aus dem Ausbau (Medien, Strasse) der Ziemensstr entstehen und die vorhandene Infrastruktur</p>	<p>Der Ortsteil Glindow liegt teilweise im Gestaltungsraum Siedlung des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) als übergeordnetes Ziel der Raumordnung. Gemäß den Zielen der Raumordnung soll die Wohnentwicklung vorrangig innerhalb dieses Gestaltungsraumes Siedlung erfolgen. Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung sind Wohnbauflächenentwicklungen auf festgelegte Eigenentwicklungsoptionen quantitativ begrenzt. Die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Glindow erfolgt entsprechend vorrangig innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, um mit der begrenzten Entwicklungsoption von insgesamt 5,50 ha auch angemessene Entwicklungen in den anderen Ortsteilen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ermöglichen zu können. (siehe Begründung zum FNP, Kapitel 3.1.2)</p> <p>Gemäß den Zielen der Raumordnung sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen und Erweiterungen von Streu- und Splittersiedlungen sind zu vermeiden (Z 5.2 und Z 5.4 LEP</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>auch endlich genutzt, wofür reichlich Geld (auch meines) ausgegeben wurde.</p> <p>Nach Rückfrage, habe ich die Unterstützung durch den Ortsbeirat Herr [REDACTED] und Herr [REDACTED]</p>	<p>HR).</p> <p>Nach erneuter Prüfung wird lediglich der vorhandene bauliche Bestand mit Siedlungsanschluss nördlich der Elisabethhöhe und im Kreuzungsbereich Albertstraße in den Entwurf des FNP 2040 als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 3, G 4, GLI 13 und GLI 15). Eine Wohnentwicklung darüber hinaus ist aus den o.g. Gründen für den absehbaren Planungszeitraum städtebaulich nicht beabsichtigt. Keine Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 140 Vom 06.08.2024</p>	<p>in der Anlage sende ich Ihnen meinen Antrag und Stellungnahme zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in Werder/Havel OT Glindow zu. Ich bitte um Eingangsbestätigung.</p> <p>Anlage: Fortführung Flächennutzungsplan / Bereich „Glindower Mühlenstraße“ bis Straße Ecke „Am Schützenpark“, Flur 9, Flurstücke 395, 396, 397 Gemarkung Glindow</p> <p>Antrag Ich, Eigentümerin der o.g. Flurstücke, beantrage die „Umwidmung“ der o.g. Flurstücke (sh. Skizze in BAULAND bis zu einer Tiefe von ca. 21 Meter.</p> <p>Begründung Alle angrenzenden Straßen sind aufgrund ihres Charakters „Erschließungsstraßen, auch die, Glindower Mühlenstraße“ bis Einfahrt Schützenpark. Darin liegen eingebettet die notwendigen Medien, Abwasserkopfschächte befinden sich jeweils an den Einmündungen Bliesendorfer Straße und Ecke Am Schützenpark. Nur das o.g. Flurstück wird ausgeschlossen.</p> <p>Ich habe 6 Enkel und ich wünsche mir, dass sie hier, im Gemeindeteil Glindow, die Möglichkeit einer Zukunft haben. Ich bin seit 30 Jahren Maklerin und ich weiß wovon ich rede, denn die aktuelle ungesunde Bodenspekulationspolitik führt dazu, dass es keinen Sinn mehr macht, einen „Quadratmeter Boden“ zu kaufen, wenn der Bodenrichtwert soweit hochgetrieben wird, dass der „eigentliche“ Gegenstand „Haus“ nicht mehr gebaut werden kann, das ist absolut unsinnig!</p> <p>Weitere Argumente zur Antragstellung 1. Die ausgewiesene „Grünfläche“ (alt) ist historisch begründet. Sicher eine Begründung vor der umliegenden Bebauung. Somit ohnehin nicht mehr aktuell! 2. Aktuell ist das Umfeld mit Einzel- und Doppelhäuser bebaut. 3. Die anliegende Bodenfläche wird „intensiv“ landwirtschaftlich genutzt, 2x / anno</p>	<p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Keine Berücksichtigung.</p>

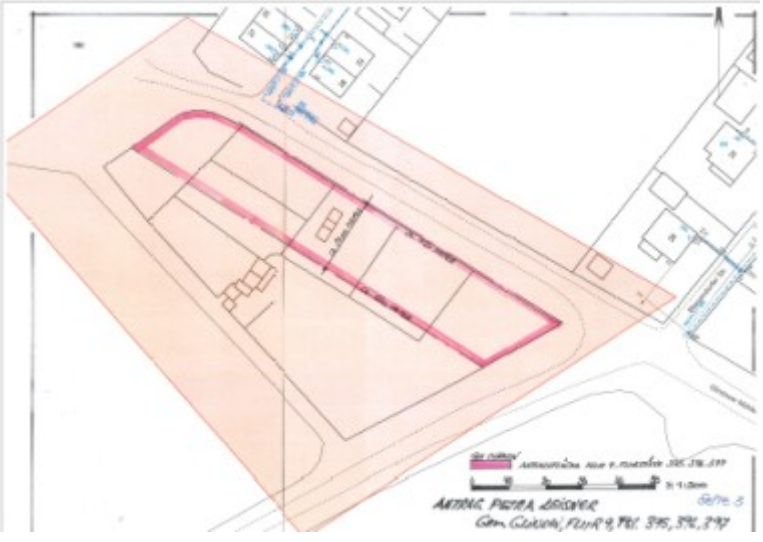
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Pflügung und entsprechende Düngung.</p> <p>4. Mithin ganz sicher keine „Landschaftsschutzfläche“!</p> <p>5. Es wäre ferner unsinnig, vorhandene Zufahrtsstraßen Nicht beidseitig für eine Wohnnutzung zu planen.</p> <p>6. Ich gebe weiter zu bedenken, dass eine Wohnnutzung nicht nur, wie „unsinnig“ üblich, auf Beton – Bodenplatten zu gründen, Streifenfundamente usw., sondern einfache, statisch ausreichende Punktfundamente zu erstellen, also keine absolute Versiegelung oder etwas für die „Ewigkeit“, rückbaubar, bauamtsseits zu fordern.</p> <p>7. Meine Idee ist, wenn meine Enkel im „baureifen“ Alter sind, nach dem Vorbild des Siedlungsbaus zu verfahren, max. 25 % Wohnen, der Rest Bäume aller Art, Gartennutzung, wie die Siedlung auf der anderen Havelseite (Wildpark – West), schon vor 100 Jahren so erdacht.</p> <p>8. Alle Medien liegen an, von den Erschließungsdistanzen ist eine Wirtschaftlichkeit gegeben.</p> <p>9. Ebenso eine ideale topografische Gegebenheit (Neigung/Höhe) über Anschluss-ebenen, anders als in den „unteren“ Lagen.</p> <p>10. Ich bitte Sie unvoreingenommen und pragmatisch zu planen!</p> <p>Fazit: Es müssen planungsrechtlich Grundlagen geschaffen werden, diese aktuellen „spekulative Horrorszenarien“ auszuschließen. Dazu können Sie von „Amts wegen“ beitragen=Innovative Bebauungsvarianten müssen entwickelt werden!</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div><div><div>Flurstücke: 395, diverse</div><div>Flur: 9</div><div>Gemarkung: Glinow</div></div><div><div>Gemeinde: Werder (Havel)</div><div>Kreis: Potsdam-Mittelmark</div></div><div><div>ANTRAGSFLÄCHE ca. 2520qm</div></div></div>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div><div><div>ANTRAG</div><div>Thema: Lokaler Gem.: GLINDORF Flur 9 Fbz 395 396 397</div><div>Seite 1</div></div><div></div></div>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		
<p>Bürger 141 Vom 01.08.2024</p>	<p>Als traditionsreiches Familienunternehmen in 3. Generation für die heimische Obstweinherstellung und gebürtiger Glindower gebe ich folgendes zum aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplanes zur dringenden Beachtung an:</p> <p>1. Natürliche Freiflächen mit PV-Anlagen, gleich welcher Art, zu verplanen lehne ich vehement ab.</p> <p>Im Bereich entlang der Autobahn A10 und dem eigenen Stadtgebiet stehen Werder (Havel) bereits ausreichend Flächen zur Energieerzeugung zur Verfügung!</p> <p>Zudem ist die Planung ein absoluter Widerspruch zu den Leitsätzen der Stadt Werder, dem Ortsteil Glindow, der historischen Bedeutung des Ortsteils Elisabethhöhe, dem Tourismuskonzept der Stadt, sowie der Neuausrichtung des Baublütenfestes.</p> <p>a) Als traditionsbewusstes Familienunternehmen in 3. Generation auf der Elisabethhöhe bieten wir unseren Gästen ein über die Landesgrenzen hinaus bekanntes Erlebnis zur Baublüte. Wir öffnen unseren Hof nebst Gärten und Obstplantage den Gästen, die Werder wegen dieses Ereignisses schätzen, die echte Handwerkskunst dahinter zu würdigen wissen und das Ergebnis unserer jahrelangen Erfahrung und Arbeit eines jeden Jahres erfreut genießen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>All das ist nur aufgrund unserer einmaligen Landschaft und Liebe zur Weinherstellung und viel harter Arbeit der gesamten Familie möglich.</p> <p>Mit den geplanten Flächen für PV-Anlagen würden wir unsere Grundlage hierfür verlieren und ein weiteres Traditionsunternehmen stirbt von eigener Hand!</p> <p>Es kann nicht sein, dass sich die Stadt hier einen solch massiven Eingriff in die wenigen Freiflächen erlaubt, die uns noch geblieben sind.</p> <p>Kein Gast möchte sich zwischen heiße PV-Platten setzen, um seinen Obstwein zu genießen oder sein Fahrrad an den Zaun einer Industrieanlage lehnen. Damit wäre das familienfreundliche, naturnahe, erzeugernahe Konzept, welches wir gerade erst mit viel Mühe etabliert haben, hinfällig und das, was Werder berühmt gemacht hat - vor allem die traditionelle Obstweinherstellung - unwiderruflich zerstört.</p> <p>b) Die Größe und übliche Einzäunung von PV-Anlagen blockieren die Übergänge der heimischen Wildtiere und sperren sie in immer kleiner werdende Räume ein. Hierdurch werden Tierbestände auf lange Sicht nicht mehr im ausreichenden Maß durchmischt und jeder Jäger wird bestätigen, dass es hier zu ungesunden und schrumpfenden Beständen kommt.</p> <p>c) Natur zu erleben ist aber nicht nur für den Tourismus ein wesentlicher Anziehungspunkt, sondern ebenso wichtig für unsere eignen Kinder. Wie soll ich meinem Enkel den Obstanbau erklären, wenn die Bäume durch die Veränderung des Mikroklimas wenig bis keine Früchte tragen, vertrocknen, krank werden oder gar eingehen. Das ist unsere Grundlage zur heimischen Obstweinherstellung.</p> <p>d) Auch die Imkerei sucht inzwischen immer häufiger zusätzliche Flächen, welche derzeit noch unter anderem in unserem „Vogelschutz“ bereitgestellt werden können. Das ist nur möglich, weil hier nicht nur Obstbäume stehen, die bekanntlich nur zu einer Zeit im Jahr blühen, sondern auch offene Feld- und Wiesenlandschaften sowie Wälder zu Verfügung stehen und die Bienen so den ganzen Sommer lang fliegen können.</p> <p>e) Der derzeit gültige Bebauungsplan, insbesondere für die Elisabethhöhe, lässt eine Versiegelungsdichte von maximal 25% pro Mindestbauplatz zur Offenhaltung der Landschaft und Erhaltung des Ortbildes zu. Eine höhere Versiegelungsdichte, gleich welcher Art ist also entgegen allen aktuellen Maßgaben und geltenden Rechts.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>f) Elisabethhöhe und Bliesendorf sind nachgewiesene Habitate des Rot- und Schwarzmilans – streng geschütztes Wappentier unseres Landes und standen einst sogar unter der Schirmherrschaft des langjährigen brandenburgischen Ministerpräsidenten Matthias Platzeck. Dieser Schutz sollte doch im Vordergrund eines jeden Brandenburger stehen.</p> <p>Für Zugvögel aller Art, die regelmäßig auf der Elisabethhöhe rasten wären PV-Anlagen ebenfalls gefährliche Fallen aufgrund ihrer Blendwirkung, des Platzverbrauches und der häufigen Verwechslungsgefahr mit Wasseroberflächen.</p> <p>2. Die Größe der neugeplanten Gewerbefläche in Glindow (GL7) ist hinsichtlich Versiegelung ebenfalls stark in Frage zu stellen. Noch dazu gibt es bereits einen geplanten Ausbau des gegenüberliegenden Gewerbegebietes Ferch / Gemeinde Schwielowsee und ist an dieser Stelle nicht notwendig.</p> <p>a. Eine solche Ausweitung der Planung entgegen der Aussage des Ortsbeirates Glindow (Zustimmung liegt nur für eine maximale Ausweitung dieser Gewerbefläche auf 8ha vor) ist nicht hinnehmbar! Hier ist dringender Anpassungsbedarf auf die ursprünglichen Vereinbarungen notwendig – ohne Kompromisse.</p> <p>b. Die L90 und damit auch der gesamte Ortskern Glindow sind schon heute zu den Stoßzeiten überlastet. Der neue Schulcampus wird die Frequenz weiter erhöhen, sobald der volle Schul- und Sporthallenbetrieb aktiv ist.</p> <p>c. Die umliegenden Anwohnerstraßen sind genauso wenig für eine dauerhafte Entlastung der L90 geeignet.</p> <p>d. Andere Ausweichstrecken würden das bestehende Landschaftsbild, den Erholungswert der Tourismusregion und die Rückzugsgebiete für geschützte Arten stark negativ beeinflussen, so dass es keine Gründe für eine solche Planung gibt.</p> <p>Eine öffentliche Einwohnerfragestunde zu weiteren Ideen dieser Art wäre vor der nächsten Planungsrunde zu begrüßen.</p>	<p>Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weni-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>ger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
<p>Bürger 142 Vom 05.08.2024</p>	<p>Ich wende mich an Sie in Bezug auf den aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans für Glindow/Elisabethhöhe.</p> <p>Wir (mein Mann und ich) bewirtschaften unser Grundstück auf der Elisabethhöhe streng nach biologischen und ökologischen Grundsätzen. Ich bin Mitglied im NABU. Ich möchte meine Bedenken hinsichtlich der geplanten Flächenverteilung äußern, insbesondere des Verhältnisses zwischen Wohnbaugebieten und Gewerbegebieten sowie der Standortwahl und -größe für Photovoltaikanlagen.</p> <p>Nach eingehender Prüfung des Entwurfs habe ich festgestellt, dass ein unverhältnismäßig großer Teil der verfügbaren Fläche für Gewerbegebiete vorgesehen ist, während Wohnbaugebiete vergleichsweise knapp bemessen sind. Diese Planung bereitet mir und vielen anderen Bürger/innen der Elisabethhöhe große Sorgen, da sie negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und das soziale Gefüge haben könnte.</p> <p>Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbegebieten ist essenziell für die nachhaltige Entwicklung und das Wohlbefinden der Einwohner/innen. Übermäßige Gewerbegebiete könnten zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, Lärm und Umweltbelastungen führen, was die Lebensqualität in den betroffenen Wohngebieten erheblich beeinträchtigen würde.</p> <p>Zusätzlich möchte ich auf die geplanten Photovoltaikanlagen hinweisen. In unserem Umfeld, insbesondere in der Umgebung von Elisabethhöhe, sind zudem keine naturgerechten Photovoltaikanlagen geplant. Die derzeit vorgesehenen Standorte befinden sich in wertvollen Lebensräumen, die als Brutplätze für Milane, Wildgänse und Kraniche dienen. Diese Gebiete müssen geschützt und nicht durch bauliche Maßnahmen beeinträchtigt werden. Darüber hinaus sind die geplanten Gebiete für Photovoltaikanlagen zu groß und belasten die wertvolle Natur.</p> <p>- Photovoltaik: Die Errichtung von PV-Anlagen sollte vorrangig auf bereits versiegelten Flächen wie Dachflächen, Fassaden und Parkplätzen erfolgen. Es ist wichtig, dass zunächst diese Möglichkeiten ausgeschöpft werden, bevor wertvolle Natur- und Brutplätze geopfert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Zudem sollten die Gebiete für Photovoltaikanlagen in einem angemessenen Rahmen gehalten werden und naturnah sein, um die Belastung der Natur zu minimieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Windkraftanlagen: Die bereits bestehenden Windkraftanlagen in unmittelbarer Nähe bieten eine gute Grundlage für erneuerbare Energien, was ebenfalls unterstützenswert ist. Dies reduziert die Notwendigkeit für zusätzliche großflächige Gewerbegebiete. - Umbaumaßnahmen: Die Umbaumaßnahmen der Ortslage GT Elisabethhöhe und die Schaffung hochwertiger Landschaftsräume sollten sorgfältig geplant werden, um ein Gleichgewicht zwischen Natur- und Wohnraum zu gewährleisten. - Lebensräume für Wildtiere: Der Schutz von Lebensräumen und Schlafplätzen für Wildgänse, Kraniche sowie die Sicherung des Nahrungshabitats für Rot- und Schwarzwildmilane sind wichtige ökologische Aspekte, die berücksichtigt werden müssen. <p>Ich fordere daher dringend, den Flächennutzungsplan zu überarbeiten und dabei ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Wohnbau- und Gewerbegebieten zu berücksichtigen sowie die Standortwahl und -größe für Photovoltaikanlagen zu überdenken. Es ist wichtig, dass zukünftige Planungen die Bedürfnisse der Einwohner nach ausreichendem Wohnraum und einer lebenswerten Umgebung in den Vordergrund stellen.</p> <p>Ich danke Ihnen im Voraus für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Verständnis und hoffe auf eine wohlwollende Prüfung meines Anliegens. Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Zur Windenergie: Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Der Flächennutzungsplan ist an die Ziele der Raumordnung anzupas-</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>sen (§ 1 Abs. 4 Baugesetzbuch). Für die Stadt Werder (Havel) sind für die Erreichung des Flächenziels für die Windenergie die Ziele der Raumordnung maßgebend.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.</p> <p>Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht.</p> <p>Im sachlichen Teilregionalplans Windenergienutzung 2027 sind Flächen in einem Umfang von 12.596 ha als Vorranggebiet für Windenergienutzung, gem. § 2 Nr. 1a WindBG festgelegt. In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.</p> <p>Für die Gesamtstadt Werder (Havel) ist nach dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 05 „Ferch“ mit 211 ha relevant. Davon sind ca. <u>28 ha</u> innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen. Diese Fläche aus</p> <p>Die genannten Windenergieanlagen in der Stellungnahme befinden sich in der Nachbargemeinde und sind nicht Gegenstand der Fortschreibung des FNP.</p>
Bürger 143 Vom 07.08.2024	Gerne möchten wir im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 eine Stellungnahme abgeben:	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Fortschreibung des Landschaftsplanes wurde ein eigenständiger Kriterienkatalog erstellt. Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen sowie sicherzustellen, dass negative Auswirkungen von PV-Freiflächenanlagen zu vermeiden, ist dieser Kriterienkatalog einheitlich</p>

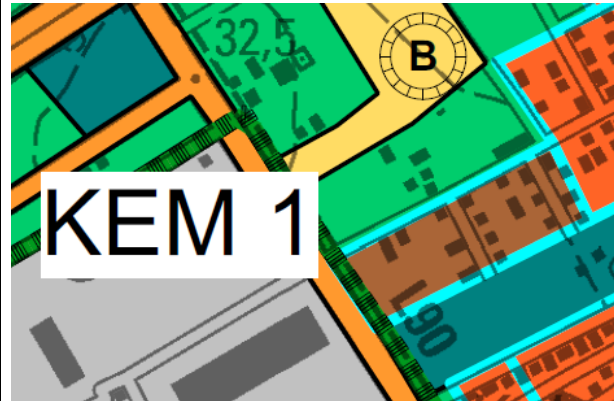
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Firma [REDACTED] GmbH plant zusammen mit der Firma [REDACTED] GmbH eine Freiflächen-Solaranlage in der Gemarkung Plötzin auf dem Flurstück 31, Flur 005. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erbitten wir die Aufnahme dieses Flurstücks als „Sondergebiet Photovoltaik“, damit die planerischen Voraussetzungen für die Einleitung eines Baugenehmigungsverfahrens gegeben sind.</p> <p>Die Fläche weist aus unserer Sicht besonders gute Eigenschaften für die Errichtung und den Betrieb einer Freiflächen-Solaranlage auf, die wir nachstehend stichpunktartig aufführen: Geplant ist eine klassische Freiflächen-PV Anlage welche aber die Auflagen und den Charakter eines Biodiversitätssolarparks aufweisen soll. Ziel hierbei ist es zum einen die Fläche optimal auszunutzen und angesichts der wirtschaftlichen Umsetzbarkeit die Entfernung zum Netzanschluss und Anlagenleistung in Einklang zu bringen und zum anderen mit dieser Anlage und der Biodiversität zusätzlichen Lebensraum für Insekten und Bienen zu schaffen (gern auch die Integrität von Bienenvölkern durch einen regionalen heimischen Imker) um auch die Förderung der Bestäubung der Obstbäume und der vielen Blüten zu fördern. Es besteht ein klares Interesse seitens der Grundstückseigentümer auf dieser Fläche einen Solarpark zusammen mit den o.g. Vorhabenträgern zu realisieren. Damit wären die Flächen privatrechtlich zugänglich und umsetzbar und die Ausweisung der Fläche keine Angebotsplanung, sondern es handelt sich um ein konkretes Vorhaben mit einem konkreten Anlass. Die Ackerzahlen in dem Bereich sind unterdurchschnittlich, so dass keine hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen durch das geplante Vorhaben „verloren“ gehen. Vielmehr kann sich der Boden über die Solarpark-Nutzungsdauer erholen und durch geeignete Maßnahmen (bspw. Blühwiesen) wieder fruchtbarer werden. Die Ackerzahlen bewegen sich im Bereich um die 24 Punkte.</p>	<p>auf das gesamte Stadtgebiet Werder (Havel) anzuwenden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde dieser Kriterienkatalog überprüft und ergänzt. Im Ergebnis der Anwendung des Kriterienkataloges liegen die in der Stellungnahme benannten Flächen nicht innerhalb einer im FNP 2040 ausgewiesenen Sonderbaufläche für PV-FFA. Sie liegen auch nicht in einem Bereich, der nach Einzelfallprüfung für PV-FFA geeignet ist. Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div></div> <p>Anderweitige harte naturschutzfachliche Restriktionen sind nach unserer planerischen Überprüfung nicht betroffen, so dass eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit aus unserer Sicht möglich sein sollte. Dies betrifft auch die Lage außerhalb der „Glindower Platte“.</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Um die wirtschaftliche Machbarkeit des geplanten Vorhabens zu gewährleisten, haben wir eine Netzverknüpfungspunkt-Anfrage bei dem regionalen Netzbetreiber initiiert und auch bereits eine Aussage erhalten. Demnach ist das Vorhaben auch netztechnisch umsetzbar.</p>  <p>Darüber hinaus ist der Anlagenstandort nach unserer planerischen Bewertung auch im Hinblick auf das Landschaftsbild sehr gut vereinbar. Durch die vorhandenen Waldgruppen im Osten und Südwesten bzw. Süden ist das das Plangebiet aus diesen Himmelsrichtungen nicht weithin einsehbar und damit nicht landschaftsbildprägend. Für den diagonal durch das Plangebiet verlaufenden Plattenweg können im Zuge des Genehmigungsverfahrens einvernehmlich mit der Stadt Werder/Havel Maßnahmen festgesetzt werden, die durch Heckenanpflanzungen einen weiteren Sichtschutz auf etwaige Bereiche ermöglichen, die als störend empfunden werden könnten.</p> <p>Anhand der vorgenannten Aspekte bitten wir daher darum, die Fläche in der Flächennutzungsplan-Fortschreibung als „Sondergebiet Photovoltaik“ aufzunehmen und festzuschreiben.</p> <p>Bitte bestätigen Sie uns den Eingang unserer Stellungnahme kurz per E-Mail. Wir bedanken uns für die Berücksichtigung im weiteren Prozess!</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 144 Vom 05.08.2024	<p>Als Eigentümerin des Grundstückes Phöbener Chaussee 2 in Werder (Havel), OT Kemnitz - Flur 3 Flurstück 547 - möchte ich innerhalb der Auslegungsfrist wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Nach dem ausgelegten Vorentwurf ist u. a. für das in meinem Eigentum stehende Grundstück, auf dem sich ein Wohnhaus mit 2 vermieteten Wohnungen befindet, als Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. I BauGB im Rahmen der Neuausweisung vorgesehen, dieses und weitere Flurstücke als "gemischte Baufläche" auszuweisen. Diese geplante Neuausweisung begrüße ich, wie auch mein Grundstücksnachbar, der Eigentümer des Flurstücks 549 ist, ausdrücklich.</p> <p>Die im Bereich der geplanten Neuausweisung gelegenen Grundstücke sind ganz überwiegend mit Wohngebäuden bebaut. Teilweise findet eine gewerbliche Nutzung durch stilles Gewerbe statt. Die dort vorhandene zusammenhängende Wohnbebauung besteht überwiegend aus Zwei- und Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Insofern bildet die vorgesehene Neuausweisung als gemischte Baufläche nur die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ab.</p>	<p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt..</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtungsmöglichkeiten) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen des Vorentwurfs entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Aus diesem Grund wird zum Entwurf des FNP 2040 die hier benannte Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p> 

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

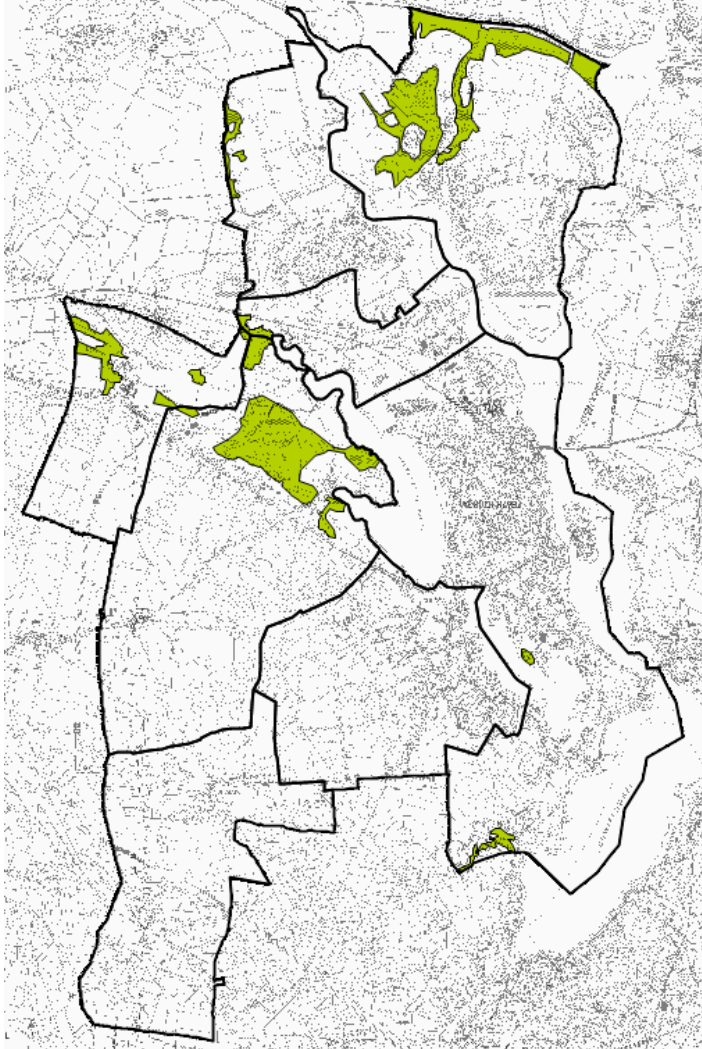
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine ausreichend prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist. Unabhängig von den Darstellungen des FNP genießen rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz. Ferner regelt der FNP nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert. Auch die Beurteilung, ob es sich um einen Außenbereich oder Innenbereich handelt, bleibt von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zunächst unberührt.</p>
<p>Bürger 145 Vom 06.08.2024</p>	<p>Hiermit lege ich Einspruch ein.</p> <p>Ich bin nicht Einverstanden damit, dass meine landwirtschaftlichen Flächen, zur M1, Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhaltes und dem Klimaschutz Erhalt von Mooren- und Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden verwendet werden. Die landwirtschaftlichen Flächen sind Eigentumsflächen, die im eigenen Unternehmen, landwirtschaftlich bewirtschaftet werden.</p> <p>Betroffen sind 70 % meiner landwirtschaftlichen Betriebsflächen.</p> <p>Diese landwirtschaftlichen Flächen sind meine Hauptanbau Flächen.</p> <p>Werden diese Maßnahmen durchgeführt, kann ich mit meiner Landwirtschaft Aufhören.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer natur-schutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 146 Vom 05.08.2024	<p>in der Anlage sende ich Ihnen vorab zur Wahrung der Fristen (08.08.2024) meinen Einspruch / Widerspruch zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) - Flächennutzungsplan 2040 in Bezug auf die folgenden Grundstücke:</p> <p>Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und 221.</p> <p>Einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan - die benannten Flurstücke betreffend - habe ich Ihnen ebenfalls beigelegt.</p> <p>Das Schreiben sowie die Anlage gehen Ihnen ebenso postalisch zu.</p> <p>Ich bitte Sie um schriftliche Bestätigung des Eingangs des Einspruchs und bedanke mich für Ihre Mühe vorab.</p> <p>Anlage:</p> <p>hiermit lege ich Einspruch gegen den Vorentwurf des o.g. Flächennutzungsplanes 2040 ein, der aktuell im Zeitraum 27.06. – 08.08.2024 in der Stadtverwaltung Werder (Havel) ausliegt.</p> <p>Aus meiner Sicht sind Annahmen in Ihrer Planung betreffend der Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und Flurstück 221 niedergeschrieben worden, die fehlerhaft sind und nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ich selbst bin Eigentümerin der betroffenen Grundflächen (siehe Anlage 1)</p> <p>Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und 221.</p> <p>Beide benannten Flurstücke befinden sich in der Mitte von mit Gartenhäusern bebauten Flächen. Das heißt der als Grünfläche ausgewiesene Bereich ist bereits baulich belastet.</p> <p>Beide Flurstücke weisen keine wesentlichen Unterscheidungskriterien zu den Nachbargrundstücken (Flur 4, Flurstück 238, 239, 324, 322, 326, 321, 325, 317, 320, 17) auf.</p> <p>Die Bebauung der Flurstücke 322 und 324 sowie auch die Nutzung des Flurstückes 326 ragen auf das Flurstück 220 über. So dass sich mir eine unterscheidende Nutzungsdarstellung nicht erklärt.</p> <p>Das Flurstück 221 bildet die Verlängerung zum gewerblich genutzten Flurstück 90/1 sowie 88/89. Auch hier erschließt sich mir nicht, weshalb hier ausschließlich eine</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>keine Berücksichtigung.</p> <p>Der angefragte Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen. In der Stellungnahme wird unter anderem darauf Bezug genommen, dass in der näheren Umgebung sich Gartenhäuser befinden. Von Seiten der Stadt Werder (Havel) wird darauf hingewiesen, dass die dargestellte Flächenausweisung des Vorentwurfs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festlegt.</p> <p>In der Stellungnahme wird zudem genannt, dass keine wesentlichen Unterscheidungskriterien zu den Nachbargrundstücken aufweisen. Daher ist aus Sicht der Stadt eine Planänderung in eine Sonderbaufläche städtebaulich nicht erforderlich und entspricht auch nicht den Entwicklungsabsichten für die unbebauten Flurstücke innerhalb des LSG.</p> <p>Zur besseren Verständlichkeit wird ein Symbol „Dauerkleingärten“ zum Entwurf entfernt, da eine zusammenhängende Grünfläche besteht.</p>

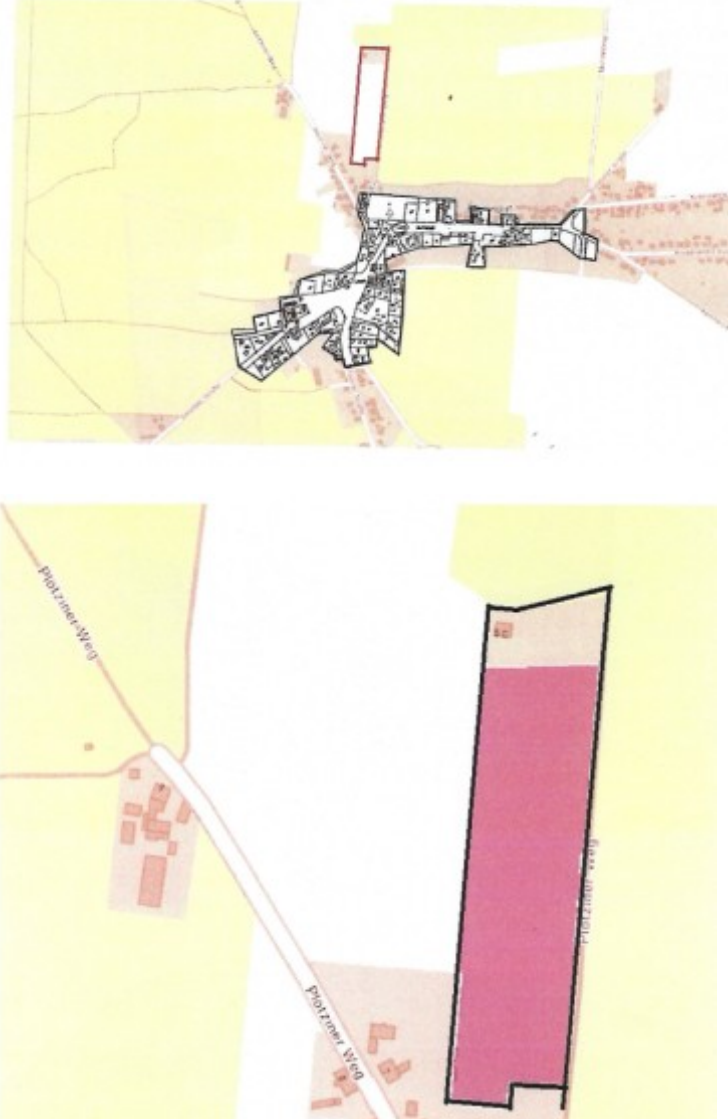
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Grünfläche dargestellt wird.</p> <p>Ich bitte Sie um Planungskorrektur/Umwidmung der betreffenden Flurstücke 220 und 221 in eine Wochenendhaussiedlung als Lückenschließung zum Bestand. Beide Flurstücke sind eingefasst durch teilbefestigte Wege. Sie liegen zentral inmitten von als Wochenendgrundstücken mit Gartenlaube genutzten (Wochenendhaussiedlung) Gebieten.</p> <p>Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des Gesetzes sind aus meiner Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Ich bitte Sie um schriftliche Bestätigung des pünktlichen Eingangs meines Widerspruchs zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040.</p> <p>Für Rückfragen bzw. einen Austausch stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Auszug aus dem Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und 221</p> 	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Auszug aus dem Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und 221</p> 	
<p>Bürger 147 Vom 02.08.2024</p>	<p>Bezugnehmend auf die Bürgerbefragung vom 31.07.2024 im Kunsthof Glindow möchten wir zum ausgelegten Bebauungsplan Folgendes einbringen. Wir leben seit Februar 2001 als Familie in Bliesendorf. Meine Frau [REDACTED] arbeitet seit dem als Erzieherin in Werder und auch ich [REDACTED] arbeite seit September 2005 als Selbständiger Handwerker in Werder. Wir haben mittlerweile zwei große Söhne, die Bliesendorf als ihre Heimat sehen und ihre Zukunft dort verbringen möchten. Aus diesem Grund bitten wir um die Möglichkeit einen Ort in unserer Gemeinde zu schaffen, in dem unsere Söhne sich eine Zukunft in Bliesendorf aufbauen können. In der Beratung über den Bebauungsplan haben wir das Gefühl bekommen, dass eine Verdichtung des Ortskerns in Bliesendorf erwünscht ist. Da das Grundstück Plötziner Weg 5c schon über einen Strom und Wasseranschluss verfügt, sollte die Möglichkeit bestehen zukünftigen Einwohnern einen Raum zu schaffen. Wir bitten um die Einbeziehung und die Beachtung des Plötziner Weg 5c in die zukünftige Flächennutzungsplanung 2040.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kernitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Bliesendorf, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>pläne. Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p>
Bürger 148	Im Rahmen der Neuerarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder Ha-	Kenntnisnahme.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


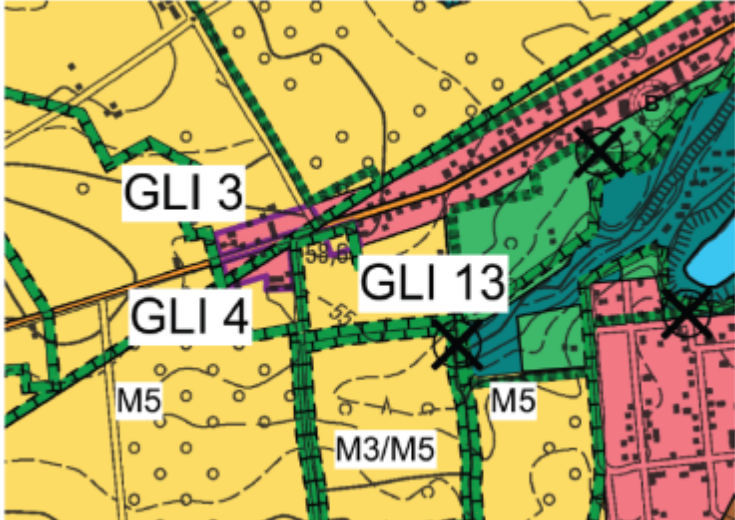
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 08.08.2024	<p>vel bitten wir um die Prüfung der Aufnahme folgender Flurstücke zur Umwandlung in Bauland.</p> <p>Gemarkung 123824 Glindow Flur 12 Flurstück 26 /4 Eigentümer: [REDACTED] Wohnhaft: [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Gemarkung 123824 Glindow Flur 12 Flurstück 26/3 Eigentümer: [REDACTED] Wohnhaft: [REDACTED] [REDACTED]</p> <p>Lageplan entnehmen Sie bitte dem Anhang.</p> <p>Seit 1993 befinden sich die oben genannten Grundstücke in unserem Besitz. In einem von mehreren Bebauungsplanentwürfen waren die Grundstücke als Bauland vorgesehen, jedoch später durch den Förderverein Elisabethhöhe gestrichen. Weitere Bemühungen unsererseits in den vergangenen Jahren waren vergeblich. Spätestens mit dem Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung bekamen wir neue Hoffnung.</p> <p>Durch Zufall meldete sich ein Bauträger aus Berlin mit dem Ziel, 2 Einfamilienhäuser zu errichten. Eine entsprechende Rücksprache der Firma bei Ihrer unteren Bauaufsichtsbehörde erfolgte. Obwohl Wohnungsnot besteht, wurde das Anliegen abgelehnt, und nur auf anfallende Gebühren verwiesen.</p>	<p>Keine Berücksichtigung. Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Elisabethhöhe, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden.</p> <p>Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p>
Bürger 149 Vom 20.07.2024	<p>Wir wünschen eine Ergänzung zum Entwurf des Flächennutzungsplans für den Bereich Werder (Havel) Ortsteil Glindow, Ziemensstraße.</p> <p>Das besagte Grundstück liegt in der Gemarkung Glindow, Flur 1, Flurstück 1056 und 1057 mit ca. 3000 qm. Die gesamte Baulücke mit den Flurstücken 1056, 1057, 710, 709 beträgt 118 m.</p> <p>Die Ziemensstraße ist voll erschlossen mit Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation.</p> <p>Die Straßenfront vom Flurstück 1056 und 1057 beträgt je ca. 19m.</p> <p>Durch das Schließen der Baulücke würde das Siedlungsband der Ziemensstraße stärker zusammenwachsen und im weiteren Verlauf Höhe der Hausnummer Nord-</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung.</p> <p>Der Siedlungsbereich an der Ziemensstraße, hier Lückenschluss, wird in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. Die Fläche erhält im Entwurf die Kennzeichnung „GLI 13“.</p> <p>Die dargestellte Fläche für Maßnahmen und zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird entsprechend reduziert.</p> <p>Die Aufnahme begründet sich in diesem Fall auf eine sinnvolle Abrundung des Ortsteil Glindow. Die entsprechende Infrastruktur ist gewähr-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>seite 47 / Südseite 60 deutlich enden.</p> <p>Um das bestehende Wohnbaupotenzial umzusetzen möchten wir beide Flächen mit einem Haus im Bungalowstil (ca.120-140 qm), einer Garage mit Lagerfläche (ca. 40-50 qm) und einem größeren Carport (ca.40-50qm) bebauen. Der restliche Teil der Flächen soll als Garten genutzt werden und mit alten Sorten von Obstbäumen und Obstsorten bepflanzt werden (für den Eigenbedarf) und so das Areal entsprechend der alten Obstanbau Kultur gesichert und gestärkt werden.</p> <p>Wir sind mit unserem Ortsteil sehr verbunden und haben unsere Kindheit hier auf den Feldern und Wiesen verbracht, gern möchten wir diese Gelegenheit nutzen uns hier in der Heimat fest zu verwurzeln. Die Möglichkeit alte Obstmucker Traditionen wieder aufleben zu lassen, so wie wir es von unseren Großeltern kennen und den eigentlichen Scham von Glindow ins Gedächtnis zu holen wäre uns hier eine Herzensangelegenheit.</p> <div data-bbox="392 598 862 877">  </div> <p>Bild: Quelle geoportal Werder Havel Ausschnitt Gemarkung Glindow, Flur 1, Flurstück 1056 und 1057</p>	<p>leistet.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div></div> <p>Bild: Quelle geoportal WAZV Ausschnitt Gemarkung Glindow, Flur 1, Flurstück 711. Die blaue Leitung zeigt die vorhandene Trinkwasserleitung. Die rote Leitung zeigt die vorhandene Abwasserleitung.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Bild: Quelle google.maps Mit dem Schließen der Baulücke würde das Siedlungsband deutlich hervorheben und ein klar sichtbares Ende zeigen. Eine Bebauung der Flächen wäre im Sinne der vorhandenen Bebauung und würde dem bestehenden Siedlungsdruck Rechnung tragen.</p>  <p>Auszug aus der Anlage H. Entwicklung OT Glindow Stand 20240607.</p>	
<p>Bürger 150 Vom 01.08.2024</p>	<p>Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans möchte ich Folgendes anregen. Die Darstellung der Wohnbaugrundstücke entlang der südlichen Straßenseite der Obstzüchterstraße nach Westen in Richtung des Glindower Sees als Grünfläche</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung. Aufgrund des in der Stellungnahme genannten Urteils, dass der Be-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>bedarf meines Erachtens einer Überarbeitung (ungerade Hausnummern 67 bis 75).</p> <p>Dass es sich bei diesem Bereich um Wohnbaufläche handelt, wurde bereits im Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam VG 4 K 1597/09 vom 21. März 2012 zur Bebaubarkeit des Grundstücks Obstzüchterstraße 71 ausführlich dargelegt (siehe Anlage Urteil).</p> <p>In den Entscheidungsgründen zum Urteil, die die Wohnbebauung entlang der Obstzüchterstraße für zulässig begründen, wird auf Seite 6 ausgeführt, dass zur Überzeugung der Kammer, der Standort des Vorhabens dem bauplanungsrechtlichen Innenbereich des § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnen ist.</p> <p>Auf Seite 7 des Urteils stellt der Vorsitzende Richter fest, dass sich der Bestand der baulichen Anlagen nicht von der Bebauung des Strengfelds isolieren lässt. Auch wird ausdrücklich klargestellt, dass das damals streitgegenständliche Baugrundstück wegen der durchgehenden Bebauung entlang der südlichen Obstzüchterstraße an dem Bebauungszusammenhang zur Straße am Plötzhorn (und nachfolgend weiter nach Osten) teilnimmt (S. 8). In der Abarbeitung der Kriterien des § 34 Abs. 1 BauGB wird schließlich auf Seite 9 festgestellt, dass der Bebauung im südlichen Bereich der Obstzüchterstraße im Zusammenhang mit der Bebauung des Strengfeldes ohne jeden Zweifel auch die Qualität eines Ortsteils zukommt.</p> <p>Durch das Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam wird klargestellt, dass der südliche Bereich der Obstzüchterstraße dauerhaft einen Teil des Innenbereichs der Stadt Werder (Havel) darstellt. Aus der Richtigstellung der planungsrechtlichen Zuordnung des Straßenabschnitts zum Innenbereich resultierten seitdem die Errichtung von neuen Wohngebäuden und Ersatzneubauten mit nicht unerheblichen Bauvolumen. Schließlich sollten auch die Grundstücke Obstzüchterstraße 73A,B,C und D mit ihrer Bestandsbebauung aufgrund der abgegrenzten Lage im Übergang zum Außenbereich in den Bereich als Wohnbaufläche einbezogen werden. Auch der Umstand, dass diese Grundstücke vollständig mit Strom, Telekom, Erdgas und Wasser erschlossen sind und zudem auch über einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz des WAZV verfügen, lässt die Zusammenfassung des Areals als planungsrechtlich sinnvoll erscheinen.</p> <p>In der Begründung zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 wird unter dem Punkt 1.2 - Aufgaben und rechtliche Deutung - Folgendes ausgeführt: „Er (der Flächennutzungsplan) enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Der Flächennutzungsplan dokumentiere damit die Planungsabsichten der Stadt in Plan und Text.“</p>	<p>reich entlang der Obstzüchterstraße dem Innenbereich zu geordnet wird, erfolgt die Aufnahme in den Entwurf der Fortschreibung des FNP. Die Fläche als „WER 33“ gekennzeichnet.</p> <p>An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Fläche sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) befindet.</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hatte sich dazu mit der zuständigen Behörde im Januar 2025 abgestimmt. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hatte bezüglich von Bauflächen innerhalb des LSG deutlich gemacht, dass rechtswirksame Baugenehmigungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen und bei einer Flächendarstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbauflächen FNP keine Zustimmungen bedürfen. Der Gebietscharakter gem. der Verordnung des LSG wird demzufolge nicht verändert (hier: Siedlungsbereich).</p> <p>Insofern kann die Fläche im FNP als Baufläche dargestellt werden. Es handelt sich um die Darstellung des Bestandes, eine weitere Entwicklungsabsicht ist nicht vorgesehen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Diesem Anspruch wird der Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung des Bereichs der südlichen Obstzüchterstraße als Grünfläche nicht gerecht. Es besteht schließlich kein Anlass daran zu zweifeln, dass die neu errichteten Wohngebäude und die gesamte Bestandsbebauung in absehbarer Zeit erhalten bleiben und hier keine Grünfläche entstehen wird, zumal die planungsrechtliche Sicherheit der Zugehörigkeit zum Innenbereich abschließend geklärt ist. Auch dürfte als sichergestellt angesehen werden, dass die Stadt aus der vorbereitenden Bauleitplanung heraus keinen Bebauungsplan zur Ausweisung einer Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Pkt. 15 BauGB für den mit Wohnbebauung besetzten Teil des Innenbereichs an der südlichen Obstzüchterstraße aufstellen wird.</p> <p>Weiterhin ist festzustellen, dass der sachgerechten Darstellung als Wohnbaufläche die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen. Das Gebiet der südlichen Obstzüchterstraße liegt nach der Festlegungskarte I des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung, in dem die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen möglich ist.</p> <p>Einem möglichen Argument der Stadt, dass durch die Darstellung des abgegrenzten Bereichs als Wohnbaufläche Auswirkungen auf die Belastung der Infrastruktur entstehen könnten, ist entgegenzuhalten, dass die Fläche bereits mit Wohngebäuden bebaut ist und sich eine bemerkbare zusätzliche Belastung der Infrastruktur von daher ausschließt. Zudem wäre der von seiner Größe her überschaubare Bereich nicht geeignet, nennenswerte Belastungen der Infrastruktur zu erzeugen.</p> <p>Ein Plan, und insbesondere ein Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan sollte realistisch und ehrlich sein. Diesem Anspruch wird die vorliegende Vorentwurfsplanung mit der Darstellung der Bebauung der südlichen Obstzüchterstraße als Grünfläche meines Erachtens nicht gerecht. Aufgrund der vorgenannten Sachverhalte erscheint mir die Darstellung des Areals als Wohnbaufläche in der weiteren Planung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 für dringend geboten.</p> <p>Anlage Urteil VG 4 K 1597/09</p>	
Bürger 151 Vom 04.08.2024	<p>bezugnehmend auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 (Flächennutzungsplan 2040) habe ich speziell im Bereich des Ortsteils Glindow mehrere Kritikpunkte.</p> <p>1. Ich finde es kritikwürdig, dass im Ortsteil Glindow in mehreren Straßen, in denen es Bestandswohngebäude gibt, die angrenzenden Flächen nicht für weitere Wohnbebauung ausgewiesen sind, sondern stattdessen als landwirtschaftliche Nutzfläche, obwohl diese teilweise überhaupt nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Zu nennen sind dabei die Ziemensstraße (Richtung Elisabethhöhe), die Gartenstraße bis</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 1) Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zum Mittelweg und die Grenzstraße (bis zum Mittelweg oder darüber hinaus bis auf Höhe der bereits vorhandenen Bebauung. Diese Straßen sind (fast) vollständig erschlossen, anders als das große neu ausgewiesene Wohngebiet im Bereich des Bildungscampus. Dieser Bereich muss nicht nur komplett neu erschlossen werden, es fällt auch eine viel größere landwirtschaftliche Nutzfläche weg. Außerdem gibt es in diesem Bereich und auslaufend in der Dr.-Külz-Straße bereits jetzt verkehrstechnische Probleme, die sich durch diesen neu ausgewiesenen Bereich sicher noch erhöhen werden. Sinnvoller wäre es neue Wohnbebauung in den genannten Straßen zu erlauben und das Gebiet im Bereich des Bildungscampus kleiner ausfallen zu lassen.</p> <p>2. Die Größe des neuen Gewerbegebiets zwischen Poststraße, Klaistower Straße und Elisabethstraße ist für den Ortsteil Glindow mit den geplanten 26,6 ha viel zu groß geplant und endet viel zu nah am Glindower Ortsteil Elisabethhöhe. Ursprünglich war für das Gewerbegebiet eine Größe von ca. 8 ha geplant, was mehr als ausreichend ist.</p> <p>3. Es sind gigantische Flächen um den Ortsteil Elisabethhöhe als Flächen für Photovoltaikanlagen geplant. Auch diese sind viel zu groß geplant und beeinträchtigen ebenso wie das Gewerbegebiet durch die viel zu geringe Entfernung zur Wohnbebauung insbesondere die Wohnlage Elisabethhöhe. Bevor solch gigantische Flächen für Photovoltaik aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen werden, sollten zuvor andere Flächen für Photovoltaik genutzt werden, z.B. Dächer öffentlicher Gebäude, die Dächer der zum Magna Park gehörenden Gebäude, Überdachung von Parkplätzen durch Photovoltaikanlagen (Werderpark, am Bahnhof inklusive Parkhaus, Parkplätze von Supermärkten). Des Weiteren sollten Flächen für große Photovoltaikanlagen wie die aus dem Flächennutzungsplan einen Mindestabstand von mehreren hundert Metern zur vorhandenen Wohnbebauung haben.</p>	<p>Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Elisabethhöhe, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden.</p> <p>Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Die beannten Flächen entlang der Gartenstraße bis zum Mittelweg befinden sich innerhalb vom Landschaftsschutzgebiet (LSG). Eine Siedlungserweiterung für die Änderungsbereiche 1 bis 4 in der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb vom LSG nicht. Dies betrifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Um der o.g. Verordnung des LSG zu entsprechen, werden keine Planungen für neue Bauflächen im LSG vorgenommen.</p> <p>Zu 2 und 3) Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

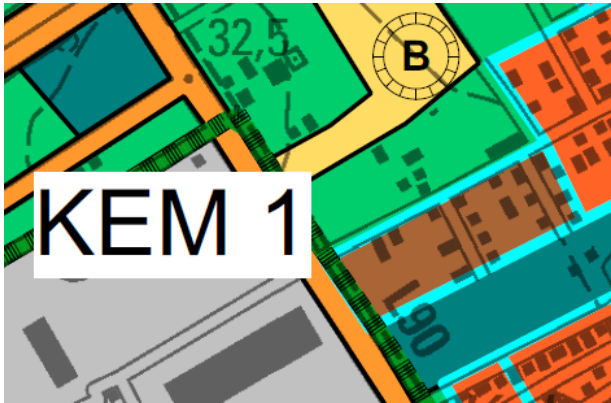
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p>

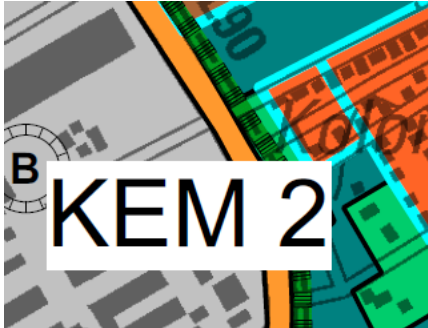
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

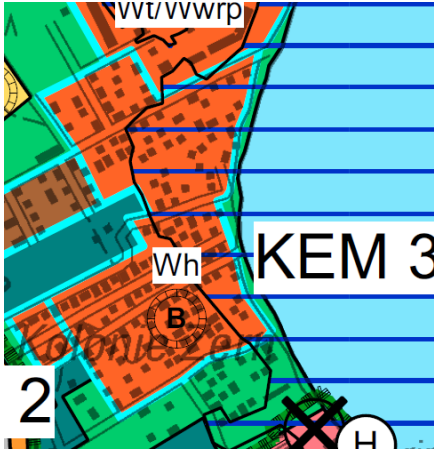
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

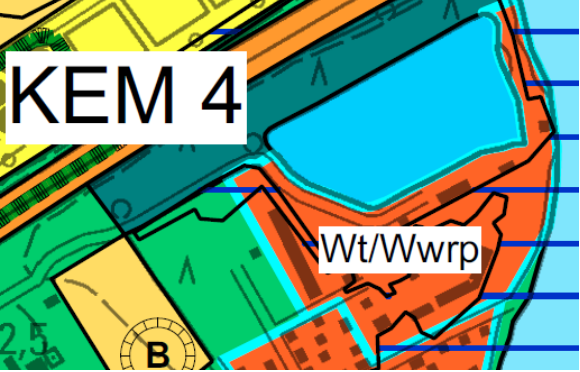
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächenengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
Bürger 152	<p>Zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes speziell für die Kolonie Zern hätte ich folgendes einzubringen:</p> <p>Es wird gesagt, dass die Kolonie Zern, aus heutiger Sicht, als Städtebaulich problematisch eingestuft wird.</p> <p>Es ist wohl an der Zeit, hier endlich mal umzudenken. Es gibt z.B. viele (westliche) Gemeinden wo auf kleineren Grundstücken, Mobilheime, Tinyhäuser gebaut werden dürfen. Im Land Brandenburg ist dies immer noch ein Tabu-Thema. Warum eigentlich! Es gibt immer mehr Menschen, die sich mit kleinen Häusern und kleinen Grundstücken, welche bereits ihr Eigentum sind, zufrieden geben und dort wohnen möchten. Bei den heutigen Wohnungspreisen auch sehr gut nachvollziehbar.</p> <p>Desweiteren wird geschrieben das die Kolonie Zern vielfältigen Beeinträchtigungen ausgesetzt ist,</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>hier wurde allerdings noch der abendliche Schnellbootverkehr auf der Havel vergessen, dieser führt im Sommer tatsächlich zu Beeinträchtigungen. Ansonsten, das Klärwerk riecht man bei uns nicht. Die BAB 10 ist nur zu hören, wenn der Wind aus westlicher Richtung kommt, zudem gibt es Gemeinden, die wesentlich näher an einer Autobahn wohnen.</p> <p>Das Gewerbegebiet Pektinwerk liegt westlich der L 90, ist somit auch kein direkter Störfaktor.</p> <p>Bei den derzeit neu gebauten Wohnungen in den Havelauen ist die gewerbliche Beeinträchtigung (Tankstelle, Zufahrt zum Einkaufszentrum, Marina) und der ständige Zugverkehr wesentlich höher einzustufen als in der Kolonie Zern.</p>	<p>den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>  <p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. -fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen. Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Verhältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab. Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>  <p>Flächengröße 0,5 ha</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>  <p>Flächengröße 8,9 ha</p> <p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 4</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		 <p>Flächengröße 5,2 ha</p> <p>Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p> <p>Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.</p>
<p>Bürger 153 Vom 31.07.2024</p>	<p>Betreff: Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 bis 2040 – Umwidmung des Grundstücks Stadt Werder, OT Leest Flur 1, Flurstück 21/4 von Grünfläche zu Wohnbaufläche</p> <p>mit Bezug auf die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Werder vom 20.06.2024, in der zur Abgabe von Stellungnahmen bezüglich der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 bis 2040 aufgefordert wurde, möchte ich hiermit eine Stellungnahme zur Umwidmung des Grundstücks in Leest, Flur 1, Flurstück 21/4, von einer Grünfläche zu einer Wohnbaufläche einreichen.</p> <p>1. Aktuelle Situation und Problemstellung Das betreffende Grundstück wird im aktuellen Entwurf des Flächennutzungsplans weiterhin als Grünfläche ausgewiesen, umgeben von Waldflächen und landwirtschaftlichen Nutzflächen. Dennoch befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft mehrere Wohnhäuser, die zwar nicht im Einklang mit dem Flächennutzungsplan stehen, aber durch Bestandsschutz gesichert sind. Diese Diskrepanz zwischen tatsächlicher Nutzung und planerischer Ausweisung</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR). Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>bietet Anlass zur Überprüfung und möglichen Anpassung des Plans.</p> <p>2. Detaillierte Argumente für die Umwidmung und Bebauung</p> <p>2.1 Integration in das Ortsbild Eine Bebauung des Grundstücks würde das bestehende Ortsbild Leest nicht beeinträchtigen. Vielmehr würde sie sich harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen und die bestehende Struktur ergänzen. Die umliegenden Häuser beweisen, Bebauung in dieser Lage ästhetisch ansprechend ist. Architektonische Kohärenz: Die Gestaltung der neuen Wohnbebauung könnte an den architektonischen Stil der umliegenden Häuser angepasst werden, um eine visuelle Harmonie zu gewährleisten. Dies könnte durch ähnliche Bauhöhen, Fassadenmaterialien und Dachformen erreicht werden. Städtebauliche Kontinuität: Die Erweiterung der bestehenden Bebauung würde die städtebauliche Kontinuität fördern und eine bessere Integration des neuen Wohnraums in das bestehende Siedlungsgefüge ermöglichen.</p> <p>2.2 Ökonomischer Mehrwert und Steigerung der Attraktivität für Unternehmen Wohnraumknappheit in Berlin und Potsdam: In den nahegelegenen Städten Berlin und Potsdam besteht ein akuter Mangel an Wohnraum. Viele Menschen suchen daher nach alternativen Wohnorten im Umland. Die Stadt Werder könnte diese Nachfrage durch gezielte Neubauten bedienen und somit Zuzügler anziehen. Die Erschließung und Bebauung des Grundstücks bieten erhebliche ökonomische Vorteile. Durch die Schaffung von neuem Wohnraum wird der Ortsteil Leest attraktiver für Zuzügler, was wiederum zu einer Steigerung der Einwohnerzahl und damit zu höheren Steuereinnahmen führen kann. Dies wäre insbesondere in Anbetracht der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum und der damit verbundenen Knappheit in den nahegelegenen Städten Berlin und Potsdam eine sinnvolle Maßnahme. Attraktivität für Unternehmen: Eine steigende Bevölkerungszahl erhöht auch die Attraktivität des Standortes für Unternehmen. Diese profitieren von einer größeren Arbeitskräftebasis und einem größeren Kundenpotenzial. Eine höhere Unternehmensansiedlung würde wiederum die Steuereinnahmen erhöhen und der Stadt mehr finanzielle Mittel zur Verfügung stellen, die in weitere Infrastrukturprojekte und soziale Dienstleistungen reinvestiert werden könnten. Steigerung der Steuereinnahmen: Neue Wohngebiete führen zu einer Erhöhung der Grundsteuer-Einnahmen. Zudem steigern zusätzliche Einwohner die Einnahmen aus der Einkommenssteuer, die anteilig den Kommunen zufließen. Diese Mittel könnten in die Verbesserung der städtischen Infrastruktur und Dienstleistungen investiert werden, was wiederum die Lebensqualität der Bewohner erhöht.</p> <p>2.3 Bedarf an Infrastruktur und sozialen Einrichtungen</p>	<p>Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Keine Berücksichtigung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit dem Zuzug von neuen Einwohnern steigt auch der Bedarf an Infrastrukturen wie Kindertagesstätten, Schulen und anderen sozialen Einrichtungen. Die Stadt Werder könnte durch die gezielte Entwicklung neuer Wohngebiete proaktiv auf diese Bedürfnisse reagieren und eine nachhaltige und zukunftsorientierte Stadtentwicklung sicherstellen.</p> <p>Bildung und Betreuung: Der Bau neuer Wohngebiete sollte stets in Verbindung mit der Schaffung von Bildungseinrichtungen geplant werden. Neue Kindertagesstätten und Schulen könnten errichtet werden, um den Bedarf der neuen Bewohner zu decken und gleichzeitig Arbeitsplätze in der Region zu schaffen.</p> <p>Verkehrsanbindung: Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist für neue Wohngebiete essenziell. Die Erschließung des neuen Baugebiets sollte daher auch den Ausbau des ÖPNV-Angebots umfassen, um den Bewohnern eine umweltfreundliche und bequeme Mobilitätsoption zu bieten.</p> <p>Freizeit und Naherholung: Die Integration von Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten in die Planung neuer Wohngebiete erhöht die Lebensqualität und fördert die soziale Interaktion. Diese Maßnahmen tragen zur Schaffung lebenswerter Wohnräume bei und unterstützen die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.</p> <p>2.4 Umwelt- und Naturschutz</p> <p>Eine mögliche Bebauung des Grundstücks könnte unter Auflagen erfolgen, die den Umwelt- und Naturschutz berücksichtigen. Es könnten Maßnahmen zur Erhaltung der umgebenden Wald und Grünflächen ergriffen werden, um eine nachhaltige und umweltfreundliche Entwicklung zu gewährleisten.</p> <p>Nachhaltiges Bauen: Moderne Bauprojekte sollten nach den Prinzipien der Nachhaltigkeit geplant werden. Dies umfasst den Einsatz umweltfreundlicher Baumaterialien, die Energieeffizienz der Gebäude und die Integration von erneuerbaren Energien.</p> <p>Erhalt von Grünflächen: Trotz der Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass genügend Grünflächen erhalten bleiben oder neu geschaffen werden. Diese dienen nicht nur der Erholung, sondern tragen auch zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität bei.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen: Sollte es zu einer Bebauung des Grundstücks kommen, könnten Ausgleichsmaßnahmen wie die Pflanzung neuer Bäume oder die Anlage von Biotopen im direkten Umfeld ergriffen werden, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren.</p> <p>3. Fazit und Antrag</p> <p>Auf Basis der oben genannten Argumente bitte ich Sie, den Entwurf des Flächennutzungsplans dahingehend zu überarbeiten, dass das Grundstück in Leest, Flur 1, Flurstück 21/4, als Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Dies würde nicht nur zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen, sondern auch den ökonomischen und sozialen Mehrwert für die Stadt Werder und den Ortsteil Leest erhöhen.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Ich bedanke mich im Voraus für die Berücksichtigung meiner Stellungnahme und stehe für Rückfragen oder weitere Informationen gerne zur Verfügung.	
Bürger 154	<p>meine Familie ist seit fast 100 Jahren auf der Elisabethhöhe ansässig. Mein Opa, [REDACTED], war als Obstbauer sehr bekannt, er hat auf der Elisabethhöhe mehrere Hektar bewirtschaftet. Sein Leben war das Leben mit und in der Natur- so bin ich groß geworden. Die Vorstellung nun direkt Photovoltaikanlagen und ein Gewerbegebiet vor der Haustür zu haben, bereitet mir ernsthafte Sorgen, da der Charakter des Obstanbaugebiets völlig zerstört und die Natur großflächig versiegelt wird, so dass auch der Lebensraum unserer heimischen Tiere, wie Fasane, zurückgedrängt werden würde. Wiederum wird die Versiegelung das Problem des geringen Niederschlags auf der Elisabethhöhe/Glindower Platte weiter verstärken. PV-Anlagen können auch auf gemeindeeigene Gebäude und in Autobahnnähe gesetzt werden.</p> <p>Außerdem zeigt Elisabethhöhe mit den angrenzenden Obstbauflächen historische Siedlungsstrukturen auf. Alle Bemühungen bezüglich des Baumbülfestes würden zur Nichte gemacht werden, keiner will Obstwein zwischen dem Gewerbegebiet, PV-Anlagen und Windrädern genießen.</p> <p>Das geplante Gewerbegebiet ist völlig überdimensioniert im Vergleich zur bewohnten Fläche der Elisabethhöhe. Bislang gibt es Ihrerseits keine Verkehrsplanung dazu, wie soll der Verkehr vernünftig fließen, wenn das Fercher Gewerbegebiet zusätzlich ausgebaut wird. Schon jetzt machen die Emissionen nicht an der Gemeindegrenze halt. Es muss mit einem verstärkten Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Dieses schafft ein Ungleichgewicht im gesamten Stadtgebiet, die Elisabethhöhe muss ungleich mehr an Gewerbe ertragen als die restliche Stadt Werder oder andere, derart besiedelte Ortsteile. Warum werden keine Alternativstandorte geprüft, etwa die Fläche um die Spedition [REDACTED] oder Werder Frucht mit vergleichbarer Verkehrsanbindung und Zuwegung zur B1 und A10. Außerdem könnte auch der Magnapark erweitert werden. Soll Glindow zum Gewerbegebiet der Stadt werden? Durch den Campusbau gibt es bereits jetzt massive Veränderungen, verbunden mit erheblicher Bebauungsdichte, hohem Verkehrsaufkommen, massiver Flächenversiegelung, die auch nicht mit gleichzeitiger Nutzung der PV-Anlagen verbunden wurde. Ferner erscheint es zweifelhaft, dass in Anbetracht der derzeitigen wirtschaftlichen Lage ein derartiger Bedarf an Gewerbeflächen besteht.</p> <p>Eine ausgewogene und klimagerechte Entwicklung wird mit dem massiven Ausbau von Gewerbeflächen gerade nicht erreicht, obwohl das Ziel des Flächennutzungsplans ist. Außerdem sollen Grünstrukturen gesichert werden, dem steht ebenfalls die zwangsläufige Versiegelung entgegen. Metall, Beton, Glas, Asphalt saugen sich mit Hitze voll, dazwischen staut sich heiße, stickige Luft- nach dem Klimaanpassungsgesetz ist der Hitzeschutz zu gewährleisten, die beabsichtigte Flächennutzung</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>steht dem entgegen.</p> <p>Werder ist staatlich anerkannter Erholungsort- dies kann nicht nur für den Kernbereich der Stadt gelten. Bitte prüfen Sie inständig Ihr Vorhaben, lassen Sie PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen anbringen und prüfen eine Alternativfläche für das überdimensionierte Gewerbegebiet auf der Elisabethhöhe.</p>	<p>Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
Bürger 155	<p>hiermit möchte ich meine Stellungnahme zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB um Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel)- Flächennutzungsplan 2040</p> <p>Zu den bisher Ihnen zahlreich vorliegenden Stellungnahmen möchte ich zusätzlich anmerken, dass ich gegen jegliche weitere Versiegelung von Flächen im Bereich Elisabethhöhe, Glindow und Bliesendorf bin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich möchte, dass der natürliche Lebensraum, die landwirtschaftlichen Nutzflächen, Grünflächen, Bäume und Wälder erhalten bleiben. Die Natur mit Rotmilan, Rebhühner, Fledermäuse usw. sollte erhalten bleiben.</p> <p>Ausdrücklich widerspreche ich der Errichtung aller im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Photovoltaikanlagen und der Erweiterung des Gewerbegebietes und der Errichtung eines neuen Supermarktes oder Lebensmittelmarktes.</p> <p>Die Photovoltaikanlagen zersiedeln die Landschaft. Wege werden überbaut, eine landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist nicht mehr möglich.</p> <p>Hier werden vorhandene Arbeitsplätze zerstört. Jäger bejagen die Flächen, brauchen sie dann nicht mehr. Als Alternative für die Photovoltaikanlagen wäre zu prüfen, ob öffentliche Gebäude, Gewerbetreibende, Haveltherme usw. diese auf ihren Dächern und Parkplätzen verpflichtend vorhalten müssen. Hier wäre in Bezug auf Parkplätze eine Aufheizung der Autos im Sommer vermeidbar. Ein gutes Beispiel ist zum Beispiel der Parkplatz des Rulanticas in Rust. An Autobahnen und Autobahnnahe ist eine Errichtung dieser Anlagen sinnvoll, jedoch ist hier zwingend der Abstand zu der Wohnbebauung zu beachten, der 1000 m nicht unterstreiten sollte.</p> <p>Eine Ansiedlung eines Supermarktes ist nicht erforderlich. Die vorhandenen sind zu keiner Zeit ausgelastet. Ich kenne keinen Supermarkt in der Stadt der bei allen geöffneten Kassen eine Wartezeit an der Supermarktkasse von mehr als 10 Minuten aufweist. Ein neuer Supermarkt bedeutet mehr Verkehr und der eine Lärmbelästigung für die Anwohner der Straßen.</p> <p>Ein Gewerbegebiet ist nicht erforderlich. Die vorhandenen Gewerbeflächen sind ausreichend und sollten erstmal ausgelastet werden. Eine Verlagerung des Gewerbes bspw. Werder Feinkost, schafft keine neuen Arbeitsplätze. Es ist davon auszugehen, dass die freiwerdende Fläche nicht für neues Gewerbe genutzt wird, sondern die Fläche umgewidmet wird, für Wohnbebauung.</p> <p>Glindow, Elisabethhöhe, Bliesendorf sind derzeit an der infrastrukturellen Belastungsgrenze. Kein neuer Verkehr, die Poststraße ist dazu nicht ausgelegt und die Karl-Liebknecht-Str. ist dafür nicht vorgesehen. Zu schmal, zumal hier die Anwohner die Straßenbaubeiträge alleine zahlen mussten.</p> <p>Des Weiteren gibt es für die Elisabethhöhe einen Bebauungsplan. Dieser ist strikt einzuhalten und sollte in diesem Zusammenhang überdacht werden. PV-Anlagen dürfen gebaut werden, eine Abkehr vom Bebauungsplan ist nicht möglich.</p> <p>Anstatt eines Supermarktes hätte im Flächennutzungsplan ein Mehrgenerationenhaus geplant werden sollen. Die Einwohner wollen hier in der Natur leben und nicht von PV-Anlagen, Gewerbegebieten und Windrädern, Lärm umgeben werden.</p>	<p>günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir rühmen uns als die Stadt Werder für die Baublüte. Wo soll diese denn stattfinden, wenn alles mit PV-Anlagen zugebaut wird.</p> <p>Ich bitte auch um Mitteilung, inwiefern eine Abstimmung mit der Gemeinde Schwielowsee zur Ansiedlung des Gewerbegebietes und u.a. des APM-Werkstoffhofes in der Poststraße stattgefunden hat. Hier wird Waldfläche abgeholzt und fast an die Wohnbebauung herangebaut. Es kommt zu einer zusätzlichen Lärmbelästigung. Was haben Sie als Stadt Werder dafür getan, uns als Einwohner davor zu schützen.</p>	<p>Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rah-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>men der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
Bürger 156	<p>zum FNP-Entwurf möchte ich folgenden Hinweis geben:</p> <p>In der Verlängerung des Seerosenwegs befindet sich am Ufer des Großen Zernsees ein Spielplatz, der im Stadtplan von Werder korrekt eingezeichnet ist. Dieser Spielplatz fehlt im Entwurf des Flächennutzungsplans und muss dort unbedingt aufgenommen werden. Der Spielplatz wurde dort seinerzeit durch freiwillige Leistungen von Bewohnern der Reihenhaussiedlung in den Havelauen in Zusammenarbeit mit der Stadt Werder angelegt. Er ist gut besucht und erfüllt wichtige Funktionen für die Siedlung. Er muss unbedingt erhalten bleiben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Berücksichtigung.</p> <p>In der Verlängerung des Seerosenwegs befindet sich am Ufer des Großen Zernsees ein Spielplatz. Dem Hinweis wird gefolgt und in der Planzeichnung zum Entwurf das Symbol „Spielplatz“ ergänzt. Die Kennzeichnung erfolgt mit der Bezeichnung „WER 35“.</p>
Bürger 157	<p>Als Anlage schicke ich Ihnen meinen Vorschlag für die Ausweisung eines Windeignungsgebietes in Glindow.</p> <p>Lage: im Bereich Kreuzstraße/ Triftstraße Geländehöhe: ca. 70 m Nutzungsart: Ackerland</p> <p>Grund: Die geplanten PV Anlagen liefern nur am Tage Strom und nicht in der Nacht. In den nächsten Jahren müssen wir in Glindow mit einem höheren Strombedarf rechnen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Stadt Werder (Havel) sind für die Erreichung des Flächenziels für die Windenergie die Ziele der Raumordnung maßgebend.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten.</p> <p>Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ca. 5000 kW Anschlussleistung für 1000 Wärmepumpen mit 5kW Nennleistung. ca. 11000kW für Elektroautos a. 11kW Summe ca. 16 MW Leistungsbedarf Mit der Kombination PV-Anlagen und Windpark ist in Glindow ein Autarkiegrad von ca. 70% möglich. Ein Ausbau des Mittelspannungsnetzes (10 oder 30kV) und des Niederspannungsnetzes (400V/50Hz.) ist unabdingbar in den nächsten Jahren. Die 30-60 Jahre alten Hausanschlüsse sind auch erneuerungsbedürftig.</p> <p>Die Energiekosten müssen für jeden Bewohner in Glindow bezahlbar sein. Mit ca. 4 bis 8 cent/kWh ist Windstrom günstiger als alle Arten der konventionellen Stromproduktion auf fossiler oder kerntechnischer Basis.</p>	<p>zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Mit dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 sollen auf Beschluss der Regionalversammlung vom 17.11.2022 Gebiete für die Windenergienutzung in der Weise festgelegt werden, dass festgestellt werden kann, dass der Plan mit dem für die Region Havelland-Fläming zum Stichtag 31.12.2027 maßgeblichen regionalen Teilflächenziel in Einklang steht. Im Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz – BbgFzG vom 02. März 2023) wird dabei folgendes definiert:</p> <p><i>„Zum Erreichen der Flächenbeitragswerte für das Land Brandenburg nach Anlage 1 Spalte 1 und Spalte 2 zu § 3 Abs. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 6 S. 4) geändert worden ist, sind in jeder der in § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bestimmten Regionen bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % der Regionsfläche und bis zum 31.12.2032 mindestens 2,2 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele). Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind verpflichtet, mindestens die zum Erreichen der regionalen Teilflächenziele notwendigen Flächen spätestens bis zu den in Satz 1 genannten Stichtagen in ihren Regionalplänen wirksam festzulegen.“</i></p> <p>Dies ist nun mit dem In Kraft treten des o.g. Plans gegeben.</p> <p>In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Windpark WP, Ecke Kreuzstraße/Triftstraße, (rot markierten Rechteck) Geländehöhe ca. 70m</p>	<p>Für die Gesamtstadt Werder (Havel) ist nach dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 05 „Ferch“ mit 211 ha relevant. Davon sind ca. <u>28 ha</u> innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen.</p> <p>Ausschnitt Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming“ (rotmarkiert betroffene Gebiete)</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>VRW 05 innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel))</p> <p>Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Vorranggebiete für Windenergienutzung können die Gemeinden in Flächennutzungsplänen oder Bebauungspläne keine Festlegungen treffen, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind.</p> <p>Demnach ist das Vorranggebiet Nr. 05 „Ferch“ bzw. die Teilflächen, welche in das Stadtgebiet Werder (Havel) hineinragen, in den Darstellungen der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.</p>
<p>Bürger 158 Vom 08.08.2024</p>	<p>zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes möchten wir folgenden Vorschlag machen, siehe Anlage.</p> <p>Anlage:</p> <p>Stellungnahme zur Fortschreibung Flächennutzungsplan 2040</p> <p>Wir sind Anwohner der Mühlenbergstraße und möchten die Chance nutzen, zum Entwurf des Flächennutzungsplans Stellung nehmen.</p> <p>Der Entwurf beschreibt auf Seite 26 die Entwicklung der letzten Jahre sehr treffend: „Ein weiterer Siedlungsbereich der jüngeren Zeit befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches an der Mühlenbergstraße. Der Mühlenberg bildet darüber hinaus einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz.“</p> <p>Wir wohnen in einem Bungalow, der in den 70er Jahren gebaut wurde. Zu diesem Zeitpunkt bestand der Mühlenberg aus Wohnhäusern mit angrenzender land- und forstwirtschaftlicher Nutzung, einer großen Anlage mit Gewächshäusern sowie betrieblich und privat genutzten Ferienhäusern.</p> <p>Zu Beginn der 90er Jahre wurden uns der Grund und Boden auf dem unser Bungalows steht zum Kauf angeboten. Das Angebot haben wir nur deshalb angenommen, weil uns 1992 durch die Gemeinde Töplitz schriftlich bestätigt wurde, dass „sich die Grundstücke laut Flächennutzungsplan-Entwurf der Gemeinde Töplitz in einer stark durchgrünter Baufläche befinden. Zielstellung der Gemeinde ist es, die vorhandenen Erholungsbauten in Wohnhäuser umzuwandeln“. Diese Absicht hat die Gemeinde auch nachfolgend mehrfach in Schreiben bestätigt und auf einen für „Anfang 1994 für diesen Bereich geplanten Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan“ verwiesen. Gegenüber dem Landkreis wurde 1995 noch einmal bestätigt, dass es der Gemeinde aus finanziellen und persönlichen Gründen momentan nicht möglich sei, den Bebauungsplan für die Mühlenbergstraße fertig zu stellen. Es bestehe aber</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR).</p> <p>Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor.</p> <p>Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nach wie vor die Absicht, den Plan zu erstellen. Seitdem wohnen wir hier mit einer Duldung.</p> <p>Entlang der Mühlenbergstraße wurden neben den Bestandshäusern in den letzten Jahrzehnten mehrere Wohnhäuser genehmigt und erbaut. Auch die Erschließung wurde durch den Anschluss an Trink- und Abwasser, neue Asphaltierung der Straße und einen öffentlich geförderten Glasfaseranschluss vorangetrieben und gesichert.</p> <p>Damit wurde in der Realität das verwirklicht, was durch die Gemeinde schon in den 90er Jahren angestrebt wurde: Der Mühlenberg wurde entwickelt und weiter besiedelt.</p> <p>Auf diese Entwicklung nimmt der Flächennutzungsplan unter TÖP6 (S. 72) nur teilweise Bezug: „Die Fläche TÖP6 liegt an der Mühlenbergstraße im westlichen Bereich des Ortes Töplitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.“</p> <p>Schon bei der Erstellung des letzten Flächennutzungsplanes wurden, wie auch unser Beispiel zeigt, nicht alle Wohnbauflächen und die tatsächliche Nutzung erfasst. Deshalb schlagen wir, wie andere Anwohner der Mühlenbergstraße, Folgendes vor:</p> <p>Die unter TÖP6 beschriebene Korrekturfläche sollte größer gefasst werden. In der Realität befinden sich entlang der die Mühlenbergstraße mindestens 29 Wohngebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung, die über die Korrektur nicht erfasst werden. Hier leben 3-5% der Einwohner von Töplitz. Schon vor Erstellung des letzten FNP und auch danach sind hier mehrere Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund sollte die gesamte Wohnbebauung entlang der Mühlenbergstraße als städtebauliche Korrektur von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht in mehreren Punkten den Zielen und der Funktion des Flächennutzungsplans: Darstellung und Beschreibung der gegenwärtigen Nutzung Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes Verkehrssparende Struktur und gute Erschließung</p>	


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht auch den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplan, die abstellen auf: Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (G 5.1) Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Arrondierung) (Z 5.2) eine Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Z 5.3)</p> <p>Am Mühlenberg wurde eine Umwandlung in vorrangige Wohnnutzung durch die erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre bereits größtenteils vollzogen (Z 5.3). Es wurden damit Nachverdichtungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur genutzt (G 5.1). Die Siedlung erstreckt sich töplitztypisch als straßenbegleitendes Siedlungsband (S. 26) entlang der gesamten Mühlenbergstraße bis zu Straße „Zur alten Fähre.“ Das Gebiet ist in sich abgeschlossen, bis auf wenige Lücken bebaut und bildet einen Ring um den Mühlenberg. Die Mühlenbergstraße erfüllt damit auch die städtebauliche Anforderung, den Ortsteil abzurunden (Z 5.2). Durch die Orientierung als Rundschluss entlang der Straße besteht keine Gefahr einer weiteren Zersiedelung. Das Zentrum des Mühlenbergs selbst ist unbebaute Waldfläche, die es auch zu erhalten gilt.</p> <p>Die Infrastruktur des Mühlenbergs wurde in den letzten Jahren nicht nur gesichert, sondern ausgebaut: Abwasseranschluss aller Gebäude (mit Anschlusszwang), öffentlich geförderter Ausbau des Glasfasernetzes, Asphaltierung der Mühlenbergstraße</p> <p>Darüber hinaus umfasst das Gebiet entlang der Mühlenbergstraße gewerblich genutzte Ferienbungalow-Anlagen, die zusammen ca. 30% (ca. 150 Betten) der Übernachtungskapazitäten von Töplitz stellen.</p> <p>Die siedlungsbauliche Entwicklung und gegenwärtige Nutzung des Mühlenbergs sollte daher auch vom Flächennutzungsplan unter TÖP 6 abgebildet und der bauliche Bestand gesichert werden.</p>	
Bürger 159 Vom 07.08.2024	<p>wir bitten um Änderung der Fläche von Gartenland /Grünland in Wohnbaufläche. Es betrifft das Grundstück Gemarkung Glindow Flur 11, Flurstück 234, Elisabethhöhe, Poststrasse.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Das benannte Grundstück ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		
<p>Bürger 160 Vom 08.08.2024</p>	<p>wir, der Schützenverein Glindow 1924 e.V., möchten nicht, dass unsere Grundstücke in der Glindower Mühlenstraße 19e dem Bereich M5 „Regenwasserrückhaltung“ zugeordnet werden. Die langfristigen Folgen dieser Zuordnung sind für uns nicht absehbar und damit auch nicht die langfristige finanziellen Belastungen des Vereins.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs.1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden und nicht flurstücksscharf sind. Die Maßnahmen zielen darauf ab, bei Starkregenereignissen weniger Oberflächenabfluss zu generieren, der in die Keller laufen kann. Das</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Wasser wird am Hang stärker zurückgehalten und versickert verzögert.</p> <p>Aufgrund des geomorphologischen Gradienten von der Glindower Platte in Richtung Havel-Niederung ergeben sich die Maßnahmenflächen M5 mit dem Ziel, Niederschlagswasser besser zurückzuhalten und Bodenerosion zu verringern. Die Boden- und Reliefbeschaffenheit der ausgewiesenen Flächen bewirkt einen starken Oberflächenabfluss und erodiert dadurch den sandigen Boden. Hier sind Maßnahmen umzusetzen um die Erosion zu verringern und die Versickerung auf den versiegelten Flächen zu erhöhen.</p> <p>Die Versickerung und damit auch die Grundwasserneubildung ist durch die Entwicklung von Gehölzstrukturen zu verbessern. Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen bietet sich Agroforstwirtschaft mit einer Zupflanzung von >10% der Ackerfläche mit Laubbäumen an. Gehölzstrukturen sind als Ausgleichsstreifen und als Lebensraum für Vögel, Säugetiere und Insekten anzulegen. Hierbei sind heimische Gehölze zu wählen. Wo keine Gehölzstrukturen möglich sind, ist extensives Grünland, als ökologisch wertvolle Alternative mit erhöhtem Versickerungspotential zu wählen.</p> <p>Aufgrund der bestehenden Situation um das Schützenhausgelände (Gehölzstrukturen) sind die o.g. Voraussetzungen der Bepflanzungen bereits gegeben. Durch die Maßnahme M5 können auch die vorhandenen Strukturen mitgesichert werden. Langfristige Folgen bzw. finanzielle Belastungen für den Verein entstehen durch die Ausweisung im FNP daher nicht.</p>
<p>Bürger 161 Vom 07.08.2024</p>	<p>wir beantragen, die Flurstücke 147, 148, 149, 150, 151, 152, 156/3, 157/3, 158/6, 199/3, 204/3 und 208/3, Flur 2, Gemarkung Glindow im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche auszuweisen.</p> <p>Wir sind Eigentümer des Flurstückes 156/3, Flur 2, Gemarkung Glindow mit einer Gesamtgröße von 0,3387 ha. Diese Fläche wird derzeit als Grünland genutzt. Unsere Wiesenfläche bettet sich in eine ca. 4,7 ha große Gesamtfläche ein (Flurstücke 147, 148, 149, 150, 151, 152, 156/3, 157/3, 158/6, 199/3, 204/3 und 208/3, Flur 2, Gemarkung Glindow). Zur Illustration haben wir nachfolgend eine Karte beigelegt:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die benannten Flächen befinden sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Es handelt sich um landwirtschaftlich wenig ertragreiche und naturschutzfachlich wenig wertvolle Flächen. Die Grünlandzahlen (Bodenpunkte) sind im Vergleich zu anderen landwirtschaftlichen Standorten deutlich verringert. Eine besondere Artenvielfalt ist nicht zu verzeichnen.</p> <p>Die Wiesenfläche ist fast in Gänze von bestehender Bebauung umschlossen. In nördlicher Richtung wird sie von der Glindower Chaussee (Bundesstraße B 1) begrenzt. Hierbei handelt es sich um eine der vielbefahrenen Hupterschließungsstraßen des Ortsteil Glindow. Auf der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite findet sich dementsprechend straßenbegleitende Bebauung überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern (Glindower Chausseestraße 1 bis 11). Auch westlich (Glindower Chausseestraße 121 bis 126 und Wiesensteig 7 und 7A) und südlich (Alte Straße 1 bis 7) wird die Fläche bereits durch Ein- und Zweifamilienhäuser gerahmt. Im Osten schließt sich das Autohaus Raschick mit einer größeren Gewerbefläche an.</p> <p>Im Flächennutzungsplan soll die gesamte Wiesenfläche – wie in der Vergangenheit auch – als Landwirtschaftsfläche dargestellt werden. Diesbezüglich wird beantragt, die Wiesenfläche bestehend aus den Flurstücken 147, 148, 149, 150, 151, 152, 156/3, 157/3, 158/6, 199/3, 294/3 und 208/3, Flur 2, Gemarkung Glindow als Wohn-</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>baufäche bzw. als gemischte Baulücke auszuweisen.</p> <p>Die Fläche stellt sich lediglich als eine größere Baulücke entlang der Bundesstraße B1 dar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sowie westlich und östlich finden sich bereits Bebauungen. Die Darstellung als Wohnbaufäche bzw. gemischte Baulücke wäre eine Maßnahme der Nahverdichtung. Im Übrigen besteht in Glindow ein sehr hoher Handlungsbedarf hinsichtlich der sozialen und medizinischen Infrastruktur. Auf der Wiesenfläche könnten mithin auch ein dringend benötigtes Ärztehaus, eine weitere Kita oder Wohnungen für betreutes Wohnen errichtet werden. Aber auch weitere Einkaufsmöglichkeiten könnten geschaffen werden. Denn der REWE-Markt in der Dr.Külz-Straße wirkt dort deutlich deplatziert. Insbesondere die Parkplatz- sowie die Verkehrssituation zu den Stoßzeiten ist dort unerträglich.</p> <p>Ein möglicher Einwand gegen die Ausweisung der beantragten Flächen als Wohnbaufächen bzw. gemischte Baulücken wird darin bestehen, dass es sich bei der Fläche um ein Landschaftsschutzgebiet handelt. Aufgrund der Flächengröße wäre die Zustimmung des zuständigen Ministeriums erforderlich. Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um Offenland handelt, sondern um eine lediglich ca. 4,7 Hektar große Freifläche innerhalb eines urbanisierten Raumes. Die Flächen haben keinen fachlich hohen Wert. Sie hätten bei Lichte betrachtet überhaupt nicht unter Schutz gestellt werden dürfen.</p> <p>Dass sich auf den Flächen eine Trinkwassertransportleitung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Werder-Havelland befindet, ist ebenfalls unschädlich. Dies steht einer Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufäche bzw. gemischte Baulücke nicht entgegen. Erst im Rahmen eines etwaigen sich anschließenden Bebauungsplan wäre zu prüfen, ob und inwieweit die Leitung verlegt oder überbaut werden könnte.</p>	
Bürger 162 Vom 01.08.2024	<p>im Ergebnis der Bürgerbefragung vom 31.07.2024 im Kunsthof Glindow möchten wir zum ausgelegten Bebauungsplan folgendes einbringen:</p> <p>Als Familie leben wir seit 1981 und als Selbstständige arbeiten wir seit 2004 in der Gemeinde Werder-Havel im OT Glindow. Mittlerweile haben wir auch 2 große Söhne, die über ihre Zukunft als Einwohner in der Gemeinde Werder-Havel nachdenken. Dazu muss aber auch die Möglichkeit bestehen, seinen Lebensmittelpunkt hier in der Gemeinde zu setzen. In der gestrigen Beratung über den Bebauungsplan haben wir den Grundtenor hören können, dass eine Verdichtung des Ortskerns von Glindow gewünscht wird.</p> <p>Nicht zu verstehen ist dabei, dass in der Glindower Gartenstraße, zwischen bereits vorhandenen Häusern eine Bebauung nicht möglich ist, zumal eine Grundversorgung durch bereits anliegende Medien und eine asphaltierte Straße bis zum letzten Haus komplett vorhanden ist. Es würde also an dieser Stelle, ohne großen Erschließungsaufwand, die Möglichkeit bestehen diese Lücken mit Wohnbebauung zu</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR).</p> <p>Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor.</p> <p>Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufäche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschrei-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>schließen und für zukünftige Einwohner in Glindow zu sorgen.</p> <p>Wir bitten um Beachtung und Einbeziehung der Glindower Gartenstraße in die zukünftige Flächennutzungsplanung 2040.</p> <p>Anlage zum Flächennutzungsplan Ortslage Glindow, Gartenstraße</p> 	<p>bung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen.</p>
<p>Bürger 163 Vom 08.08.2024</p>	<p>als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder(Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freiflächenanlagen“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Glindow/Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</p> <p>Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p>	<p>Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <p>- Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

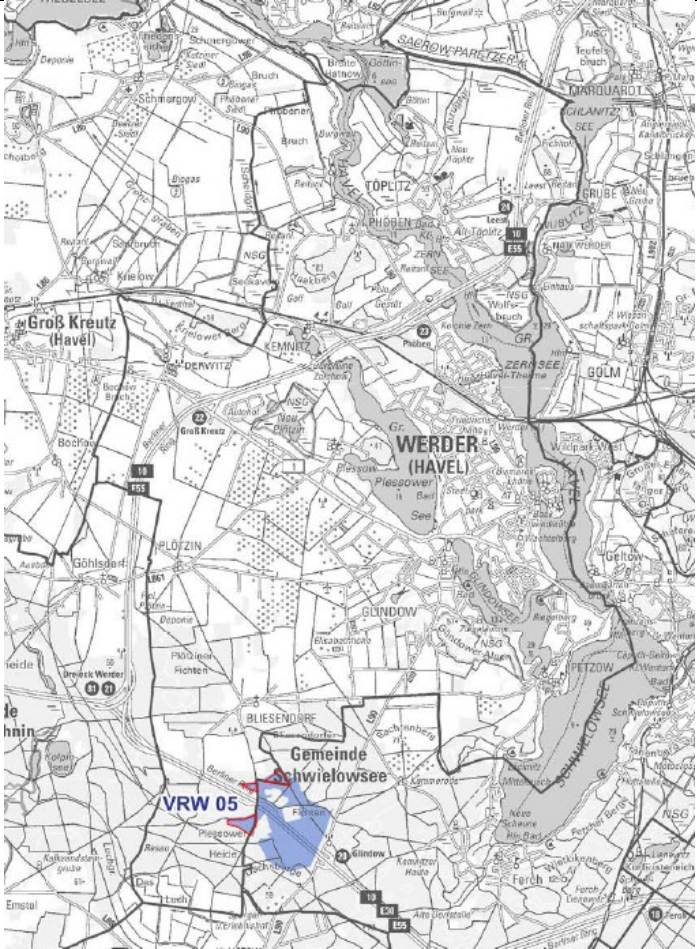
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV-FFA technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna</p> <p>Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 :</p> <p>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden. „Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorfausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt.</p> <p>Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p>	<p>- städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung</p> <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht Flächennutzungsplan-relevant, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass durch die negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und die nachteiligen Auswirkungen der geplanten PV-FFA deutliche Wertverluste für die Eigentümer der Wohnimmobilien in Glindow/Elisabethhöhe zu erwarten sind. Auch das Image von Werder (Havel) als staatlich anerkannter Erholungsort nachhaltig leidet und eine Aberkennung dieses Status zu befürchten steht.</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	
<p>Bürger 164 Vom 08.08.2024</p>	<p>als Anlage schicke ich Ihnen einen Vorschlag für einen Windpark in Glindow.</p> <p>Ich würde mich freuen wenn Sie meine Idee unterstützen würden.</p> <p>Lage: im Bereich Kreuzstraße/ Triftstraße Geländehöhe: ca. 70 m Nutzungsart: Ackerland</p> <p>Grund: Wir befinden uns in einer beispiellosen Umstellung der Energieversorgung. Jede Kommune sollte versuchen, das ihrige zur Energieproduktion beizutragen. Und ich meine, wir haben auch Verantwortung für eine Stadt wie Berlin, die derzeit nicht Eigenversorger werden können. Die geplanten PV Anlagen liefern nur am Tage Strom. Für eine nächtliche Produktion eignen sich andere Quellen. In den nächsten Jahren müssen wir in Glindow mit einem höheren Strombedarf rechnen. Das sollte auch bedacht werden. Das genannte Grundstück war meines Wissens bereits früher für ein WK Anlage vorgesehen. Ich gehe davon aus, dass das Interesse fortbesteht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Für die Stadt Werder (Havel) sind für die Erreichung des Flächenziels für die Windenergie die Ziele der Raumordnung maßgebend. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Mit dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 sollen auf Beschluss der Regionalversammlung vom 17.11.2022 Gebiete für die Windenergienutzung in der Weise festgelegt werden, dass festgestellt werden kann, dass der Plan mit dem für die Region Havelland-Fläming zum Stichtag 31.12.2027 maßgeblichen regionalen Teilflä-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Windpark WP, Ecke Kreuzstraße/Triftstraße, (rot markierten Rechteck) Geländehöhe ca. 70m</p>	<p>chenziel in Einklang steht. Im Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz – BbgFzG vom 02. März 2023) wird dabei folgendes definiert:</p> <p>„Zum Erreichen der Flächenbeitragswerte für das Land Brandenburg nach Anlage 1 Spalte 1 und Spalte 2 zu § 3 Abs. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 6 S. 4) geändert worden ist, sind in jeder der in § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bestimmten Regionen bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % der Regionsfläche und bis zum 31.12.2032 mindestens 2,2 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele). Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind verpflichtet, mindestens die zum Erreichen der regionalen Teilflächenziele notwendigen Flächen spätestens bis zu den in Satz 1 genannten Stichtagen in ihren Regionalplänen wirksam festzulegen.“</p> <p>Dies ist nun mit dem In Kraft treten des o.g. Plans gegeben.</p> <p>In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.</p> <p>Für die Gesamtstadt Werder (Havel) ist nach dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 05 „Ferch“ mit 211 ha relevant. Davon sind ca. <u>28 ha</u> innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Ausschnitt Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming (rotmarkiert betroffene VRW 05 innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel))</p> <p>Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Vorranggebiete für Windenergienutzung können die Gemeinden in Flächennutzungsplä-</p>

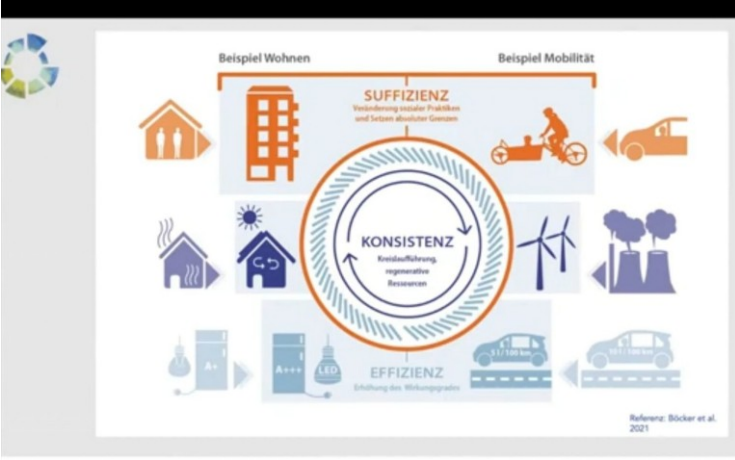
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		nen oder Bebauungspläne keine Festlegungen treffen, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind. Demnach ist das Vorranggebiet Nr. 05 „Ferch“ bzw. die Teilflächen, welche in das Stadtgebiet Werder (Havel) hineinragen, in den Darstellungen der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen. Eine Ausweisung weiterer Flächen für die Windenergienutzung, über das Vorranggebiet 05 der Regionalplanung hinaus, ist nicht beabsichtigt.
Bürger 165 Vom 04.08.2024	<p>ich beziehe mich auf die Ortsbeiratssitzung am 31.07.2024 in Glindow und schicke Ihnen dazu als Anlage 2 Seiten im *.pdf Format. Es gab viele interessante Diskussionen zum Thema Gewebepark und den geplanten PV-Anlagen. Ich sehe die geplanten Gewerbeflächen und PV- Anlage positiv für Glindow und Werder. Glindow wird in Zukunft aufgewertet und ist nicht nur eine Durchgangsstraße zur Autobahn.</p> <p>Anlage: ich beziehe mich auf die Ortsbeiratssitzung am 31.07.2024 in Glindow und Stimme diesen Vorentwurf in folgenden Punkten zu: 1. PV 12 bis 16,Poststraße zwischen Raab Karcher und Karl-Liebknecht-Straße und PV 15 Langer Grund (865.000m²)</p> <p>Vorteil: Es ist vorteilhaft wenn der Strom in der Nähe der Endverbraucher erzeugt wird. Kurze Wege vermeiden aufwendige Investitionen im Netzausbau. Nachteil: PV-Anlagen erzeugen nur Strom am Tage und nicht in der Nacht, im Winter ist der Ertrag gering Eine Bürgerenergieanlage sollte angestrebt werden:</p> <p>Es fehlt in Glindow die Möglichkeit Strom in der Nacht zu erzeugen und zu speichern oder aus der Nachbargemeinde Strom zum aktuellen Börsenstrompreis zu beziehen (72,89 €/Megawattstunde im Juni 2024)</p> <p>2. Die geplanten Flächen für Gewerbe (266.000 m²) wurden großzügig bemessen und das ist gut so weil, bei einem Anstieg der Einwohnerzahl , Arbeitsplätze geschaffen werden müssen.</p> <p>Weitere Gründe: Kurze Wege zur Arbeit vermeiden unnötigen Straßenverkehr. Seit ca. 100 Jahren werden die Wege von der Wohnung zur Arbeit immer länger. Durch den Berufsverkehr und immer größere PKW (SUV) im Tagesverkehr wird das erträgliche Maß auf den Straßen oft überschritten (mehr als 1000 Fahrzeuge/h)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Ortsbeiratssitzung Glindow vom 22.01.2025 eine Reduzierung der Gewerbefläche GLI 7 von 26,6 ha auf 18,0 ha mit einer westlich angrenzenden Aufforstungsfläche vorgeschlagen. Hintergrund der Reduzierung der gewerblichen Baufläche ist der notwendig tatsächlich bekannte Bedarf für die Zukunft von gewerblichen Flächen. Südlich im benachbarten Gemeindegebiet (Amt Schwielowsee, OT Ferch) befindet sich ein vorhandenes Gewerbegebiet. Dieses Gewerbegebiet grenzt in Richtung Bliesendorf an vorhandene Waldflächen an, welche nach der Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde als lokaler Immissionsschutzwald ausgewiesen ist. Dieser Immissionsschutzwald ragt bis in die Gemarkung Glindow hinein und erstreckt sich im Süden (90x90m) der oben ausgewiesenen Fläche GLI 19. Diese Waldfläche soll erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche „GLI 7“ in Richtung Norden aufgeforstet werden. Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwald für die Siedlungsstruktur der Elisabethhöhe. Mit der Erstaufforstung kann der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden. Des Weiteren kann neben dem oben genannten lokalen Immissions-schutzwald auch ein entsprechender Sichtschutz zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe erreicht werden. Der Flächenumfang würde ca. 6,9 ha betragen. Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigen Kenntnisstand der notwendigen Bedarfe für Gewerbeflächen wird am grundsätzlichen Planungsziel zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets festgehalten.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Leider lassen sich mit dem PKW unsere Verkehrsprobleme in Glindow und Werder nicht lösen. Trotzdem denken viele Autofahrer, dass die anstehenden Probleme mit Umgehungsstraßen und aufwändigen Tunnelbauten zu lösen sind.</p> <p>Alternative: Besseres Angebot im Busverkehr zu günstigen Preisen.</p> <p>Anlage 1, Bemerkungen: Für die Bereiche Wohnen und Verkehr ist ein Zusammenwirken von Effizienz, Konsistenz und Suffizienz in Glindow unabdingbar. Suffizienz muss als ein zentrales Nachhaltigkeitsprinzip im Verbund mit Konsistenz, Permanenz und Effizienz gesehen werden. Grund: Unser menschliches Verhalten und die Unternehmenspraktiken der Firmen sind oftmals Treiber der Klima- und Ressourcenkrise. Die Energie soll für jeden Menschen bezahlbar sein. Der Preis für Strom und Wärme darf maximal 20 Ct./kWh nicht überschreiten. Begründung: Es gibt ein Dorf in unserer Nähe da kostet eine kWh Strom für Endverbraucher 12 Ct. Wenn Sie Interesse haben würde ich im Herbst einen Kleinbus mieten und eine Tour mit Besichtigung und Führung für ca. 9 Personen organisieren. Die Fahrkosten belaufen sich auf ca. 10,00€ pro Person. Grund: Informationen und Diskussionen, mit erfahrenen Fachleuten, über Energiegewinnung, Übertragung (Bürgerenergie). Ich denke, dass unsere Stadtpolitik effektiver und zukunftsorientierter ist als die nationale Politik in Deutschland. Zu unseren Bürgerversammlungen sollten auch die Nachbargemeinden eingeladen werden um die anstehenden Probleme an den Gemeindegrenzen einvernehmlich zu lösen. Das Konkurrenzdenken sollte durch ein Miteinander ersetzt werden.</p>	<p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Bild 1, Quelle: YouTube, mehr... https://www.rifs-potsdam.de/de/news/selbstversorgung-mit-strom-aus-wind-und-sonne https://de.statista.com/statistik/daten/studie/289437/umfrage/strompreis-am-ex-spotmarkt/</p>	<p>mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
<p>Bürger 166 Vom 07.08.2024</p>	<p>Die Erbengemeinschaft [REDACTED] ist Eigentümerin des Flurstücks 201, Flur 15, Gemarkung 3866, Kernstadt Werder (Havel). Damit ist die Erbengemeinschaft von den vorgesehenen Änderungen im Flächennutzungsplan 2040 unmittelbar betroffen, genauer gesagt von der vorgesehenen Änderung „WER 18“.</p> <p>Im Namen der Erbengemeinschaft nehme ich zum Vorentwurf des FNP 2040 fristgerecht wie folgt Stellung: Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Werder ist das oben bezeichnete Grundstück, gelegen zwischen Schönemannstraße und Hagenstraße, mit einer Größe von 3539 m² als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen. Grundstücke dieser Kategorie müssen im Falle einer Bebauung mindestens 700 m² groß sein und können grundsätzlich zu 20 % überbaut werden. Laut Vorentwurf des FNP 2040 soll für das Gebiet WER 18 Hagenstraße/Schönemannstraße/Kesselgrundstraße, zu welchem das Flurstück 201 gehört,</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Darstellung des Bereichs als Waldfläche erfolgt auf Grund der tatsächlichen vorliegenden Waldeigenschaft. Der vorhandene Wald unterliegt damit dem Landeswaldgesetz. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>eine Fläche für Wald festgesetzt werden (Begründung, S. 164).</p> <p>Dagegen erhebt die Erbgemeinschaft Einspruch: Die im Vorentwurf dargelegte Begründung für die Neufestsetzung lautet „Auf der Fläche WER 18 ist aufgrund der Hangsituation keine Bebauung möglich. Aufgrund der Bestandsituation wird daher eine Fläche für Wald festgesetzt“ Die Topografie des Grundstückes, vor allem im oberen Bereich Hagenstraße stellt kein Hindernis für eine mögliche Teilbebauung dar. Dieses obere Teil des Grundstückes ist topografisch nicht anders strukturiert als das in diesem Bereich bereits bebaute Flurstück 205. Das Gebiet WER-18 ist auf drei Seiten von Straßen erschlossen (Kesselgrundstraße, Schönemannstraße, Hagenstraße) und damit zugänglich. Das Gebiet und insbesondere das o.g. Flurstück kann nicht als zusammenhängende Waldfläche bezeichnet werden und kann auch nicht als solche genutzt werden im Sinne eines Erholungswaldes. Vielmehr handelt es sich um eine verwilderte Ansammlung von Gestrüpp und Sträuchern, durchsetzt von überwiegend kleinwüchsigen Gehölz. Das Grundstück ist aufgrund seines leichten Zugangs über die Hagenstraße zudem – leider – seit Jahren Abladeplatz für Grünabfälle durch Unbekannt, ggf. versetzt mit anderen Abfällen und daher stark verwahrlost. Bestehende Trampelpfade werden augenscheinlich nur für o.g. widerrechtliche Ablagerungen genutzt. Auch auf der anderen Seite des Grundstückes, entlang der Schönemannstraße und der Hagenstraße gibt es Wohngebäude, zum Teil durchaus neueren Datums (Hagenstraße, genau gegenüber von Flurstück 201). Damit steht eine Ausgrenzung von 2,9 ha Wohnbaufläche im Bereich WER 18 in einem auf drei Seiten von Wohnbauflächen umgebenen Gebiet in krassem Widerspruch zum Gebot eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden. Laut Vorentwurf des FNP hat sich die Stadt Werder selbst zum Ziel gesetzt, vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung anzustreben (Begründung S.8). Es ergibt daher keinen Sinn, bestehende Wohnbauflächen in Zentrumsnähe auszugrenzen, um dafür weiter außerhalb liegender Grünflächen neu dem Siedlungsgebiet zuzuschlagen. Das Gebiet WER 18 liegt in unmittelbarer Bahnhofsnähe und in Fußnähe des städtischen Ernst-Haeckel-Gymnasiums. Es ist daher nicht sinnvoll, ausgerechnet an dieser zentralen Lage Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung aufzugeben. Vielmehr kann in diesem Gebiet Wohnraum für junge Familien geschaffen werden, welchen die Stadt Werder aufgrund ihrer demografischen Entwicklung dringend benötigt (Begründung, S. 62 ff.). Vor dem Hintergrund eines eklatanten Wohnraummangels in ganz Deutschland bekennt sich die Stadt Werder in ihren Leitsätzen zu einem moderaten Wachstum, um den anhaltenden Zuwanderungsdruck aus dem Metropolitanraum Berlin Rech-</p>	<p>ckeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern. Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frichtluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird mit der Sicherung der Waldfläche und der südlich angrenzenden Grünfläche Rechnung getragen. Auch aufgrund der vorzufinden Hanglage von der Hagenstraße bis zur Kesselgrundstraße ist eine vollflächige Ausweisung als Wohnbaufläche nicht möglich. Das Höhenprofil an der Hagenstraße liegt ca. 13 m höher als der zentrale Bereich der ausgewiesenen WER 18 Fläche. Nach Abwägung der Belange und aus den genannten Gründen hält die Stadt an der Ausweisung der Waldfläche zum Erhalt der bedeutenden Grünstruktur fest, reduziert sie jedoch im westlichen Randbereich zu Gunsten der Wohnbaufläche. Die Darstellungen des FNP sind im Maßstab 1:20.000 generalisiert und nicht flurstücksscharf. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan auch keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten und schafft kein Baurecht. Auch die Beurteilung, ob es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereiche nach § 35 BauGB handelt, bleibt von den Darstellungen des FNP zunächst unberührt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nung zu tragen. Eine mit Augenmaß durchgeführte Entwicklung des Gebiets WER 18 könnte hierzu einen Beitrag leisten.</p> <p>Eine Umwandlung des Flurstücks 201 in eine Fläche für Wald kommt einer massiven Minderung des Bodenwerts gleich und stellt damit einen gravierenden Eingriff in die Eigentumsrechte der Erbengemeinschaft dar. Hierbei ist hinzuzufügen, dass das Flurstück 201 derzeit lediglich aufgrund der Lebens- und Arbeitssituation der Mitglieder der Erbengemeinschaft nicht gepflegt oder genutzt wird, da Meine Tante Frau [REDACTED] im Schwarzwald (Todtmoos) lebt und altersbedingt (Geburtsjahr [REDACTED]) nicht mehr weit reist und Ich, Frau. [REDACTED], Verwalterin des Erbes, seit 2004 in Brüssel/Belgien arbeite ([REDACTED]) und dort derzeit noch der Lebensmittelpunkt der Familie ist.</p> <p>In ca. 8 Jahren (2032) ist jedoch seitens meiner Familie eine Rückkehr in die Metropolregion Berlin-Brandenburg geplant, ich bin in Berlin geboren und werde nach dem Ausscheiden aus dem aktiven Dienst wieder dorthin zurückkehren.</p> <p>Basierend auf den obigen Ausführungen stellt die Erbengemeinschaft folgenden Antrag:</p> <p>Das Gebiet WER 18 ist auch im Flächennutzungsplan 2040 als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung beizubehalten und nicht in eine Fläche für Wald umzuwandeln.</p> <p>Die Möglichkeit einer der Topografie des Gebiets WER 18 angemessenen Bebauung auf den ebenen Grundstücksbereichen ist offen zu halten, insbesondere entlang der Hagenstraße/Schönemannstraße und der Kesselgrundstraße in erster Baureihe. Auflagen für in Bezug auf Baumbestand und Bepflanzung vor allem im Hangbereich könnten dann im Zuge eines späteren Genehmigungsverfahrens erarbeitet und festgelegt werden, um diesen weitestgehend für Zwecke der Biodiversität, der Durchgrünung und damit auch des innerstädtischen Klimas zu nutzen.</p> <p>Zusammenfassend möchten wir die Stadt Werder bitten, auf die planerisch nicht sinnvolle Festlegung einer Fläche für Wald in unmittelbarem Anschluss an bestehende bebaute Gebiete in Bahnhofs- und Schulnähe zu verzichten.</p> <p>Wir sind nicht an einer engen Bebauung des Gebiets, bzw. des Grundstücks interessiert, sondern vielmehr an einer sinnvollen Entwicklung des Gebiets zwischen Kesselgrundstraße, Schönemannstraße und Hagenstraße und stehen diesbezüglich auch mit Eigentümern der Nachbargrundstücke in Kontakt. Wir würden es begrüßen, wenn obenstehende Eingabe entsprechend berücksichtigt werden könnte. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>	
Bürger 167 Vom 07.08.2024	Gegen den o.g. Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lege ich hiermit Widerspruch ein.	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnah-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

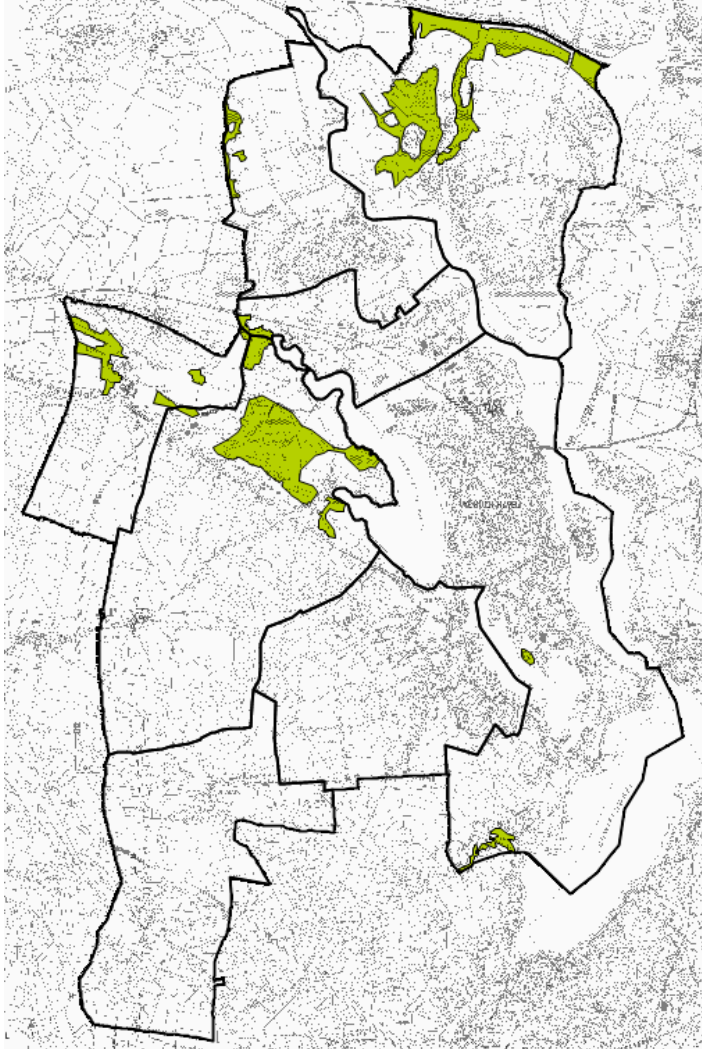
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Mit der Umänderung der Nutzung in „Moorland“ bin ich nicht einverstanden.</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstückes in 14542 Werder /Havel, OT Derwitz, Am Berliner Ring 13, Gewerbegebiet.</p>	<p>menkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 168 Vom 01.08.2024	<p>Als ortsansässiger Dachdecker, engagierter Jugendangelwart des Anglervereins Glindow e.V. und Einwohner Glindow gebe ich folgende Sachverhalte zum ersten Entwurf des Flächennutzungsplanes Werder / hier: Ortslagen Glindow zu bedenken: Die Größe der neugeplanten Gewerbefläche in Glindow (GL7) ist nicht nachvollziehbar. Die angedachte Erweiterung ist weder nachhaltig noch wirtschaftlich begründbar, wenn man den bereits feststehenden Ausbau des gegenüberliegenden Gewerbegebietes Ferch / Gemeinde Schwielowsee heranzieht. Eine losgelöste Betrachtung ist abzulehnen, da hier direkte Nachbarschaft und Nutzung der gleichen Verkehrsräume und Einzugsgebiete bestehen.</p> <p>I. Sollten zu viele Gewerbeflächen geschaffen werden, sehe ich erneut die Gefahr, dass hier über Jahre Brachen entstehen, die nicht anderweitig genutzt werden können und somit die Attraktivität der derzeitigen Standorte gefährdet wird. Hier ist die Lage Petzower Straße / Am Gewerbepark in Glindow zu nennen, welche über Jahre keinen besonders anziehenden oder wirtschaftlich florierenden Eindruck bei der Einfahrt in den Ort Werder Havel / Glindow abgab. Eben dies ist auch weiterhin zu beachten, wenn zukünftig alle Besucher und Einheimische am Ortseingang Werder von der Autobahn kommend von Industriebrachen und Solarparks begrüßt werden.</p> <p>II. In der außerordentlichen Ortsbeiratssitzung vom 31.07.2024 wurde zudem klar, dass die Größe der geplanten Ausweitung absolut im Widerspruch zu allen bisherigen Empfehlungen des Ortsbeirates Glindow (maximale Ausweitung dieser Gewerbefläche auf 8ha) steht. Wie kann es also sein, dass die Beschlüsse des größten Gemeindeteils der Stadt Werder durch das Planungsbüro und die eingebundenen Gremien offenkundig ignoriert wurden? Dieses Missverständnis sollte dringend ausgeräumt und die ortskundigen Einschätzungen der gewählten Vertreter umgesetzt werden.</p> <p>III. Die aktuelle Infrastruktur verkraftet schon jetzt die Stoßzeiten nicht. Als Gewerbetreibender muss ich inzwischen signifikant höhere Zeiten für die Materialbeschaffung und Anfahrten einplanen, was kostentechnisch vor allem ansässigen Privatkunden nahezu nicht mehr zu erklären ist. Als regionaler Handwerker im Verdienstniveau der regionalen Auftraggeber zu bleiben ist so nur schwer abbildbar. Im eigenen Ortsteil, eigentlich mit ländlichem Charakter, regelmäßig zu den Werkzeiten im Stau zu stehen, verbrennt nicht nur unnötig Nerven sondern auch Kraftstoff, erzeugt schädliche Emissionen und zerstört nachhaltig das Bild eines Erholungsortes und macht den Standort für kleinere Handwerksbetriebe unerschwinglich.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>IV. Die Ausweichstrecken über die Karl-Liebkecht-Straße oder die Glindower Platte sind nicht für eine dauerhafte Entlastung der L90 ausgelegt und werden überdies zunehmend von Fahrradtouristen eingenommen, welche berechtigterweise Erholung in unserer schönen Natur suchen.</p> <p>Die Verplanung von Freiflächen mit industriellen PV-Anlagen ist nicht im Geringsten nachvollziehbar.</p> <p>Wie selbst in der Erläuterung des Planungsbüros beschrieben ist, sind ausreichend Flächen an und auf bereits verdichteten Gemeindeflächen und Gebäuden für eine mögliche nachhaltige Energiegewinnung vorhanden.</p> <p>Allein die Dachflächen der städtischen Schulen, Kitas und Wohngebäude könnten stadtseitig innerhalb kürzester Zeit zur klimafreundlichen und wirtschaftlich attraktiven Energieerzeugung genutzt werden. Für entsprechende Ertüchtigungen durch die Gemeinden stehen regelmäßig auch öffentliche Fördergelder zur Verfügung, so dass sogar eine regionale Beauftragung heimischer Handwerker möglich wäre.</p> <p>Darüber hinaus wären z.B. Verschattungen und Regenwassersammelbecken (und damit die nachhaltige Nutzung von Niederschlägen z.B. zur Bewässerung öffentlicher Grünflächen und vermehrten Neuanpflanzungen von z.B. Hecken etc.) auf den vorhanden, großflächig versiegelten Parkflächen im Werderpark, Magnapark, Hartplatz/Unter den Linden etc. nicht nur wirtschaftlich attraktiv (bereits vorhandene Infrastruktur), sondern in der Bevölkerung sicher auch sehr willkommen. Wenn dann der erzeugte Strom auch noch vergünstigt an die Bewohner abgegeben werden könnte, wäre tatsächlich ein nachhaltiges Konzept erreicht und würde eher die Zustimmung der Bürgerinnen und Bürger finden.</p> <p>Insbesondere die Ortslagen Elisabethhöhe und Bliesendorf sind nachgewiesene Habitate des Rot- und Schwarzmilans – streng geschütztes Wappentier unseres Landes (nach §7 Abs. 2 Nr. 13- 14 BNatSchG inkl. Listung durch die VSRL Anhang I); siehe auch Nachweise des Ortsbeirates Bliesendorf in deren Stellungnahme.</p> <p>In diesem Zusammenhang vermisste ich in der bisherigen Planung vermehrte Rückzugsorte und natürliche Übergangsmöglichkeiten für die heimischen Tierarten, ebenso wie Zugvögel und z.B. Wildbienen.</p> <p>Als Angler, Imkereiiinteressierter und Jugendwart des örtlichen Anglervereins sehe ich die intakte Natur, deren Schutz und der korrekte Umgang mit Flora und Fauna als einen sehr wichtigen und grundlegenden Aspekt in der Weitergabe von praktischem Wissen an unsere Kinder und Jugendlichen. Das zu vermitteln in zugestellten Landschaften ohne nachhaltige, zusammenhängende Planung ist nahezu unmöglich. Wie soll man etwas zeigen, das nicht mehr da ist?</p> <p>Sollten sich zu den oben genannten Ausführungen Fragen ergeben, stehe ich gern</p>	<p>des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	telefonisch zur Verfügung.	<p>von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Zur Umfahrung: Eine Berücksichtigung zur Bedarfsmöglichkeit einer Umgehungsstraße ist aktuell für den Leistungsumfang der Fortschreibung des FNP nicht möglich. Darüber hinaus bedarf es für eine Neuplanung einer Umgehungsstraße einen Planungsbeschluss der Stadtverordneten. Danach sind im Zuge einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) Varianten und die Nullvariante zu ermitteln und gegenüber zustellen. Im Ergebnis ergibt sich dann ggf. eine Vorzugsvariante, welche dann für die vorbereitende Bauleitplanung und in Abstimmungen mit den zuständigen Behörden der Straßenverlauf aufgenommen werden könnte. Dies</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

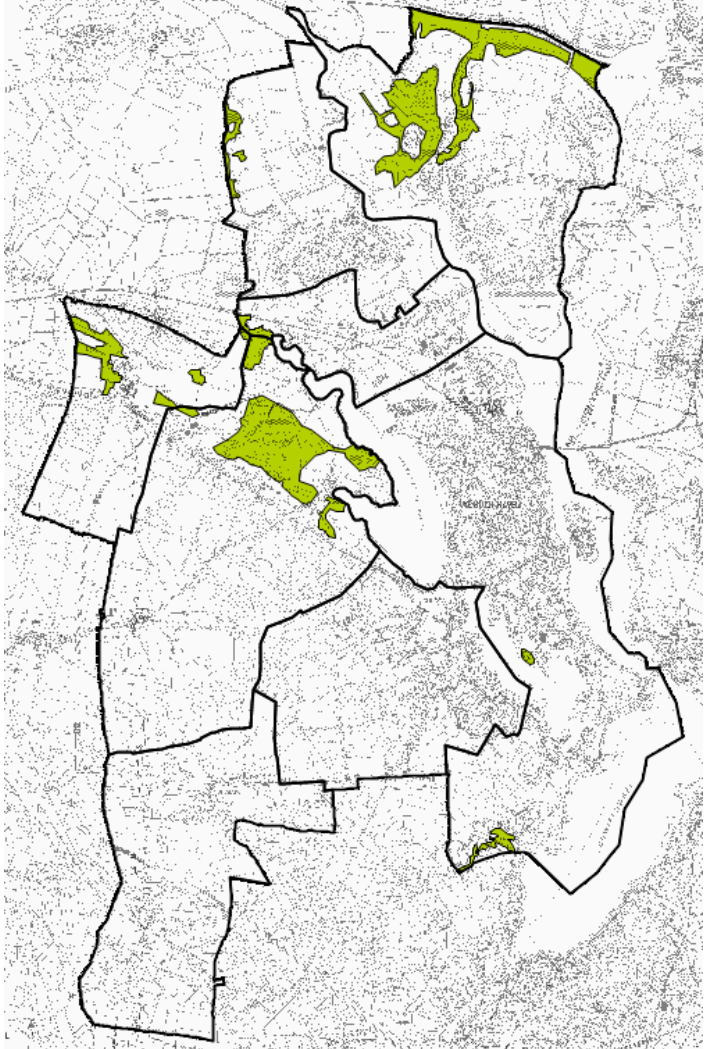
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		wiederum bedarf einen Aufstellungsbeschluss. Aktuell ist eine Untersuchung und Berücksichtigung einer Umgehungsstraße nicht umzusetzen.
Bürger 169 Vom 07.08.2024	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen den o.g. Flächennutzungsplan ein.</p> <p>Meine Gründe / Bedenken für den Widerspruch sind wie folgt:</p> <p>1. Unzureichende Berücksichtigung bestehender Bebauung: Der Plan berücksichtigt nicht die bestehende Bebauung und führt zu unverhältnismäßigen Eingriffen in bestehende Grundstücksnutzungen.</p> <p>2. Nicht berücksichtigte Anwohnerinteressen: Die Interessen und Belange der Anwohner wurden im Planungsverfahren nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren ist anzumerken, dass bei einer Entwicklung von Moorböden in unmittelbarer Nähe zum Wohngebiet bzw. um den Ortskern von Derwitz herum die Gefahr besteht, dass bei Starkregen (welcher immer mehr vorkommt) die Bebauungen mit Häusern und Ställen sowie Wohnanlagen überschwemmt werden. Ein erhöhter Grundwasserspiegel führt zu Substanzschäden durch Wasserdruck und der Chemie des Grundwassers an allen Bauwerken.</p> <p>Als Landwirt kann ich nur anmerken, dass ein Großteil der Wiesen, welche zur Futtergewinnung meiner Rinder dient, in diesem Gebiet liegt. Es ist mit erheblichen Einbußen zu rechnen – bei meinem Betrieb auf leichten Böden kann nicht genug Futter erzeugt werden.</p> <p>Ich bitte um eine erneute Überprüfung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Bitte bestätigen Sie den Eingang dieses Widerspruchs schriftlich und teilen Sie mir das Ergebnis Ihrer Überprüfung mit.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung und verbleibe</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs.1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden.</p> <p>Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen, er schafft kein Baurecht.</p> <p>Demzufolge ist die Bestandsbebauung im FNP entsprechend berücksichtigt.</p> <p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer natur- und naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

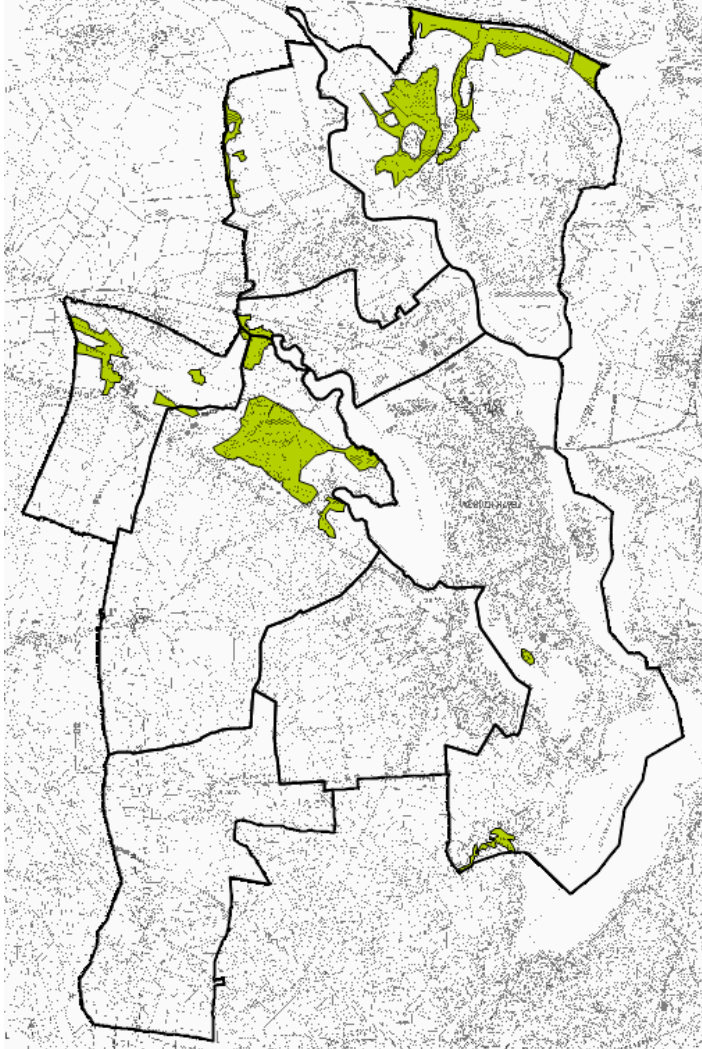
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 170 Vom 07.07.2024	<p>Der Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 ist bzgl. der Maßnahme zur Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden anzupassen. Es wird ausdrücklich davon abgeraten die entwässernden Gräben zu verfüllen oder zu stauen.</p> <p>Der Ortsteil Derwitz ist stark landwirtschaftlich geprägt. Die großen Landwirtschaftsflächen machen ca. dreiviertel der Gesamtfläche des Ortsteils aus. Neben dem Ackerbau wird die Kulturlandschaft des Ortes ebenfalls durch eine Vielfalt extensiver Tierhaltungen geprägt und stärkt somit die regionale Identität, wie sie aus der Historie entwachsen ist.</p> <p>Eine Vernässung der Acker- und Weideflächen würde sich nicht nur negativ auf die vorhandene Kulturlandschaft auswirken, sondern hätte zudem einen negativen Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Flächen.</p> <p>Der Vorentwurf ist diesbezüglich zu überarbeiten.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 171 Vom 08.08.2024	<p>Als von dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2024 der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn- Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freiflächenanlagen“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: <i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</i> <i>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p><i>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissi-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV-FFA technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 : <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden. „</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt.</p> <p>Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p>	<p>onsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zu PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Siedlung Elisabethhöhe und unseren Wohnhäusern. Dies beeinträchtigt nicht nur das Landschaftsbild, sondern würde auch den Wohnwert der betroffenen Gebiete extrem mindern. Die Anwohner hätten weitere visuelle und akustische Auswirkungen zu tragen, die zu den bereits heute bestehenden Windkraftanlagen hinzukämen. Die langfristigen Auswirkungen der Emissionen auf die Gesundheit kann heute noch niemand abschätzen!</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p> <p>Wir wohnen bereits in 5. Generation auf der Elisabethhöhe. Unsere Landschaft war lange geprägt vom Obstbau, der Natur und wildlebenden Tieren. Es hatte einen enormen Erholungs- und Gesundheitswert.</p> <p>Auch der aktuelle Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“ verdeutlicht, dass mit einem außergewöhnlich großen Abstand zwischen den Häusern ein offener Siedlungscharakter entstehen sollte, der dem Landschaftsbild aber sicherlich auch dem Wohl der Anwohnenden dienen sollte.</p> <p>Auch verweist der Textbebauungsplan in §3 darauf, dass „ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind. Nach dem neuen Flächennutzungsplan 2040 ist das Gegenteil geplant: Eine Bebauung eines Gewerbegebietes bis 150m an die Gartengrenzen!</p> <p>Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 im Punkt GLI 7 genannte Erschließung „Poststraße“ und die damit verbundene Umwandlung von landwirtschaft-</p>	<p>Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Hinweis zum Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“: Der Textbebauungsplan legt einen Geltungsbereich fest. In diesem Geltungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen gültig und entsprechend zu beachten. Darüber hinaus, also außerhalb des Geltungsbereiches, sind die Festsetzungen wirkungslos.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

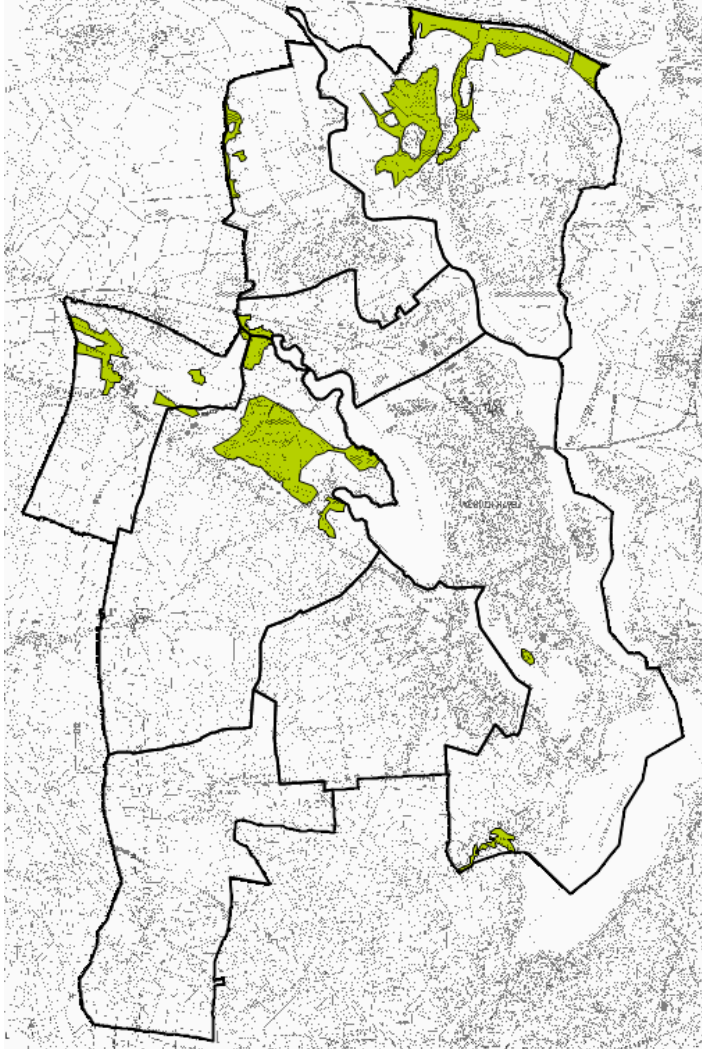
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>licher in gewerbliche Baufläche in einer Größe von 26,6 ha . Bisher bezogen sich die Angaben der Stadt Werder (Havel) auf eine Größenordnung von 8 ha, die mit Kleingewerbe angesiedelt werden sollte. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 sieht mehr als das Dreifache dieser Fläche vor. Der sogenannte Puffer von 130 m zu den angrenzenden Wohnbauflächen kann hier nicht als ausreichend gelten. Grünflächen bieten Lebensqualität in Wohngebieten, schaffen Erholungsmöglichkeiten und verbessern das ästhetische Erscheinungsbild. Vegetation und unversiegelte Böden tragen zur Kühlung und Feuchtigkeitsregulierung bei. Ohne diese natürlichen Elemente kann das Mikroklima in Wohngebieten unkomfortabler werden, insbesondere während heißer Sommermonate. Die Versiegelung wird diese Vorteile mindern und zum Verlust von natürlichen Lebensräumen für Pflanzen, Tiere und Menschen führen. Dies beeinträchtigt die Biodiversität und zerstört das ökologische Gleichgewicht. Versiegelte Flächen durch Gewerbebauten und Zufahrtswege verhindern zudem, dass Regenwasser in den Boden versickern kann. Dies erhöht das Risiko von Überschwemmungen, da das Wasser schneller abfließt und die Kanalisation überlasten kann.</p> <p>Als Anwohner der Elisabethhöhe werden wir in Zukunft – wenn der Flächennutzungsplan 2040 nach ihren jetzigen Planungen umgesetzt wird – zwischen Windkraftanlagen, Solarparks und Gewerbegebiet wohnen. Würde Ihnen das gefallen? Ist DAS Lebensqualität?</p> <p>So fordere ich daher eine umfassende Überarbeitung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan 2040, die die o.g. Bedenken berücksichtigen und eine nachhaltige, umweltschonende Entwicklung der Gemeinde sicherstellt.</p> <p>Ich fordere außerdem, dass die Stadt Werder Havel nicht nur den wirtschaftlichen Profit in den Fokus nimmt. Wir alle sind dafür verantwortlich, was wir den nächsten Generationen hinterlassen. Und Sie als Politiker tragen dabei die größte Verantwortung! Werden Sie ihr gerecht.</p>	
Bürger 172 Vom 07.08.2024	<p>Mit diesem Schreiben nehme ich Stellung zu dem o.g. Entwurf und begründe wie folgt: Für die Gemeinde Derwitz ist die Ausweisung der M1 Gebiete schädlich. Eine Erhöhung des Grundwasserspiegels stellt für die Anwohner deren Eigentum und ihren landwirtschaftlichen Nutzflächen eine Gefahr da.</p> <p>Wir bitten Ihre Entscheidung zur Erschaffung eines Moores in Derwitz zu revidieren.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7.</p> <p>Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 173 Vom 07.08.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, zur geplanten Änderung des FNP in Töplitz schließe ich mich den Ausführungen der betroffenen Bewohner an.	Kenntnisnahme. Keine Abwägung möglich, da jeglicher Bezug fehlt.
Bürger 174 Vom 08.08.2024	<p>Als von dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2024 der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn- Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freiflächenanlagen“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: <i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</i> <i>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p><i>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Land-</i></p>	<p>Kenntnisnahme. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen. Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet. Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>schaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</i></p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV-FFA technogen entsteht und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 : <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden. „</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt.</p>	<p>des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen. Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr ■■■ Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Die geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlagen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Siedlung Elisabethhöhe und unseren Wohnhäusern. Dies beeinträchtigt nicht nur das Landschaftsbild, sondern würde auch den Wohnwert der betroffenen Gebiete extrem mindern. Die Anwohner hätten weitere visuelle und akustische Auswirkungen zu tragen, die zu den bereits heute bestehenden Windkraftanlagen hinzukämen. Die langfristigen Auswirkungen der Emissionen auf die Gesundheit kann heute noch niemand abschätzen!</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p> <p>Wir wohnen bereits in 5. Generation auf der Elisabethhöhe. Unsere Landschaft war lange geprägt vom Obstbau, der Natur und wildlebenden Tieren. Es hatte einen enormen Erholungs- und Gesundheitswert.</p> <p>Auch der aktuelle Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“ verdeutlicht, dass mit einem außergewöhnlich großen Abstand zwischen den Häusern ein offener Siedlungscharakter entstehen sollte, der dem Landschaftsbild aber sicherlich auch dem Wohl der Anwohnenden dienen sollte.</p> <p>Auch verweist der Textbebauungsplan in §3 darauf, dass „ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind. Nach dem neuen Flächennutzungsplan 2040 ist das Gegenteil geplant: Eine Bebauung eines Gewerbegebietes bis 150m an die Gartengrenzen!</p> <p>Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 im Punkt GLI 7 genannte Er-</p>	<p>von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Hinweis zum Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“: Der Textbebauungsplan legt einen Geltungsbereich fest. In diesem Geltungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen gültig und entsprechend zu beachten. Darüber hinaus, also außerhalb des Geltungsbereiches, sind die Festsetzungen wirkungslos.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

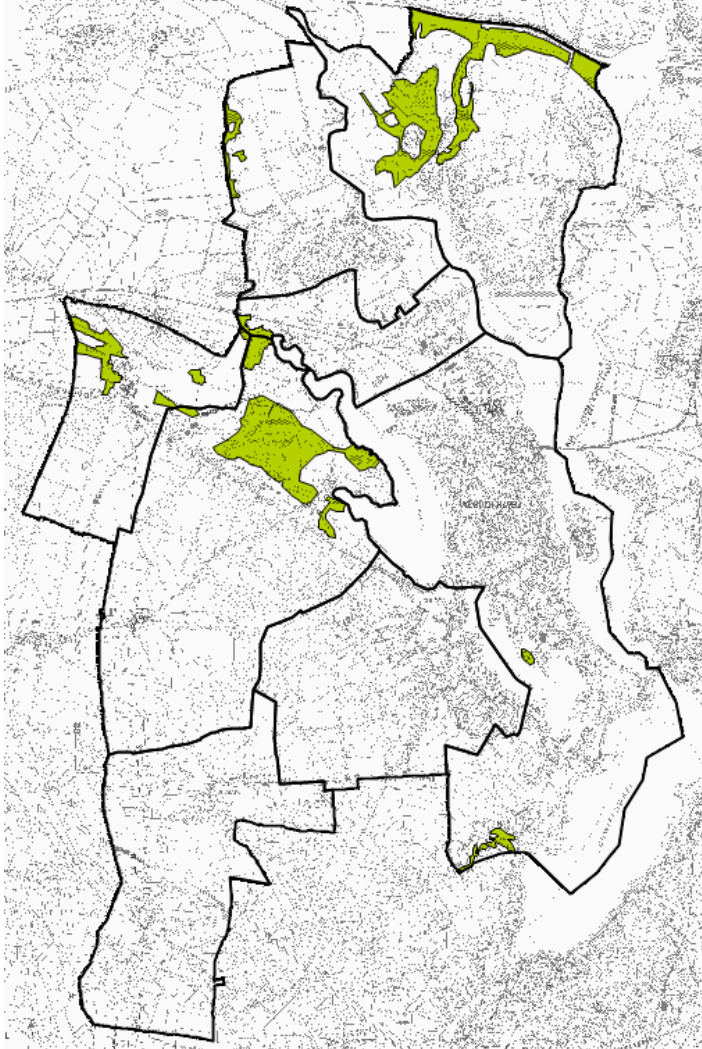
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>schließung „Poststraße“ und die damit verbundene Umwandlung von landwirtschaftlicher in gewerbliche Baufläche in einer Größe von 26,6 ha . Bisher bezogen sich die Angaben der Stadt Werder (Havel) auf eine Größenordnung von 8 ha, die mit Kleingewerbe angesiedelt werden sollte. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 sieht mehr als das Dreifache dieser Fläche vor. Der sogenannte Puffer von 130 m zu den angrenzenden Wohnbauflächen kann hier nicht als ausreichend gelten. Grünflächen bieten Lebensqualität in Wohngebieten, schaffen Erholungsmöglichkeiten und verbessern das ästhetische Erscheinungsbild. Vegetation und unversiegelte Böden tragen zur Kühlung und Feuchtigkeitsregulierung bei. Ohne diese natürlichen Elemente kann das Mikroklima in Wohngebieten unkomfortabler werden, insbesondere während heißer Sommermonate. Die Versiegelung wird diese Vorteile mindern und zum Verlust von natürlichen Lebensräumen für Pflanzen, Tiere und Menschen führen. Dies beeinträchtigt die Biodiversität und zerstört das ökologische Gleichgewicht. Versiegelte Flächen durch Gewerbebauten und Zufahrtswege verhindern zudem, dass Regenwasser in den Boden versickern kann. Dies erhöht das Risiko von Überschwemmungen, da das Wasser schneller abfließt und die Kanalisation überlasten kann.</p> <p>Als Anwohner der Elisabethhöhe werden wir in Zukunft – wenn der Flächennutzungsplan 2040 nach ihren jetzigen Planungen umgesetzt wird – zwischen Windkraftanlagen, Solarparks und Gewerbegebiet wohnen. Würde Ihnen das gefallen? Ist DAS Lebensqualität?</p> <p>So fordere ich daher eine umfassende Überarbeitung des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan 2040, die die o.g. Bedenken berücksichtigen und eine nachhaltige, umweltschonende Entwicklung der Gemeinde sicherstellt.</p> <p>Ich fordere außerdem, dass die Stadt Werder Havel nicht nur den wirtschaftlichen Profit in den Fokus nimmt. Wir alle sind dafür verantwortlich, was wir den nächsten Generationen hinterlassen. Und Sie als Politiker tragen dabei die größte Verantwortung! Werden Sie ihr gerecht.</p>	
Bürger 175 Vom 06.08.2024	<p>In der Anlage VI der Auslegung werden unter M1 Flächen ausgewiesen die für Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz vorgesehen sind.</p> <p>Die Flächen in der Gemarkung Derwitz sind keine Moorflächen. Im Jahre 1984-1986 wurde das gesamte Gebiet neu und tiefer ausgebaut. Es wurden Gräben bis zu 2 Meter tiefer ausgebaut und ein neues Schöpfwerk in Phöben errichtet. Dadurch hat sich der Wasserstand geändert. Das Poldergebiet mit dem Schöpfwerk Phöben umfasst ca. 4200 ha, und geht über die Grenzen der Stadt Werder hinaus. Aus Grünland wurde Ackerland, diese Änderung der Flächen wurde auch im</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u> In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen. Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbes-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundbuch vorgenommen. Dadurch hat eine Besiedlung in Gebieten stattgefunden, was vorher nicht möglich war.</p> <p>Der jetzige Zustand muss unbedingt bedacht werden.</p>	<p>serung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 176 Vom 08.08.2024	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit zum oben genannten Vorentwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans möchte ich als betroffener Anwohner im Rahmen der unter 4.7 dargestellten Ausführungen in der Begründung des Vorentwurfs zur Darstellung und Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaikanlagen (im folgenden PVA) folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Es verwundert sehr, dass im Rahmen der Begründung des Konzepts zur Feststellung angeblich geeigneter Flächen überwiegend die direkten Bereiche zu Anwohnern im Süden des Stadtgebiets ausgewiesen und als solche betitelt werden. Insofern möchte ich ausdrücklich um weitere Prüfung und ausführliche Abwägung bitten, soweit es um solche Bereiche geht in denen Anwohner direkt betroffen sind!</p> <p>Es ist nach hiesiger Auffassung nicht beachtet, dass zum umfassenden Schutz von Bewohnern, Natur und Landschaft PVA vorrangig im Innenbereich und hier insbesondere auf Wohn-Industrie und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten sind. In diesem Zusammenhang ist auch nicht ersichtlich in welcher Form und in welchem Umfang der „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik- Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) berücksichtigt wurde. Hier heißt es auf S.1: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden und Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen“. Diese Berücksichtigung hat vorrangig zu erfolgen und muss bei der Fortschreibung zwingend beachtet werden!</p> <p>Die Sonderbauflächen für PVA sind aus folgenden Gründen in den markierten Bereichen insbesondere auch in Bliesendorf abzulehnen:</p> <p>Immissionsbelastung Eintretende Dichte der PVA zur Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Metern und dadurch entstehende Einsehbarkeit und Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf → hier wird auf die notwendige Beachtung der Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 verwiesen: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden... Abstand zum Siedlungsreich... Weitere erheblicher Verlust des Erholungswertes und des Wertes der mit seinem eigenen Grund und Boden einhergeht</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, in diesem Zusammenhang bitte ich zu berücksichtigen, dass es bestimmte Gründe gibt, warum man in solche Landschaften wie Werder und Umgebung zieht und diese sichtlich und ohne scheinbare Rücksichtnahme mehr und mehr zerstört werden !</p> <p>Darf ich in diesem Zusammenhang die Frage stellen: Ob Sie direkt vor ihrer Haustür eine PVA haben möchten? Ich bin überzeugt davon, dass die Antwort NEIN lautet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Insofern bitte ich dies Sorgfalt, die sie vor Ihrer eigenen Haustür walten lassen würden, auch vor den Haustüren der Anwohner von Werder und den Ortsgebieten zu berücksichtigen!</p> <p>Belastung durch hochfrequentierte Töne der Anlagen an sich und der Wechselrichter</p> <p>Belastung durch erhebliche Hitzeentwicklung und Risiko von Brandentwicklung</p> <p>Umfang der Sonderbauflächen, welcher nicht mit der Wahrung einer intakten Umwelt unter Schonung natürlicher Ressourcen zusammen passt</p> <p>Letztlich auch: Die Ablehnung der Errichtung von Windenergieanlagen ist durch die Beschlüsse der SVV Werder klar formuliert! Wie passen nunmehr diese potentiellen Sonderbauflächen für PVA in diese Sichtweise? Ebenfalls äußerst kritisch zu betrachten und nach hiesiger Auffassung nicht ausreichend berücksichtigte ist der Umstand, dass erhebliche Sonderbauflächen für PVA eine weitere technogene Vorbelastung für die Errichtung weiterer Windenergieanlagen darstellt und dies nicht Ziel der Stadt Werder sein kann!</p> <p>Entsprechend der Stellungnahme sind die Kriterien für PVA entsprechend anzupassen und die derzeitige Potentialflächen strikt abzulehnen.</p>	<p>Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern:</p> <p>Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Bürger 177 Vom 07.08.2024	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffene Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie</p>	<p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potenziale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</p> <p>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technologischen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich-Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft, Abstand kann variieren z.B. Abhängig von Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen,</p> <p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaft Programm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild-</p>	<p>Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflä-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV-FFA technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: „Es handelt sich um Gebiete , die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur in Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden</p>	<p>chengröße nicht erreichen. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	
<p>Bürger 178 Vom 05.08.2024</p>	<p>hiermit beantrage ich für den Flächennutzungsplan für mein Grundstück (neu nach BOV) Flur 15, Flurstück 2L7 mit einer Fläche von 9635qm eine Nutzungsänderung von Landwirtschaftsfläche zu Wohnbaufläche.</p> <p>Nach der Flurneuordnung BOV ist dieses Grundstück mit separater Zufahrt am Dorfeingang und räumlicher Trennung durch das Langes Fenn als ein sehr geeignetes Grundstück für weiteren Wohnungsbau in Plötzin an zusehen.</p> <p>Gleichzeitig beantrage ich dieses Grundstück in den Innenbereich mit aufzunehmen.</p> <p>Als weiteren Punkt möchte ich die Fläche PV 12 bemängeln. Die Darstellung im Vorentwurf betrifft mein Grundstück (neu nach BOV) Flur 15, Flurstück 217. Nach Darstellung wären zerhackte Teilflächen dieses Grundstück für PV-Anlage vorgesehen. Aus der Offenlegung geht mir nicht hervor warum die PV-Fläche nicht mit Grundstücksgrenzen geplant wird und durch den aktuellen Vorentwurf Grundstücke in 3 Flächen geteilt werden.</p> <p>Ich bitte um Stellungnahme und Berücksichtigung meiner Anträge in die weitere Planung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Plötzin, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungspläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
Bürger 179 Vom 06.08.2024	<p>hiermit möchte ich zum ausliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 Stellung nehmen und hoffe, dass die Anmerkungen noch in die Weiterentwicklung Eingang finden.</p> <p>Schon der bestehende Flächennutzungsplan 2020 beschrieb Folgendes: <i>„Ein weiterer Siedlungsbereich der jüngeren Zeit befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches an der Mühlenbergstraße. Der Mühlenberg bildet darüber hinaus einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz.“</i></p> <p>Dieser Passus wurde auch in den Entwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes übernommen. Als Wohnbaufläche wurde 2008 allerdings nur der nördliche Halbring um den Mühlenberg dargestellt.</p> <p>Darauf wird im neuen Entwurf unter TÖP 6 (S. 72) mit einer Korrektur reagiert: <i>„Die Fläche TÖP 6 liegt an der Mühlenbergstraße im westlichen Bereich des Ortes Töplitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewie-</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kernitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Töplitz, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO)</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>sen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.“</i></p> <p>Diese Korrektur greift zu kurz. Entlang der Mühlenbergstraße befinden sich ca. 29 Wohngebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung, die über die Korrektur nicht erfasst werden. Hier leben 3-5% der Einwohner von Töplitz. Viele der rund um den Mühlenberg liegenden Wohnbauten entstanden schon in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts und bilden damit einen historisch gewachsenen Siedlungsbestand. Die Gemeinde Töplitz und später auch die Stadt Werder hatte darüber hinaus in den 90er Jahren geplant, die in den 70er Jahren entstandene Bebauung der Mühlenbergstraße durch einen Bebauungsplan rechtlich zu sichern. Bereits vor Erstellung des letzten FNP und auch danach sind mehrere Baugenehmigungen in dem Gebiet erteilt worden.</p> <p>Aus diesem Grund sollte die gesamte Wohnbebauung entlang der Mühlenbergstraße als städtebauliche Korrektur von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden.</p> <p>Begründung: Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht in mehreren Punkten den Zielen der Entwicklung des Flächennutzungsplans sowie den Grundsätzen des LEPro 2007:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beschreibung und Darstellung des baulichen Bestandes und der gegenwärtigen Nutzung (Ist-Stand); wo nötig Anpassung und Korrektur - Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in den Siedlungsbereichen und damit Festschreibung der Grundstücksnutzung (Bindungswirkung und Rechtssicherheit) - Anstreben einer verkehrssparenden Struktur und einer guten Erschließung (Resourcennutzung) <p>Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht auch den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP HR), die abstellen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (G 5.1) - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Arrondierung) (Z 5.2) - eine Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten, wenn sie an vor- 	<p>nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>handene Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Z 5.3)</p> <p>Am Mühlenberg wurde eine Umwandlung in vorrangige Wohnnutzung durch die erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre bereits größtenteils vollzogen (Z 5.3). Über die bereits vorhandene historische Bebauung hinaus wurden damit Nachverdichtungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur genutzt (G 5.1). Die Siedlung erstreckt sich, für Töplitz typisch, als straßenbegleitendes Siedlungsband entlang der gesamten Mühlenbergstraße bis zu Straße „Zur alten Fähr.“ Das Gebiet ist in sich abgeschlossen, bis auf wenige Lücken bebaut und bildet einen nahezu geschlossenen Ring um den Mühlenberg. Die Mühlenbergstraße erfüllt damit auch die städtebauliche Anforderung, den Ortsteil abzurunden (Z 5.2). Durch die Bebauung als Rundschluss entlang der Straße besteht keine Gefahr einer weiteren Zersiedelung. Das Zentrum des Mühlenbergs selbst ist unbebaute Waldfläche, die es auch zu erhalten gilt. Gleiches gilt für die Grünfläche südlich der Mühlenbergstraße, die sich zwischen den Straßen „Zur Badestelle“ und „Zur alten Fähr.“ befindet.</p> <p>Die Infrastruktur des Mühlenbergs wurde in den letzten Jahren nicht nur gesichert, sondern vollumfänglich ausgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trink- und Abwasseranschluss aller Gebäude (mit Anschlusszwang), - öffentlich geförderter Ausbau des Glasfasernetzes, - Asphaltierung des südlichen Teils Mühlenbergstraße. <p>Darüber hinaus umfasst das Gebiet entlang der Mühlenbergstraße gewerblich genutzte Ferienbungalow-Anlagen, die zusammen ca. 30% (ca. 150 Betten) der Übernachtungskapazitäten von Töplitz stellen.</p> <p>Die siedlungsbauliche Bedeutung und Entwicklung sowie gegenwärtige Nutzung des Mühlenbergs sollte daher auch vom Flächennutzungsplan unter TÖP 6 abgebildet und der bauliche Bestand dargestellt und somit gesichert werden.</p>	
<p>Bürger 180 Vom 08.08.2024</p>	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder(Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Wir kritisieren daran:</p> <p>Datenerhebung der Einwohnerzahl ist von 2018.</p> <p>Ignoriert wurde zudem, dass sich gegenüber dem geplanten Gewerbegebiet bereits das Gewerbegebiet der Gemeinde Ferch/Schwielowsee befindet. Dessen Erweiterung ist bereits beschlossene Sache.</p> <p>Aufgrund der schlechten Konjunktur stehen mehrere Gewerbeflächen der Stadt bereits frei (siehe Havelauen, Magna Park, (Ferch/Schwielowsee)).</p> <p>Der Bebauungsplan der Elisabethhöhe (betroffenes Gebiet) sieht eine lockere Bebauung vor, um den historischen Splittersiedlungscharakter zu bewahren. Diese soll nun jedoch mit Windkraftträdern, PV Anlagen und dem Gewerbegebiet überfrachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG).</p> <p>Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die zentrale Karl-Liebknecht -Straße ist Teil des Panoramawegs Werderobst und verliert somit massiv an touristischem Wert.</p> <p>Die Stadt erstickt im Stau, besonders seit auf den Autobahnen gebaut wird und die Bahnschranke für über 12 Stunden/Tag geschlossen ist. Ausgewichen wird über die Karl-Liebknecht-Straße, welche für einen solchen Ansturm und vor allem die großen Lasten der LKWs nicht ausgelegt ist. Zudem handelt es sich hier um eine Siedlung. Zu dem Thema Bahnschranken gab es beim RBB bereits vor einigen Monaten einen Bericht. Zwar läge das Gewerbegebiet unmittelbar an der Landstraße und damit am Zubringer zur Autobahn, jedoch kürzt der Verkehr gerne über die Elisabethhöhe und Glindower Platte ab, um die Autobahn zu wechseln. Dies ist auch deshalb möglich, weil die Karl-Liebknecht Straße nicht durch entsprechende Verkehrsschilder geschützt ist. Ein Plan dies zu ändern, liegt derzeit nicht vor.</p> <p>Die für PV und Gewerbegebiet geplanten Flächen sind heute gepachtete Ackerflächen. Dem hiesigen Landwirt wird die Lebensgrundlage entzogen, allein schon, weil aufgrund der Spekulation die Pachtpreise angezogen werden.</p> <p>Unsere Kritik an den PV Flächen: Um die Klimaziele der Stadt zu erreichen, würde es genügen, sämtliche öffentliche Gebäude und Parkplätze mit PV Anlagen auszustatten. Die Nutzung von eigenen Windkraftanlagen wurde in die Erstellung des FNP nicht mit einbezogen. Die Gemeinde Derwitz (Ortsteil Werders) konnte bereits durchsetzen, dass ihre PV Anlage mindestens 400m entfernt von den Anrainer entstehen dürfen. Gleiches Recht für alle würde bedeuten, dass es keinen Platz für die PV Anlagen auf der Elisabethhöhe gibt.</p>	<p>Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>- Beeinträchtigungen durch Blendwirkung</p> <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
<p>Bürger 181 Vom 05.08.2024</p>	<p>Hiermit möchte ich einige Hinweise, Korrektur- und Ergänzungswünsche zum aktuellen FNP-Entwurf einbringen.</p> <p>Ich bin Eigentümer der im Grundbuch von Alt Töplitz, Gemarkung Alt Töplitz, Flur 1, Flurstück 120/4, sowie Flurstück 85, 86 bezeichneten Grundstücke. Beide dort befindlichen Wohnhäuser wurden vor dem 2. Weltkrieg errichtet und werden seit dem nur zu Wohnzwecken genutzt.</p> <p>Die Grundstücke sind über die Gemeindestraße „Mühlenbergstraße“ erschlossen.</p> <p>1. Ich beantrage analog zur Neudarstellung TÖP 6 im Ortsteil Töplitz die Anpassung der o.g. Grundstücke als Wohnbaufläche (Bestand) als städtebauliche Korrektur.</p> <p>Begründung: Allgemein: Darstellung des aktuellen Ist-Zustandes im Flächennutzungsplan Der Flächennutzungsplan (FNP) erfüllt in der räumlichen Planung eine zentrale Rolle. Eine seiner wichtigsten Aufgaben besteht darin, die aktuelle Ist-Situation einer Gemeinde darzustellen. Gründe für die Darstellung der Ist-Situation im Flächennutzungsplan 1. Transparenz und Bürgerbeteiligung: o Offenlegung der Planungsgrundlagen: Durch die Darstellung der Ist-Situation wird transparent, auf welcher Grundlage zukünftige Planungen basieren. o Förderung der Bürgerbeteiligung: Bürgerinnen und Bürger können sich anhand des FNPs ein Bild von der aktuellen Situation machen und so an Planungsprozessen aktiv teilhaben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR).</p> <p>Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor.</p> <p>Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>2. Grundlage für zukünftige Entwicklungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Identifizierung von Potenzialen und Risiken: Die Ist-Analyse hilft, Entwicklungspotenziale zu erkennen und gleichzeitig Risiken zu minimieren. o Abwägung von Interessen: Durch die Darstellung der bestehenden Nutzungen können Konflikte zwischen verschiedenen Interessen frühzeitig identifiziert und Lösungen gefunden werden. <p>3. Koordinierung verschiedener Planungsinstrumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Verknüpfung mit anderen Plänen: Der FNP dient als Grundlage für detailliertere Planungsebenen wie Bebauungspläne und dient zur Abstimmung mit anderen Fachplänen (z.B. Verkehrsplanung, Umweltplanung). o Sicherung der Planungsqualität: Durch die Zusammenführung verschiedener Informationen wird eine ganzheitliche Betrachtung der Planung ermöglicht. <p>4. Rechtliche Sicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Planungssicherheit: Die Darstellung der Ist-Situation schafft Rechtssicherheit für alle Beteiligten, da sie als Grundlage für zukünftige Entscheidungen dient. o Schutz vor willkürlichen Entscheidungen: Der FNP schützt vor kurzfristigen und unüberlegten Eingriffen in die räumliche Ordnung. <p>Inhalte der Ist-Darstellung sind u. A.</p> <p>Bestand an Gebäuden und Flächen: Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft), Größe, Dichte</p> <p>Verkehrsinfrastruktur: Straßennetz, ÖPNV-Anbindung</p> <p>Grünflächen und Freiflächen: Parks, Wälder, Landwirtschaftliche Flächen</p> <p>Wasserflächen: Flüsse, Seen, Gewässer</p> <p>Schutzgebiete: Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete Technische Infrastruktur: Energieversorgung, Abwasserentsorgung</p> <p>Damit ist die Darstellung der Ist-Situation im Flächennutzungsplan eine unverzichtbare Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte räumliche Entwicklung. Sie ermöglicht Transparenz, Bürgerbeteiligung und eine abgestimmte Planung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Anforderungen des Umweltschutzes gerecht wird.</p> <p>Konkret:</p> <p>Korrekt ist, dass der Siedlungsbereich Mühlenberg, wie im FNP-Entwurf S. 26 beschrieben, einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz bildet.</p> <p>Allerdings entstand ein großer Teil des aktuellen Wohnbaubestandes bereits vor Mitte des vorigen Jahrhunderts, also nicht erst, wie im weiteren Text beschrieben, in jüngerer Zeit. Im Wesentlichen handelt es sich hier also um historisch gewachsenen</p>	<p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p> <p>Zu PV)</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Wohnbaubestand. Dieser Wohnbaubestand zieht sich um den gesamten Mühlenberg. Zusätzlich existiert eine Ferienhausbebauung, die im Wesentlichen in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Beispielhaft genannt seien hier die Ferienhausanlage der ehemaligen LPG Rötha auf den Flurstücken 132 und 133 oder die Siedlung des ehemaligen Porzellankombinat Kahla auf den Flurstücken 127 und 117/10. Beide Objekte werden heute gewerblich betrieben und bilden mit ihrer Bettenkapazität 30% der im FNP erwähnten in Töplitz bereitgestellten Übernachtungskapazitäten.</p> <p>Unter Töplitz Lfd-Nr. im Plan: TÖP 6 (S. 72) (Anmerkg.: Ortsteil in der Tabelle sollte von Phöben auf Töplitz korrigiert werden) soll der Versuch unternommen werden, den Planentwurf der tatsächlichen Bebauungs- und Nutzungssituation anzupassen. Hier heißt es:</p> <p>„Die Fläche TÖP6 liegt an der Mühlenbergstraße im westlichen Bereich des Ortes Töplitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert Siehe Anlage A. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.“</p> <p>Die lt. FNP-Entwurf geänderte Fläche stellt nur einen Bruchteil der teilweise seit mehr als 100 Jahren existierenden Wohnbebauung rund um den Mühlenberg dar. Siehe Anlagen B.</p> <p>Zudem ist der gesamte Bereich Mühlenbergstraße infrastrukturell voll erschlossen.</p> <p>Es liegen an: Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, Glasfaser. Zudem ist die Mühlenbergstraße mit einer Beton- bzw. Asphaltdecke versehen.</p> <p>Die Bebauung am Mühlenberg hat sich in den vergangenen Jahren durch gezielte Baugenehmigungen verdichtet. Die Siedlungsstruktur, charakteristisch für Töplitz als straßenbegleitendes Band entlang der Mühlenbergstraße, wurde dabei konsequent weiterentwickelt. Das Gebiet, das sich als nahezu geschlossener Ring um den Mühlenberg erstreckt, bildet eine städtebaulich selbstständige Einheit. Durch diese Entwicklung wurde die Siedlungsgrenze stabilisiert und eine weitere Zersiedelung verhindert. Weiterhin existieren im Bereich des Mühlenberges seit mehr als 50 Jahren Beherbergungsbetriebe mit Ferienhauscharakter.</p>	<p>fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die siedlungsbauliche Entwicklung am Mühlenberg hat dadurch einen derart hohen Stellenwert, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans (TÖP 6) unerlässlich ist, um die tatsächliche Nutzung und den baulichen Bestand adäquat darzustellen. Eine Anrechnung auf weitere Entwicklungsoptionen ist hier nicht gegeben, da es sich um ein zum Teil seit mehr als einem Jahrhundert zu Wohnzwecken genutzten Bestand handelt.</p> <p>Ich bin ebenfalls Miteigentümer der Flurstücke 119/2 und 83, Flur1 Gemarkung Alt-Töplitz. Grundbuch von Alt-Töplitz.</p> <p>2. Ich beantrage die Prüfung und Ausweisung der Fläche Gemarkung Töplitz, Flur 1, Flst.: 119/2 für eine PV-Anlage Das ehemals als Pfirsich- und später als Sanddornanbaufläche genutzte Flurstück liegt seit mehreren Jahren brach. Sie besitzt eine Größe von ca. 1ha.Es handelt sich um eine abgeschlossene Fläche. Die auch auf Geobasis eingezeichnete Überfahrt ist weder rechtlich gesichert, noch genehmigt und kann vom Eigentümer jederzeit geschlossen werden. Gleiches gilt im Wesentlichen für die Zufahrt auf dem Flurstück 83. Zudem befindet sich auf dem Flurstück 119/2 eine 50 kV-Trafo-Station. Damit wäre bereits die Einspeisemöglichkeit gegeben. Obwohl es sich in einem Landschaftsschutzgebiet befindet, bietet sich die Fläche aufgrund seiner Lage geradezu für eine PV-FFA an.</p> <p>1. Verträglichkeit mit dem Schutzzweck:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Minimierung von Eingriffen: Die Anlage kann so gestaltet werden, dass sie den Landschaftscharakter möglichst wenig beeinträchtigt. o Ausweisung von Ausgleichsflächen: Eingriffe sind nicht erforderlich, daher können Ausgleichsmaßnahmen entfallen. o Schutz von Flora und Fauna: Die Anlage würde keine Lebensräume bedrohter Arten zerstören. <p>2. Landschaftsverträglichkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Gestaltung: Die Anlage würde sich harmonisch in die Landschaft einfügen und optisch keine Beeinträchtigung darstellen. o Standortwahl: Die Anlage läge nicht exponierten Lagen und Sichtachsen. o Verschattung: Eine Verschattung auf umliegende Flächen entfällt. <p>3. Technische Aspekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Effizienz: Einsatz von hochleistungsfähigen Modulen und Komponenten. o Langlebigkeit: Verwendung hochwertiger Materialien für eine lange Lebensdauer. o Sicherheit: Einhaltung aller relevanten Sicherheitsstandards. <p>4. Regionale Akzeptanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> o Beteiligung der Öffentlichkeit: Ein frühzeitiger und transparenter Beteiligungspro- 	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zess ist wichtig. o Kommunikation: Die Vorteile der Anlage für die Region sollten deutlich kommuniziert werden.</p> <p>Argumente für PV-FFA in LSG Klimaschutz: PV-FFA leisten einen wichtigen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz. Regionalwirtschaft: Die Anlagen schaffen Arbeitsplätze und stärken die regionale Wirtschaft. Landnutzung: Auf diesem Standort kann eine PV-FFA eine Brachfläche einer ökologischen umweltverträglichen Nutzung zugeführt werden. Naturschutz: Durch gezielte Maßnahmen können PV-FFA sogar positive Effekte für die Natur haben, z.B. durch die Schaffung von Lebensräumen für bestimmte Tierarten.</p> <p>Fazit Die Errichtung einer PV-FFA auf dem betreffenden Flurstück ist sinnvoll und möglich. Sie würde einen wichtigen Beitrag zur Energiewende und damit zum Klimaschutz leisten. Entscheidend ist eine sorgfältige Abwägung aller Interessen und eine umsichtige Planung. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und die Berücksichtigung der genannten Kriterien könnte die PV-FFA zu einem Gewinn für die Umwelt und die Gesellschaft werden.</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Anlage A/FNP Entwurf Ausschnitt Mühlenberg</p> 	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Anlage B: Erschließung</p> 	
<p>Bürger 182 Vom 08.08.2024</p>	<p>Hiermit übermittle ich Ihnen meine Stellungnahme zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder Havel.</p> <p>Ich bin Eigentümer des Grundstücks</p> <p>1. Flur 14 Flurstück 53 Jägerstr., Grundbuch von Glindow Blatt 3327</p> <p>Als Eigentümer dieses Grundstücks rüge ich hiermit die Ausweisung der mit PV15 bezeichneten Fläche. Als unmittelbarer Nachbar besteht die Wahrscheinlichkeit, dass die Installation einer solchen überdimensionierten PV-Anlage mich in meinen Rechten verletzt und starke Auswirkungen auf die Lebensqualität meiner Familie mit sich bringt. Ausgehend davon, dass hier seit Jahrzehnten genutztes fruchtbares Ackerland nicht mehr zur Verfügung stehen soll, ist mit einer Großzahl von Emissionen zu rechnen. Es ist mit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen, insbesondere für den Lebensraum der dort ansässigen Wildtiere sowie für die Existenz der dort ansässigen Brut- und Rastvögel.</p> <p>Ferner ist anzuführen, dass die PV-Anlage einfach überdimensioniert und zu dicht an die angrenzende Wohnbebauung geführt ist. Von daher ist schalltechnisch mit einer Schanzewirkung zu rechnen, des Weiteren mit einer massiven Lärmbelastung durch die Vielzahl der Motoren, Trafos und Gleichrichter, mit Beeinträchtigung-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>gen durch Lichtreflektionen (Blendwirkung) bei der für diese Anlagen üblichen Höhe der PV-Module, mit Emissionen durch entstehende Wärme und Elektromog.</p> <p>Ferner erhebe ich Einspruch gegen die Planung der Erweiterung der Gewerbeflächen an der Straße nach Bliesendorf (neben/hinter dem Baustoffhändler). Diese Ausweisung als Gewerbeflächen in diesem Bereich, der überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, ist mit dem Charakter dieser Mikrolage nicht vereinbar und führt perspektivisch zu verstärktem Fahrzeugverkehr und Lärm- und sonstigen Emissionen der ohnehin bereits stark befahrenen Straße.</p> <p>2. Flur 13 Flurstücke 235 und 243, Hoher Weg 84, Werder (Havel)</p> <p>Als Eigentümer dieses Grundstücks rüge ich die Ausweisung dieses Bereiches als Gartenland. Aus meiner Sicht ist die Bebaubarkeit dieser Flurstücke gegeben und geboten. Unter Betrachtung der in diesem Bereich bereits genehmigten Wohnungs- und Gewerbebebauung (zuletzt wurde ein Einfamilienhaus 3 m neben meiner Grundstücksgrenze errichtet) erscheint es als unverhältnismäßig, diesen Bereich von einer Bebaubarkeit auszunehmen. Der guten Ordnung halber weise ich darauf hin, dass der unter der Adresse Hoher Weg 84 in die Tiefe des Grundstücks zum Kesselberg führende Weg ein Privatweg ist, der in meinem Eigentum steht. Ich werde in Kürze allen Nichtberechtigten die Nutzung dieses Weges unter Umsetzung geeigneter Maßnahmen untersagen.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weni-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>ger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Zu den Grundstücken am Hohen Weg: Die genannten Grundstücke waren bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen sichern. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frichtluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Unabhängig davon, befindet sich das betroffene Grundstück nicht unmittelbar an für die im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Wohnbauflächen, in dem sich eine Zugehörigkeit begründen lassen.</p>
Bürger 183 Vom 07.08.2024	unter Bezug auf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 - Ausweitung der auf S. 72 ausgewiesenen Fläche TÖP 6 ist	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR).</p> <p>Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nach Prüfung Folgendes festzustellen: Der Flächennutzungsplan (FNP) beschreibt auf Seite 26: <i>„Ein weiterer Siedlungsbereich der jüngeren Zeit befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches an der Mühlenbergstraße. Der Mühlenberg bildet darüber hinaus einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz.“</i></p> <p>Auf diese Entwicklung nimmt der FPN unter TÖP 6 auf der S. 72 (Anlage A) mit folgender Anmerkung Bezug: <i>„Die Fläche TÖP 6 liegt an der Mühlenbergstraße im westlichen Bereich des Ortes Töplitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur. Eine Anrechnung auf die zusätzlichen Entwicklungsoptionen wird in diesem Einzelfall nicht gesehen, da der vorhandene Bestand seit Jahren dem Zweck des Wohnens dient.“</i></p> <p>Dies und weitere Überlegungen zur Betrachtung der gegenwärtigen Situation mehrerer Anwohner des Mühlenberges ziehen den Bedarf einer Stellungnahme nach sich: Die unter TÖP 6 beschriebene Korrekturfläche sollte größer gefasst werden. In der Realität befinden sich entlang der Mühlenbergstraße mindestens 29 Wohngebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung, die über die Korrektur nicht erfasst werden. Hier leben 3-5% der Einwohner von Töplitz. Schon vor Erstellung des letzten FNP und auch danach sind Rücksprache zwischen den Anwohnern mehrere Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund sollte die gesamte Wohnbebauung entlang der Mühlenbergstraße als städtebauliche Korrektur von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche mit folgender Begründung geändert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht in mehreren Punkten den Zielen und der Funktion des FNP, so wie die - Darstellung und Beschreibung der gegenwärtigen Nutzung - Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und damit die Festschreibung der Grundstücksnutzung (Bindungswirkung) - verkehrssparende Struktur und gute Erschließung. <p>Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht auch den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans, die abstellen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (G 5.1) - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Z 5.2) - eine Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Z 5.3). 	<p>Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Am Mühlenberg wurde eine Umwandlung in vorrangige Wohnnutzung durch die erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre bereits größtenteils vollzogen (Z 5.3). Es wurden damit Nachverdichtungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur genutzt (G 5.1). Die Siedlung erstreckt sich töplitztypisch als straßenbegleitendes Siedlungsband (S. 26) entlang der gesamten Mühlenbergstraße bis zu Straße „Zur alten Fähr.“ Das Gebiet ist in sich abgeschlossen, bis auf wenige Lücken bebaut und bildet einen Ring um den Mühlenberg. Die Mühlenbergstraße erfüllt damit auch die städtebauliche Anforderung, den Ortsteil abzurunden (Z 5.2). Durch die Orientierung als Rundschluss entlang der Straße besteht keine Gefahr einer weiteren Zersiedelung. Das Zentrum des Mühlenbergs selbst ist unbebaute Waldfläche, die es auch zu erhalten gilt. Gleiches gilt für die Grünfläche südlich der Mühlenbergstraße, die sich zwischen den Straßen „An der Badestelle“ und „Zur alten Fähr“ befindet.</p> <p>Die Infrastruktur des Mühlenberges wurde in den letzten Jahren nicht nur gesichert, sondern ausgebaut. Hier sei zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - der, auch für jeden Anwohner kostenintensive Zwangsanschluss an den Trink- und Abwasseranschluss der Gemeinde, dabei wurde auch nicht nach normaler Wohnbebauung oder Wochenendnutzung differenziert, vor allem bei der Bemessung der Kosten pro qm des Grundstücks für diese Zwangsmaßnahme, die Kosten insgesamt wären ebenso mit einem zentralen Anschluss eines unwirtschaftlichen Gebietes kaum zu vereinbaren - öffentlich geförderter Ausbau des Glasfasernetzes, - Asphaltierung der Mühlenbergstraße. <p>Darüber hinaus umfasst das Gebiet entlang der Mühlenbergstraße gewerblich genutzte Ferienbungalow-Anlagen, die zusammen ca. 30% (ca. 150 Betten) der Übernachtungskapazitäten von Töplitz stellen. Die siedlungsbauliche Entwicklung und gegenwärtige Nutzung des Mühlenbergs sollte daher auch vom FNP unter TÖP 6 abgebildet und der bauliche Bestand gesichert werden.</p> <p>Abschließen möchte ich mit dem öffentlich bekannten Anliegen der Bundesbauministerin, die seit 2023 zur Entlastung der kaum zu beherrschenden Wohnungsnot in Großstädten eine Orientierung in den ländlichen Raum forciert, bewirbt und daran weiter festhält, siehe u.a. auch den TS-Artikel vom 27.07.2024: https://www.tagesschau.de/inland/innenpolitik/geywitz-wohnungsnot-100.html.</p> <p>Ich bitte freundlich um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der Stellungnahme und verbleibe</p>	
Bürger 184	ich bin Eigentümer des Grundstückes Mühlenbergstraße 14, 14542 Werder (Havel),	Kenntnisnahme.



Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 07.08.2024	<p>Gemarkung Alt Töplitz, Flur 1, Flurstück 120/1 Ich beantrage analog zur Neudarstellung TÖP 6 im Ortsteil Töplitz die Anpassung als Wohnbaufläche bzw. Wochenend-Ferienhausgebiet (Bestand) als städtebauliche Korrektur.</p> <p>Seit über 60 Jahren befinden sich an der Mühlenbergstraße Wochenend- Ferienhäuser.</p> <p>Die Darstellung der Ist-Situation im Flächennutzungsplan ist eine unverzichtbare Grundlage für eine nachhaltige und zukunftsorientierte räumliche Entwicklung. Sie ermöglicht Transparenz, Bürgerbeteiligung und eine abgestimmte Planung, die den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Anforderungen des Umweltschutzes gerecht wird.</p> <p>Korrekt ist, dass der Siedlungsbereich Mühlenberg, wie im FNP-Entwurf S. 26 beschrieben, einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz bildet.</p> <p>Allerdings entstand ein großer Teil des aktuellen Wohnbaubestandes bereits vor Mitte des vorigen Jahrhunderts. Im Wesentlichen handelt es sich hier also um historisch gewachsenen Wohnbaubestand. Dieser Wohnbaubestand zieht sich um den gesamten Mühlenberg.</p> <p>Zusätzlich existiert eine Ferienhausbebauung, die im Wesentlichen in den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Beispielhaft genannt seien hier die Wochenend- und Ferienhäuser innerhalb der Mühlenbergstraße sowie die Ferienhausanlage der ehemaligen LPG Rötha auf den Flurstücken 132 und 133 oder die Siedlung des ehemaligen Porzellankombinat Kahla auf den Flurstücken 127 und 117/10. Beide Objekte werden heute gewerblich betrieben und bilden mit ihrer Bettenkapazität 30% der im FNP erwähnten in Töplitz bereitgestellten Übernachtungskapazitäten.</p> <p>Zudem ist der gesamte Bereich Mühlenbergstraße infrastrukturell voll erschlossen. Es liegen an:</p> <p>Wasser, Abwasser, Gas, Telefon, Glasfaser. Zudem ist die Mühlenbergstraße mit einer Beton- bzw. Asphaltdecke versehen.</p> <p>Die Bebauung am Mühlenberg hat sich in den vergangenen Jahren durch gezielte Baugenehmigungen verdichtet. Die Siedlungsstruktur, charakteristisch für Töplitz als straßenbegleitendes Band entlang der Mühlenbergstraße, wurde dabei konsequent weiterentwickelt. Das Gebiet, das sich als nahezu geschlossener Ring um den Mühlenberg erstreckt, bildet eine städtebaulich selbstständige Einheit. Durch diese Entwicklung wurde die Siedlungsgrenze stabilisiert und eine weitere Zersiedelung verhindert. Weiterhin existieren im Bereich des Mühlenberges seit mehr als 50 Jahren Beherbergungsbetriebe mit Ferienhauscharakter. Die siedlungsbauliche Entwicklung am Mühlenberg hat einen solchen Stellenwert, dass eine Anpassung des Flächennutzungsplans (TÖP 6) unerlässlich ist, um die tatsächliche Nutzung und den baulichen Bestand adäquat darzustellen. Eine Anrechnung auf weitere Entwicklungsoptionen ist hier nicht gegeben, da es sich um ein zum Teil seit mehr als einem Jahrhundert zu Wohnzwecken genutzten Bestand handelt.</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR).</p> <p>Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor.</p> <p>Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Anlage B: Erschließung</p> 	
<p>Bürger 185 Vom 05.08.2024</p>	<p>Stellungnahmen/ Vorschläge: Änderung des FNP von derzeitiger Ausweisung als Grünflächen in zukünftige Sonderbaufläche Wh (Wochenendhausgebiet) Für die Flurstücke: Werder-Petzow, Flur 26, Flurstücke 328, 330, 335, 576, 325-1, 325-2, 326-3, 326-4 Anschrift: 14542 Werder, Am Riegelberg 31 bis 36 und Fercher Straße 9A (siehe Anlage A1)</p> <p>Erläuterungen: Die oben aufgeführten Grundstücke befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Campingplatz "Blütencamping Riegelspitze". Dieser Campingplatz – und auch die benachbarten Grundstücke – wurden rechtskräftige Bebauungspläne bereits seit den 1960er Jahren von der Stadt Werder zum Zwecke der Freizeit und Wochenenderholung entwickelt.</p> <p>Dafür liegen genehmigte Bebauungspläne sowohl der Stadt Werder als auch der Kreisbehörde für die Bebauung mit Wochenendhäusern vor.</p> <p>Beispielgebend füge ich Bebauungspläne für die oben genannten Flurstücke an (Anlage A2, A3).</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Die Anfrage, auf eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ kann aufgrund der Lage, hier innerhalb des Freiraumverbunds des Landesentwicklungsplans (LEP HR) nicht aufgenommen werden. Zielstellung der Landesplanung ist den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Mit einer „neuen“ Ausweisung als Sonderbaufläche, auch wenn hier nur der Bestand gesichert werden soll, würde dem Zielanspruch nicht Rechnung tragen und so einen Widerspruch zum § 1 Abs. 4 BauGB darstellen. Danach sind Bauleitpläne, hier der FNP, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit der weiterhin dargestellten Ausweisung als Grünfläche besteht kein Widerspruch zum Freiraumverbund. Darüberhinaus genießen die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen innerhalb des angefragten Bereiches Bestandsschutz.</p> <p>Der Campingplatz Riegelspitze wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>1989 und 1995 wurden die letzten Baugenehmigungen erteilt. Letztgenannte unter landschaftsschutzrechtlicher Genehmigung für die Erweiterung eines Bungalows im Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Seengebiet“ Az: N PG §72 PM-PL 307.</p> <p>Insgesamt befinden sich auf den genannten Flurstücken mit einer Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha bereits 30 genehmigte Wochenendhäuser. Das genannte Wochenendhausgebiet ist mit Zuwegungen, der Versorgung von elektrischem Strom, Trinkwasser und PKW-Stellplätzen voll erschlossen.</p> <p>Die weiteren Bebauungspläne und Baugenehmigungen können bei Bedarf vorgelegt werden, sind aber auch im Archiv der Stadt Werder einsehbar. Sowohl der Campingplatz als auch die angrenzenden Flurstücke befanden sich vor 1989 in einem ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG), das dem heutigen LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998 entspricht.</p> <p>Weil der Status als Wochenendhausgebiet bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne ab den 1990er Jahren nicht übernommen wurde, beantrage ich hiermit, den für die o.g. Flurstücke bereits früher vorhandenen Status als Wochenendhausgebiet im zukünftigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche Wh (Wochenendhausgebiet) erneut auszuweisen und damit zukünftig durch die Kennzeichnung als Sonderbaufläche Wh im Flächennutzungsplan 2040 der Realität anzupassen.</p> <p>Begründung: In unmittelbarer Nachbarschaft unserer Grundstücke befinden sich die im FNP 2020-FNP2040 neu ausgewiesenen Sonderbauflächen WER 25 und WER 26 (Anlage I, 2024, S. 107 bis 108, "Erschließung am Strengfeld").</p> <p>Gemäß der Begründung der Stadt Werder/ Havel im zu beschließenden FNP 2040 für die geplanten und ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet liegenden Sonderbauflächen Wh für WER 25 und WER 26 wird aufgezeigt, dass eine sensible und angepasste Nutzung als Sonderbauflächen Wh in Einklang mit den Zielen des Landschaftsschutzes in jeder Hinsicht möglich ist: Durch die Ausweisung als Sonderbauflächen Wh kann eine kontrollierte und geplante Entwicklung sichergestellt werden, die den ökologischen Wert der Fläche respektiert und gleichzeitig Erholungsmöglichkeiten bietet.</p> <p>Zusammenfassend existieren also aus unserer Sicht stichhaltige Gründe für die Ausweisung der o.g. Fläche am westlichen Ufer des Glindower Sees als Sonderbaufläche Wh. Hier meinen wir sowohl die bereits bestehenden Nutzungsmuster die bereits erfolgte jedoch nicht übernommene Ausweisung als Wochenendhausgebiet die bereits bestehenden Baugenehmigungen die bereits bestehende Erschließung (Strom, Wasser, Zuwegung). die Nähe zum Campingplatz die Möglichkeit einer umweltverträglichen Entwicklung im Sinne einer zuvor zitierten</p>	<p>gung des damaligen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welche sich zur damaligen Zeit in Aufstellung befand, waren die Festlegungen des Freiraumverbundes geringfügig anders formuliert, sodass keine Betroffenheit gegeben und eine Aufnahme des Campingplatzes möglich war. Mit der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wird der Bestand nun übernommen. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine Einwendungen erhoben. Mit dem Vorentwurf des FNP sind die Ziele der Raumordnung beachtet.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;">  <p>Ausschnitt LEP B-B</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Ausschnitt LEP HR (Grünstreifen = Freiraumverbund)</p> </div> </div>

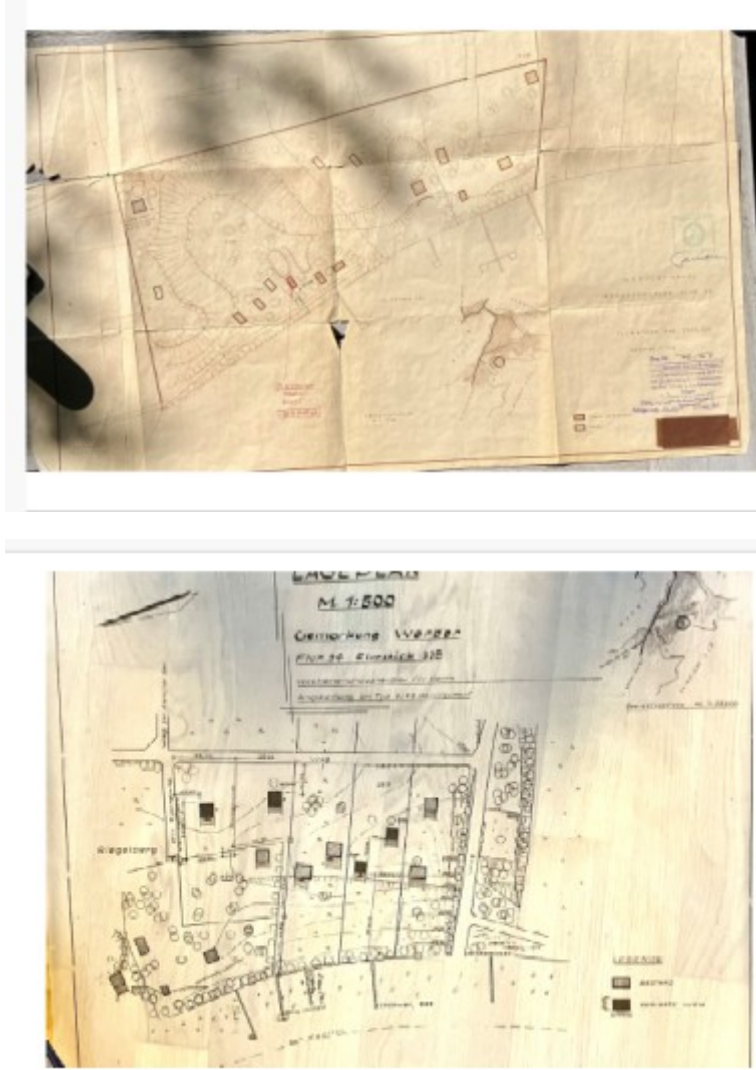
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Begründung der Stadt Werder / Havel selbst im Entwurf zum FNP 2040 für die neuen Sonderbauflächen Wh „WER 25“ und „WER 26“.</p> <p>Eine solche Entscheidung würde die touristische Attraktivität und die Erholungsqualität der Region nachhaltig stärken bei gleichzeitiger Beibehaltung der ökologischen Qualität.</p> <p>Es geht uns mithin nicht um eine zusätzliche Bereitstellung von Wochenendhäusern, sondern lediglich um eine de facto Anerkennung des Gebiets als Sonderbauflächen Wh – als welche es derzeit und seit den 1960er Jahre bereits genutzt wird. Die vorgeschlagene Umwandlung der von mir referenzierten Flächen hätte keinerlei Eingriffe in die Natur zu Folge. Es bestehen auf diesen Flächen bereits Wochenendhäuser mit Bestandsschutz aus DDR-Zeiten. Diese sind nachweislich durch Bebauungspläne genehmigt.</p> <p>Es ist daher plausibel und wäre nur folgerichtig bzw. überfällig, auch die von uns spezifizierte Fläche am westlichen Ufer südlich des Campingplatzes als Sondernutzungsfläche Wh auszuweisen, und damit die gegenwärtige Nutzung im zukünftigen FNP sachengerecht abzubilden.</p> <p>Quellen: Geoportal der Stadt Werder (Havel). Amtsblatt der Stadt Werder (Havel), 2024. Anlage I, Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040, Begründung – Vorentwurf, Stand: 07.06.2024.</p> <p>Anlagen zur Mail: A1 -Übersicht über das Wochenendhausgebiet „Am Riegelberg“ A2 -Bebauungsplan vom 11.04.67 für Flst. 330 A3 -Bebauungsplan Flst 335 und 328 und 576</p>	

Stadt Werder (Havel). Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anfragen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div data-bbox="409 212 1120 252"> <p>www.geoportal-werder-havel.de Anlage A1</p> <p>Auszug vom 31.07.2024 M 1 : 1500 (DIN A4)</p> </div>  <div data-bbox="409 1072 620 1120"> <p>Wohnen/Erholungsgebiet "Am Riegelberg" Flur 570, 525, 526, 528, 530, 535, 538 Fläche ca. 2,7 ha.</p> </div> <div data-bbox="409 1142 1099 1187"> <p>Die Kartenanfertigung wurde aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet. Korrektheit, Vollständigkeit und Lagegenauigkeit entsprechend dem angegebenen Maßstab ohne Gewähr. Geoportal enthält ausschließlich die Information und besitzen keine Rechtsverbindlichkeit. Kartenanfertigungen, die auf der Grundlage des Lageinformationssystems des Landes Brandenburg basieren, ersetzen nicht den amtlichen Nachweis. Dieser ist bei den zuständigen Stellen erhältlich. Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 33 bezogen auf das Europäische Terrestrische Referenzsystem (ETRS2000). Kartenanfertigung ist genehmigt.</p> </div> <div data-bbox="409 1192 705 1206"> <p>© Stadt Werder (Havel) 2024 © GeoBasis-DE/LGS 2024, 04-deby-0-0</p> </div>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		
Bürger 186 Vom 08.08.2024	Als betroffene Anwohnerin des oben genannten Vorentwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:	Kenntnisnahme. Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sollten Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich, beispielsweise auf Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten oder auf bereits versiegelten Flächen wie Parkplätzen, errichtet werden. Im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ der Stadt Werder (Havel) wird auf Seite 1 erläutert: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potenziale von Dachflächen, Wänden und Fassaden allein würde schon zur Errichtung von PV Anlagen auf bereits versiegelten Flächen sind deutlich geringere negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten als bei der Errichtung von PV-Anlagen auf Freiflächen. Daher sollte diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt werden.“</p> <p>Trotz dieser wichtigen Erkenntnisse sieht der Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Süden des Stadtgebiets von Werder (Havel) umfangreiche Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor.</p> <p>Als Anwohnenden in von Elisabethhöhe lehne ich die Ausweisung dieser Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen aus folgenden Gründen entschieden ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohnerinnen und Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits erheblich durch die Windkraftanlagen im Wald und deren Immissionen in ihrem Landschaftsbild beeinträchtigt. Die geplanten PV-Freiflächenanlagen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage würden durch die optischen und akustischen Belastungen (z.B. Wechselrichter) eine zusätzliche, unzumutbare Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität darstellen.</p> <p>Die hohe Dichte von PV-Freiflächenanlagen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage, mit einem Abstand von lediglich 100 Metern zum Siedlungsrand und vollständiger Sichtbarkeit für Anwohnenden, lehne ich strikt ab. Ich verweise hierbei auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom August 2023, in der es heißt: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden.“ Ein ausreichender Abstand zum Siedlungsbereich ist erforderlich, um das Ortsbild, die Erholungsfunktion und die Kulturlandschaft zu sichern. Der Abstand kann je nach Topographie und optischer Wahrnehmbarkeit der Anlagen variieren.</p> <p>Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht durch LSG-Verordnungen, NSG oder Natura 2000-Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit optisch beeinträchtigenden PV-Freiflächenanlagen freigehalten werden. Dies trifft auf den südlichen Teil von Glindow bei Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu, die im Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) unter 3.6 „Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild“ ausgewiesen ist und daher von</p>	<p>Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen,</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>PV-Freiflächenanlagen freigehalten werden sollte.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes weiter an Erholungswert verlieren. Die Einfriedung der PV-Anlagen führt zudem zum Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft und damit zu einer Einschränkung der Erholungsfunktion. Die einzigartige Glindower Kulturlandschaft würde durch die PV-Anlagen entstellt, wodurch auch der Tourismus, insbesondere im Bereich der Rad- und Wanderwege, gefährdet wäre.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Laut der Gemeinsamen Arbeitshilfe PV-FFA vom August 2023 handelt es sich bei den betroffenen Gebieten um Wald- und Offenlandschaften, die vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind zwar nicht alle durch einen Rechtsstatus wie NSG oder LSG gesichert, sollten aber aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen berücksichtigt werden.</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg sind unter Punkt 3 „Schutzbezogene Ziele-Arten und Lebensgemeinschaften“ störungsarme Räume ausgewiesen, zu denen auch die Bereiche um Bliesendorf gehören. Die Umzäunung der PV-Anlagen würde zu einer Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren führen, was dem Erhalt dieser Lebensräume widerspricht und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken oder verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf findet aufgrund der örtlichen Nähe derzeit ein reger Austausch der Population statt.</p> <p>Die für PV-Freiflächenanlagen vorgesehenen Flächen südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von Wildgänsen und Kranichen genutzt. Diese wassergebundenen Arten verwechseln die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser, was zu einer erhöhten Verletzungsgefahr für die Vögel führt. Die Ackerflächen dienen den Wildgänsen und Kranichen auch als Nahrungsquelle, die durch die PV-Anlagen verloren gehen würde.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet von Glindow ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hotspot für Rotmilane und Schwarzmilane. Diese Greifvögel nutzen die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat. Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV-Anlagen nicht jagen können, würden diese Potenzialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützten Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module sind weitere negative Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Zudem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne ab, die sich auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und einen Verdrängungseffekt</p>	<p>sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>bei Wildtieren auslösen können.</p> <p>Darüber hinaus müsste die bestehende Infrastruktur angepasst bzw. erweitert werden, was zu Bauarbeiten und Verkehrsbehinderungen führen würde. Als Anwohnerin fühle ich mich nicht ausreichend informiert. Statt die Natur für die Installation von PV-Anlagen zu opfern, wäre es sinnvoller, die Anwohnenden der Stadt Werder (Havel) bei der Installation von PV-Anlagen auf ihren eigenen Grundstücken zu fördern, damit Werder einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass die Kriterien für PV-Freiflächenanlagen entsprechend angepasst und die Potenzialflächen grundsätzlich abgelehnt werden sollten.</p>	
Bürger 187 Vom 08.08.2024	<p>Als betroffene Anwohnerin des oben genannten Vorentwurfs des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sollten Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich, beispielsweise auf Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten oder auf bereits versiegelten Flächen wie Parkplätzen, errichtet werden. Im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ der Stadt Werder (Havel) wird auf Seite 1 erläutert: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potenziale von Dachflächen, Wänden und Fassaden allein würde schon zur Errichtung von PV Anlagen auf bereits versiegelten Flächen sind deutlich geringere negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten als bei der Errichtung von PV-Anlagen auf Freiflächen. Daher sollte diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt werden.“</p> <p>Trotz dieser wichtigen Erkenntnisse sieht der Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Süden des Stadtgebiets von Werder (Havel) umfangreiche Sonderbauflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vor.</p> <p>Als Anwohnenden in von Elisabethhöhe lehne ich die Ausweisung dieser Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen aus folgenden Gründen entschieden ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohnerinnen und Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits erheblich durch die Windkraftanlagen im Wald und deren Immissionen in ihrem Landschaftsbild beeinträchtigt. Die geplanten PV-Freiflächenanlagen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage würden durch die optischen und akustischen Belastungen (z.B. Wechselrichter) eine zusätzliche, unzumutbare Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität darstellen. Die hohe Dichte von PV-Freiflächenanlagen in unmittelbarer Nähe zur Ortslage, mit einem Abstand von lediglich 100 Metern zum Siedlungsrand und vollständiger</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungs-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Sichtbarkeit für Anwohnenden, lehne ich strikt ab. Ich verweise hierbei auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom August 2023, in der es heißt: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden.“ Ein ausreichender Abstand zum Siedlungsbereich ist erforderlich, um das Ortsbild, die Erholungsfunktion und die Kulturlandschaft zu sichern. Der Abstand kann je nach Topographie und optischer Wahrnehmbarkeit der Anlagen variieren.</p> <p>Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht durch LSG-Verordnungen, NSG oder Natura 2000-Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit optisch beeinträchtigenden PV-Freiflächenanlagen freigehalten werden. Dies trifft auf den südlichen Teil von Glindow bei Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu, die im Landschaftsprogramm Brandenburg (LaPro) unter 3.6 „Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild“ ausgewiesen ist und daher von PV-Freiflächenanlagen freigehalten werden sollte.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes weiter an Erholungswert verlieren. Die Einfriedung der PV-Anlagen führt zudem zum Verlust der freien Zugänglichkeit der Landschaft und damit zu einer Einschränkung der Erholungsfunktion. Die einzigartige Glindower Kulturlandschaft würde durch die PV-Anlagen entstellt, wodurch auch der Tourismus, insbesondere im Bereich der Rad- und Wanderwege, gefährdet wäre.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Laut der Gemeinsamen Arbeitshilfe PV-FFA vom August 2023 handelt es sich bei den betroffenen Gebieten um Wald- und Offenlandschaften, die vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind zwar nicht alle durch einen Rechtsstatus wie NSG oder LSG gesichert, sollten aber aufgrund ihrer ökologischen Bedeutung bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen berücksichtigt werden.</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg sind unter Punkt 3 „Schutzbezogene Ziele-Arten und Lebensgemeinschaften“ störungsarme Räume ausgewiesen, zu denen auch die Bereiche um Bliesendorf gehören. Die Umzäunung der PV-Anlagen würde zu einer Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren führen, was dem Erhalt dieser Lebensräume widerspricht und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken oder verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf findet aufgrund der örtlichen Nähe derzeit ein reger Austausch der Population statt.</p> <p>Die für PV-Freiflächenanlagen vorgesehenen Flächen südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von Wildgän-</p>	<p>rand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern:</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


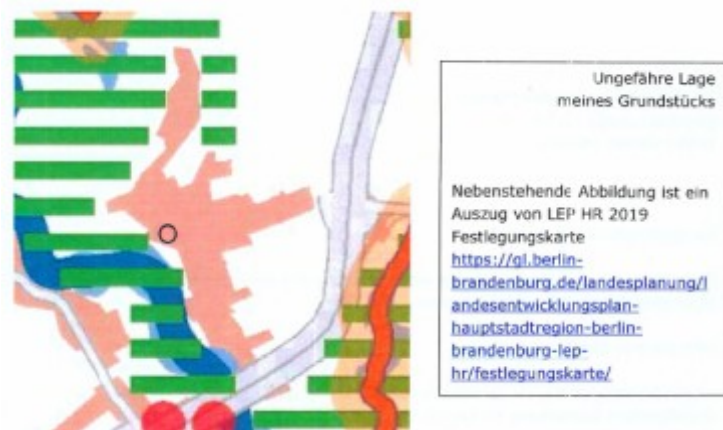
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>sen und Kranichen genutzt. Diese wassergebundenen Arten verwechseln die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser, was zu einer erhöhten Verletzungsgefahr für die Vögel führt. Die Ackerflächen dienen den Wildgänsen und Kranichen auch als Nahrungsquelle, die durch die PV-Anlagen verloren gehen würde.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet von Glindow ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hotspot für Rotmilane und Schwarzmilane. Diese Greifvögel nutzen die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat. Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV-Anlagen nicht jagen können, würden diese Potenzialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützten Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module sind weitere negative Auswirkungen auf die Fauna zu erwarten. Zudem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne ab, die sich auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und einen Verdrängungseffekt bei Wildtieren auslösen können.</p> <p>Darüber hinaus müsste die bestehende Infrastruktur angepasst bzw. erweitert werden, was zu Bauarbeiten und Verkehrsbehinderungen führen würde. Als Anwohnerin fühle ich mich nicht ausreichend informiert. Statt die Natur für die Installation von PV-Anlagen zu opfern, wäre es sinnvoller, die Anwohnenden der Stadt Werder (Havel) bei der Installation von PV-Anlagen auf ihren eigenen Grundstücken zu fördern, damit Werder einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten kann.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass die Kriterien für PV-Freiflächenanlagen entsprechend angepasst und die Potenzialflächen grundsätzlich abgelehnt werden sollten.</p>	<p>Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Bürger 188 Vom 07.08.2024	<p>als betroffene Anwohner des o.g. Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel), möchten wir die folgende Stellungnahme abgeben und bitten um Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess zur Fortschreibung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Zuvörderst unterstützen wir die vom Ortsbeirat Bliesendorf, am 30.07.2024 in der außerplanmäßigen Sitzung des Ortsbeirates, vorgetragene und einstimmig verabschiedete Stellungnahme vollumfänglich. Die Argumente des Ortsbeirates sind schlüssig und im weiteren Planungsprozess unbedingt einzubeziehen.</p> <p>Als Anwohner der Bliesendorfer Poststraße und direkte Anlieger am Kammeroder Weg, betrifft uns insbesondere die Sonderbaufläche für PV (17) und die Sonderbaufläche für Agri- PV (16). Wir sind dieses Jahr aus Potsdam zurück in unsere Heimat Werder, in unseren Neubau, gezogen. Bei der Planung und dem Bau unseres Hauses achteten wir auf große Südfensterflächen, um durch den Blick auf die im Süden liegende Natur einen möglichst hohen Erholungswert zu erreichen. Durch die Errichtung einer PV FFA auf der im Süden an den Kammeroder Weg angrenzenden Agrarfläche – insbesondere einer hohen Agri-PV – wird der erzielte Erholungswert erheblich gemindert. Dies steht den folgenden Kriterien des Abschnitts 3.2 Positiv-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>und Ausschlusskriterien der gemeinsamen Arbeitshilfe Photovoltaik FFA des Landes Brandenburg entgegen:</p> <p>1. Städtebauliche Struktur der Gemeinde: Die ausgewiesenen Potentialflächen stellen eine Umbauung der Ortslage Bliesendorf dar. Die PV (16) und PV (17) lösen die Ortsrandlage am Kammeroder Weg zudem auf.</p> <p>2. Abstand zum Siedlungsbereich: Die Topographie der Agrarfläche im Süden des Kammeroder Weges bedingt eine direkte Wahrnehmbarkeit der PV (17) insbesondere einer Agri-PV, der im Vorentwurf des Flächennutzungsplans ausgewiesene Abstand von der Siedlung ist unzureichend. Die Agrarfläche steigt vom Kammeroder Weg nach Süden auf ca. 66 m NHN an – die Siedlungsfläche an der Bliesendorfer Poststraße liegt auf ca. 64 m NHN.</p> <p>Gleichzeitig erfüllen die ausgewiesenen Flächen kein einziges der Positiv-Kriterien. Das Ausweisen dieser Flächen, insbesondere für Agri-PV, ist daher nicht nachvollziehbar.</p> <p>Auch eine Veränderung des Mikroklimas ist durch die Errichtung der PV FFA zu erwarten. Die Erwärmung der Anlagen im Sommer lässt erwarten, dass eine gesteigerte Temperatur auch in der nahen Umgebung der Anlagen auftritt. Die Topographie der Feldlage am Kammeroder Weg führt in der Regel zu Luftströmen, die aus Südrichtung Richtung Bliesendorfer Poststraße strömen und das Potential haben die Wärme der Anlage zur Siedlungsfläche zu transportieren. Aufgrund der Wärmekapazität der Anlagen, bedingt durch ihre Masse, kann auch die nächtliche Abkühlung der Umgebung gestört werden. Dies führt zu einer verminderten Lebensqualität und könnte zusätzliche Maßnahmen zum sommerlichen Hitzeschutz in der umgebenden Bebauung erforderlich machen. Dieses Risiko ist im weiteren Planungsverlauf unbedingt zu prüfen.</p> <p>Die Errichtung von PV FFA auf der Agrarfläche am Kammeroder Weg, birgt weiterhin das Risiko einer verminderten Niederschlagsaufnahme auf der Fläche. Dies würde durch das Abfallende Gelände zu einem erhöhten Aufkommen von Regenwasser Richtung Bliesendorfer Poststraße führen, die Regenwassersituation ist dort auch ohne diesen Einfluss schon kaum hinnehmbar. Der hier vorherrschende Lehmboden ist kaum aufnahmefähig und würde durch zusätzliches Regenwasseraufkommen überlastet – dies birgt das Risiko von Substanzschäden der umgebenden Bebauung und ist unbedingt zu prüfen. Weiterhin ist eine Beeinträchtigung der Gesundheit durch die Hochfrequenten Töne der Wechselrichter nach aktuellem Wissenstand nicht widerlegt, die geringe Entfernung der PV FFA kann daher ein Risiko für die Gesundheit der Anwohner und der Fauna darstellen.</p> <p>Die Verringerung des Erholungswertes in der Ortslage Bliesendorf und in unserem Eigenheim, durch die Errichtung von PV FFA, würde unweigerlich zu einem Sinken des Wertes unserer Immobilie führen – das ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Abschließend möchten wir auf den Abschnitt 1.2 der gemeinsamen Arbeitshilfe Photovoltaik Freiflächenanlagen des Landes Brandenburgs hinweisen: „Der gesell-</p>	<p>aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrand-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

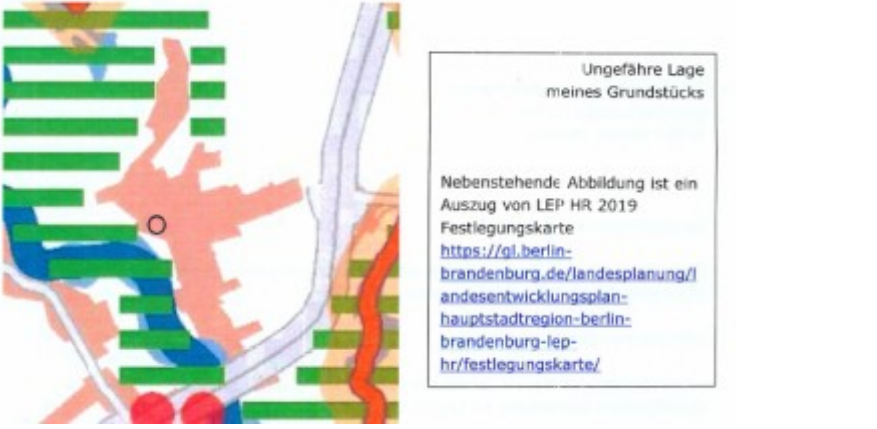
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>schaftliche Rückhalt für den notwendigen Ausbau der Erneuerbaren Energien ist ein wesentlicher Faktor für den Erfolg der Energiewende.“ Der vorliegende Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) führt, unserer Einschätzung nach, zu verstärktem Widerstand der Bürger gegen den Ausbau erneuerbarer Energien, da in der bisherigen Planung offensichtlich keine Betrachtung der Interessen der Anwohner stattgefunden hat. Es werden Potentialflächen direkt an den Ortslagen dargestellt, obwohl zahlreiche Flächen existieren, die geeigneter sind (an die A10 angrenzende Flächen, Fläche unter der bestehenden Stromtrasse Flur 005, Agrarflächen ohne angrenzende Ortslage Flur 003, bereits versiegelte Flächen in der gesamten Stadt Werder Havel). Wir fordern daher auch auf die genannten Flächen als Alternativen auf Eignung zu prüfen.</p>	<p>lagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
<p>Bürger 189 Vom 06.08.2024</p>	<p>Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Alt Töplitz Blatt__ eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Alt Töplitz, Flur 1, Flurstück 893. Das Grundstück ist über die Gemeindestraße „Mühlenbergstraße“ und das Flurstück 894 erschlossen (siehe nachstehender Lageplan).</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Töplitz, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>© GeoBasis-DE/LCIB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)</p> <p>Mein Grundstück liegt in den Siedlungs- und Verkehrsflächen nach der Festlegungskarte gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.</p>  <p>Ungefähre Lage meines Grundstücks</p> <p>Nebenstehende Abbildung ist ein Auszug von LEP HR 2019 Festlegungskarte https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplan-hauptstadtregion-berlin-brandenburg-lep-hr/festlegungskarte/</p> <p>Im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Grundstück</p>	<p>HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbauflä- che.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschafts- schutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschrei- bung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen ver- boten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonde- ren Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen bauli- chen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>als Grünflächen ausgewiesen. Dies entspricht nicht der tatsächlichen und genehmigten Wohnnutzung.</p> <p>Ich beantrage analog zur Neudarstellung TÖP 6 im Ortsteil Töplitz die Anpassung als Wohnbaufläche (Bestand) als städtebauliche Korrektur.</p> <p>Die Wohnbebauung / -nutzung auf Flurstück 893 wurde mit Az-Nr. 00961-15-10 von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.</p>	
<p>Bürger 190 Vom 06.08.2024</p>	<p>Ich bin Eigentümer des im Grundbuch von Alt Töplitz Blatt__ eingetragenen Grundbesitzes Gemarkung Alt Töplitz, Flur 1, Flurstück 893. Das Grundstück ist über die Gemeindestraße „Mühlenbergstraße“ und das Flurstück 894 erschlossen (siehe nachstehender Lageplan).</p>  <p>© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)</p> <p>Mein Grundstück liegt in den Siedlungs- und Verkehrsflächen nach der Festlegungskarte gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Töplitz, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungspläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p>

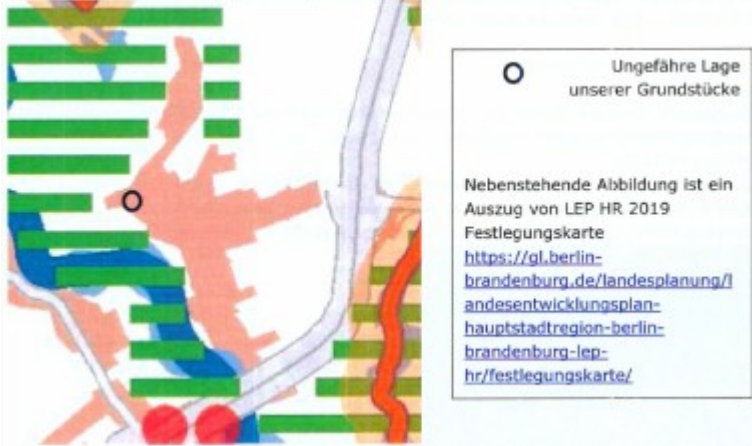
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Im Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist das Grundstück als Grünflächen ausgewiesen. Dies entspricht nicht der tatsächlichen und genehmigten Wohnnutzung.</p> <p>Ich beantrage analog zur Neudarstellung TÖP 6 im Ortsteil Töplitz die Anpassung als Wohnbaufläche (Bestand) als städtebauliche Korrektur.</p> <p>Die Wohnbebauung / -nutzung auf Flurstück 893 wurde mit Az-Nr. 00961-15-10 von der unteren Bauaufsichtsbehörde genehmigt.</p>	<p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>
<p>Bürger 191 Vom 06.08.2024</p>	<p>Die [REDACTED] ist im Grundbuch von Alt Töplitz Blatt 529 eingetragene Eigentümerin der Flurstücke 124/1, 125/1, 126/1, 131/1 und 131/3 der Flur 1 Gemarkung Alt Töplitz.</p> <p>Die Grundstücke liegen im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Töplitz und sind baulich vorgeplant, ihre Erschließung ist mit Lage an den Gemeindestraßen „Zur Alten Fähre“ und „Mühlenbergstraße“ gesichert (siehe nachstehender Lageplan).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kernitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Töplitz, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestal-</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0 (Daten geändert)</p> <p>Zivile Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen den Gemeinden für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen (G 5.10 LEP HR).</p> <p>Unsere Grundstücke liegen gegenüber von Bestandsbebauung westlich der Straße „Zur Alten Fähre“ bzw. schließen an nördlich gelegene Bebauungen „Zur Alten Fähre“ und an östlich gelegenen Bebauungen „Mühlenbergstraße“ an (siehe Lageplan vorab).</p> <p>Unsere Grundstücke liegen in den Siedlungs- und Verkehrsflächen nach der Festlegungskarte gem. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019.</p>	<p>tungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschafts-schutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Auf Grund der Vornutzung haben unsere Grundstücke einen Versiegelungsgrad von rund 50%.</p> <p>Gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll „Mit Grund und Boden...sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“</p> <p>Die Nachnutzung der Alten Gärtnerei wird, wie dem Bauamt der Stadt Werder bekannt ist, schon seit Jahren verfolgt.</p> <p>Die Flächen entsprechen den Zielen der Raumordnung Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene und sind erschlossen. In der Mühlenbergstraße erfolgt gem. Straßenreinigungssatzung Winterdienst, Trinkwasser (in nachstehender Abbildung blau) und Schmutzwasser (in nachstehender Abbildung rot) liegen an.</p>	

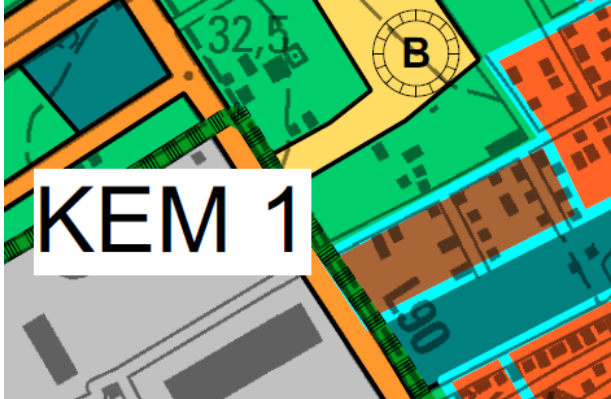
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Für unsere Grundstücke wurden der Erschließungsbeitragssatzung Beiträge erhoben.</p> <p>Unsere Flächen liegen – wie viele andere auch in Töplitz – im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22.05.1998. Die Bebauung war zum Zeitpunkt der Schutzgebietsausweisung schon vorhanden. Das MLUV hatte für dies Fläche(n) die Einleitung eines Ausgliederungsverfahren bei Vorliegen einer konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) in Aussicht gestellt.</p> <p>Wir beantragen die Ausweisung unserer Flächen als Bauflächen in der Fortschreibung vom FNP, um sie mit einem Zustimmungsverfahren aus dem LSG entwickeln zu können (gem. Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ vom 22. Mai 1998 (GVBl.II/98[Nr. 18], S. 426) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21. Juli 2021 (GVBl.II/21, [Nr.70]) oder eine Bebauung im Einzelfall genehmigen zu lassen.</p>	
Bürger 192 Vom 05.08.2024	den ausliegenden Vorentwurf haben wir im Internet und auch vor Ort gesichtet und uns dazu kurz mit [REDACTED] (?) ausgetauscht.	Keine Berücksichtigung. Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Fort-


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


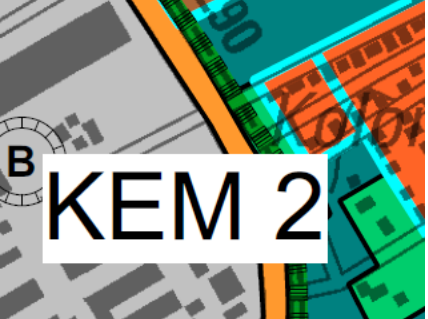
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Unsere Familie stammt aus Plötzin und wir besitzen dort u.a. Acker und Wald und haben an der langfristigen Entwicklung ein großes Interesse. Aus diesem Grund möchten wir nun diese Stellungnahme zum Vorentwurf einreichen, mit der Bitte, uns den fristgerechten Eingang dieser Mail kurz zu bestätigen.</p> <p>Stellungnahme betreffend Gemarkung Plötzin, Flur 5, Flurstück 31:</p> <p>Der Ackeranteil dieser Fläche ist aktuell laut Entwurf nicht für PV-Anlagen vorgesehen. Wir bitten zu berücksichtigen, dass auch dort die Errichtung von PV-Anlagen möglich ist, da wir bereits mit einem Projektentwickler verhandeln und bereits eine weitere Anfrage haben.</p>	<p>schreibung des Landschaftsplanes wurde ein eigenständiger Kriterienkatalog erstellt. Um den gesetzlichen Anforderungen zu entsprechen sowie sicherzustellen, dass negative Auswirkungen von PV-Freiflächenanlagen zu vermeiden, ist dieser Kriterienkatalog einheitlich auf das gesamte Stadtgebiet Werder (Havel) anzuwenden. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde dieser Kriterienkatalog überprüft und ergänzt. Im Ergebnis der Anwendung des Kriterienkataloges liegen die in der Stellungnahme benannten Flächen nicht innerhalb einer im FNP 2040 ausgewiesenen Sonderbaufläche für PV-FFA. Sie liegen auch nicht in einem Bereich, der nach Einzelfallprüfung für PV-FFA geeignet ist. Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>
Bürger 193 Vom 07.08.2024	<p>als Eigentümer des Grundstücks Phöbener Chaussee 5 möchte ich mich zu dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 äußern. Als Betroffener werde ich dabei meine Ausführungen auf die beabsichtigte Überplanung des Ortsteils Kemnitz – Kolonie Zern beschränken. Hierbei fällt insbesondere hinsichtlich der in Anlage G als KEM 1 und KEM 2 bezeichneten Flächen auf, dass offenbar von völlig falschen Tatsachen ausgegangen wird. So werden die Bereiche als gemischte Baufläche im Bestand dargestellt. Ein Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, welches eine gemischte Baufläche gerade charakterisiert, existiert hier jedoch tatsächlich nicht. So ist der Bereich KEM 1 völlig frei von jeder gewerblichen Nutzung. Was den Bereich KEM 2 anbelangt, so existiert mit dem Bistro „Elka Werft“ zwar eine solche; diese wäre jedoch auch in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, so dass auch hieraus gerade keine gemischte Baufläche abgeleitet werden kann. Um in der Terminologie des § 1 Abs. 1 BauNVO zu bleiben, müssten beide Bereiche somit faktisch als Wohnbaufläche im Bestand dargestellt werden. Gerade unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels „den Bestand zu sichern“</p>	<p>Die Stadt Werder (Havel) hat für die Bauleitplanung Planungshoheit und kann durchaus im Flächennutzungsplan Bauflächen ausweisen. Denn im Flächennutzungsplan stellt die Stadt oder Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. Der FNP dokumentiert damit die Planungsabsichten der Stadt. Die städtebauliche Erforderlichkeit besteht in der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur der Kolonie Zern.</p> <p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zu-</p>

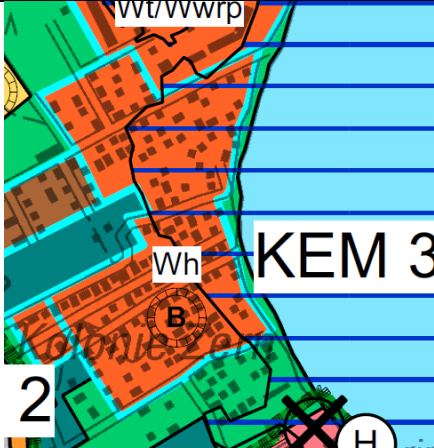
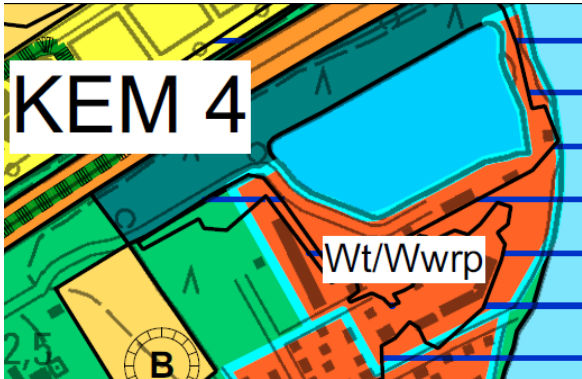
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>(Seite 85 der Begründung zum Vorentwurf), ist es entscheidend diesen auch zutreffend abzubilden.</p> <p>Auch hinsichtlich des weiteren Ziels, die Konfliktsituation aus dem Nebeneinander von gewerblicher Nutzung westlich der L90 und der Wohnnutzung östlich der L90 aufzulösen, erscheint der vorliegende Entwurf gänzlich ungeeignet.</p> <p>Hier kann bereits angedacht werden, ob überhaupt die dargestellte Gemengelage vorliegt, oder nicht vielmehr zwei klar getrennte Nutzungsbereiche nebeneinander existieren. Die gewerbliche Nutzung ist aktuell ausschließlich auf das bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesene Gebiet beschränkt.</p> <p>Dieses wird durch die L90 in östlicher Richtung und die Kemnitzer Heidestraße in nördlicher Richtung klar von Wohnnutzungen abgegrenzt. Vormalig auf der gewerblichen Fläche vorhandene Wohnnutzungen wurden abgesehen von einer einzigen verbliebenen Enklave ausnahmslos aufgegeben; bestehende Wohnhäuser zurückgebaut.</p> <p>Losgelöst von diesen Begrifflichkeiten besteht das Konfliktpotential aus dem Zusammentreffen von gewerblich/industrieller Nutzung und Wohnnutzung durchaus. Von einer „Abwägung der verschiedenen Belange“ wie es in der Begründung zum Vorentwurf heißt, kann hier jedoch keine Rede sein. Vielmehr wird einseitig und ausschließlich zu Lasten der wohnlichen Nutzung der tatsächliche Charakter der Siedlungsstruktur verklärt. So wird wie bereits dargestellt eine tatsächlich vorhandene Wohnbaufläche als gemischte Baufläche deklariert. Damit nicht genug, wird die gewerbliche Fläche sogar an die Wohnbebauung herangerückt. So ist im aktuell gültigen FNP zur L90 hin die gewerbliche Fläche durch eine Grünfläche begrenzt.</p>	<p>stimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>  <p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>FNP 2020</p> <p>Im nun vorliegenden Vorentwurf wird diese Pufferzone nicht mehr zeichnerisch dargestellt.</p>	<p>prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. -fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen.</p> <p>Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Verhältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Vorentwurf FNP 2040</p> <p>Sachgerechter wäre hier, die gewerbliche Fläche zur Umsetzung des Trennungsgebots heranzuziehen.</p> <p>Zumindest im nördlichen Teil der Fläche wäre dies auch problemlos möglich, ohne dass die aktuelle gewerbliche Nutzung beeinträchtigt würde. So wird beispielsweise die zur L90 hin parallel zur Apfelallee verlaufende Halle ausschließlich zur Lagerung genutzt, ohne dass hierdurch wesentliche Störungen für die angrenzende Wohnbebauung zu erwarten sind. Diese Nutzungsform wäre im Rahmen einer Ausweisung als gemischte Baufläche zweifelsohne weiter möglich.</p> <p>Problematischer ist die Situation im südlichen Teil der gewerblichen Fläche, wo stärker emittierende Nutzungen angesiedelt sind und mit dem Alkoholtank ein Betriebsteil existiert, der wahrscheinlich der 12. BImSchV unterfällt. Auch hier wäre jedoch eine verträglichere Abgrenzung möglich, beispielsweise dergestalt, dass die unbebauten Bereiche westlich der L90 und die bisherige Waldfläche östlich (ggfs. unter Einbeziehung des Bistros) eine Pufferzone bilden. Dass derart schmale Bereiche zur Abgrenzung nutzbar sind, zeigt beispielsweise ein Blick weiter südlich, wo in den Havelauen gewerbliche Nutzung durch wenige Meter tiefe Streifen von Mischflächen oder Grünland vom Wohnbereich separiert wird.</p> <p>Ebenfalls erscheint auch die Ausweisung der an die KEM 1 nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche schwer nachvollziehbar. Ungeachtet der aktuellen Nutzung dürfte eine dauerhaft wirtschaftlich erfolgversprechende Nutzung bereits an der Größe der Fläche scheitern. Eine Begründung für diese Einordnung wird nicht</p>	 <p>Flächengröße 0,5 ha</p> <p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>geliefert.</p> <p>Schließlich vermag auch die Ausweisung der Grünflächen nicht zu überzeugen. Obschon östlich der L90 in dem nördlichen Bereich ebenfalls eine Wohnbebauung vorherrscht, wird dieser weiter als Grünfläche ausgewiesen. Im südlichen Bereich, entlang der Havel, existiert ein Wochenendhausgebiet welches ebenfalls weiter als Grünland ausgewiesen wird, ohne dass erkennbar wäre, wodurch hier eine andere Einordnung als das nördlich anschließende Gebiet begründet wird, welches als Wochenendhausgebiet eingestuft wird.</p> <p>Ich bitte Sie, die aufgezeigten Punkte in die weitere Planung einzubeziehen.</p>	<div><p>Flächengröße 8,9 ha</p><p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p></div> <div><p>KEM 4</p><p>Flächengröße 5,2 ha</p><p>Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p></div>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.</p> <p>Mit den o.g. dargestellten Bauflächen besteht weiterhin kein Nutzungskonflikt zur benachbarten, westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche. Auch von einer Verschärfung des Konflikts bzw. gegen einen Verstoß des Rücksichtnahmegebotes kann nicht erkannt werden. Dies bestätigte das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Ihrer Stellungnahme vom 09.08.2024 ebenfalls. Danach heißt es nach der Fachabteilung Immissionsschutz wie folgt: <i>„Konflikte auf Grund von Flächenzuordnungen entgegen des § 50 BImSchG sind nicht zu erkennen. Ebenso kommt es zu keiner Verschärfung bereits bestehender Immissionskonflikte gegenüber dem aktuell rechtskräftigen FNP der Stadt Werder (Havel).“</i></p> <p>Weiter wird vom LfU, ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes als realisierbar eingeschätzt.</p> <p>Mit den o.g. Änderungen zum Entwurf ändert sich dieser Sachverhalt nicht.</p> <p>Ferner regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichten Entwicklung der Stadt formuliert. Die Beurteilung, ob es sich um einen Außenbereich oder Innenbereich handelt, bleibt von der Darstellung des Flächennutzungsplanes zunächst unberührt. Die Ziele der Raumordnung sind im Fall der Kolonie Zern wie folgt festgelegt:</p> <p>An den Umstand ändert auch nichts, dass die Stadt Werder (Havel) unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange (LSG-Verordnung) die Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur ohne Konflikte mit der angrenzenden Nutzung verfolgt.</p>
Bürger 194 Vom 06.08.2024	Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffene Anwohner möchten wir wie folgt Stellung nehmen: 1. Zum geplanten Nahversorger Glindower Alpenkreisel	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ kann allerdings aufgrund der Beurteilung des</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Wir würden uns lieber einen Nahversorger im südlichen Glindow wünschen, z.B. auf dem Areal des neu zu planenden Gewerbegebietes am Kreisverkehr Klaistower Straße / Poststraße. Platz für Parkplätze und Zufahrten wäre dort vorhanden. Das Zentrum rund um den Alpenkreisel würde nicht noch weiter verkehrstechnisch belastet werden.</p> <p>2. Zum geplanten Gewerbegebiet Wir sind gegen ein, für diesen Standort völlig überdimensioniertes Gewerbegebiet, am Kreisverkehr Klaistower Straße / Poststraße. Durch des Gewerbegebiets entsteht mehr Verkehr (den unsere Stadt jetzt schon kaum noch aushält), Gerüche und Lärm. Zumal am gegenüberliegenden Standort durch die Gemeinde Schwielowsee ebenfalls ein riesiges Gewerbegebiet entsteht.</p> <p>3. Zur Photovoltaikplanung Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“ „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Süden des Stadtgebiets von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Wir lehnen die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Bliesendorf und Elisabethhöhe Glindow aus folgenden Gründen ab:</p> <p>Landschaft, Erholung und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum</p>	<p>MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte zwar mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer konkreten Planung eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendarstellung im FNP sich auf diese konkrete Planung bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich.</p> <p>Allerdings kann diese erforderliche Konkretisierung des Vorhabens auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Erforderlichkeit in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt</p> <p>Zur gewerblichen Baufläche: Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Bliesendorf lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich—Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, S. 19 – so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden“. Die PV-FFA zwischen Plötziner Weg und Mühlenberg würde an einer Hanglage stehen.</p> <p>„Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche GlindowerPlatte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung-Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild-ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Bliesendorf würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren und der Status staatlich anerkannter Erholungsort könnte aberkannt werden.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: „Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzgutbezogene Ziele – 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p>	<p>Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich von Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potentialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben.</p> <p>Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es dicht an den geplanten Potentialflächen für PV einen bebrüteten Rotmilanhorst (Krummahdberg). Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitate nördlich: Plötziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für die diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Der Leitsatz: „Die Stadt Werder (Havel) ist, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Werder (Havel) gehört zu den beliebtesten Reisezielen im Land Brandenburg.“ Der Leitsatz steht im Widerspruch zur Errichtung von PV-FFA. In Werder gibt es ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden können (z.B. die Dachflächen der Hallen vom Magna Park könnten sogar an Energieunternehmen vermietet werden).</p>	<p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
<p>Bürger 195 Vom 02.08.2024</p>	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 20240, ist der Entwurf seit dem 27.06.2024 öffentlich einsehbar. Während der Dauer der Auslegungsfrist bis zum 08.08.2024 besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Hiervon möchten wir - Familie [REDACTED] - als Eigentümer des Grundstücks Karl-Liebkecht-Str. 1b, 14542 Glindow Gebrauch machen und folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Der Flächennutzungsplan sieht eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Gewerbefläche von ca. 35 ha (Lfd-Nr. im Plan GLI 7) mit einem Abstand von ca. 130 Meter von unserem Grundstück vor.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Fläche in dieser Dimension in unmittelbarer Nähe von einem Wohngebiet (Elisabethhöhe) geplant werden soll. Es gibt etliche alternative Flächen wie z.B. im Umfeld von DPD und Werder Frucht sowie weitere ungenutzte Gewerbeflächen im Gebiet Werder, welche direkt zur Verfügung stehen, in welchen wenig bis gar keine Anwohner betroffen wären. Wir stellen uns die Frage, ob hier die Verhältnismäßigkeit dieser Maßnahme erschöpfend geprüft wurde. Der sparsame Umgang mit Land und Boden sollte bei der Planung Priorität haben.</p> <p>Es besteht die Gefahr, dass der Wert von Wohneigentum sinkt, wenn aufgrund der sinkenden Lebensqualität Bewohner abwandern oder sich nicht niederlassen wollen.</p> <p>Die Luftqualität wird sich massiv verschlechtern. Die Abgasemissionen der Lkws und Pkws in Form von Feinstaub gefährden die Gesundheit der Bürger. Da es nicht ausgeschlossen ist, dass auch von einem neuen Industrie- und Gewerbegebiet Emissionen verschiedener Ausprägung erzeugt werden, ist eine verstärkte Gesundheitsgefährdung der Bürger nicht auszuschließen. Bereits jetzt ist die Verkehrsbelastung der Karl Liebkecht-Strasse und Poststrasse extrem hoch, obwohl diese Straßen überhaupt nicht für LKW Verkehr ausgelegt sind. Des Weiteren ist in keiner Weise absehbar, welche Folgeerscheinungen in Form von Lieferverkehr, Lärm und Emissionen durch die Expansion des Gewerbegebietes verursacht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Der Ortsteil Glindow mit seiner Lage am Glindower See mit entsprechendem Uferbereich und dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen ist ein wichtiger Bestandteil für Freizeit, Tourismus und Naherholung. Mit dem geplanten Gewerbegebiet in Elisabethhöhe wird ein Nah-Erholungsgebiet zerstört und abgeschnitten. Die Lebensqualität in Elisabethhöhe würde sich verschlechtern.</p> <p>Offene Naturflächen müssen geschützt werden. Die für das Industrie- und Gewerbegebiet vorgesehene Fläche ist ein wichtiges Stück Natur. Sie ist kein ausgewiesenes „Naturschutzgebiet“, sie ist dennoch eine Fläche, die aus mehreren Gründen schützenswert ist. Aus Sicht des Naturschutzes lässt sich feststellen, dass diese Fläche der Lebensraum von Vögeln, anderen Tieren und Pflanzen (z.T. geschützt) ist. Gerade in der warmen Jahreszeit kann man sich von der Vielfalt von Tieren und Pflanzen in diesem Bereich beeindrucken lassen. Hinzu kommt, dass diese Fläche ein wichtiger Einflussfaktor für das ortsnahe Klima darstellt. Die unbebaute Naturfläche sorgt für die positive Beeinflussung des Klimas in Elisabethhöhe. Der angrenzende Wald muss geschützt werden, durch ein Gewerbegebiet besteht Gefahr für den Wald und seine Bewohner durch Lärm und Staub. Dazu gehören u.a. viele verschiedene Vogelarten. Am späten Abend und frühen Morgen nutzen Rehe aus dem benachbarten Wald diese Fläche als Nahrungsquelle. Außerdem lassen sich im Randbereich Zauneidechse und verschiedene selten anzutreffende Wiesenkräuter und –blumen finden. Fledermäuse können in der Abenddämmerung bei ihrer Jagd nach Fluginsekten beobachtet werden. Dies sind nur einige Beispiele. Außerdem sollten ortsnahe landwirtschaftlich genutzte Flächen erhalten werden, sowohl für den Anbau an Nahrungsmitteln als auch für die Tierhaltung. Die Flächen der noch vorhandenen Landwirtschaft werden zunehmend verringert. Glindow Elisabethhöhe ist mit seinem traditionellen Obstanbaugebieten ein wesentlicher Bestandteil der Landwirtschaft in der Region Werder. Die Stadt Werder sollte mit dem Flächennutzungsplan eine Bodennutzung gewährleisten, die sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt zusichert. Klima und Naturschutz sind zu fördern und ein baukulturelles Landschaftsbild zu erhalten. Der Umweltschutz und die Interessen der Bürger müssen mindestens den gleichen Stellenwert bei der Planung erhalten wie Steuer- und Wirtschaftsinteressen. Wir fordern daher die Stadt Werder dringend auf, diese Fläche von der Liste möglicher Gewerbegebiete zu streichen.</p>	<p>geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p>
Bürger 196 Vom 07.08.2024	Ein Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für poten-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Ortsteil Glindow übernimmt verschiedene Funktionen im Stadtgebiet, die jeweils mitprägend für das Orts- und Landschaftsbild des Ortes sind. Durch die Lage am Glindowsee und entsprechenden Einrichtungen im Uferbereich sowie dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen und der historischen Ziegelei besteht in Glindow einer der Hauptschwerpunkte des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung. Darüber hinaus bildet Glindow einen Siedlungsschwerpunkt mit eigener Nahversorgungsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem verfügt Glindow auf der Glindower Platte über einen großen Anteil der traditionellen Obstanbaugebiete der Region Werder (Havel) inklusive Obst und Gemüseverarbeitender Betriebe. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Ortsteils machen einen Anteil von ca. 60 % der Gemarkungsflächen des rd. 13 km² großen Ortes Glindow aus.</p> <p>Der Siedlungsbereich von Glindow weist als Besonderheit eine weit verzweigte bandartige Bebauungsstruktur auf, in deren Zwischenräumen sich naturräumlich hochwertige Flächen befinden.</p> <p>Der Siedlungsbereich Elisabethhöhe, ca. 2,5 km südwestlich vom Ortskern Glindow auf der Glindower Platte wurde ab 1925 planmäßig als Obstbauernsiedlung angelegt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben. Über die gesamte Glindower Platte verteilt befinden sich sehr zahlreich einzelne Gehöfte und solitäre Wohngebäude mit Gärten unterschiedlicher Entstehungszeiten.</p> <p>Im Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans (FNP) sind gravierende Änderungen in und um Elisabethhöhe vorgesehen. Hervorzuheben sind hierbei ein ca. 36 ha umfassendes Gewerbegebiet, sowie mehrere großräumige Planungsflächen für PV-Anlagen. Sollten diese Planungen umgesetzt werden, steht dies diametral entgegen den Vorgaben und Ansprüchen eines ausgewogenen FNP.</p> <p>An dieser Stelle sei anzumerken, dass die Stadt Werder (Havel) lediglich von einer (kleinen) Erweiterung der schon vorhandenen Gewerbeflächen in Glindow um ca. 8 ha gesprochen hat.</p> <p>Die im Vorentwurf ausgewiesenen Flächen für das Gewerbegebiet GLI 7 und die in und um Elisabethhöhe geplanten PV Flächen sind zum Teil intensiv genutzte Ackerflächen, aber auch eher extensiv genutzte Obstanbauflächen (Sanddorn) und naturnahe, natürliche Flächen. Auf den Flächen trifft man regelmäßig eine Vielzahl an Tieren an. Diverse Säugetiere, Vögel, Reptilien und Insekten leben in diesen Habitaten. Als Säugetiere sind hier vor allem Rehe, Feldhasen, Dachse, Füchse, Igel und Fledermäuse hervorzuheben. Bei einer Vielzahl an Vögeln möchte ich besonders die Feldlerchen, Fasane, Rebhühner, Grün- und Buntspechte, Rotmilane, Bussarde, Habichte, Falken, Kolkraben und Pirole aufmerksam machen. Von den Reptilien sollte insbesondere die Zauneidechse Beachtung finden. Viele dieser Tiere sind</p>	<p>zielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nicht nur selten, sondern in Ihrem Bestand insgesamt gefährdet bis stark gefährdet. Gerade die hier angesprochenen extensiv genutzten und zwischendrin brachliegenden Flächen bieten diesen seltenen und gefährdeten Arten den notwendigen Lebensraum. Sollte das im Vorentwurf ausgewiesene Gewerbegebiet und die PV Flächen umgesetzt werden, wird all diesen Tieren der Lebensraum und somit die Lebensgrundlage entzogen. Ein ausweichen dieser Tiere ist nur bedingt bis gar nicht möglich, da offene, extensiv genutzte, Agrarflächen immer seltener werden. Die EU hat nicht zuletzt mit der neuen Gemeinsamen Agrarpolitik ein Statement hin zu mehr Umwelt- und Naturschutz gesetzt. Viele Landwirte folgen diesem Ziel. Mit der Ausweisung der Flächen wie im vorliegenden Entwurf zum FNP 2040 wird einigen örtlich ansässigen LandwirtInnen die Lebens- und Bewirtschaftungsgrundlage entzogen. Damit einhergehend können Sie auch schlussendlich nicht mehr zur Zielerreichung der übergeordneten Ziele der EU beitragen.</p> <p>Die umfangreiche Ausweisung von Flächen für PV Anlagen in Elisabethhöhe im FNP 2040 ist nicht nachvollziehbar. Die Stadt verfügt bereits über große Gewerbeparks, über eine Vielzahl an öffentlichen Gebäuden. Es gibt viel versiegelte Fläche die geeignet ist mit PV bestückt zu werden. Warum muss hier wertvoller Ackerboden und Naturraum „versiegelt“ werden? Das Solarpaket der Bundesregierung gibt sogar vor, dass mindestens die Hälfte der neuen PV-Anlagen auf Gebäuden errichtet werden müssen. Wird ein Prozent der landwirtschaftlichen Fläche mit Solarzellen belegt, kann das jeweilige Bundesland sogar die Förderung stoppen. Die Ausweisung von Ackerflächen für PV, verschärft den ohnehin schon strak angespannten Bodenmarkt um ein Vielfaches. Die Flächen werden zu Spekulationsobjekten für (Groß)Investoren. Regionale Landwirte haben keinerlei reelle Chance in diesen Bieterwettbewerb einzusteigen.</p> <p>Bislang war Werder (Havel) stark daran gelegen den einzigartigen Siedlungscharakter der Elisabethhöhe zu erhalten. Der, dem entsprechende, Textbebauungsplan sieht nicht nur eine lockere Bebauung vor, sondern u.a. die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes. Bei der Ansiedlung eines derartig großen Gewerbegebietes und der Installation solch großer PV Flächen würde Elisabethhöhe stark bis vollständig den Siedlungscharakter einbüßen und vielmehr den Charakter eines Gewerbeparks bzw. Industriegebietes erhalten. Die Hauptschwerpunkte Tourismus, Freizeit und Naherholung wären hinfällig. Ein weiterer Aspekt der in den Planungsunterlagen keinerlei Berücksichtigung gefunden hat, ist die Verkehrsführung und Verkehrssituation. Die ohnehin schon kritische Verkehrslage würde sich nochmals um ein Vielfaches verschlimmern. Straßenbautechnisch ist z.B. die Karl-Liebknecht-Str. nicht für einen dauerhaften LKW Verkehr ausgerichtet. Schon jetzt findet dieses jedoch stark statt und es ist nicht davon auszugehen, dass der zu- und abfließende Verkehr zum geplanten Gewerbegebiet ausschließlich oder zumindest hauptsächlich über die Autobahnzufahrt Glindow erfolgt. Eine weitere Frage die sich in diesem</p>	<p>(Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Zusammenhang stellt, ist die Frage der hier anzusiedelnden Gewerke. Welche Grundstücksgrößen sollen hier zur Verfügung gestellt werden. Wurde berücksichtigt, welche Gewerke/Unternehmen expandieren und sich dementsprechend erwartungsgemäß auf der Elisabethhöhe ansiedeln würden? Die Stadt gibt an, Grundstücke zwischen 3.000 – 5.000 m² für die Gewerbetreibenden vorzusehen. Geht man von einer Gesamtgröße des Gewerbegebietes von 34 ha aus und weist hier 5.000 m² große Grundstücke aus, kommt man auf 68 Grundstücke, folglich Gewerbe. Auch wenn man hier Fläche für Infrastruktur und Ausgleich abzieht, ergibt sich immer noch eine überproportional große Anzahl an anzusiedelnden Gewerbetreibenden. Woher nimmt die Stadt und/oder das Planungsbüro hierfür die Planungsgrundlage/Bedarfsgrundlage. Die Stadt Werder (Havel) hat zudem offensichtlich vollständig die Planungen der benachbarten Gemeinde Schwielowsee ignoriert. Schwielowsee plant seit längerem eine umfangreiche Erweiterung des Gewerbegebietes Ferch. Aller Voraussicht nach wird dieses Gewerbegebiet, schon alleine aufgrund des weiter fortgeschrittenen Planungsprozesses, deutlich früher fertig gestellt und zur Verfügung stehen. Gewerbe der Stadt Werder (Havel) die jetzt eventuell dringenden Bedarfe haben, werden sich nicht scheuen sich dort anzusiedeln. Es handelt sich um Flächen, die nur wenige Meter zum geplanten Gewerbegebiet in Glindow liegen.</p> <p>Erfahrungsgemäß bringen Gewerbegebiete dieser Größe maßgebliche Lärm- und Emissionsbelästigungen mit sich. Wie schützt Werder die Anwohnerinnen und Anwohner der Elisabethhöhe und der Klaistower Straße in Glindow?</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat in den vergangenen Jahren das traditionelle Baublütenfest weitreichend umgestaltet. Das Baublütenfest ist überregional bekannt und steht charakteristisch für Werder (Havel) und die Region, einschließlich das hierfür besonders bedeutsame Obstanbaugebiet um Glindow. Von einem zentralen Fest auf der Insel, konzentrierten sich die Festivitäten zur Obstblüte in den vergangenen Jahren vielmehr in die Felder und Gärten der Obstbauern. Jedes Jahr werden hierdurch tausende Touristen angelockt. Diese kommen insbesondere aufgrund des landschaftlichen Charakters der Glindower Platte. Eine Fahrradtour durch einen großen Gewerbepark mit entsprechendem Verkehr sowie riesigen Flächen mit PV, erscheint aus hiesiger Sicht wenig attraktiv. Das Zugpferd der Stadt für die vielen Besucherinnen und Besucher des Baublütenfestes wird es somit nicht mehr geben.</p> <p>Die Anwohner von Elisabethhöhe wohnen zumeist sehr bewusst in einer Siedlung die nicht zentral gelegen ist. Alle Anwohner von Elisabethhöhe sind maßgeblich von den Plänen der Stadt betroffen, sollte dieses Gewerbegebiet und die PV-Anlagen so umgesetzt werden. Zum einen sind die Anwohner unmittelbar betroffen, die auf der Höhe des Gewerbegebietes wohnen, da dieses direkt hinter den Grundstücken</p>	<p>ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden anschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Hinweis zum Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“:</p> <p>Der Textbebauungsplan legt einen Geltungsbereich fest. In diesem Geltungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen gültig und entsprechend zu beachten. Darüber hinaus, also außerhalb des Geltungsbereiches, sind die Festsetzungen wirkungslos.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>angrenzt. Zum anderen sind alle Anwohner durch die Folgeerscheinungen solch eines großen Gewerbegebietes betroffen (Verkehr, Lärm, Emissionen etc.)</p> <p>Aufgrund der beschriebenen Umstände und vorliegenden Fakten legen wir explizit Widerspruch gegen den Vorentwurf des FNP 2040 ein. Wir fordern die vollständige Rücknahme der ausgewiesenen Flächen für PV in und um Elisabethhöhe und die deutliche Reduzierung des ausgewiesenen Gewerbegebietes auf die ursprünglich in Rede gestellten 80.000 m².</p>	
<p>Bürger 197 Vom 01.08.2024</p>	<p>Hinsichtlich des ersten Entwurfes des Flächennutzungsplanes Werder / hier: Ortslagen Glindow, Elisabethhöhe und Bliesendorf möchte ich folgende Aspekte zu bedenken geben:</p> <p>1. Eine Überplanung der derzeit vorhandenen und für Flora und Fauna zwingend notwendigen Freiflächen mit industriellen PV-Anlagen ist nicht nachvollziehbar. Dies steht im direkten Widerspruch zu den Leitsätzen der Stadt Werder, dem Ortsteil Glindow, der historischen Bedeutung des Ortsteils Elisabethhöhe und den gesetzlichen Grundvorgaben zur verträglichen, nachhaltigen Beplanung von Gemeindegebieten.</p> <p>a. Sowohl Elisabethhöhe als auch Bliesendorf sind u.a. nachgewiesene Habitate des Rot- und Schwarzmilans – streng geschützte Arten (nach §7 Abs. 2 Nr. 13- 14 BNatSchG inkl. Listung durch die VSRL Anhang I). Siehe Aufstellung und Nachweise der Gemeinde Bliesendorf / Stellungnahme des Ortsbeirates Bliesendorf hierzu. Hier wäre also mindestens eine naturverträgliche Gestaltung von PVAnlagen maßgeblich, um die Flächen nicht zu versiegeln, veröden zu lassen oder der Korrosion durch Wind und Regenauswaschungen preis zu geben. Auch hier können mit sinnvoller Planung nachhaltige Lebensräume für Flora und Fauna geschaffen werden. Empfehlungen für Kommunen finden sich hierzu im Kriterienkatalog der NABU unter www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/energie/erneuerbare-energien/energie/wende/solarenergie/29906.html</p> <p>b. Die Größe und zumeist übliche Einfriedung der ausgewiesenen Flächen lassen außerdem keinen Zusammenhang der bereits bestehenden und weiterhin geplanten Grün- und Waldflächen für Wildtiere zu. Übergänge werden blockiert und die vorhandene Wildtierpopulation in immer kleiner werdende Räume eingekesselt. Dies widerspricht dem inzwischen gewonnenen Verständnis unserer Gesellschaft zu den Zusammenhängen von Flora und Fauna sowie vor allem dem Grundsatz des nachhaltigen Handelns.</p> <p>c. Weiterhin würden diese Planungen unseren Kindern unmittelbar die Möglichkeit rauben, die Vielfalt der heimischen Natur direkt und persönlich zu erleben, zu beobachten, anzufassen, Zusammenhänge zu erkennen.</p> <p>Beide fast anliegenden Kitas (Spatzenhaus und Zauberwald, Poststraße) nutzen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

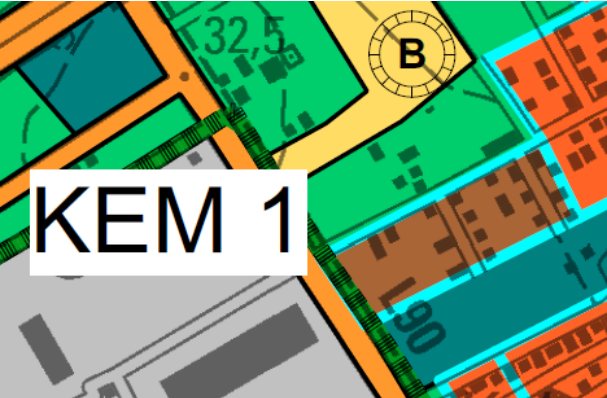
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>regelmäßig den freien Zugang zu den Wald-, Wiesen- und Freiflächen, um den Kindern die Möglichkeit zu bieten - ohne eine Straße überqueren zu müssen - unsere Heimat hautnah zu erleben zu können.</p> <p>Auch im Konzept der Hoffbauer Stiftung auf dem neuen Bildungscampus in Werder / Glindow sind Naturerlebnisse in direkter Umgebung fest vorgesehen.</p> <p>Nur wer seine Natur kennenlernen und erleben kann, kann sie später auch bewahren!</p> <p>d. Grundsätzlich gebe ich jedoch zu bedenken, dass das Mikroklima nachweislich erheblich durch großflächige PV-Anlagen beeinflusst wird. Studien bestätigen eine Erwärmung des Umfeldes, nahezu Großstadtähnlich, was auf dem Sandboden der Elisabethhöhe ohnehin schon zu größeren Herausforderungen und neu aufgesetzten Fördermaßnahmen zur Bewässerung im Obst- und Gartenbau und dem passgenauen Ableiten inkl. Nutzbarmachung von Niederschlagswasser führt.</p> <p>Es ist daher zwingend notwendig entsprechende Überlegungen frühzeitig einzubinden, um weder den umliegenden Landwirten und Obstbauern noch den Kleinbetrieben und Anwohnern die Grundlage für Ihre Existenz im größeren Maße negativ zu beeinflussen.</p> <p>e. Der derzeit gültige Bebauungsplan, insbesondere für die Elisabethhöhe, gibt eine maximale Versiegelung von 120m² pro mindestens 480m² baufähiger Fläche (min. 40m Straßenfront bei einem Baustreifen von 12 m) vor, also eine Versiegelungsdichte von maximal 25% pro Mindestbauplatz zur Offenhaltung der Landschaft und Erhaltung des Ortsbildes.</p> <p>Es ist unter Maßgabe der Gleichbehandlung also erwarten, dass sich auch eine Flächennutzungsplanung für andere Nutzungsformen an bestehendem Recht orientiert. Es ist unter Maßgabe der Gleichbehandlung also erwarten, dass sich auch eine Flächennutzungsplanung für andere Nutzungsformen an bestehendem Recht orientiert.</p> <p>2. Dieser Punkt zählt ebenfalls auf die Größe der neugeplanten Gewerbefläche in Glindow (GL7) ein.</p> <p>a. Eine solche Erweiterung ist neben der Frage zur Versiegelung aufgrund des bereits avisierten Ausbaus des gegenüberliegenden Gewerbegebietes Ferch / Gemeinde Schwielowsee an dieser Stelle nicht nachvollziehbar.</p> <p>b. Nach unserem Verständnis zum bisherigen Ablauf des Planungsverfahrens steht die Größe der Ausweitung im starken Widerspruch zu allen bisherigen Empfehlungen des Ortsbeirates Glindow (maximale Ausweitung dieser Gewerbefläche auf 8ha).</p> <p>Die massiv und zahlenmäßig sehr stark vorgebrachten Gegenargumenten der Bevölkerung und die Empörung der Nichtanhörung zur aktuellen Beschlusslage in der außerordentlichen Ortsbeiratssitzung vom 31.07.2024 zeugen hier ebenfalls von</p>	<p>Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p>

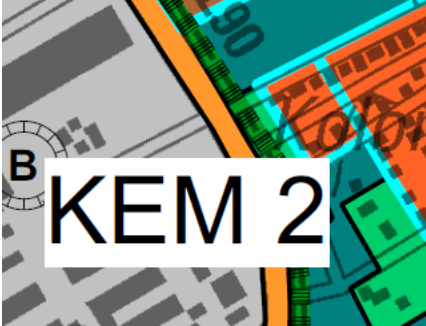
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

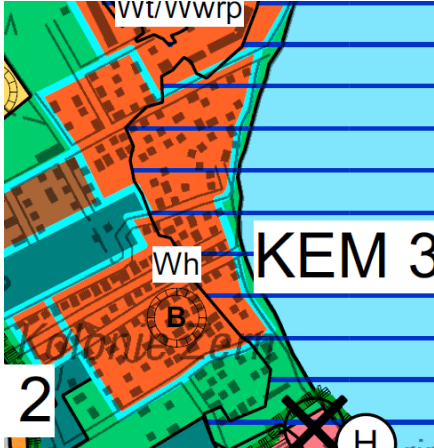
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>einem nicht nachvollziehbaren Schritt, der sicherlich schon fast pressewirksam als Wortbruch bzw. Übergehen der gewählten Volksvertreter des größten Gemeindeteils der Stadt Werder durch das Planungsbüro und den eingebundenen Gremien gewertet werden kann.</p> <p>Hier ist dringender Anpassungsbedarf auf die ursprünglichen Vereinbarungen hin notwendig – ohne Kompromisse, denn diese sind bereits in den seitens Ortsbeirat zugestimmten 8 ha enthalten.</p> <p>c. Nach eigener Aussage des Planungsbüros wurden die Maßgaben zur neuen Verkehrsplanung ebenfalls noch nicht herangezogen. Dies ist jedoch unerlässlich, um nicht frühzeitig unerwünschte Fakten zu schaffen, welche hinterher von der Infrastruktur nicht verkraftbar sind.</p> <p>Schon jetzt ist die L90 zu den Stoßzeiten überlastet. Die Umleitungen von der Autobahn kommend sowie der neue Schulcampus haben hier die Frequenz bereits deutlich erhöht und es ist davon auszugehen, dass sich ein weiterer Stauunkt ergibt, sollte auch die mögliche Neubauplanung eines Edeka Marktes Höhe Alpenstraße (was ebenfalls eine Erweiterung von Gewerbe und somit Versiegelungsflächen mit sich bringt) bewahrheiten.</p> <p>d. Die Ausweichstrecken der Verkehrsteilnehmer führen immer häufiger bereits (Dank moderner Navigationsalgorithmen) über die Karl-Liebnecht-Straße, welche lediglich als Anwohnerstraße hergestellt wurde und nicht für eine dauerhafte Entlastung der L90 ausgelegt ist. Diese Belastung würde sich noch durch dauernden Liefer- und Betriebsverkehr für ein Gewerbegebiet in der ausgewiesenen Größenordnung verstärken und ist für ein Wohngebiet nicht hinnehmbar.</p> <p>e. Auch mögliche andere Ausweichstrecken würden das bestehende Landschaftsbild, den dörflichen Charakter der Elisabethhöhe, den Erholungswert der Tourismusregion sowie die Rückzugsgebiete für geschützte Arten stark negativ beeinflussen, so dass es keine ausreichend vernünftigen Gründe für eine solche Überplanung gibt.</p> <p>3. Ein frühzeitiges Ableiten des Einkaufs-, Schul- und Wohnverkehrs in ein z.B. zentrales, weiteres Wohngebiet mit Nahversorgern in direkter Umgebung zum Schulcampus wären stark anzuregen.</p> <p>a. Welche Familie würde sich nicht über ein Heim in direkter Nähe zu Kita, Grund- und weiterführender Schule, ggf. weiterer sozialer Einrichtungen, Nahversorgern, Naturschutz Bereich (Glindower Alpen), Naherholung Glindower Strand und dem Petzower Park sowie Verkehrsknotenzubringern, um z.B. schnell nach Potsdam, Berlin und dem Flughafen BER zu gelangen, freuen?</p> <p>Im Bereich um den Campus bestehen noch keine altgewachsenen dörflichen Strukturen, so dass hier ein modernes, naturnahes und nachhaltiges Leben als Vorzeigestück von Werder Havel / Glindow geschaffen werden könnten.</p>	<p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Hinweis zum Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“:</p> <p>Der Textbebauungsplan legt einen Geltungsbereich fest. In diesem Geltungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen gültig und ent-</p>

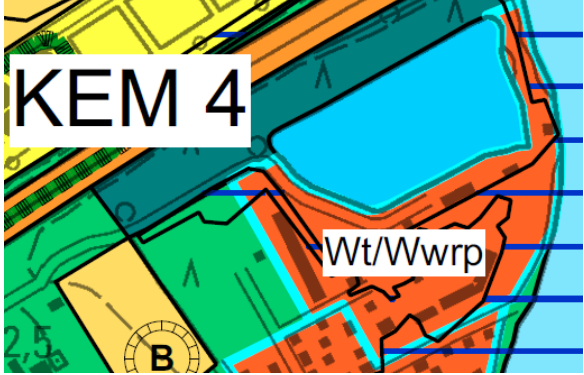
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Ich gehe davon aus, dass die vorgebrachten Argumente, wie die der anderen Einwohner und Ortsbeiräte nicht nur gehört werden, sondern zum Großteil auch Umsetzung erfahren.</p> <p>Daher freue ich mich auf die weiteren Planungsentwürfe und einen regen Austausch zu den offenen Fragestellungen. Bei Bedarf stehe ich für Nachfragen gern zur Verfügung.</p>	sprechend zu beachten. Darüber hinaus, also außerhalb des Geltungsbereiches, sind die Festsetzungen wirkungslos.
<p>Bürger 198</p> <p>Vom 07.08.2024</p>	<p>wir sind Bewohner eines Wohnhauses in der Kolonie Zern und sind damit unmittelbar von den Auswirkungen des FNP betroffen. Einleitend ist zunächst einmal festzuhalten, dass die Stadt Werder (Havel) mit dieser Fortschreibung wenigstens einen Teil der Fehler des FNP 2020 beheben möchte.</p> <p>Wir werden uns hier ausschließlich auf den Bereich der Kolonie Zern konzentrieren. Hier die wesentlichen Mängel:</p> <p>Als Zielstellung wird beschrieben:</p> <p>„Die Kolonie Zern mit ihren bestehenden Wohn- und Wochenendhäusern bildet mit der westlich angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung eine gewachsene Gemengelage. Städtebauliches Ziel ist, diese Konfliktsituation zu lösen bzw. zu mindern und den Bestand zu sichern.“</p> <p>Diese Absicht können wir nur begrüßen. Leider entspricht die vorgeschlagene „Lösung“ nicht dem oben zitierten Ziel.</p> <p>Bereich KEM1: Dieser soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Als Begründung wird ausgeführt:</p> <p>„Unter Berücksichtigung der eben genannten Zulässigkeiten und Verbote der Verordnung des LSG wird der vorhandene Bestand innerhalb der Fläche KEM 1 herangezogen. Danach befinden sich entlang des Havelweges 8 genehmigte Wohnbebauungen, welche nach der öffentlich- rechtlichen Zulassung genehmigt wurden. Unabhängig davon, befinden sich in der gesamten Kolonie Zern weitere 9 genehmigte Wohnbebauungen und 116 genehmigte Wochenendhäuser. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche KEM 1, entlang Phöbener Chaussee, ein genutzter Lagerplatz bzw. –fläche. Daher ist insgesamt die Kolonie Zern baulich eindeutig in Form von Siedlungsstrukturen vorgeprägt (Charakter des Gebiets).“</p> <p>Die Aussage zur Wohnbebauung ist wohl korrekt. Die Aussage zum Lagerplatz ist aber überprüfungsbedürftig. Es ist wohl davon auszugehen, dass niemand im LSG auf einer Fläche, die als Grünland ausgewiesen ist, einen solchen Lagerplatz genehmigt hat. Derzeit ist der Platz im Übrigen beräumt, er wurde zur Lagerung von Baugerüsten genutzt. Die Ausweisung dieses Gebiets als Mischgebiet ist eine reine Mogelpackung. Wenn man ein Mischgebiet ausweisen möchte, dann ist ein solches erkennbar, wenn es sich auf einen Bereich östlich und westlich der Phöbener Chaussee mit identischer Tiefe erstreckt. Nur dann kann man von einem Mischgebiet sprechen.</p> <p>Der vorliegende Entwurf geht eindeutig und ausschließlich zu Lasten der vorhande-</p>	<p>Die Stadt Werder (Havel) hat für die Bauleitplanung Planungshoheit und kann durchaus im Flächennutzungsplan Bauflächen ausweisen. Denn im Flächennutzungsplan stellt die Stadt oder Gemeinde die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie der auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenen Flächen.</p> <p>Der FNP dokumentiert damit die Planungsabsichten der Stadt. Die städtebauliche Erforderlichkeit besteht in der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur der Kolonie Zern.</p> <p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nen Wohn- und Wochenendhausbebauung und kann die Konfliktsituation nicht lindern und in keinem Fall lösen. Ganz im Gegenteil werden die zulässigen Immissionswerte erhöht.</p> <p>Bereich KEM2: Hier gilt im Wesentlichen das Zu KEM1 bereits gesagte.</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft angrenzend an Wt/Wwrp: Hier erschließt sich der Sinn nicht, da dies nicht der Nutzung entspricht und wohl auch sehr kleinteilig für solch eine Nutzung wäre. Eine Begründung für die vorgenommene „Nutzungsänderung“ von Grünland zu Landwirtschaft ist nicht erkennbar.</p> <p>Grünland: In der Kolonie Zern sind zwei Bereiche östlich der L90 als Grünland ausgewiesen. Im direkt an die L90 gelegenen Teil befinden sich vier Wohnhäuser sowie Nebengebäude, die aus der Planzeichnung nicht richtig hervorgehen. Der zweite Bereich liegt direkt an der Havel an der Gemarkungsgrenze zu Werder. Dieser Bereich verfügt über eine Wochenendhausbebauung mit ähnlicher Baudichte wie die als Wh ausgewiesenen Flächen. Für beide Bereiche stellt sich die Frage, weshalb sie als Grünland ausgewiesen werden. Erstaunlicherweise ist der Streifen Grünland aus dem FNP 2020 zwischen L90 und dem Gewerbegebiet ohne Hinweis auf diese Änderung und ohne Begründung sang- und klanglos im vorliegenden Entwurf 2040 verschwunden. Auch das zeigt, dass der Entwurf einseitig zu Lasten der Wohn- und Wochenendnutzung erstellt wurde und die bestehende Konfliktsituation noch weiter verschärft.</p>	<p>nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>  <p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. -fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen. Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Verhältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>  <p>Flächengröße 0,5 ha</p> <p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grund-</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>sätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>  <p>Flächengröße 8,9 ha</p> <p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 4</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div data-bbox="1301 201 1883 576">  </div> <p data-bbox="1301 580 1525 603">Flächengröße 5,2 ha</p> <p data-bbox="1301 635 2056 715">Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p> <p data-bbox="1301 746 2056 850">Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.</p> <p data-bbox="1301 882 2056 962"><u>Zur Landwirtschaftsfläche westlich angrenzend der SO Wt/Wwrp</u> Die Ausweisung der Fläche für die Landwirtschaft begründet sich aus der Biotopkartierung sowie der Landwirtschaftskatasterkarte.</p> <p data-bbox="1301 994 2056 1297"><u>Zur Grünfläche</u> Auch die Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Unabhängig davon genießen die Gebäude, welche eine recht-wirksame Baugenehmigung und Nutzung aufweisen, Bestandsschutz. Eine Aufnahme des Grundstückes würde eine Erweiterung der Bauflächen bedeuten, welche einen Widerspruch zur Verordnung des LSG darstellen. Denn es kann mit der Ausweisung einer Baufläche nicht ausgeschlossen, dass Entwicklungsabsichten über den Bestand hinaus vorgenommen werden. Für die ausgewiesenen Sonderbauflächen „Wh“ im FNP durch die prägende Siedlungsstruktur, wie oben genannt, nicht mehr möglich.</p> <p data-bbox="1301 1329 2056 1350">Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

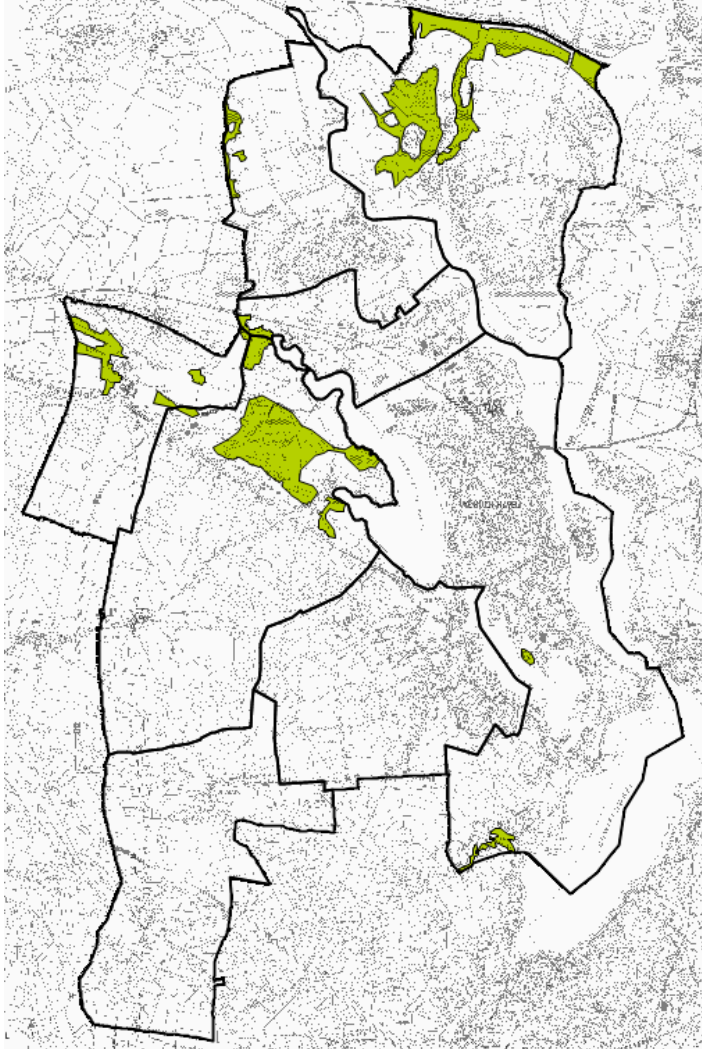
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>zu entsprechen, wurde bereits in der öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Mobilität und Umwelt am 05.07.2023 während der Vorstellung des Planungsbüros darauf aufmerksam gemacht, dass keine Planung für neue Bauflächen im LSG geben wird.</p> <p>Nichts desto trotz besteht, wie eingangs erwähnt, Bestandsschutz für die vorhandenen Gebäude, solange eine rechtswirksame Baugenehmigung und Nutzung vorliegt.</p>
<p>Bürger 199 Vom 07.08.2024</p>	<p>Hiermit geben wir als Eigentümer des Gewerbeparks Derwitz, Am Berliner Ring 1, unsere Stellungnahme zu dem Vorhaben M1 in der Gemarkung Derwitz ab. Durch diese Maßnahme wird es unserer Meinung nach, zu einem höheren Grundwasserspiegel kommen. Eine Regenwasserentwässerung wie sie bis jetzt angewendet wird, Einleitung in vorhandene Vorfluter wird dann problematisch werden.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

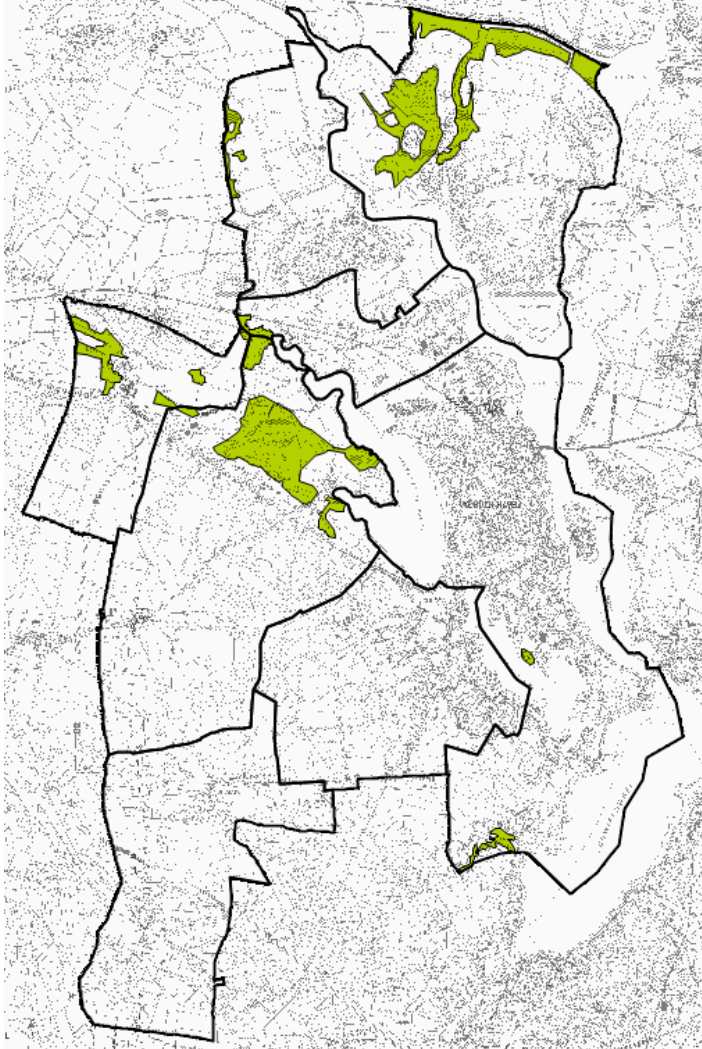
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 200 Vom 07.08.2024	Hiermit geben wir als Eigentümer des Gewerbeparks Derwitz, Am Berliner Ring 1, unsere Stellungnahme zu dem Vorhaben M1 in der Gemarkung Derwitz ab. Durch diese Maßnahme wird es unserer Meinung nach, zu einem höheren Grundwasserspiegel kommen. Eine Regenwasserentwässerung wie sie bis jetzt angewendet wird, Einleitung in vorhandene Vorfluter wird dann problematisch werden.	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO2-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 201 Vom 05.08.2024	<p>Hiermit lege ich Einspruch gegen den Vorentwurf des o.g. Flächennutzungsplanes 2040 ein, der aktuell im Zeitraum 27.06. – 08.08.2024 in der Stadtverwaltung Werder (Havel) ausliegt.</p> <p>Aus meiner Sicht sind Annahmen in Ihrer Planung betreffend der Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und Flurstück 221 niedergeschrieben worden, die fehlerhaft sind und nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen.</p> <p>Begründung: Ich selbst bin Eigentümerin der betroffenen Grundflächen (siehe Anlage 1) Gemarkung Glindow, Flur 4, Flurstück 220 und 221.</p> <p>Beide benannten Flurstücke befinden sich in der Mitte von mit Gartenhäusern bebauten Flächen. Das heißt der als Grünfläche ausgewiesene Bereich ist bereits baulich belastet.</p> <p>Beide Flurstücke weisen keine wesentlichen Unterscheidungskriterien zu den Nachbargrundstücken (Flur 4, Flurstück 238, 239, 324, 322, 326, 321, 325, 317, 320, 17) auf.</p> <p>Die Bebauung der Flurstücke 322 und 324 sowie auch die Nutzung des Flurstückes 326 ragen auf das Flurstück 220 über. So dass sich mir eine unterscheidende Nutzungsdarstellung nicht erklärt.</p> <p>Das Flurstück 221 bildet die Verlängerung zum gewerblich genutzten Flurstück 90/1 sowie 88/89. Auch hier erschließt sich mir nicht, weshalb hier ausschließlich eine Grünfläche dargestellt wird.</p> <p>Ich bitte Sie um Planungskorrektur/Umwidmung der betreffenden Flurstücke 220 und 221 in eine Wochenendhaussiedlung als Lückenschließung zum Bestand. Beide Flurstücke sind eingefasst durch teilbefestigte Wege. Sie liegen zentral inmitten von als Wochenendgrundstücken mit Gartenlaube genutzten (Wochenendhaussiedlung) Gebieten.</p> <p>Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des Gesetzes sind aus meiner Sicht nicht erkennbar.</p> <p>Ich bitte Sie um schriftliche Bestätigung des pünktlichen Eingangs meines Widerspruchs zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040.</p>	<p>Kenntnisnahme. keine Berücksichtigung.</p> <p>Der angefragte Bereich ist als Grünfläche ausgewiesen. In der Stellungnahme wird unter anderem darauf Bezug genommen, dass in der näheren Umgebung sich Gartenhäuser befinden. Von Seiten der Stadt Werder (Havel) wird darauf hingewiesen, dass die dargestellte Flächenausweisung des Vorentwurfs eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festlegt.</p> <p>In der Stellungnahme wird zudem genannt, dass keine wesentlichen Unterscheidungskriterien zu den Nachbargrundstücken aufweisen. Daher ist aus Sicht der Stadt eine Planänderung in eine Sonderbaufläche städtebaulich nicht erforderlich und entspricht auch nicht den Entwicklungsabsichten für die unbebauten Flurstücke innerhalb des LSG.</p> <p>Zur besseren Verständlichkeit wird ein Symbol „Dauerkleingärten“ zum Entwurf entfernt, da eine zusammenhängende Grünfläche besteht.</p>
Bürger 202 Vom 07.08.2024	<p>ich bin Eigentümer eines Grundstücks in Glindow, Springeweg (Flur9, Flurstück 488/2) ich möchte mich mit Ihnen über eine kurz und mittelfristige Nutzung der Liegenschaft austauschen.</p> <p>Dazu bitte ich um einen kurzen Rückruf: [REDACTED]</p> <p>Zum Eigentumsnachweis übersende ich einen Grundbuchauszug anbei.</p>	<p>Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p>
Bürger 203 Vom 07.08.2024	<p>Hiermit geben ich als Eigentümer des Flurstücks 254 in Derwitz, meine Stellungnahme zu dem Vorhaben M1 in der Gemarkung Derwitz ab. Durch diese Maßnah-</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

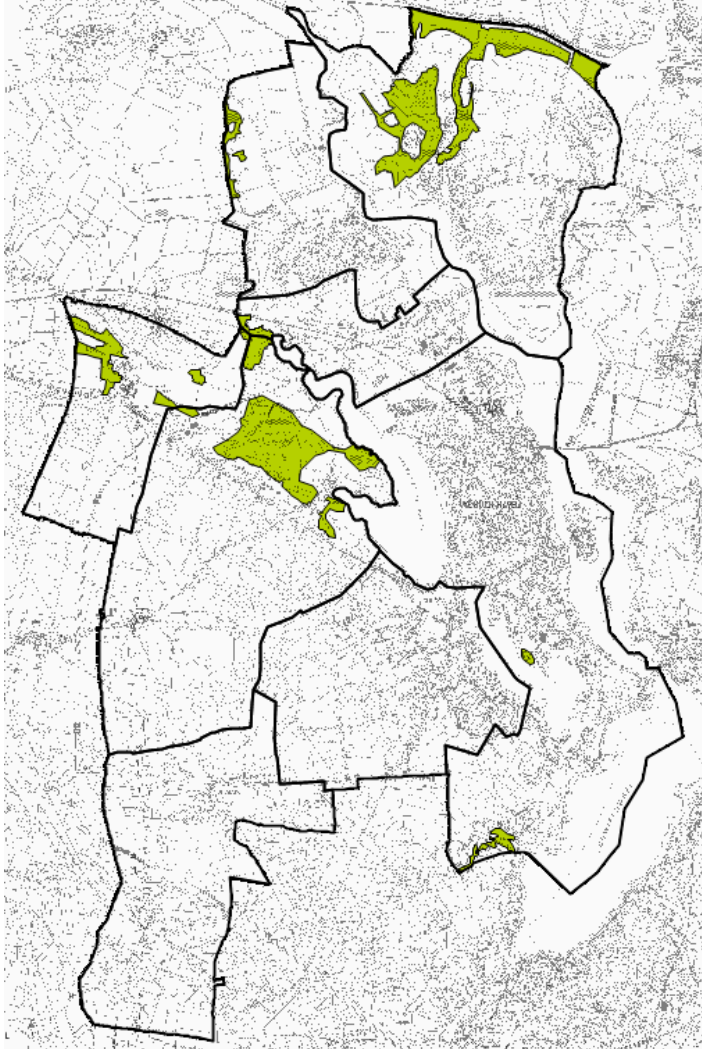
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>me wird es meiner Meinung nach, zu einem höheren Grundwasserspiegel kommen. Eine Regenwasserentwässerung wie sie bis jetzt angewandt wird, Einleitung in vorhandene Vorfluter wird dann problematisch werden. Gleichzeitig sollte bedacht werden, dass eine Erhöhung des Grundwasserspiegels die vorhanden bauliche Substanz in Mitleidenschaft gezogen werden kann.</p>	<p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernässung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO2-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

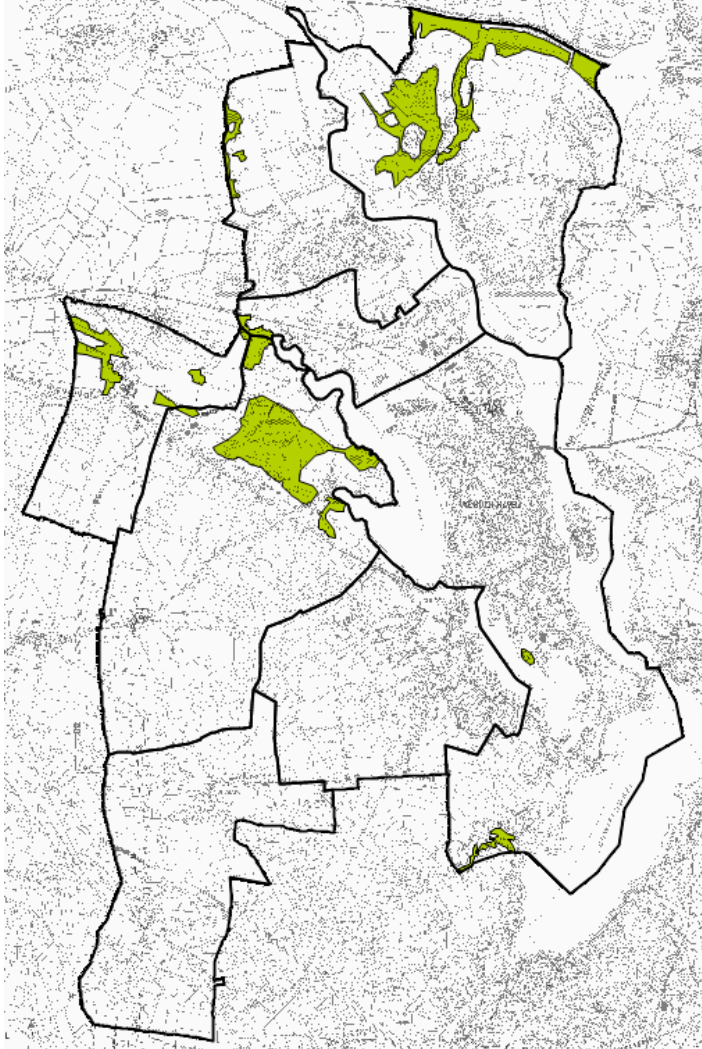
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 204 Vom 07.08.2024	<p>Hiermit geben ich als Eigentümer des Flurstücks 140, Derwitzer Winkel 12, in Derwitz, meine Stellungnahme zu dem Vorhaben M1 in der Gemarkung Derwitz ab. Durch diese Maßnahme wird es meiner Meinung nach, zu einem höheren Grundwasserspiegel kommen.</p> <p>Eine Regenwasserentwässerung wie sie bis jetzt angewandt wird, Einleitung in vorhandene Vorfluter wird dann problematisch werden. Gleichzeitig sollte bedacht werden, dass eine Erhöhung des Grundwasserspiegels die vorhanden bauliche Substanz in Mitleidenschaft gezogen werden kann.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO2-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer natur-schutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

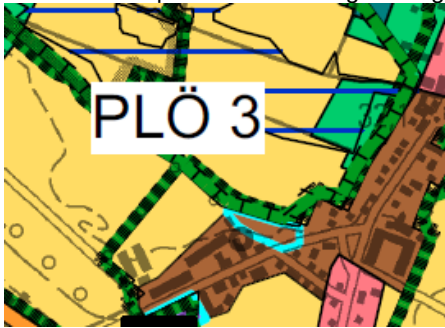
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 205 Vom 05.08.2024	<p>Es geht mir um eine Straßenbegleitende Bebauung Einfamilienhaus im Bungalowsstil., Gemarkung: Töplitz, Flur 1, Flurstück 117/9 und 117/10.</p> <p>von der Mühlenbergstraße linken Seite Flurstück 117/10 steht ein 1,5 stöckiges Einfamilienhaus, auf der rechten Seite des Flurstückes 117/9 ist die Bungalowsiedlung am Mühlenberg vorhanden. Durch die unten aufgeführten Maßnahmen ist die Mühlenbergstraße voll ausgebaut, so das man entlang der Straße, kein Eingriff in die derzeitige Nutzung darstellt, da auch direkt dahinter eine Bebauung besteht.</p> <p>Somit möchte ich erreichen das Entlang der Straße ein Baurechtliche Nutzung erfolgen kann.</p> <p>Es ist völlig unverständlich linke Bebauung Einfamilienhaus, rechte Seite Bungalowsiedlung, dahinter liegende Grundstücke Bungalows.</p> <p>Der FNP beschreibt auf Seite 26 Folgendes: „Ein weiterer Siedlungsbereich der jüngeren Zeit befindet sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereiches an der Mühlenbergstraße. Der Mühlenberg bildet darüber hinaus einen der beiden historisch gewachsenen Schwerpunkte der Infrastruktur von Alt-Töplitz.“</p> <p>Auf diese Entwicklung nimmt der Flächennutzungsplan unter TÖP6 (S. 72) Bezug: „Die Fläche TÖP6 liegt an der Mühlenbergstraße im westlichen Bereich des Ortes Töplitz. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. In der Realität sind auf der Fläche ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Aus diesem Grund wird die Fläche von einer Grünfläche in einer Wohnbaufläche geändert. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Korrektur.“</p> <p>Die unter TÖP6 beschriebene Korrekturfläche sollte größer gefasst werden. In der Realität befinden sich entlang der die Mühlenbergstraße mindestens 29 Wohngebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung, die über die Korrektur nicht erfasst werden. Hier leben 3-5% der Einwohner von Töplitz. Schon vor Erstellung des letzten FNP und auch danach sind hier mehrere Baugenehmigungen erteilt worden. Aus diesem Grund sollte die gesamte Wohnbebauung entlang der Mühlenbergstraße als städtebauliche Korrektur von einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche geändert werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht in mehreren Punkten den Zielen und der Funktion des Flächennutzungsplans:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung und Beschreibung der gegenwärtigen Nutzung - Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes 	<p>Kennntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Töplitz, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungspläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG.</p>

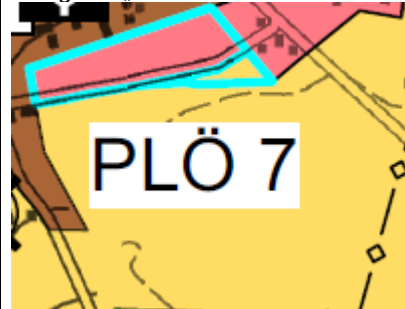
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrssparende Struktur und gute Erschließung <p>Die Ausweitung der Korrektur von TÖP 6 entspricht auch den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplan, die abstellen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nachverdichtungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (G 5.1) - Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (Arrondierung) (Z 5.2) - eine Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten, wenn sie an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen sind (Z 5.3) <p>Am Mühlenberg wurde eine Umwandlung in vorrangige Wohnnutzung durch die erteilten Baugenehmigungen der letzten Jahre bereits größtenteils vollzogen (Z 5.3). Es wurden damit Nachverdichtungspotenziale innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur genutzt (G 5.1). Die Siedlung erstreckt sich töplitztypisch als straßenbegleitendes Siedlungsband (S. 26) entlang der gesamten Mühlenbergstraße bis zu Straße „Zur alten Fähre.“ Das Gebiet ist in sich abgeschlossen, bis auf wenige Lücken bebaut und bildet einen Ring um den Mühlenberg. Die Mühlenbergstraße erfüllt damit auch die städtebauliche Anforderung, den Ortsteil abzurunden (Z 5.2). Durch die Orientierung als Rundschluss entlang der Straße besteht keine Gefahr einer weiteren Zersiedelung. Das Zentrum des Mühlenbergs selbst ist unbebaute Waldfläche, die es auch zu erhalten gilt.</p> <p>Die Infrastruktur des Mühlenbergs wurde in den letzten Jahren nicht nur gesichert, sondern ausgebaut:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abwasseranschluss aller Gebäude (mit Anschlusszwang), - öffentlich geförderter Ausbau des Glasfasernetzes, - Asphaltierung der Mühlenbergstraße <p>Darüber hinaus umfasst das Gebiet entlang der Mühlenbergstraße gewerblich genutzte Ferienbungalow-Anlagen, die zusammen ca. 30% (ca. 150 Betten) der Übernachtungskapazitäten von Töplitz stellen.</p> <p>Die siedlungsbauliche Entwicklung und gegenwärtige Nutzung des Mühlenbergs sollte daher auch vom Flächennutzungsplan unter TÖP 6 abgebildet und der bauliche Bestand gesichert werden.</p>	<p>Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Auch wenn wie in der Stellungnahme genannt, die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt und gebaut sind, besteht ein planerischer Widerspruch zum o.g. Ziel der Raumordnung.</p>
Bürger 206 Vom 01.08.2024		<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zu Plö 1: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag
	<p>Schwerpunkt</p> <p>PLÖ 1 = 0,5ha Reduzierung Wohnbaufläche in Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>PLÖ 2 = 2,0ha Reduzierung Wohnbaufläche in Fläche für Landwirtschaft</p> <p>PLÖ 3 = 1,7 ha Erweiterung in Wohnbaufläche</p>	<p>Ergebnis der Sitzung und Änderungswünsche</p> <p>Keine Einwände.</p> <p>Keine Einwände</p> <p>Teile dieser Flächen befinden sich derzeit im Verkaufsprozess. Derzeit gibt die Stadtverwaltung die Information heraus, dass es sich bei der gesamten Fläche um „Bauerwartungsland“ handelt. <u>Kommentar Ortsbeirat Plötzin:</u> auch wenn nur ein schmaler Streifen entlang der Neuen Dorfstraße zu Bauland erklärt wird, ist es dringend erforderlich einen Teil der an der Neuen Dorfstraße angrenzenden Fläche als Verkehrsfläche auszuweisen, da die derzeitige Ausgestaltung der Neuen Dorfstraße an ihre kapazitiven Grenzen stößt.</p> <p>Ein Einwand aus der Bürgerschaft. Es sollte genau geprüft und überlegt werden die gesamte Fläche als Wohnbaufläche auszuweisen, da dicht am LSG.</p> <p>Insgesamt vertritt der Ortsbeirat die Ansicht, dass ein behutsames Wachstum für Plessow gut wäre. Die Bebauung des jetzigen Innenbereiches würde dem gerecht werden. Planungsentwürfe für dieses Gebiet liegen dem OB nicht vor. Planungsentwürfe sind kritisch zu betrachten und sollten genau begutachtet werden und</p>	<p>Zu PLÖ 2: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p> <p>Kennntnisnahme. Ist nicht Relevant auf der Flächennutzungsplanungs-ebene. Die Ausgestaltung der Straße ist bei konkreten Planungsabsichten (Ausführungsplanung) zu formulieren.</p> <p>Zu Plö 3: Kenntnisnahme. Nach Abstimmungen mit dem Ortsbeirat im Workshop am 14.01.2025 wird die Flächenausweisung PLÖ3 zum Entwurf des FNP reduziert, um die Entwicklung des Dorfes in einem angemessenen Verhältnis zu gestalten. Die weitere Fläche wird als Priorität 2 in der Anlage zum FNP für evtl. spätere Entwicklungen festgehalten.</p>  <p>Flächengröße: 0,3 ha</p> <p>Die Fläche befindet sich zwischen den bebauten Bereichen von Plessow. Die Fläche kann über die „Plessower Hauptstraße“ erschlossen werden. Das Areal mit einer Fläche von 0,3 ha ist als Arrondierungsfläche anzusehen. Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche kann die Baulücke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschlossen werden.</p> <p>Zu Plö 4: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag
		<p>durch den OB zu prüfen.</p> <p>Weiterhin ist dem OB nicht klar, ob der Investor sein Vorhaben in Bezug auf den Bau einer Geothermischen Anlage verändert, demnach wären Wohnbauflächen unnötigerweise ausgewiesen.</p>	<p>Zu Plö 5: Kenntnisnahme. Aufgrund der Darstellungsschärfe eines Flächennutzungsplanes wurde die entsprechende Darstellung gewählt. Der Flächennutzungsplan zeigt die planerische städtebauliche Absicht in den Grundzügen, sie ist nicht flurstücksscharf. Die Ausgestaltung ist erst bei der konkreten Planungsabsicht (Ausführungsplanung) zu formulieren (vgl. zu Plö2).</p>
	<p>PLÖ 4 = 0,3 ha Anpassung in Gemeinbedarf "Feuerwehr" (Bestand)</p>	<p>Keine Einwände.</p>	<p>Zu Plö 6: Kenntnisnahme. Kein Abwägungsbelang.</p>
	<p>PLÖ 5 = 1,5 ha Erweiterung/Ausweisung in Straßenverkehrsfläche (Umgehung)</p>	<p>Einwand des Ortsbeirats. Die Umfahrungsmöglichkeit zur Entlastung des Glindower Weges diskutiert der Ortsbeirat seit Jahren. Die Verkehrsfläche einzuplanen macht an dieser Stelle Sinn. Es ist uns unerklärlich warum unnötiger Weise diverse Flurstücke mit in die Flächenentwicklung einbezogen wurden. (z.B. Gemarkung Plötzin; Flur 010 Flurstücke 64, 65, 174 teilweise) Die tatsächliche, benötigte Verkehrsfläche ist eigentlich viel geringer als hier im Vorentwurf FNP ermittelt. → hier können Flächen eingespart werden.</p> <p>Skizzenhaft s.u. dargestellt.</p>	<p>Vor dem Hintergrund der Reduzierung der Fläche Plö 3 wurde in Abstimmung mit dem Ortsbeirat die genannte Fläche als Wohnbaufläche in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. Die Kennzeichnung erfolgt mit „Plö 7“:</p>  <p>Flächengröße: 1,4 ha</p> <p>Die Fläche PLÖ 7 liegt am südlichen Ortsrand von Plötzin und kann über den Bliesendorfer Weg erschlossen werden. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Durch den Verbindungsweg zwischen dem Bliesendorfer Weg und dem Kammeroder Weg, welcher in der nachfolgenden Planungsebene entsprechend auszugestalten ist, kann hier weiterer Wohnraum innerhalb des Orts geschaffen werden. Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des bebauten Ortsteils. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche kann an die bestehenden</p>
	<p>PLÖ 6 = 19,0 ha Anpassung in gewerbliche Baufläche (Bestand)</p>	<p>Keine Einwände.</p>	

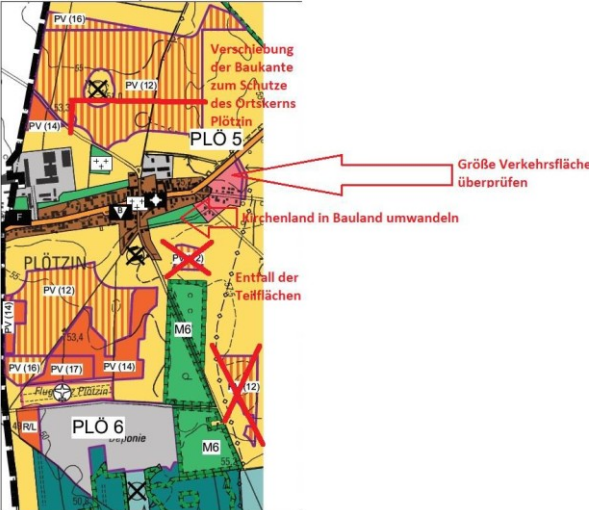
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen		Abwägungsvorschlag
	<p>Weiterer Bedarf Kirchengemeinde Plötzin</p>	<p>Betrifft Gemarkung Plötzin Flur 010 / Flurstücke 108; 109; 105 teilw.; 100 teilw.; 95 teilw.; 96 teilw.; 97 teilw.; 172; 92</p> <p>Die Kirchengemeinde begründet Ihren Vorschlag mit der guten Erschließung des Weges. Es werden zukünftig Einnahmen benötigt. Das Kirchenland könnte perspektivisch als Erbbaupachtgrundstück angeboten werden.</p> <p>Skizzenhaft s.u. dargestellt.</p>	<p>Bebauung angeschlossen werden und dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR Rechnung getragen werden.</p> <p>Zu den Sonderbauflächen PV: Wie bereits in der Begründung dargestellt, sind die Ergebnisse des Vorentwurfs bzgl. der PV als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie je nach Berücksichtigung der Stellungnahmen auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde unter Berücksichtigung von Hinweisen und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit der Kriterienkatalog im Rahmen des Aufstellungsprozesses korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteilen mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt. Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wurde die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen, je nach Charakter bis zu 200m mit der Wirkung der Einzelfallprüfung in den Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m auf die o.g. Ortsrandstrukturen durchzuführen ist. Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer¹, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA² wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt.</p>
	<p>Kritik an Anlage J Sonderbauten PV</p>	<p>Stimmungsbild aus der Bürgerschaft: „Plötzin ist umzingelt“ / „Wir verlieren unsere Heimat“ / „Warum sind nicht längst alle Dächer der öffentlichen Gebäude mit PV ausgestattet?“</p> <p>Dennoch sind die Plötzinerinnen und Plötziner einsichtig und kompromissbereit unter folgenden Bedingungen und Änderungsanforderungen:</p> <p>1.) Entfall der kleinen Flächen südlich der Alten Dorfstraße</p> <p>2.) Verschiebung der Baukante des großen Gebietes nördlich der neuen Dorfstraße</p> <p>skizzenhaft s.u. dargestellt.</p>	

¹ SIEKMANN, A. (2023): Photovoltaik: Für diese landwirtschaftlichen Betriebe lohnt sich FFPV. URL: www.agrarheute.com/energie/strom/photovoltaik-fuer-diese-landwirtschaftlichen-betriebe-lohnt-ffpv-611071, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

² UMWELTBUNDESAMT (UBA) (2023): Photovoltaik-Freiflächenanlagen. URL: www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/erneuerbare-energien/photovoltaik/photovoltaik-freiflaechenanlagen#flaecheninanspruchnahme-durch-photovoltaik-freiflaechenanlagen, zuletzt geprüft am: 8. Okt. 2024.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung auf der Grundlage eine 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten.</p> <p>Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen • städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen • Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Generelle Einzelfallprüfung sind demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit den Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
<p>Bürger 207 Vom 08.08.2024</p>	<p>Als vom dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich, z.B. auf Wohn- Industrie-und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad, z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</p> <p>Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV:FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner rund einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/ Elisabethhöhe lehne ich strikt ab und weise auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich—Siedlung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV_FFA freigehalten werden.“</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro uter 3.6. Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild – ausgewiesen und sollte daher von PV_FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow / Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV_FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV_FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV_FFA technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p>	<p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfall-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Naturschutz, Flor und Faune Gemeinsame Arbeitshilfe PV_FFA vom 08.2023:</p> <p>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. Ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV_FFA berücksichtigt werden.“</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störung Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogenen Ziele – 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindert würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV_FFA südlich von Glindow/ Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV_FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südlichen Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Faune zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass der Zeitpunkt dieses Verfah-</p>	<p>prüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern:</p> <p>Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>rens zu Ungunsten der Bevölkerung durchgeführt wird (Ferienzeit). Des Weiteren stelle ich mir die Fragen, warum wird die Wohnbebauung in der Siemensstraße, Plötziner Straße, Kreuzstr. Albertstr. zum Teil nicht mit vorangetrieben, so dass gegen die Splitterniederung Abhilfe geschafft wird, da bereits dort Wohnbebauung vorhanden ist und so eine Lückenbebauung noch möglich ist und so weniger Landwirtschaftliche Fläche benötigt wird. Es entsteht der Eindruck als Plane man lieber komplett landwirtschaftliche Fläche weg zugunsten von Wohnbebauung anstatt mit der Splitterniederung auseinander zu setzen. Darüber hinaus stelle ich auch die geplante Einkaufsmöglichkeit am Kreisverkehr Alpenstr./ Klaistower Str. in Frage, da dort mit einer erhöhten Lärmbelastung gerechnet werden muss. Da bereits jetzt schon durch das Gewerbe einhergehender Lärm eine Belastung für die Anwohner darstellt. Insbesondere die Anlieferung ist problematisch anzusehen. Ein besserer Standort wäre im Bereich Schulcamps, da die Familien ihre Kinder abholen oder bringen und dies mit ein Einkauf verbinden könnten, dies könnte eventuell zu weniger Verkehr auf der L90 führen.</p> <p>Die Nabu arbeitet seit 2019 in vielen kleinen und großen Projekten bezüglich Themen Artenvielfalt, Vogel- und Baumschutz und für die Pflege von Naturschutzgebieten. Die NABU-Aktiven fördern Wildbienen und andere Insekten durch den bau von Insektenhotels. Diese Arbeit würden Sie mit den geplanten PV-Freiflächen und Gewerbegebieten zerstören.</p> <p>Bedingt durch den Silhouetten Effekt einer PV-Anlage kann sich der Verlust von Brut-, Nahrungs- und Rasthabitaten bei Vögeln auch über die bebaute Fläche hinaus erstrecken.</p> <p>Der Erholungswert der Grundstücke und Häuser wird durch nur 100 Meter entfernte PV-FFA stark beeinträchtigt. Die Blendwirkung der Module, die technische Überprägung der Landschaft durch landschaftsfremde Objekte und die Geräusche der Wechselrichter verursachen eine weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität und führen zu Wertverlusten meiner Immobilie. Fraglich bleibt, warum hier ein Unterschied zu Ortsteil Derwitz gemacht wird, wo es einen Abstand von mind. 400m zur Wohnbebauung gibt.</p> <p>Der Weiteren ist zu prüfen, welche Auswirkung die Blendwirkung der Module auf die Insekten auf die Tierwelt hat.</p> <p>Der Leitsatz: „Die Stadt Werder (Havel) ist, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Werder (Havel) gehört zu den beliebtesten Reisezielen im Land Brandenburg.“</p> <p>Der Leitsatz steht im Widerspruch zur Errichtung von PV-FFA. In Werder gibt es ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden können (z.B. die Dachflächen der Halle vom Magma Park oder im</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Werderpark der Parkplatz könnten sogar an Energieunternehmen vermietet werden).</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	
<p>Bürger 208 Vom 05.08.2024</p>	<p>Mit diesem Schreiben möchte ich als Eigentümer der Grundbesitzfläche Bliesendorf: Flur 10, Flurstück 154 eine Neuausweisung beantragen. Diese Fläche 1551m² wird zur Zeit eingeschränkt als Ackerfläche genutzt. Es ist ein Eckgrundstück und grenzt an dem Wohngrundstück, Kammeroder Str. 2 (Flur 10, Flurstück 155). Es sind somit Medien wie Strom, Wasser und Abwasser angrenzend installiert.</p> <p>Ich beantrage diese Fläche als Wohnbaufläche in Ihrem Entwurf mit auszuweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhalten Flächen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan definiert in diesem Bereich eine klare Siedlungskante.</p> <p>An dieser Stelle bestehen keine städtebaulichen Entwicklungsabsichten. Eine Ausweitung der Siedlung in den Außenbereich ist nicht beabsichtigt.</p>
<p>Bürger 209 Vom</p>	<p>Als Grundeigentümer der Parzellen 375, 363 und 369 (Flur 15) zwischen Kesselgrundstrasse und Hagenstrasse sind wir von den Änderungen am Flächennutzungsplan der Stadt Werder unmittelbar betroffen. Wir nehmen dazuim Rahmen der öffentlichen Auflegung fristgerecht wie folgt Stellung:</p> <p>1) Im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Werder sind unsere Grundstücke – insgesamt 14 016 Quadratmeter – als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen, womit Baugrundstücke mindestens 700 Quadratmeter gross sein müssen und jeweils zu 20 Prozent überbaut werden dürfen.</p> <p>2) Gemäss dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 soll für das Gebiet „WER-18“, zu welchem unsere Parzellen grösstenteils gehören, eine Fläche für Wald festgesetzt werden (Begründung, S. 164). Dagegen erheben wir Einspruch.</p> <p>3) Im Vorentwurf wird die Neufestsetzung abschliessend wie folgt begründet: „Auf der Fläche WER-18 ist aufgrund der Hangsituation keine Bebauung möglich. Aufgrund der Bestandsituation wird daher eine Fläche für Wald festgesetzt.“</p> <p>Dazu halten wir folgendes fest:</p> <p>4) Die Topografie im Bereich unserer Parzellen stellt keinesfalls ein Hindernis für deren zumindest teilweise Bebauung dar. Es handelt sich auch bei weitem nicht nur um Flächen in Hanglage. Vielmehr sind mindestens 8000 Quadratmeter durchaus bebaubar. Dies haben Planungs- und Bauungsstudien ergeben, die ich als Dipl. Architekt ETH für unsere Grundstücke bereits früher erstellt habe.</p> <p>5) Festzuhalten ist, dass das Gebiet WER-18 auf drei Seiten von Strassen erschlossen ist (Kesselgrundstrasse, Schönemannstrasse, Hagenstrasse).</p> <p>Überdies führt ein Fahrweg als Erschliessungsstrasse längs durch unsere Grund-</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Darstellung des Bereichs als Waldfläche erfolgt auf Grund der tatsächlichen vorliegenden Waldeigenschaft. Der vorhandene Wald unterliegt damit dem Landeswaldgesetz.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und fruchtluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird mit der Sicherung der Waldfläche und der südlich angrenzenden Grünfläche</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>stücke.</p> <p>6) Das neu als Waldfläche ausgewiesene Gebiet erscheint in der Darstellung des Flächennutzungsplanes denn auch als isolierte Blase inmitten ringsum teils sehr dicht bebauter Gebiete.</p> <p>7) Der Bestand auf unseren Grundstücken kann keineswegs als zusammenhängende Waldfläche bezeichnet werden und wird auch nicht als solche genutzt. Vielmehr handelt es sich um eine verwilderte Ansammlung von Gestrüpp und Sträuchern, durchsetzt von überwiegend kleinwüchsigen Gehölz.</p> <p>8) Unsere Parzellen – wie auch die meisten anderen im Gebiet WER-18 – sind als Privatbesitz trotz bestehender Trampelpfade nicht öffentlich zugänglich und könnten jederzeit eingezäunt werden.</p> <p>9) Die Kataster- und Bestandespläne zeigen bestehende Wohnbauten sowohl an der Hagen- und Schönemannstrasse als auch in der zweiten Bautiefe an der Kesselgrundstrasse. Aus planerischer Sicht müssten zumindest diese Bautiefen die Entwicklung auf dem Gebiet vorgeben.</p> <p>10) Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass zur Erschliessung einer der unter 9) genannten Gebäulichkeiten ebenso wie zur Erschliessung von zwei Wohnhäusern an der Kesselgrundstrasse wie auch einer weiteren, heute noch ungenutzten Parzelle einer Dritteigentümerin ein unter 5) genannter Fahrweg von der Hagenstrasse her über unsere Parzellen führt. Die Zufahrt zu den Liegenschaften (die auch für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge nutzbar sein sollte) wurde von uns bisher stillschweigend geduldet – dies in der Erwartung, der Fahrweg werde künftig auch als Grundlage für die Erschliessung unserer eigenen Parzellen dienen. Sollte hier eine Fläche für Wald festgesetzt werden, wäre diese Verbindung infrage gestellt – mit womöglich schwerwiegenden Konsequenzen auch für die heutigen Anstösser.</p> <p>11) Grundsätzlich ist festzuhalten, dass eine Auszonung von 2,9 Hektaren Wohnbaufläche (im Bereich WER-18) in einem auf drei Seiten von (in der Darstellung rot markierten) Wohnbauflächen umgebenen Gebiet in krassem Widerspruch zum Gebot eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden steht.</p> <p>12) Die Stadt Werder hat sich selbst zum Ziel gesetzt, vorrangig Massnahmen der Innenentwicklung anzustreben (Begründung, S. 8). Es ergibt keinen Sinn, bestehende Wohnbauflächen in Zentrumsnähe auszuzonen, um dafür weiter aussen liegende Grünflächen neu dem Siedlungsgebiet zuzuschlagen.</p> <p>13) Das Gebiet WER-18 liegt in unmittelbarer Bahnhofsnähe und unweit des städtischen Gymnasiums. Es ist widersinnig, ausgerechnet an dieser zentralen Lage eine Fläche für Wald festzusetzen.</p> <p>14) Vielmehr kann an dieser Stelle Wohnraum für junge Familien geschaffen werden, welchen die Stadt Werder aufgrund ihrer demografischen Entwicklung dringend benötigt (Begründung, S. 62 ff.).</p> <p>15) Vor dem Hintergrund eines eklatanten Wohnraummangels in ganz Deutschland bekennt sich die Stadt Werder in ihren Leitsätzen zu einem moderaten Wachstum, um dem anhaltenden Zuwanderungsdruck aus dem Metropolitanraum Berlin Rech-</p>	<p>Rechnung getragen.</p> <p>Auch aufgrund der vorzufinden Hanglage von der Hagenstraße bis zur Kesselgrundstraße ist eine vollflächige Ausweisung als Wohnbaufläche nicht möglich. Das Höhenprofil an der Hagenstraße liegt ca. 13 m Höher als der zentrale Bereich der ausgewiesenen WER 18 Fläche. Nach Abwägung der Belange und aus den genannten Gründen hält die Stadt an der Ausweisung der Waldfläche zum Erhalt der bedeutenden Grünstruktur fest, reduziert sie jedoch im westlichen Randbereich zu Gunsten der Wohnbaufläche.</p> <p>Die Darstellungen des FNP sind im Maßstab 1:20.000 generalisiert und nicht flurstücksscharf. Als vorbereitender Plan erzeugt der Flächennutzungsplan im Unterschied zum Bebauungsplan auch keine unmittelbaren Rechtswirkungen gegenüber Dritten und schafft kein Baurecht. Auch die Beurteilung, ob es sich um einen Innenbereich nach § 34 BauGB oder Außenbereiche nach § 35 BauGB handelt, bleibt von den Darstellungen des FNP zunächst unberührt.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>nung zu tragen. Die Entwicklung unserer Grundstücke könnte dazu einen Beitrag leisten. Je nach Art und Dichte der Bebauung könnten im gesamten Gebiet WER-18 bis zu 20 Wohneinheiten (mit Platz für ca. 50 bis 100 Personen) erstellt werden (siehe beiliegender Plan 1).</p> <p>16) Eine Umteilung unserer Parzellen in eine Fläche für Wald wäre ein gravierender Eingriff in unsere Eigentumsrechte und käme für unsere Familie einer zweiten Enteignung gleich. Die Grundstücke gehörten ursprünglich unserem Grossvater [REDACTED]. Als Inhaber der Havelländischen Obstverwertungs- und Konservenfabrik, einer Vorläuferfirma der heutigen Werder Feinkost GmbH („Werder Ketchup“) und seinerzeit sicher einer der bedeutendsten Steuerzahler der Gemeinde, wollte er sich darauf seinen Alterssitz erstellen. Nach dem Krieg wurde er jedoch enteignet. 1952 starb er unter tragischen Umständen an der deutsch-deutschen Grenze. Die Familie flüchtete danach in den Westen.</p> <p>Gestützt auf die obigen Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden Antrag:</p> <p>17) Das Gebiet WER-18 sei auch im Flächennutzungsplan 2040 als Wohnbaufläche festzusetzen und nicht in eine Fläche für Wald umzuwandeln.</p> <p>18) Gleichzeitig möchten wir Kompromissbereitschaft signalisieren. Eine wirtschaftliche Überbauung wird an Stellen mit grossem Gefälle sowie im Bereich der einstigen Lehmabbaugrube sowohl auf unseren Parzellen als auch im gesamten Gebiet WER-18 kaum möglich sein. Eine planerisch sinnvolle Lösung liesse sich dadurch erzielen, die Bebaubarkeit der Parzellen wie folgt festzusetzen (siehe beiliegende Pläne 2 und 3):</p> <p>a) auf Seite Kesselgrundstrasse bis und mit zweite Bautiefe, mit dem bestehenden Erschliessungsweg auf unseren Grundstücken als Begrenzung;</p> <p>b) entlang von Hagenstrasse und (dem südlichen Teil der) Schönemannstrasse auf die erste Bautiefe, jeweils in Fortsetzung der bereits bestehenden Bebauung (Eckhaus Hagenstrasse/Schönemannstrasse). Das würde eine lockere Bebauung mit viel Umschwung erlauben und jedem Eigentümer in einem fairen Interessenausgleich eine Baumöglichkeit offen lassen.</p> <p>19) Ebenso anerkennen wir das generelle Bestreben der Stadt Werder nach einer guten Durchgrünung ihrer Siedlungskörper. Diese liesse ich durch geeignete Auflagen in Bezug auf Baumbestand und Bepflanzung in späteren Genehmigungsverfahren sicherstellen.</p> <p>20) Weiter wäre es aus unserer Sicht auch denkbar, die topgrafisch reizvolle Senke im Bereich der ehemaligen Lehmabbaugrube in Zusammenarbeit mit Nachbareigentümern und Behörden attraktiver zu gestalten und allenfalls öffentlich zugänglich zu machen. Zusammenfassend möchten wir Sie bitten, auf die planerisch unnatürliche Festlegung einer Fläche für Wald in unmittelbarem Anschluss an bestehende überbaute Gebiete in Bahnhofsnahe zu verzichten. Unsererseits streben wir keine Maximallösungen an. Stattdessen bieten wir Hand zu einer sinnvollen Entwicklung der Parzellen zwischen Kesselgrundstrasse und Hagenstrasse und stehen diesbezüglich auch mit den</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	meisten Nachbareigentümern der betroffenen Grundstücke in Kontakt. Wir würden es begrüßen, wenn unsere Eingabe auf offene Ohren stösst und stehen für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.	
Bürger 210 Vom 08.08.2024	<p>hiermit möchte ich Ihnen meinen Einwand zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans 2040 mitteilen.</p> <p>Das Grundstück, Flurstücksnummer 37/2, Flur 003 Gemarkung Werder (Havel), Fläche 3.283 m² ist im vorderen Bereich, auf einer Fläche von ca. 1075 m², mit einem Einfamilienhaus und Nebenanlagen bebaut. Der hintere Teil des Grundstückes am Werderaner Wachtelberg mit ca. 2.208 m² ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes 2040 als Grünfläche ausgewiesen.</p> <p>Ein Obstanbau, wie dieser einmal auf dem hinteren Teil des Grundstückes sowie an den angrenzenden Grundstücken früher üblich war und das Ortsbild prägte, findet seit Anfang der 90er Jahre nicht mehr statt.</p> <p>Seit Jahrzehnten wird der hintere Teil des Grundstückes nur noch sauber gehalten, damit es nicht verwildert. Zur besseren Nutzbarkeit des Grundstückes wäre die Ausweisung des hinteren Teils des Grundstückes (2.208 m²) als Wohnbaufläche wünschenswert.</p> <p>Das Grundstück befindet sich an der Potsdamer Straße 46. Das Stadtzentrum von Werder ist 800 m entfernt. Die Nutzung des hinteren Teils meines Grundstückes als Grünfläche ist für mich als Eigentümer nicht mehr zeit- und zweckmäßig. Zudem benachteiligt mich die Ausweisung als Grünfläche an der wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren, wie diese bereits in den zurückliegenden Jahrzehnten in Werder Havel beispielsweise durch die Bebauung in zweiter, dritter und vierter Reihe in der Potsdamer Straße auf der Wasserseite stattfand. Daher bitte ich Sie zu prüfen, ob der Grünflächenanteil des o. g. Grundstückes, welcher sich letztlich in bester Innenstadtlage befindet, nicht besser den städtischen Wachstumszielen dienen könnte, wenn diese als Wohnbaufläche mit landschaftlicher Prägung ausgewiesen werden würde.</p> <p>Ich hoffe auf Berücksichtigung meines Einwands und bitte um Stellungnahme.</p>	<p>Keine Berücksichtigung, die Darstellung bleibt unverändert.</p> <p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen sichern. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dabei wird hervorgehoben, dass u.a. der Wachtelberg eine wichtige Funktion der Abkühlung hat und entsprechend zu sichern ist. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Außenbereichslage, dem fehlenden Siedlungsanschluss sowie der Zielstellung, die städtebaulich bedeutende Grünfläche mit dem FNP zu sichern, ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben. Höchste Priorität bei der Neuentwicklung von Wohnbauflächen hat die Innenentwicklung. Durch die Verdichtung vorhandener Gebiete bzw. bei der Innenentwicklung werden vorhandene Infrastrukturen genutzt bzw. besser ausgelastet. Des Weiteren sprechen viele ökologische Vorteile für die Innenentwicklung (kürzere Wege, weniger Verkehr, keine Inanspruchnahme von unzerschnittenen Freiräumen). Eine bauliche Neuinanspruchnahme von Flächen im Außenbereich soll nur unter bestimmten Voraussetzungen erfolgen, z.B. wenn ein Siedlungsanschluss gegeben ist. Dies trifft insbesondere auf den Vorschlag der Anlage 1 der Stellungnahme zu.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Unabhängig davon, regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich) und begründet kein Baurecht. Es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert.
Bürger 211 Vom 07.08.2024	<p>Ich bin als Anwohnerin der Siedlung Elisabethhöhe unmittelbar von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans betroffen und lehne die beschriebene Errichtung von Photovoltaikanlagen in unmittelbarer Nähe der Wohnsiedlung strikt ab.</p> <p>Folgende Gründe kann ich dafür anführen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erhaltung der Natur und der Schutz von bedrohten Tierarten und Pflanzen. Deshalb sollten nicht noch mehr Flächen versiegelt werden und für die Errichtung von Photovoltaikanlagen eher Flächen genutzt werden, welche schon versiegelt sind und Mensch und Natur nicht stören. - Außerdem gibt es genügend freie Flächen an Autobahnen oder Industriegebieten, welche für die Aufstellung von PV- FFA genutzt werden können. - keine weitere Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner der Elisabethhöhe, Bliesendorf, Glindow und Plötzin. <p>Durch die Errichtung der Windkraftanlagen sind wir durch die Verschandelung der Natur und des Waldes und der Immissionen schon stark betroffen. Eine weitere Belastung durch die PV Anlagen und durch die hochfrequenten Töne der Wechselrichter ist nicht hinnehmbar.</p> <p>Zudem ist nicht klar, welche gesundheitlichen Folgen diese ständige Belastung für den menschlichen Körper bedeutet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Erholungswert für die Anwohner, aber auch für Besucher, Urlauber und Gäste ist stark beeinträchtigt, so dass das Erholungsgebiet Werder/ Havel sehr an Attraktivität verlieren wird. <p>Des Weiteren lehne ich die Ausweitung des schon vorhandenen Gewerbegebietes Poststraße - Ecke Klaistower Straße, von 8 ha auf über 36 ha, konsequent ab!</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Infrastruktur in Glindow und Elisabethhöhe ist dem in keinem Fall gewachsen. Belästigungen durch Lärm und Abgase sind für uns alle unzumutbar. Der Verkehr wird sich auf jeden Fall ausweiten, die Straßen werde aber dem nicht standhalten. Auch werden dadurch dauerhaft keine neuen Arbeitsplätze geschaffen, es findet nur eine Verlagerung statt. Gewerbebetriebe verlagern ihren Standort nur in die Siedlung. <p>Durch den dann erhöhten Bedarf an Wasser für die Gewerbebetriebe würde der Grundwasserspiegel sinken und eine ausreichende Versorgung der Anwohner mit Grundwasser wäre nicht gewährleistet.</p> <p>Auch dort wird wieder Lebensraum für Tiere und Pflanzen zerstört und der schöne Charakter der Blütenstadt Werder geht unwiederbringlich verloren.</p> <p>Aus diesen genannten Gründen, und es gibt noch viel mehr Argumente, lehne ich den Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder/ Havel strikt ab.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Hinweis zum Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“: Der Textbebauungsplan legt einen Geltungsbereich fest. In diesem Geltungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen gültig und entsprechend zu beachten. Darüber hinaus, also außerhalb des Geltungsbereiches, sind die Festsetzungen wirkungslos.</p>
Bürger 212	Gegen die geplanten M1 und M4 Gebieten in Nordphöben	Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennut-

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

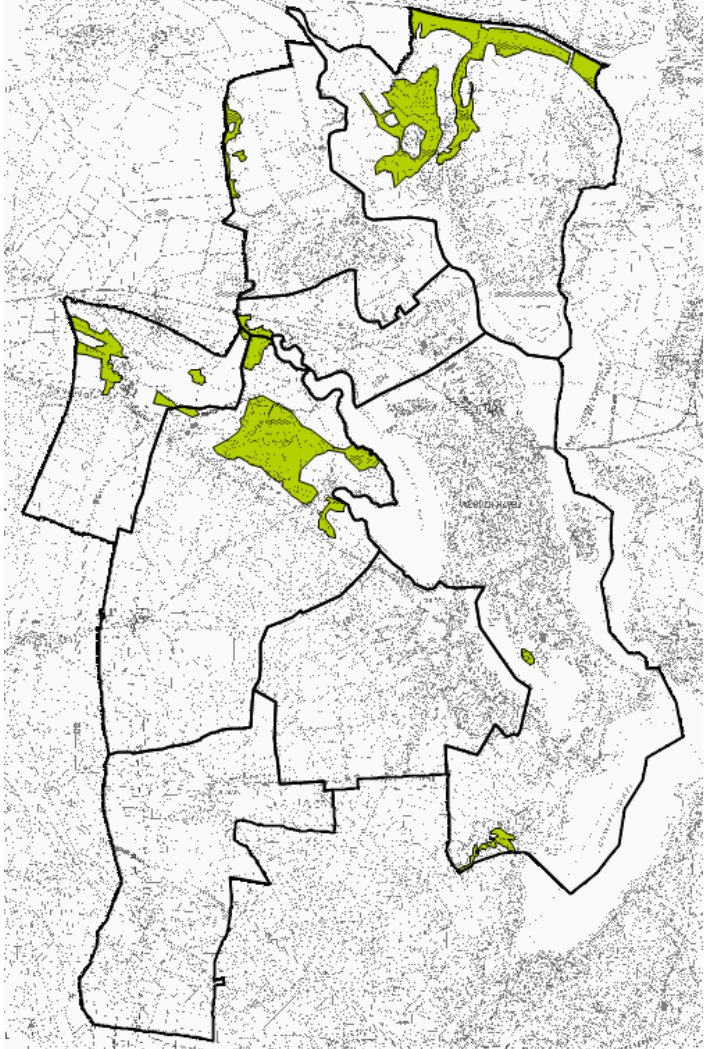
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 08.08.2024	<p>Hiermit erheben wir Einspruch zu den oben benannten Gebieten. Dieses vor dem Hintergrund, dass diese Planungen zum großen Teil Flächen betreffen, welche fast ausschließlich von uns bewirtschaftet werden. Darüber hinaus betrifft dieses auch diverse Eigentumsflächen von uns. Bei diesen betroffenen Eigentumsflächen stellt dieses auch ein Eingriff ins Eigentum dar. So wie die Planungen derzeit vorgesehen sind machen diese nach diesseitiger Auffassung auch für die Biodiversität etc. keinen Sinn. Insofern sind wir mit den derzeitigen Planungen nicht einverstanden und werden diesen auch nicht zustimmen. Wenn (sinnvolle) Maßnahmen durchgeführt werden sollen (welche unsere Flächen betreffen) sind wir jederzeit für solche Gespräche offen. Darüber hinaus verwundert es uns, dass solche Maßnahmen geplant werden, ohne vorab ein Gespräch mit den Betroffenen (Eigentümer, Bewirtschafter) zu suchen.</p>	<p><u>zungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer natur-schutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Zu M4)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M4 ist eine durchgängigere Landschaftsmatrix, um den genetischen Austausch zwischen Populationen zu ermöglichen und die natürlichen Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse von migrierenden Arten zu verbessern (ZIMMERMANN, 2007). Auf der Glindower Platte ist ein lokaler Biotopverbund der Kulturlandschaft zu entwickeln. Vordringlichstes Ziel dieses Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Ein funktionierender Biotopverbund ermöglicht damit migrierenden Arten die Erschließung des Planungsraums.</p> <p>Die Ausweisungsflächen der M4 stellen dabei einen entsprechenden Korridor für die Entwicklung dar. Beispielsweise sind Pufferstreifen von mindestens 5m n zur Landwirtschaft zu berücksichtigen.</p>
Bürger 213 Vom 01.08.2024	Hiermit beantragen wir für unser Grundstück gelegen in der Kemnitzer Straße 17 in 14542 Werder (Gemarkung Werder/ Havel Grundbuchblatt 123866, Flur 11, Flurstück 75/1) mit genehmigtem Wohnhaus eine Änderung des Flächennutzungsplans von Grünland in Wohnbauflächen.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung.</p> <p>Aufgrund der Bestandssituation erfolgt hier eine redaktionelle Anpassung zum Entwurf als Wohnbaufläche. Die Wohnbaufläche wird mit „WER 34“ gekennzeichnet.</p>
Bürger 214 Vom 07.08.2024	<p>Auf Basis des Begründungsschreibens zum FNP Vorentwurf beantragen wir eine Berücksichtigung der o.g. Flächen für eine behutsame Entwicklung als zukünftiges Wohnsiedlungsgebiet.</p> <p>Unser Anliegen:</p> <p>Aufnahme unserer Flächen zwischen Schelmsteig und Elisabethstraße als zukünftige Wohnbauflächen im FNP.</p> <p>Begründung zu unserem Anliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Steht im Einklang zu den Grundsätzen und Zielen der Landesplanung (s. FNP Vorentwurf Begründungsschreiben Kapitel 3). - Unsere Flächen sind im LEP HR und im Regionalplan Havelland-Fläming als Gestaltungsraum „Siedlung“ (LEP HR – s. Ziel Z 5.6) ausgewiesen, d.h. dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnbauflächen (quantitativ) möglich. - Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche soll das städtebauliche Ziel unterstützt werden, weiteren Wohnraum in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, zu schaffen. - Es handelt sich um eine kleinere Arrondierung im Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete. - Heutige Splittersiedlungen (zwischen Schelmsteig und Elisabethstraße) werden zusammengefasst und damit aufgelöst. - Ist eine infrastrukturnahe und verkehrssparende (Bildungseinrichtungen, öffentlicher Nahverkehr, Erschließung über Elisabethstraße) Wohnsiedlungsentwicklung. <p>Beigefügte Anlagen:</p>	<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Städtebauliche Wohnbaupotenziale werden im Ort Glindow an anderer Stelle vorgesehen (z.B. GLI 11). Unter Berücksichtigung der gesamstädtischen Entwicklung und dem Ziel der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes südlich der benannten Fläche wird an dieser Stelle aktuell keine städtebauliche Entwicklungsabsicht gesehen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden insgesamt 20 Wohnbauflächen ausgewiesen. Der FNP hat auch eine überschlägige Berechnung zum Wohnbedarf vorgenommen. In Summe können mit den neu festgelegten Wohnbauflächen gerundet 282,15 Wohneinheiten generiert werden. Zusätzlich zu den Wohnbauflächen werden auch gemischte Bauflächen, in dem grundsätzlich auch Wohnen zulässig ist, im FNP neu ausgewiesen. So werden in der Fortschreibung weitere 10 neue gemischte Bauflächen ausgewiesen, welche einer überschlägigen Berechnung von 186,25 Wohneinheiten entspricht. Insgesamt ergeben sich 472,4 neue Wohneinheiten für das Stadtgebiet Werder (Havel). Bei einer Annahme von knapp 2 Einwohner je Haushalt (Statistisches Bundesamt, 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch) ergeben sich dann Wohnräume für ca. 916 neue Einwohner. Das würde einen Bevölkerungszuwachs von ca. 3,4 % (Basisdaten: 27.060 Einwohner im Jahr 2023) ermöglichen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

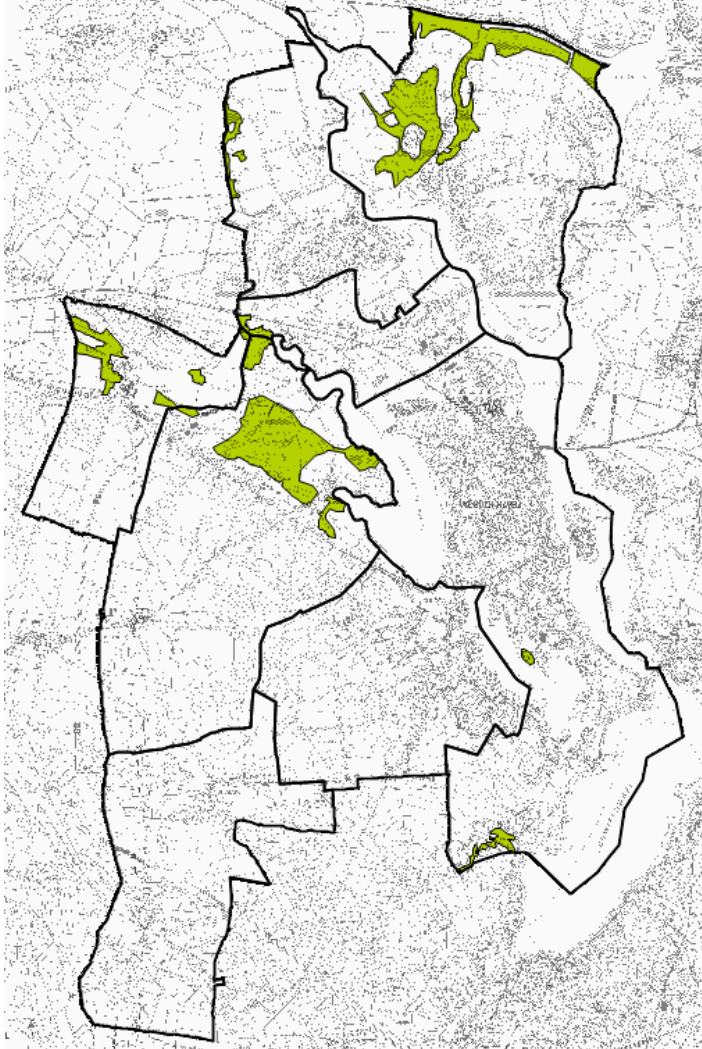
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<ul style="list-style-type: none"> - Auszug aus dem Brandenburg Viewer, zeigt die potentielle Fläche mit der bisherige Flächenaufteilung und Flurnummer (■■■■: 491/1, 491/2, 491/3); v.d.■■■■: 684; ■■■■: 686, 883) - Kopie Entwurf Feldlage Gindower Platte (■■■■ 160; v.d.■■■■ 161; ■■■■ 162) - Auszug Festlegungskarte aus Regionalplan Havelland-Fläming <p>Bitte nehmen Sie in diesem Sinne Einfluss auf das weitere Planungsverfahren. Für weitere Rückfragen stehen wir jederzeit zur Verfügung.</p>	
Bürger 215 Vom 07.08.2024	<p>Gegen den o.g. Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lege ich hiermit Widerspruch ein.</p> <p>Mit der Umänderung der Nutzung in „Moorland“ bin ich nicht einverstanden. Die landwirtschaftliche Nutzung geht dadurch für mich verloren.</p> <p>Sie können mich telefonisch unter 0171-8036043 erreichen.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1) Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 216 Vom 08.08.2024</p>	<p>Mit der heutigen Mail möchte ich Ihnen, als Bewohner des OT Glindow/Elisabethhöhe fristgerecht meine Einwände gegen den Flächennutzungsplan mitteilen.</p> <p>Vorab zu meiner Person, ich bin gebürtige Werderanerin und lebe seit ca. 30 Jahren in Glindow.</p> <p>Mit Entsetzen sind wir aus der Nachbarschaft vor Kurzem über den von Ihnen geplanten FNP informiert worden. Das der Ortsteil Glindow seit Jahren nicht im Blickpunkt der Stadt Werder war ist das eine, dass aber nunmehr alles was niemand bei sich haben möchte in geballter Form nach Glindow zum OT Elisabethhöhe kommen soll, empfinde ich schon mehr als böseartig.</p> <p>Für den Fall, dass sie den derzeitigen Ist-Zustand hier auf der Elisabethhöhe nicht kennen, möchte ich Ihnen dies kurz erläutern.</p> <p>Wir schauen bereits seit Jahren auf das Windrad in Höhe des Fruchthandels, nun sind auf genau der anderen Seite die weiteren Windräder im Wald (aufgrund der Höhe) für jeden Haushalt sichtbar, aufgestellt worden. Regelmäßig dürfen wir den säuerlich riechenden Trestergeruch ertragen und die Lautstärke des Recyclinghof Gärtners und natürlich der LKW - Verkehr.</p> <p>Mit dem neuen FNP sollen nun Ackerflächen in Gewerbeflächen umgewandelt werden und PV - Flächen auf Ackerflächen errichtet werden, in einem dem dortigen Gebiet überproportionalem Verhältnis.</p> <p>Auf der Homepage der Stadt Werder wird mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet - mehr Menschen bedeutet aber eben auch mehr Wohnraum, mehr Nahrungsmittel.</p> <p>Von Strom wird der Mensch nicht satt, Ackerflächen sollten der Nahrungs - und Futtermittelproduktion dienen, so sieht es auch der Bund für Umwelt-und Naturschutz Brandenburg, insofern sollten PV-Anlagen eben auf bereits vorhandenen Flächen, vorrangig Dachflächen ihren Platz finden.</p> <p>Im Rahmen des Bodenneuordnungsverfahren wurden wir alle finanziell an dem asphaltieren Panoramaweg beteiligt, mit der Begründung, dass auch unsere Lebensqualität durch diesen Panoramaweg und der damit verbundenen touristischen Nutzung erheblich steigt. Welcher Tourist wird dann gerne durch PV-Anlagen fahren, mit dem Blick auf Windräder und der Geräuschkulisse des Gewerbeparks? Nicht zu vergessen, dass Grundstücke / Grenzen verschoben worden sind oder aber gegen Ausgleichsflächen an anderer Stelle genommen worden sind.</p> <p>Insofern möchte ich folgende Anträge stellen:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissi-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>1. Die Stadt Werder wird aufgefordert zu prüfen, inwiefern Dachflächen von Gebäuden in kommunaler Hand für die Errichtung von PV-Anlagen geeignet sind.</p> <p>2. Aufgrund des erhöhten öffentlichen Interesse wird um Auskunft zu den aktuellen Grundstückseigentümer folgender Grundstücke GL 7, PV 12, 13, 14,16,17 gebeten, so dass die Anwohner der betroffenen Gebiete sich sicher sein können, dass es sich hier um ein von Anfang an transparentes Verfahren handelt.</p> <p>3. Detaillierte Beschreibung und Anzahl der Gewerbearten - Welches Gewerbe möchte die Stadt Werder hier ansiedeln? Der Region entsprechend Obstanbau- und Landwirtschaft oder Gewerbe, welches auf den jetzigen Ackerflächen eine Bodenversiegelung vornimmt?</p> <p>Ich bitte höflichst um Eingangsbestätigung der Anträge.</p>	<p>onsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Bürger 217 Vom 06.08.2024	<p>Hiermit lege ich Widerspruch zu o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes fristgerecht ein.</p> <p>Begründung: Die tatsächlichen Bodenverhältnisse (Moorböden) in der Gemarkung</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnah-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

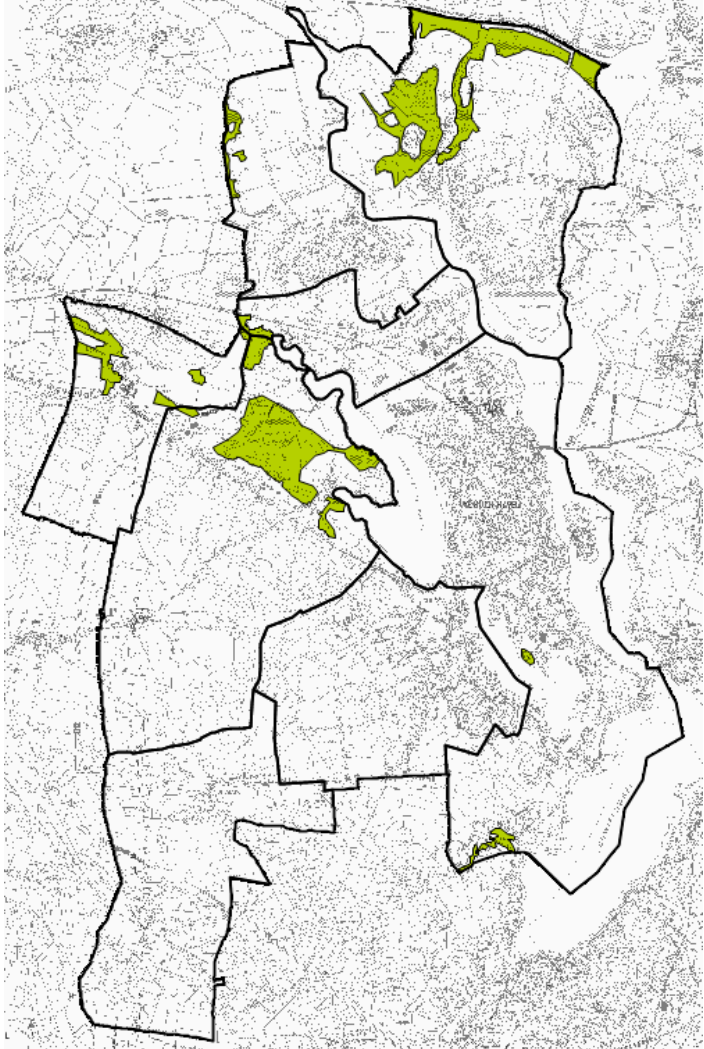
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Derwitz wurden zeichnerisch nicht korrekt dargestellt.</p> <p>Zu den geplanten Nutzungseinschränkungen bezüglich der Landwirtschaftlichen Erwerbsnutzung bin ich nicht einverstanden, da die Auswirkungen stark wertmindernd für unsere Lebensgrundlagen (Flächen und Gebäude) sind.</p>	<p>menkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7. Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer naturschutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 218 - 224 Vom 20.07. bis 08.08.2024	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freifläche nantagen“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen. " „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen. " Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen. Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technologischen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar. Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne strikt ab und wege auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura Gebiete gesichert sind , sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden. " Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung — Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden. Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und</p>	<p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren. Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion. Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: „Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind, Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden. Im Landschaftsprogramm Brandenburg — Störungsarme Räume — unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele — 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen. Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kramchen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen. Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen. Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen. Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte. Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFV abzulehnen.</p>	<p>mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
Bürger 225 u 226	Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel)	Kenntnisnahme.

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Vom 07.08.2024	<p>betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freifläche nantagen“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“ „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“ Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen. Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar. Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne strikt ab und wegse auf die Gemein-same Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura Gebiete gesichert sind , sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden.“ Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung — Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden. Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p>	<p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion. Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 „Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind, Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden. Im Landschaftsprogramm Brandenburg — Störungsarme Räume — unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele — 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen. Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kramchen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen. Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen. Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen. Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass der Zeitpunkt dieses Verfahrens zu Ungunsten der Bevölkerung durchgeführt wird (Ferienzeit). Des Weiteren stelle ich mir die Fragen, warum wird die Wohnbebauung in der Ziemensstraße,</p>	<p>Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Zur Siedlungserweiterung Elisabethhöhe: Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Plötziner Straße, Kreuzstr. Albertstr. zum Teil nicht mit vorangetrieben, so dass gegen die Splitterniederung Abhilfe geschafft wird, da bereits dort Wohnbebauung vorhanden ist und so eine Lückenbebauung noch möglich ist und so weniger Landwirtschaftliche Fläche benötigt wird. Es entsteht der Eindruck als Plane man lieber komplett landwirtschaftliche Fläche weg zugunsten von Wohnbebauung anstatt mit der Splitterniederung auseinander zu setzen. Darüber hinaus stelle ich auch die geplante Einkaufsmöglichkeit am Kreisverkehr Alpenstr./ Klaistower Str. in Frage, da dort mit einer erhöhten Lärmbelästigung gerechnet werden muss. Da bereits jetzt schon durch das Gewerbe einhergehender Lärm eine Belastung für die Anwohner darstellt. Insbesondere die Anlieferung ist problematisch anzusehen. Ein besserer Standort wäre im Bereich Schulcamps, da die Familien ihre Kinder abholen oder bringen und dies mit ein Einkauf verbinden könnten, dies könnte eventuell zu weniger Verkehr auf der L90 führen.</p> <p>Die Nabu arbeitet seit 2019 in vielen kleinen und großen Projekten bezüglich Themen Artenvielfalt, Vogel- und Baumschutz und für die Pflege von Naturschutzgebieten. Die NABU-Aktiven fördern Wildbienen und andere Insekten durch den bau von Insektenhotels. Diese Arbeit würden Sie mit den geplanten PV-Freiflächen und Gewerbegebieten zerstören.</p> <p>Bedingt durch den Silhouetten Effekt einer PV-Anlage kann sich der Verlust von Brut-, Nahrungs- und Rasthabitaten bei Vögeln auch über die bebaute Fläche hinaus erstrecken.</p> <p>Der Erholungswert der Grundstücke und Häuser wird durch nur 100 Meter entfernte PV-FFA stark beeinträchtigt. Die Blendwirkung der Module, die technische Überprägung der Landschaft durch landschaftsfremde Objekte und die Geräusche der Wechselrichter verursachen eine weitere Beeinträchtigung der Wohnqualität und führen zu Wertverlusten meiner Immobilie. Fraglich bleibt, warum hier ein Unterschied zu Ortsteil Derwitz gemacht wird, wo es einen Abstand von mind. 400m zur Wohnbebauung gibt.</p> <p>Der Weiteren ist zu prüfen, welche Auswirkung die Blendwirkung der Module auf die Insekten auf die Tierwelt hat.</p> <p>Der Leitsatz: „Die Stadt Werder (Havel) ist, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Werder (Havel) gehört zu den beliebtesten Reisezielen im Land Brandenburg.“</p> <p>Der Leitsatz steht im Widerspruch zur Errichtung von PV-FFA. In Werder gibt es ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden können (z.B. die Dachflächen der Halle vom Magma park oder im Werderpark der Parkplatz könnten sogar an Energieunternehmen vermietet werden).</p>	<p>LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Elisabethhöhe, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden.</p> <p>Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Darüber hinaus würde nach derzeitiger Einschätzung eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.	
Bürger 227 - 249 Vom 31.07.2024	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben: Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freifläche nantagen“ von Werder(Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen. “ „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen. “ Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen. Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar. Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne strikt ab und wies auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin: „Ortslagen sollen nicht umgebaut werden Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura Gebiete gesichert sind , sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden. “</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahmen der Bürger 227 bis 249 sind im wesentlich identisch und werden daher als eine Stellungnahme zusammengefasst.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist. Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung — Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna</p> <p>Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023</p> <p>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind, Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg — Störungsarme Räume — unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele — 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorfgibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kramchen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente</p>	<p>Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern:</p> <p>Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

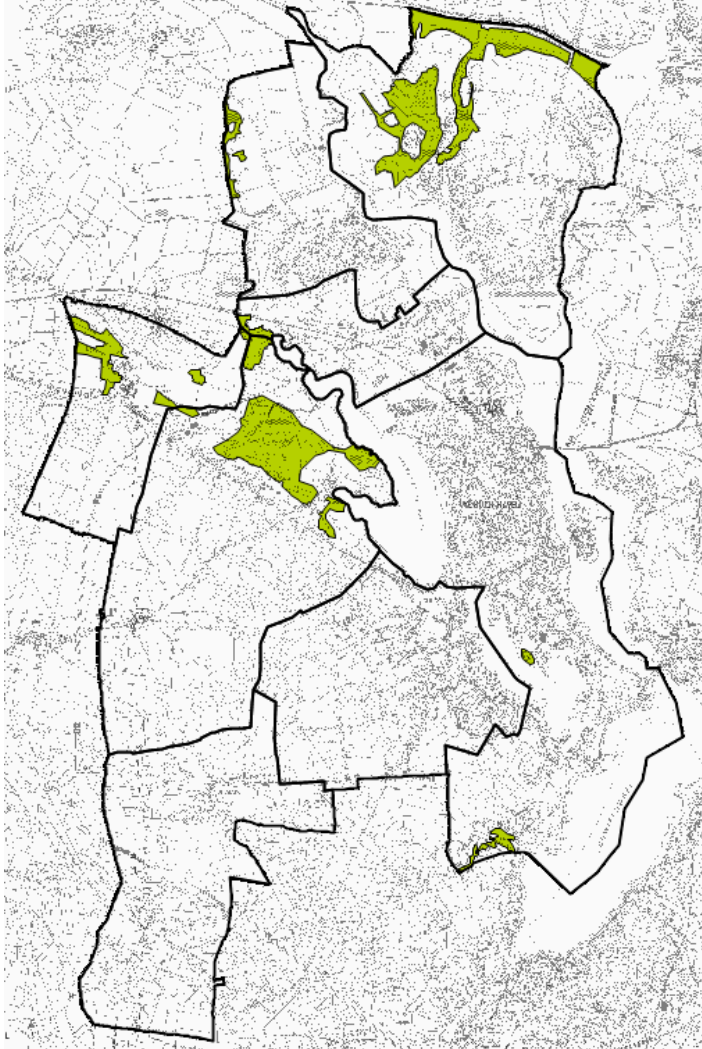
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass sich angrenzend an die gepflanzten PV-FFA gleich 2 Kitas befinden. Die Kitas nutzen die vorhandenen Wege für Spaziergänge.</p> <p>In der Elisabethhöhe sollte ein Kleinsiedlungsgebiet erhalten werden, deshalb ist die Bebauung sehr eingeschränkt.</p> <p>Gehören diese Anlagen nicht dazu?</p>	<p>(Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p>
<p>Bürger 250</p> <p>Vom 05.08.2024</p>	<p>In obiger Angelegenheit übersende ich Ihnen meinen Einwand zum Vorentwurf des FNP speziell zu dem Punkt „Flächen für Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.</p> <p>Im Anhang Maßnahmen M1 – Maßnahmen zur Verbesserung des Wasserrückhalts und für den Klimaschutz (Erhalt von Moor- und Moorfolgeböden, Entwicklung von Moorböden) sind Flächen ausgewiesen, deren Eigentümer ich bin und die ich landwirtschaftlich nutze. Die Flächen wurden im Zuge der Melioration landwirtschaftlich nutzbar gemacht. Die Flächen liegen vollständig im Landwirtschaftsgebiet „Potsdamer Wald und Havelsee“ wodurch eine Nutzung im Sinne der Flora und Fauna vorgeschrieben ist. Der Wasserstand ist über die untere Wasserbehörde geregelt. Eine zusätzliche Ausweisung der Flächen für Maßnahmen zum Klimaschutz ist daher nicht sinnvoll und könnte in Zukunft für Unklarheiten und Konflikte sorgen. Daher bitte ich Sie diese ausgewiesenen Flächen ersatzlos zu streichen.</p> <p>Im Anhang M4 Maßnahmen für die Biodiversität (Entwicklung von Biotopverbundstrukturen) wurde quer über die Flächen ein grünes Kreuz gekennzeichnet. Da es in Töplitz bisher kein Flurneuordnungsprogramm gab, verläuft diese Kennzeichnung quer über Flurstücks Grenzen und ist nicht an Strukturen wie Wege gebunden. Dadurch kann eine Realisierung niemals zustande kommen. Zusätzlich zum Kreuz wurde in Süd- Westlicher Richtung noch eine Maßnahmenfläche straffiert. In der Nähe besteht bereits eine Hecke, die als Biotopverbund funktioniert, diese sollte evtl. an entsprechender Stelle ergänzt werden. Eine Neuanlage ist überflüssig und nicht zielführend. Ich selbst habe bereits durch die Pflanzung von Obstbäumen entlang dem Plattenweg mit dem Biotopverbund begonnen und begrüße die Maßnahme grundlegend und schlage einen Vorort Termin zur genauen Absprache vor.</p>	<p><u>Allgemein zu den Maßnahmen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan</u></p> <p>In der Fortschreibung des FNP werden insgesamt sieben Maßnahmenkategorien vom Landschaftsplan übernommen. Dabei werden diese Flächen mit der sogenannten „T-Linie“ (Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gekennzeichnet, hier mit den Bezeichnungen M1 bis M7.</p> <p>Mit den M1 bis M7-Flächen wird den Belangen des Natur- und Klimaschutzes Rechnung getragen.</p> <p>Grundsätzlich dienen die vorgeschlagenen Maßnahmen der Verbesserung des Wasserrückhalts und dem Klimaschutz, der Verbesserung des Landschaftswasserhaushalts zur Klimaanpassung und der Biodiversität sowie des Rückhalts von Niederschlagswasser der Stadt Werder (Havel). Konkrete Umsetzungen oder mögliche Kompensationsmaßnahmen können erst in der verbindlichen Bauleitplanung oder im Zuge konkreter Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeiten vertiefend geprüft werden. An dieser Stelle wird daher auf die Ziele der Planung verwiesen.</p> <p>Bei der Fortschreibung des FNP und des LP sind auch die Umweltbelange entsprechend zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 5 BauGB auch die Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes zu beachten. Danach sind z.B. auch die Moorböden stärker zu schützen und langfristig zu erhalten. Dazu hat die Bundesregierung die „Nationale Moorschutzstrategie“ beschlossen. Zudem haben Bund und Länder Ziele für den Moorbodenschutz vereinbart.</p> <p>Zu M1)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M1 ist der Erhalt und die Wiedervernäsung von Moor- und Moorfolgeböden sowie die Aufwertung dieser. Die Austrocknung der Moorböden und deren Rückbildung durch Melioration und intensive Land- und Forstwirtschaft sind zu mindern.</p> <p>In Deutschland stammen rund 7,5 % der Treibhausgasemissionen aus</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>der Nutzung von Moorböden. Dies passiert vor allem durch Entwässerung und den Abbau von Torf infolge intensiver Nutzung. Bis 2030 sollen diese Emissionen gemäß Bund-Länder Zielvereinbarung drastisch reduziert werden (BMEL & BMUV, 2021). Um diesen Zielen gerecht zu werden, ist eine flächendeckende Nutzungsanpassung unausweichlich.</p> <p>Moorböden speichern in ihrem natürlichen Zustand CO₂. Durch die Trockenlegung werden große Mengen Treibhausgase freigesetzt. Unter landwirtschaftlicher Nutzung verursacht ein Hektar Moorboden jedes Jahr etwa 37 Tonnen Treibhausgase und durch Nutzung als intensives Grünland etwa 30 Tonnen pro Hektar und Jahr (OLSSON et al., 2019; BONN et al., 2016; WILSON et al., 2016). Wird ein Moor wiedervernässt und nachhaltig genutzt, kann es Treibhausgase binden und so das Klima schützen.</p> <p>Im Planungsraum Werder (Havel) kann eine standortgerechte Nutzung von 600 Hektar Moorböden jedes Jahr rund 20.000 Tonnen Treibhausgase einsparen. Das entspricht etwa der Hälfte der jährlichen Verkehrsemissionen im Planungsraum (nach STATISTA, 2024).</p> <p>Zielzustände der Renaturierung sind extensive Feuchtwiesen oder -weiden. Auch eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung mit sogenannten Paludikulturen ist möglich. Insbesondere die Anhebung und Steuerung der Wasserstände ist ausschlaggebend für die nachhaltige Entwicklung der Moorböden. Die Senkung der CO₂-Emissionen tritt üblicherweise unmittelbar nach der Wiedervernässung ein.</p> <p>Mit der Überarbeitung des LP wurden die Qualitäten der Moorböden genauer überprüft. Anhaltspunkt sind die Mächtigkeiten der Böden auf Grundlage der aktuellen Moorbodenkarte des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe aus dem Jahr 2021. Anhand dieser Qualitäten der vorhandenen Moorböden und auf Grund weiterer natur-schutzfachlicher Belange (z.B. FFH-Gebiete) werden im Flächennutzungsplan von den im Landschaftsplan ausgewiesenen Flächen in Summe 616 ha als Maßnahme M1 übernommen. Von den 616 ha sind 3,4 % (21 ha) intensiv-genutzte Ackerflächen betroffen.</p> <p>Durch die Übernahme von ca. 616 ha in die Fortschreibung des FNP als Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung von Moorböden will die Stadt Werder (Havel) einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bund-Länder-Zielvereinbarung umsetzen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Mit der Fortschreibung des FNP in Verbindung mit dem LP konnten Moorflächen ermittelt werden, die grundsätzlich geeignet wären, diese zu erhalten und den CO2-Ausstoß zu reduzieren. Vertiefende Untersuchungen und Maßnahmenumsetzungen unter Berücksichtigung der o.g. Freiwilligkeit der Eigentümer können jedoch erst in den nachgelagerten Planungsebenen durchgeführt werden. Der FNP gibt hier eine mögliche Zielvorstellung im Grundzug vor.</p> <p>Nach Prüfung und Überarbeitung des LP wird der Einwand aus der insoweit berücksichtigt, dass die ausgewiesenen M1-Flächen reduziert werden. Grundsätzlich wird an dem städtebaulichen Ziel und Erfordernis zum Erhalt und Entwicklung der Moorböden aus den o.g. Gründen festgehalten.</p> <p>Zur besseren Verdeutlichung kann in der nachfolgenden Abbildung die übernommenen Maßnahmen M1, welche in der Fortschreibung des FNP dargestellt sind, entnommen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Die Kennzeichnung im FNP erfolgt gem. Planzeichenverordnung, als sogenannte T-Fläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

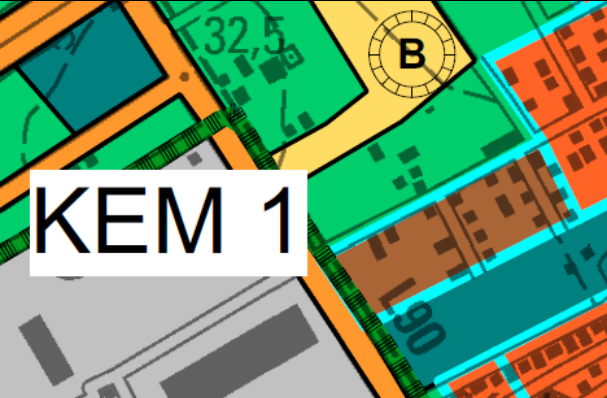
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Zu M4)</p> <p>Ziel der Maßnahmenflächen M4 ist eine durchgängigere Landschaftsmatrix, um den genetischen Austausch zwischen Populationen zu ermöglichen und die natürlichen Ausbreitungs- und Wiederbesiedlungsprozesse von migrierenden Arten zu verbessern (ZIMMERMANN, 2007). Auf der Glindower Platte ist ein lokaler Biotopverbund der Kulturlandschaft zu entwickeln. Vordringlichstes Ziel dieses Biotopverbundes ist die Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Ein funktionierender Biotopverbund ermöglicht damit migrierenden Arten die Erschließung des Planungsraums.</p> <p>Die Ausweisungsflächen der M4 stellen dabei einen entsprechenden Korridor für die Entwicklung dar. Beispielsweise sind Pufferstreifen von mindestens 5m n zur Landwirtschaft zu berücksichtigen.</p>
Bürger 251 Vom 05.08.2024	Ich möchte nicht dass die Nutzungsart in der Gemarkung Plessow Flur 3 Flurstück 440 geändert wird. Es soll Ackerfläche bleiben, kein Bauland und auch kein Bauerwartungsland werden.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die betroffene Fläche wurde aus dem FNP 2008 übernommen. Darüber hinaus handelt es sich hierbei um eine städtebauliche Arrondierung am Rand des Ortes Plessow. Grundsätzlich besteht auch für die Nutzung der Landwirtschaftsfläche Bestandsschutz. Daher ist eine Nutzung der Ackerfläche weiterhin, auch unter Berücksichtigung der Wohnbaufläche, möglich.</p> <p>Im Flächennutzungsplan stellt die Stadt Werder (Havel) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.</p> <p>Aufgrund der Lage der Fläche kann aus städtebaulicher Sicht durch bauliche Anlagen (Wohnen) der Ortsrand an dieser Stelle „abgerundet“ werden.</p>
Bürger 252 Vom 08.08.2024	Hiermit möchte ich Ihnen mitteilen, dass ich mit den Änderungen im Flächennutzungsplan 2040 – Flur 8 in Werder- nicht einverstanden bin. Zur Klärung können Sie sich gern mit mir in Verbindung setzen.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die Einwendungen können nicht nachvollzogen werden, da eine Verortung des Einwands nicht zu ermitteln ist.</p>
Bürger 253 Vom 07.08.2024	Die o.g. Flächen liegen am Hamburger Ring und sind die Restflächen eines größeren Grundstückes, welches zu DDR Zeiten teilweise für den staatlichen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden musste. Die gegenüber auf der Straßenseite liegende Fläche ist mehrgeschossig mit einem Wohnblock bebaut. Bei der Straße Hamburger Ring handelt es sich um eine voll erschlossene Straße.	<p>Das Vorranggebiet Wohnen Hamburger Ring/Wachtelwinkel umfasst das Wohngebiet am Hamburger Ring und erstreckt sich von der Potsdamer Straße im Osten bis zum Wachtelwinkel im Süden und schließt im Westen das Wohngebiet Am Wachtelberg ein. Im Norden verläuft die Gebietsgrenze hinter der Bestandsbebauung südlich der Branden-</p>

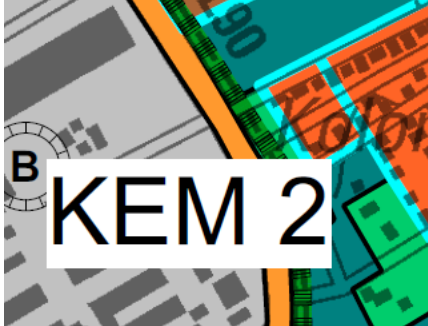
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

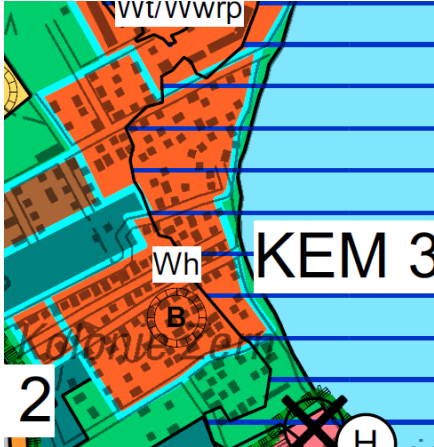
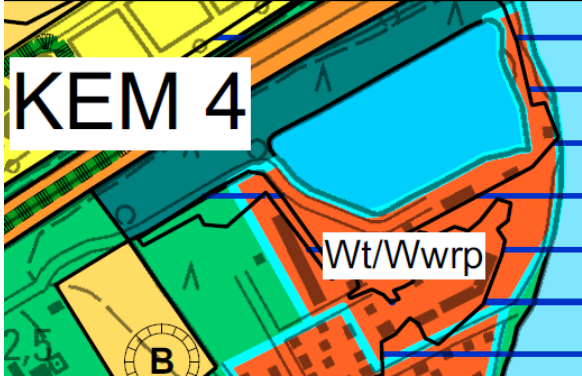
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Soweit zu erkennen ist, liegt keines der neu vorgesehenen Grünflächen an voll erschlossenen Straßen, sondern es handelt sich meist um isolierte legende Flächen innerhalb von umschließenden Quartieren. Dem steht die Lage der Flurstücke 189/1 und 190/4 entgegen, welches außerdem im Vorranggebiet Wohnen Hamburger Ring/ Wachtelwinkel liegt.</p> <p>Es wird daher beantragt, angeregt, die o.g. Flurstücke weiterhin als Wohnbaufläche darzustellen.</p>	<p>burger Straße.</p> <p>Mit der Ausweisung als Vorranggebiet Wohnen soll innerhalb der o.g. Gebietsgrenze die langfristige Sicherung und Stabilisierung des Wohngebiets durch Modernisierungen und generationsgerechte Anpassungen des Wohnungsbestandes unterstützt werden, um die Innenstadt als Wohnstandort dauerhaft zu stärken. Gleichzeitig soll die Fördergebietskulisse eine Arrondierung des Wohngebiets mit günstigem Wohnraumangebot durch bauliche Ergänzungen im Randbereich unterstützen. Eine Ausweisung als Vorranggebiet Wohnen bedeutet nicht, dass alle Flächen innerhalb des Gebiets bebaut werden. Bei der möglichen Umsetzung sind weitere Belange zu berücksichtigen.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung des FNP wurde ein Fachbeitrag Stadtklima Glindow und der Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere das Handlungsfeld „Klimafunktionales Freiraumsystem“ teilweise mit in die Planung einzubeziehen. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumindern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung Rechnung getragen.</p> <p>Für die in der Stellungnahme genannten Bereiche wurde eine Fläche für Kaltluftproduktion ermittelt, welche gem. dem Fachbeitrag eine Hohe Ausgleichsfunktion darstellt.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 254</p> <p>Vom 07.08.2024</p>	<p>Die o.g. Flächen werden seit ca. 1930 landwirtschaftlich und gärtnerisch durchgehend genutzt. Diese Nutzung sollte sich zumindest auch im FNP widerspiegeln. Im Vorfeld der Planung zum FNP 2020 gab es Gespräche mit der Stadtverwaltung und dem Ortsbeirat Petzow über eventuelle Nutzungsänderungen und Aufwertungen dieser Fläche. Damaliger Konsens: wen sich der Ortsbeirat auch eine touristische Entwicklung im „Stuht'schen Loch“ vorstellen könne und dieser positiv gegenüber steht, dann sollte versucht werden, diese Fläche als Sondergebiet für eine touristische Nutzung auszuweisen. Von Seiten des Ortsbeirates wurde dem damals</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung.</p> <p>Die Anregung einer Änderung von einer Grünfläche in einer Fläche für die Landwirtschaft wird im Ortsteil Petzow gefolgt. Die vorhandene Nutzung entspricht einer Achkerfläche.</p> <p>Die Änderung wird im Entwurf mit der Fläche „PET 2“ gekennzeichnet.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zugestimmt.</p> <p>Leider ist im Ergebnis des FNP 2020 dann etwas ganz anderes herausgekommen. Die seit mehr als 90 Jahren durch unsere Familie oder durch die GPG als Obst- bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde völlig überraschend, als einige landwirtschaftlich bewirtschaftete Fläche in diesem Bereich, nur noch als Grünfläche im FNP ausgewiesen, von den Aufwertungen war gar keine Rede mehr.</p> <p>Daher möchte ich hiermit anregen, entweder eine der tatsächlichen Nutzung entsprechende landwirtschaftliche Nutzung im FNP darzustellen, analog der etwas südlich, um das Flurstück 679, in ähnlicher Lage gelegenen Flächen oder aber, ursprünglich angedachte Aufwertung als Bindeglied zu den angrenzenden drei Wochenendhausgebieten herzustellen.</p>	
<p>Bürger 255 Vom 06.08.2024</p> <p>Bürger 265 Vom 04.08.2024</p> <p>Bürger 267 Vom 06.08.2024</p> <p>Bürger 279 Vom 05.08.2024</p> <p>Bürger 280 bis 282 Vom 31.07.2024</p> <p>Bürger 283 Vom 29.07.2024</p> <p>Bürger 285 Vom 26.07.2024</p>	<p>Ich bin Grundstückseigentümerin eines Wochenendhausgrundstückes gelegen in der Kolonie Zern in der Phöbener Chaussee 1, 14542 Werder/Havel. Ich stimme Ihnen sehr zu, das Gebiet KEM 1-3 zurückzustufen von „Grünland“ auf „Baufläche“.</p> <p>Ich begrüße sehr diese Umwidmung in die ursprüngliche Verwendungsform, nämlich Kolonie Zehn als ein Wochenendhausgebiet. Wir gehen nunmehr mit Inkrafttreten des FNP 2040 davon aus, dass bestimmte Maßnahmen zum Erhalt des Charakters von Wochenendhausgebieten beiträgt und mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde möglich sind. Z.B. sehen wir dann einen genehmigungspflichtigen Neubau eines Carports auf der gleichen Grundfläche des bestanden Carports als realisierbar an. Vielen Dank für diese Umwidmung und für die Darstellung im FNP.</p> <p>Hinweis der Stadt: Die Stellungnahmen der an der linken Seite stehenden Bürger sind nahe zu identisch und wurden daher zusammengefasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div data-bbox="1305 196 1910 595">  </div> <p data-bbox="1305 603 1541 627">Flächengröße 1,75 ha</p> <p data-bbox="1305 659 2045 770">Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p data-bbox="1305 802 2045 1018">Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. –fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen.</p> <p data-bbox="1305 1026 2045 1074">Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul data-bbox="1350 1082 1865 1225" style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p data-bbox="1305 1249 2045 1347">Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Ver-</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>hältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>  <p>Flächengröße 0,5 ha</p> <p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Ent-</p>

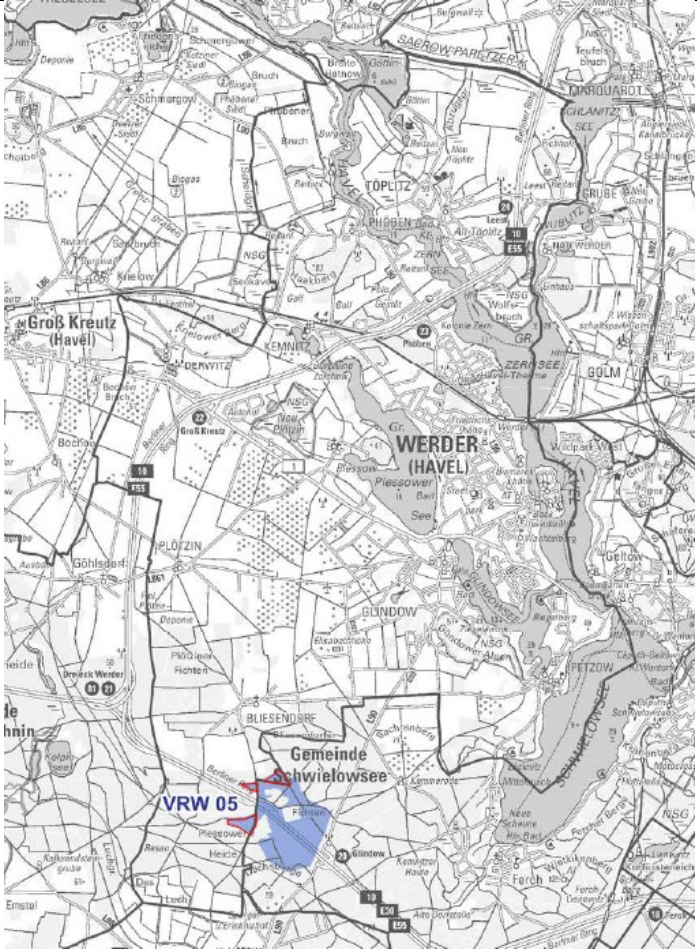
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>wurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>  <p>Flächengröße 8,9 ha</p> <p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 4</p>  <p>Flächengröße 5,2 ha</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p> <p>Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.</p>
<p>Bürger 256 Vom 06.08.2024</p> <p>Bürger 266 Vom 06.08.2024</p> <p>Bürger 277 Vom 05.08.2024</p>	<p>Als Anlage schicke ich Ihnen einen Vorschlag für einen Windpark in Glindow.</p> <p>Lage: im Bereich Kreuzstr/ Triftstr Geländehöhe: ca. 70m Nutzungsart: Ackerland</p> <p>Grund: Die geplanten PV Anlagen liefern nur am Tage Strom und nicht in der Nacht. In den nächsten Jahren müssen wir in Glindow mit einem höheren Strombedarf rechnen. Ca. 5000 kW Anschlussleistung für 1000 Wärmepumpen mit 5 kW Nennleistung. Summe ca. 16 MW Leistungsbedarf. Energie sollte für jeden Einwohner von Glindow bezahlbar sein. Der Preis für 1 kWh Strom darf 20Ct. Für Endverbraucher nicht überschreiten. Der Strom sollte dort erzeugt werden wo er verbraucht wird oder gespeichert werden kann. Kurze Wege vermeiden umfangreiche Investitionen im Netzausbau.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Für die Stadt Werder (Havel) sind für die Erreichung des Flächenziels für die Windenergie die Ziele der Raumordnung maßgebend. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein. In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen. Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Mit dem Sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 sollen auf Beschluss der Regionalversammlung vom 17.11.2022 Gebiete für die Windenergienutzung in der Weise festgelegt werden, dass festgestellt werden kann, dass der Plan mit dem für die Region Havelland-Fläming zum Stichtag 31.12.2027 maßgeblichen regionalen Teilflächenziel in Einklang steht. Im Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (Brandenburgisches Flächenzielgesetz – BbgFzG vom 02. März 2023) wird dabei folgendes definiert:</p>



Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>„Zum Erreichen der Flächenbeitragswerte für das Land Brandenburg nach Anlage 1 Spalte 1 und Spalte 2 zu § 3 Abs. 1 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I Nr. 6 S. 4) geändert worden ist, sind in jeder der in § 3 Abs. 2 des Gesetzes zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung bestimmten Regionen bis zum 31. Dezember 2027 mindestens 1,8 % der Regionsfläche und bis zum 31.12.2032 mindestens 2,2 % der Regionsfläche für die Windenergienutzung auszuweisen (regionale Teilflächenziele). Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind verpflichtet, mindestens die zum Erreichen der regionalen Teilflächenziele notwendigen Flächen spätestens bis zu den in Satz 1 genannten Stichtagen in ihren Regionalplänen wirksam festzulegen.“</p> <p>Dies ist nun mit dem In Kraft treten des o.g. Plans gegeben.</p> <p>In den Vorranggebieten für die Windenergienutzung sind andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der Windenergienutzung vereinbar sind.</p> <p>Für die Gesamtstadt Werder (Havel) ist nach dem sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 das Vorranggebiet für Windenergienutzung (VRW) Nr. 05 „Ferch“ mit 211 ha relevant. Davon sind ca. <u>28 ha</u> innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel) ausgewiesen.</p>


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div></div> <p>Ausschnitt Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Windenergienutzung 2027 Havelland-Fläming (rotmarkiert betroffene VRW 05 innerhalb des Stadtgebietes Werder (Havel))</p> <p>Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Innerhalb der Vorranggebiete für Windenergienutzung können die Gemeinden in Flächennutzungsplä-</p>

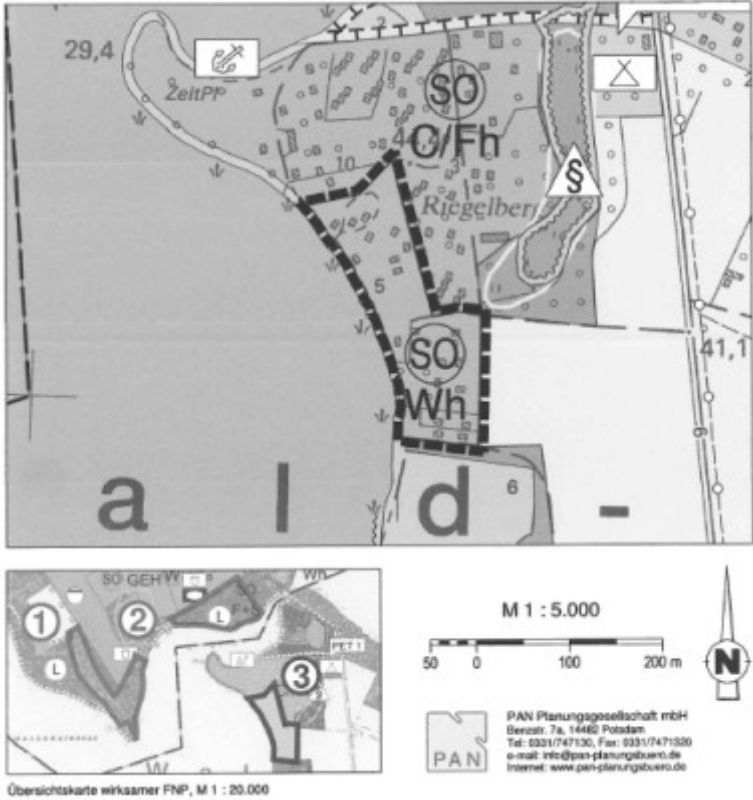
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		nen oder Bebauungspläne keine Festlegungen treffen, die mit der Windenergienutzung unvereinbar sind. Demnach ist das Vorranggebiet Nr. 05 „Ferch“ bzw. die Teilflächen, welche in das Stadtgebiet Werder (Havel) hineinragen, in den Darstellungen der Fortschreibung des FNP zu berücksichtigen.
Bürger 257 Vom 07.08.2024	<p>Antrag auf Umwidmung von derzeit Grünfläche auf zukünftig Sonderbaufläche Wochenend-/Ferienhausgebiet</p> <p>Die o.g. Grundstücke werden seit ca. sechzig Jahren für Erholung und Freizeit genutzt und sind mit Wochenend-/Ferienhäusern bebaut. Eine aufwendige Erschließung zur Versorgung mit Strom, Trinkwasser wurden vorgenommen und zuletzt sogar eine vorbereitende Verlegung für den Anschluss an das Glasfasernetz. Diese bestehende Nutzung sollte sich zumindest auch im FNP widerspiegeln.</p> <p>Aber es haben sich in den sechzig Jahren der Nutzung auch die persönlichen Bedürfnisse, Ansprüche und Standards verändert, nicht mehr unbedingt Plumpsklo, möglicherweise eine Duschmöglichkeit und eventuell statt einer Kochecke eine kleine Küche. Das heißt, auch geringfügige Erweiterungen sollten möglich sein, um dies umsetzen zu können.</p> <p>Bei der Aufstellung des FNP 2020 sind ähnliche Flächen, z.B. an das ehemalige Pionierlager angrenzende Ferienhäuser, Wochenendhäuser in der Nähe der Ziegelei Glindow und an der Strengbrücke, obwohl diese zeitlich später entstanden sind, als Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebiete berücksichtigt/dargestellt worden.</p> <p>Durch die Nutzer der Grundstücke Am Riegelberg wurde daher bereits 2015 die Problematik an die Stadtverwaltung herangetragen. Es wurde durch die Stadt eine 5. Änderung des FNP auf den Weg gebracht, welche auch noch zwei ähnliche Flächen mit einbezog. Leider und unverständlicher Weise ist diese 5. Änderung in den vergangenen 8 Jahren nicht über den Status Entwurf hinausgegangen. In dem jetzt vorliegenden Entwurf wurden diese zwei anderen Flächen (WER 25 und WER 26) als Wochenendhausgebiete mit aufgenommen, die Fläche Am Riegelberg jedoch nicht, obwohl die Begründungen für sämtliche neu aufgenommenen Wochenendhausgebiete (TÖP 4, TÖP 5, KEM 3, KEM 4, PET 1, WER 25, WER 26, WER 27) auch auf das Gebiet Am Riegelberg zutreffen.</p> <p>Auch die unmittelbare Nachbarschaft zum Campingplatz Riegelspitze sollte die Grundstücke Am Riegelberg als Wochenend-Ferienhausgebiet präferieren da somit keine weitere Splitterfläche sondern die Abrundung einer bestehenden Sonderbaufläche erfolgen kann.</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Die Anfrage, auf eine Darstellung als Sonderbaufläche „Wh“ kann aufgrund der Lage, hier innerhalb des Freiraumverbunds des Landesentwicklungsplans (LEP HR) nicht aufgenommen werden. Zielstellung der Landesplanung ist den Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionalität zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen. Mit einer „neuen“ Ausweisung als Sonderbaufläche, auch wenn hier nur der Bestand gesichert werden soll, würde dem Zielanspruch nicht Rechnung tragen und so einen Widerspruch zum § 1 Abs. 4 BauGB darstellen. Danach sind Bauleitpläne, hier der FNP, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Mit der weiterhin dargestellten Ausweisung als Grünfläche besteht kein Widerspruch zum Freiraumverbund. Darüber hinaus genießen die vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen innerhalb des angefragten Bereiches Bestandsschutz.</p> <p>Der Campingplatz Riegelspitze wurde im FNP 2020 aus dem Jahr 2008 bereits als Sonderbaufläche ausgewiesen. Unter Berücksichtigung des damaligen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welche sich zur damaligen Zeit in Aufstellung befand, waren die Festlegungen des Freiraumverbundes geringfügig anders formuliert, sodass keine Betroffenheit gegeben und eine Aufnahme des Campingplatzes möglich war. Mit der Fortschreibung des FNP 2020 – FNP 2040 – wird der Bestand nun übernommen. Auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg hat während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden keine Einwendungen erhoben. Mit dem Vorentwurf des FNP sind die Ziele der Raumordnung beachtet.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Es wird daher beantragt/angeregt die o.g. Fläche Am Riegelberg als Sonderbaufläche darzustellen.</p> <p>Anlagen:</p>	<div><p>Ausschnitt LEP B-B (Grünstreifen = Freiraumverbund)</p></div> <div><p>Ausschnitt LEP HR</p></div>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anfragen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>www.geoportal-werder-havel.de Kartenauszug</p> <p>Auszug vom 06.08.2024 M 1 : 2500 (DIN A4)</p> <p>Die Kartendarstellung wurde aus unterschiedlichen Datengrundlagen hergestellt. Korrektheit, Vollständigkeit und Lagegenauigkeit entsprechen dem angegebenen Maßstab ohne Gewähr. Geplante Inhalte dienen ausschließlich der Information und besitzen keine Rechtsverbindlichkeit. Kartendarstellungen, die auf der Grundlage des Liegenschaftskatasters des Landes Brandenburg basieren, ersetzen nicht den amtlichen Nachweis. Dieser ist bei den zuständigen Stellen erhältlich. Geodätische Grundlagen: UTM-Koordinaten der Zone 32 basierend auf dem Europäischen Terrestrischen Referenzsystem (ETRS89). Kartendarstellung ist genehmigt.</p> <p>© Stadt Werder (Havel) 2024 © GeoBasis-DE/LB 2024, d-derby-2-0</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div>5. Änderung FNP Auszug: </div>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die <u>Änderungsfläche Nr. 3</u>, das Wochenendhausgebiet Am Riegelberg im Ortsteil Petzow, grenzt unmittelbar südlich an die Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Camping/Ferienhausgebiet des wirksamen Flächennutzungsplans 2020 an. Das Wochenendhausgebiet ist von der Fercher Straße aus über eine unbefestigte Verkehrsfläche erschlossen.</p> <p>Die an die Sonderbauflächen angrenzenden Uferschutzzonen des Glindowsees, die teilweise als Grünflächen und teilweise Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind, liegen außerhalb der Änderungsbeiriche und werden von den veränderten Darstellungen nicht berührt.</p> <p>Die drei künftigen Sonderbauflächen befinden sich außerhalb von festgesetzten und im Flächennutzungsplan 2020 nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebieten.</p>	
<p>Bürger 258 Vom 07.08.2024</p>	<p>Wir sind eine vierköpfige Familie und Eigentümer des Grundstückes. Ecke Glindower Marienstr. Mit den Flurstücken 686 und 883. Somit sind wir von der Änderung des aktuellen FNP in Glindow. GLI 7 (Erschließung Poststr.) als Nachbar direkt in unseren Rechten betroffen.</p> <p>Wir halten die geplante Änderung für rechtswidrig, da sie nicht den Anforderungen gem. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB entspricht, weil unsere Belange, d.h. unsere Wohnbedürfnisse als Grundstückseigentümer durch den neuen Plan nicht berücksichtigt sind.</p> <p>Bereits seit 2017 haben wir durchgehend angeregt, für unser Grundstück im Wege der Planung Baurecht zu schaffen bzw. ein V+E Planverfahrens durchzuführen, jeweils ohne Zustimmung des Landkreises, der sich – seit nunmehr sieben Jahren – auf den aktuellen FNP beruft, um unser Vorhaben abzulehnen. Dies ist amtsbekannt und wir wurden immer wieder auf die nächsten 2 Jahre vertröstet. Inzwischen sind unsere Kinder 12 und 14 Jahre alt. 1 Kind geht bereits, in die von dort fussläufig zu erreichende, neu erbaute Schule in Glindow. Auch unser 2. Kind wird nächstes Jahr dorthin umgeschult werden.</p> <p>Trotz langjähriger Kenntnis unserer begründeten Anregungen sind diese im Rahmen der nunmehr geplanten Planänderung nicht in die gebotene Abwägung eingeflossen.</p> <p>Wir halten dies für ein Abwägungsdefizit.</p> <p>Ungeachtet des Planziels der Neuansiedlung von Gewerbeflächen, besteht- wohl unbestritten – nach wie vor allgemein in Glindow und für unsere Lebensgemeinschaft ein erhöhtes Wohnungsbedürfnis für junge Familien.</p> <p>Dass parallel ein hoher Nachfragebedarf für Gewerbegrundstücke existiert, mag zutreffend sein, entbindet die planende Behörde jedoch nicht von rechtlichen Betrachtung und Einstufung des –unterstellt- ebenso hohen Nachfragebedarfs für Wohnbauland.</p> <p>Um dem Trennungsgrundsatz auch hin zu unserem Grundstück genüge zu tun,</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zur Siedlungserweiterung Elisabethhöhe: Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Aufgrund der besonderen Beurteilungsgrundlage gem. den Zielen der Raumordnung, insbesondere dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), für den Ortsteil Glindow soll die vorrangige Wohnentwicklung Glindow erfolgen.</p> <p>Denn für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemptitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung.</p> <p>Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechtswirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungspläne.</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

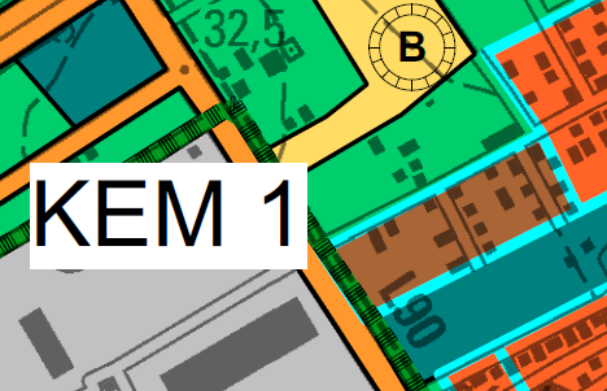
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>wäre auch insoweit die Schaffung eines Puffers zu unserem / auf unserem Grundstück möglich, um das Störpotential des „herannahenden Störes“ (der zukünftigen Gewerbegebiete) zu minimieren, und zwar nicht nur im Bereich der „Elisabethhöhe“. Insoweit fehlt auch in diesem Punkt eine unseren Interessen entsprechende planerische Abwägung. Aus unserer Sicht besteht ein dringender Planbedarf bzgl. unseres Grundstücks hin zu Wohnbauland.</p> <p>Die benötigte „Pufferfläche“ für Landwirtschaft ist ja bereits an der einen Stelle geplant, also auch in unserem Grundstücksbereich umsetzbar.</p> <p>Eine Bebauung unseres Grundstücks würde im übrigen die bestehende planwidrige Baulücke zwischen Elisabethhöhe, unserem Grundstück und der Bebauung jenseits unseres Grundstücks schließen, wobei eine Ausweitung des Bebauungsplanzusammenhangs dann durch die Planänderung im Planbereich ausgeschlossen wäre. Die Entstehung einer Splittersiedlung wäre folglich ausgeschlossen.</p> <p>Die Grundstückssituation würde folglich ein abgerundetes, eigenes Plangebiet zwischen einzelnen Straßenkörpern ergeben.</p> <p>Im Ergebnis würden folglich die Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 Abs. 5 und 6 BauGB eingehalten werden und eine planerische Konfliktsituation auch vermieden werden können.</p> <p>Aus vorstehenden Gründen beantragen wir, den vorgelegten FNP-Entwurf zu ergänzen, in dem unsere o.g. Grundstücksfläche in dem FNP ergänzend als Baulandfläche (mit dem entsprechendem Puffer) ausgewiesen wird.</p>	<p>Neben den „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- bzw. gemischten Bauflächen, welche sich außerhalb des Gestaltungsraums „Siedlung“ befinden, wird in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 auch die unbebaute Fläche in Töplitz (1,7 ha), welche im FNP 2020 als Wohnbaufläche ausgewiesen weiter übernommen.</p> <p>Nach Berücksichtigung der 1,7 ha aus dem FNP 2020 sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (0,1 ha) stehen damit für die Wohnentwicklung der Ortsteile von den max. 7,3 ha insgesamt 5,5 ha an zusätzliche Entwicklungsoptionen im Rahmen der Fortschreibung des FNP 2040 zur Verfügung. Mit den in der Fortschreibung „neu“ ausgewiesenen Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden von den noch möglichen 5,5 ha (EEO) nun 5,06 ha an Entwicklungsfläche ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund, dass im Ortsteil Glindow entlang der Klaistower Straße Richtung Norden und der östliche Bereich in Richtung der Kernstadt Werder (Havel) bis zum Autobahnanschluss „Phöben“ (Ortsteil Kernitz) eine uneingeschränkte Wohnbauentwicklung (Gestaltungsraum Siedlung) möglich ist und auch Wohnbau- bzw. gemischte Bauflächen, wie z.B. GLI 6, GLI 9, GLI 11 (in Summe ca. 11,3 ha) dort ausgewiesen werden, wurden für die anderen Ortsteile, die o.g. EEO (5,06 von 5,5 ha) aufgeteilt, da diese eben nur beschränkt Wohnentwicklungsflächen ausweisen können.</p> <p>Aus diesem Grund wurde eine weitere Ausweisung für mögliche Wohnbauflächen an der Karl-Liebke-Str., Siemensstraße in der Elisabethhöhe, welche zum Ortsteil Glindow gehört, nicht weiterverfolgt. Lediglich der vorhandene Bestand nördlich der Elisabethhöhe wird in den Entwurf als Wohnbaufläche neu aufgenommen (GLI 15 mit 0,55 ha).</p> <p>Darüber hinaus würde nach derzeitiger Einschätzung eine mögliche Wohnbauerweiterung im Norden der Elisabethhöhe zu einer Verfestigung einer Splittersiedlung führen, welche nach dem Ziel 5.4 des LEP HR grundsätzlich zu vermeiden ist. Der Siedlungsbereich der Elisabethhöhe ist kein eigenständiger Ortsteil.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Mit den o.g. dargestellten Bauflächen besteht weiterhin kein Nutzungskonflikt zur benachbarten, westlich angrenzenden gewerblichen Baufläche. Dies bestätigte das Landesamt für Umwelt (LfU) mit Ihrer Stellungnahme vom 09.08.2024 ebenfalls. Danach heißt es nach der Fachabteilung Immissionsschutz wie folgt:</p> <p><i>„Konflikte auf Grund von Flächenzuordnungen entgegen des § 50 BImSchG sind nicht zu erkennen. Ebenso kommt es zu keiner Verschärfung bereits bestehender Immissionskonflikte gegenüber dem</i></p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>aktuell rechtskräftigen FNP der Stadt Werder (Havel).“</p> <p>Weiter wird vom LfU, ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand die vorgelegte Planung seitens des vorbeugenden Immissions-schutzes als realisierbar eingeschätzt.</p>
<p>Bürger 259 Vom 07.08.2024</p>	<p>Wir bedanken uns sehr für die Möglichkeit der Bürgerbeteiligung für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2020 bis 2040. Mit unserem Grundstück in der Phöbener Chaussee 3 Kolonie Zern (Flur 3, Flurstück 545) liegen wir im Planungs-entwurf neben dem Bereich der Markierung „KEM1). Derzeit sieht als der Flächen-nutzungsplan vor, dass unser Grundstück aus einem Teil Grünfläche und einem Teil Ackerfläche besteht.</p>  <p>Wir beantragen hiermit, dass unser Grundstück in die KEM 1 integriert und somit als gemischte Baufläche oder Sonderbaufläche ausgewiesen wird. Hierfür folgende</p>	<p>Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zu-stimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Erklärung:</p> <p>In den letzten Jahrzehnten stellte sich heraus, dass die Ackerfläche (südlicher Teil) als solche ihren Zweck nicht ausreichend erfüllen kann und somit bracht steht. Der Bodenkennwert liegt hier bei 18 (von möglichen 100). Dies bedeutet, dass der Boden nicht wirtschaftlich als Anbaufläche betrieben werden kann. Eine andere Nutzung muss also gefunden werden.</p> <p>Als Orgelbauer im Leitungsteam der international renommierten Orgelbauwerkstatt [REDACTED] Orgelbau GmbH stellen wir fest, dass wir mit dem Werkstandort in den Havelauen einen guten Partner in der Stadt Werder gefunden haben. Unsere Traditionswerkstatt genießt einen sehr guten Ruf auf der ganzen Welt und unsere Auftragsbücher sind voll. Umso wichtiger ist es den Generationswechsel in der Belegschaft voranzutreiben, um in Zukunft wettbewerbsfähig zu sein. Dies gelingt uns (nicht selbstverständlich) aktuell ganz gut. Das größte Hemmnis für neue Fachkräfte ist aber die angespannte Wohnungssituation in Werder und dem Umland. Dazu kommen schwierige Anbindungen des Verkehrs durch den Bahnübergang etc. Da wir im Kunsthandwerk keine Löhne im Bereich des öffentlichen Dienstes anbieten können, sind unsere aktuellen und potenziellen Mitarbeiter auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen, welcher in Werder nicht zur Verfügung steht. Daher weichen junge Kollegen nach Brandenburg/H. aus und nehmen die Pendelwege auf sich. Auch dort klettern aber nun die Mietpreise besonders in Bahnhofsnähe. Als Lösung entstand die Idee auf unserem Grundstück ein Haus mit bezahlbaren Wohnungen im Eigentum der Firma zu errichten, um sich somit ein Stück weit unabhängig vom umkämpften Wohnungsmarkt zu machen. Für ein Vorhaben dieser Art müsste als erster Schritt unser Grundstück entsprechend im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Von dieser Änderung würden wir als Hauseigentümer natürlich auch profitieren, da unser Haus aktuell auf der Grünfläche steht. Als aktuell vierköpfige Familie stehen und derzeit 89 m² Wohnfläche verteilt auf drei Zimmer, Küche und Bäder zur Verfügung. Die Änderung im Flächennutzungsplan würde uns helfen, einen Anbau zu realisieren, falls diese Fläche nicht mehr ausreichen sollte. Die Möglichkeit auf einen entsprechenden, genehmigungsfähigen Bauantrag wäre somit zumindest nicht sofort aussichtslos.</p>	 <p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. -fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen.</p> <p>Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Ver-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>hältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV. Eine Aufnahme kann aus den o.g. Gründen nicht erfolgen. Keine Berücksichtigung.</p>
<p>Bürger 260 Vom 08.08.2024</p>	<p>In oben genannter Angelegenheit zeige ich an Frau [REDACTED] zu vertreten. Eine ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.</p> <p>Meine Mandantin ist u.a. Eigentümerin der Grundstücke: Flur 11, Flurstück 22, Gartenland an der Schillerstraße, Gemarkung Glindow Flur 11, Flurstück 71, Gartenland Siedlung Elisabethhöhe, Gemarkung Glindow</p> <p>Zur Zeit findet eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs .2 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040 statt.</p> <p>Hierzu gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>PV-Anlagen Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde.</p>	<p>Die Inhalte der Stellungnahmen der Bürger 260 bis 264 sind im wesentlich identisch und werden daher als eine Stellungnahme zusammengefasst.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>„Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG2023 ausreichen. Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</i></p> <p>Auch an Autobahnen im Bereich der Stadt Werder (Havel) finden sich Flächen für Photovoltaikanlagen.</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebiets von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>1. Flächenauswahl Auffällig ist auch die Flächenverteilung. Während die oben genannten Grundstücke meiner Mandantin ausgenommen sind, wurden daneben liegende Grundstücke für Fotovoltaikanlagen vorgesehen. Hier bedarf es der Erläuterung und insbesondere der Mitteilung, ob Stadtverordnete oder Mitglieder der Stadtverwaltung Eigentümer von Grundstücken in diesem Bereich sind.</p> <p>Auffällig ist auch, dass die Stellungnahme der Stadt Werder (Havel) aus dem Jahr 2022 in Bezug auf die Fortschreibung nicht mehr im Gemeindeinformationssystem abrufbar ist?</p> <p>Es stellt sich auf die Frage, wie die Planungsgesellschaft die Flächen für die PV-Anlagen auswählte?</p> <p>Es gibt nirgendwo öffentlich zugänglich einen Hinweis darauf. Die Auswahl der Flächen ist aber gesteuert worden.</p> <p>Meine Mandantin lehnt die Sonderbauflächen für PV-FFA als Anwohnerin und Eigentümerin für die Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe wird abgelehnt und weist auf die gemeinsame Arbeitshilfe PVV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p><i>„Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich –Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z.B. Abhän-</i></p>	<p>Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öff-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><i>gigkeit von der Topografie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura 2000 Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FF freigehalten werden.“</i></p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung-Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden. Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren. Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die PV-FFA technogen entstellt und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>2. Naturschutz, Flora und Fauna Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023: <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FF aber berücksichtigt werden.“</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 schutzbezogene Ziele – 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde. Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p>	<p>fentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p>


Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p> <p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p> <p>II. Gewerbegebiet Das Gewerbegebiet ist völlig überdimensioniert und überflüssig.</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar über welche Straßenführung der Verkehr, der durch das Gewerbegebiet produziert werden wird, abfließen soll. Bereits jetzt ist die Verkehrssituation völlig unhaltbar.</p> <p>Die Planung der Stadt Werder (Havel) wirkt völlig unstrukturiert und beliebig. Es gibt einerseits das Gewerbegebiet im Bereich Obstfrucht und Spedition, ferner das Gewerbegebiet um Schulzens Siedlung nunmehr soll ein weiteres, in seiner Größe völlig überdimensioniertes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Es ist festzustellen, dass durch die Gewerbegebiete der Wohngebietscharakter der Elisabethhöhe zerstört wird.</p> <p>Es ist mit Abwanderung der Bevölkerung zu rechnen.</p> <p>Bereits jetzt wird von der Stadt der Mautausweichverkehr über die Karl-Liebknecht-Straße mit fadenscheinigen Argumenten unterstützt, wie der Rechtsstreit vor dem Verwaltungsgericht Potsdam zum Aktenzeichen VG 10 K 1852/20 eindrucksvoll zeigt.</p> <p>III. Rechtswidrigkeit der Vorhaben Die PV-Flächen im Außenbereich sind nach der Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte offensichtlich rechtswidrig. Meine Mandantin ist insofern nicht rechtlos und wird entsprechenden Rechtsschutz in Anspruch nehmen, wenn Sie dieses offensichtlich rechtswidrige Vorhaben weiterverfolgen. Wir müssen hier auch nicht herumreden. Die Ausweisung der Flächen für PV-Anlagen dient einzig dazu, dass die</p>	<p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Grundstückseigentümer „Kasse“ machen dürfen.</p> <p>Leider zieht sich durch die gesamte Handlungsweise der Stadtverwaltung der Stadt Werder seit Jahren der Ausverkauf der Stadt zulasten der Wohnqualität.</p> <p>Auch die Ausweitung der Gewerbefläche ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung offensichtlich rechtswidrig.</p>	
<p>Bürger 268 Vom 06.08.2024</p>	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) betroffene Anwohner möchten wir folgende Stellungnahme abgeben.</p> <p>Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes Werder (Havel) werden enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen. Wir lehnen die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner von Plötzin aus folgenden Gründen vehement ab.</p> <p>Die viel zu geringen Abstandsflächen zum Wohngebiet sind einfach inakzeptabel. Für uns als Anwohner, in unmittelbarer Nähe der FFA-PV „Industrieanlagen“, ist die optische und hörbare Zusatzbelastung eine extreme Beeinträchtigung der Wohn und Lebensqualität und ist daher nicht zumutbar. Dabei beziehen wir uns auf die rot eingekreiste Fläche auf beigefügtem Planausschnitt.</p> <p>Aus unserer Sicht stehen reichlich Ackerflächen in weiterer Entfernung vom Dorf zur Verfügung.</p> <p>Anlage:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flä-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>chenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fi-scher³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
Bürger 269 Vom 06.08.2024	Gemarkung: Werder (Havel) Flur: 13 Flurstück 22& 23 Straße: Hagenstraße, 14542 Werder (Havel)	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Die benannten Grundstücke befinden sich überwiegend bereits innerhalb der Wohnbaufläche. Im Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die Stadt entsprechend § 5 Abs.1 BauGB die Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Daraus folgt, dass die</p>


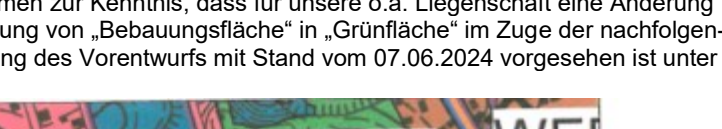
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div data-bbox="398 204 1122 603"> </div> <div data-bbox="398 616 1122 1102"> </div> <p data-bbox="387 1137 1294 1343">Wir sind Mitinhaber einer Erbengemeinschaft der o.a. Liegenschaft und verfolgen bis Ende 2026 eine Erbaueinmündung mit dem Ziel, alleiniger Eigentümer am Grundbesitz zu werden – seit 2020 arbeiten wir bereits konkret an diesem Vorhaben und haben seitdem folgende behördlichen Auskünfte eingeholt sowie ein ausführliches Grundstücksgutachten erstellen lassen: 17.03.2022 Auskunft aus dem Altlastenkataster Landkreis Potsdam-Mittelmark, Untere Bodenschutzbehörde (Aktenzeichen 33213-22-84) 08.03.2022 Planungsrechtliche Auskunft bei der Stadt Werder (Aktenzeichen</p>	<p data-bbox="1305 201 2049 252">Darstellungen in der Planzeichnung nur generalisiert vorgenommen werden und nicht flurstücksscharf sind.</p>

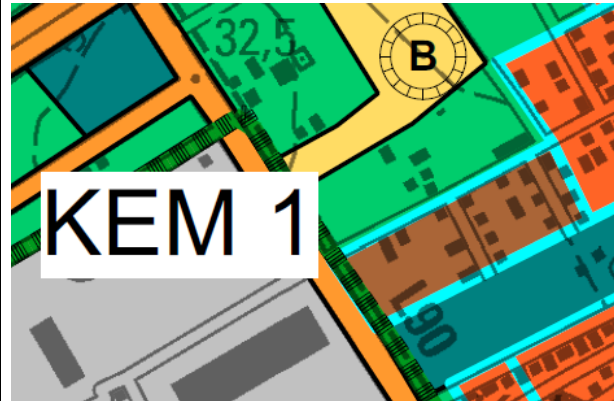
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>61/Kla), 14.04.2022 Grundstücksgutachten über Sachverständigenbüro</p> <p>Wir beziehen uns auf das Grundstücksgutachten des Sachverständigenbüros vom 14.04.2022 mit nachfolgendem Auszug:</p> <div data-bbox="398 339 1120 1244"> <p>Bauplanungsrecht</p> <p>Darstellung im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche (W).</p> <p>Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer informellen Planung: integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).</p> <p>Festsetzungen</p> <p>Satzungen: Das zu bewertende Grundstück liegt im Bereich einer Stellplatz- und Abfahrsatzung der Stadt Werder (Havel).</p> <p>Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation</p> <p>Entwicklungszustand: Bauerwartungsland (gem. § 3 (2) ImmoWertV)</p> <p>Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag: Das Grundstück ist nicht umfassend erschlossen.</p> <p>noch nicht geleistete, offene Abgaben und Beiträge: keine</p> <p>Anmerkungen: Das Grundstück grenzt an eine öffentliche, grundhaft ausgebaute Straßenverkehrsfläche. Ein Zeitpunkt für den Straßenausbau kann derzeit nicht benannt werden. Bei Straßenausbau kann die Inanspruchnahme von Grundstücksfläche möglich sein. Diese Informationen dieses Abschnitts beruhen auf der planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Werder (Havel) vom 08.03.2022.</p> <p>2.2.3 Erschließung</p> <p>Art der Straße: Nebenstraße</p> <p>Verkehrsdichte: gering</p> <p>Straßenausbau: voll ausgebaut</p> <p>Straßenbelag: Bitumen</p> <p>Gehwege: nicht vorhanden</p> <p>Parkplätze im näheren Umfeld: nicht vorhanden</p> <p>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbelegung: keine</p> <p>Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung</p> </div> <p>Laut Gutachten ist "[...] Der Bereich des Bewertungsobjektes im Flächennutzungsplan dargestellt als Wohnbaufläche (W)." nachfolgend der Auszug aus dem FNP 2020, der im Jahr 2008 beschlossen wurde und dies zudem untermauert:</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

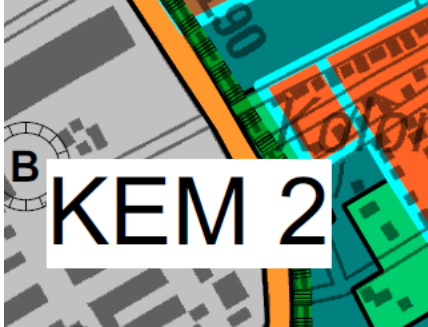
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Aus diesem Grund nehmen wir Bezug auf den Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) - Flächennutzungsplan 2040 und nehmen zur Kenntnis, dass für unsere o.a. Liegenschaft eine Änderung bzw. Umwidmung von „Bebauungsfläche“ in „Grünfläche“ im Zuge der nachfolgenden Begründung des Vorentwurfs mit Stand vom 07.06.2024 vorgesehen ist unter WER 17:</p> 	

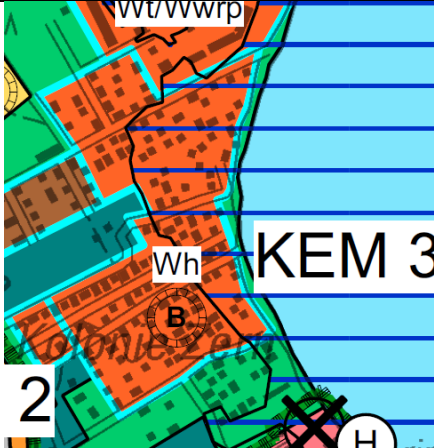
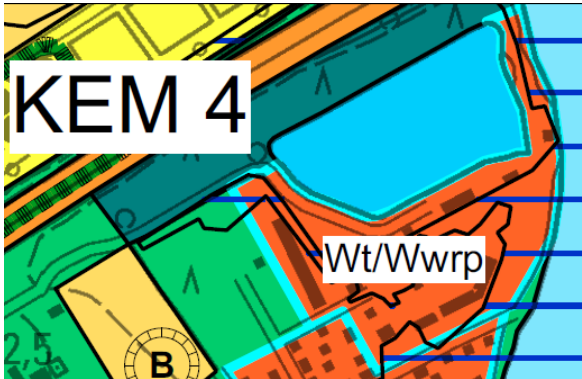
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 270 Vom 04.08.2024</p>	<p>Ich bin Grundstückseigentümerin eines Wochenendhausgrundstückes, gelegen in der Kolonie Zern in der Phöbener Chaussee 1, 14542 Werder (Havel). Ich habe den von Ihnen veröffentlichten Flächennutzungsplan (FNP) 2040 für die Stadt Werder (Havel) und Umland gelesen und begrüße die Umwidmung der Gebiete KEM 3 mit dem Zusatz (Wh) für Wochenendhausgebiet und KEM 4 von „Grünland“ auf „Sonderbaufläche“ ausdrücklich.</p> <p>Ich gehe mit Inkrafttreten des FNP 2040 davon aus, dass bestimmte Maßnahmen zum Erhalt des Charakters von Wochenendhausgebieten mit Genehmigung und unter Einhaltung der Auflagen des Landschaftsschutzgebietes und somit mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde wieder möglich sind.</p> <p>Ich denke, dass dies nicht nur im Sinne der Eigentümer ist, sondern auch im Sinne der Stadt und ihre Orte.</p> <p>Vielen Dank für diese Umwidmung und für die Darstellung im FNP 2040.</p>	<p>Kennntnisnahme Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p> 

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. –fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen. Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO • Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO • Mischgebiete gem. § 6 BauNVO • Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO • Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Verhältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab. Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		 <p>KEM 2</p> <p>Flächengröße 0,5 ha</p> <p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<div><p>Flächengröße 8,9 ha</p><p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p></div> <div><p>KEM 4</p><p>Flächengröße 5,2 ha</p><p>Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p></div>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.
Bürger 271 Vom 04.08.2024	<p>Hiermit beantrage ich die Aufnahme des Grundstücks, Grundbuch von Glindow Blatt 3335 Flur 2, Flurstück 111, Wiesensteig, Eigentum des Antragssteller als Bauland in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.</p> <p>Begründung: Die Familie [REDACTED] ist seit 50 Jahren in Glindow ansässig. Um zu verhindern das unsere Kinder, Enkelkinder und deren Kinder aus Glindow abwandern, weil für uns nicht die Möglichkeit besteht Wohneigentum zu errichten, bzw. kein entsprechender Wohnraum gemietet werden kann, stellen wir o.g. Antrag.</p> <p>Ich denke auch das es sehr wichtig ist, alt eingesessenen Glindower Bürgern, diese Möglichkeit zu gewähren. Bürger die in vielen Vereinen tätig sind und sich aktiv am gesellschaftlichen Leben im Ort beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen.</p>
Bürger 272 Vom 05.08.2024	Als Eigentümer der Grundstücke Flur 6, Flurstück 77 und Flur 6, Flurstück 78 (befinden sich Phöbener Chausseestr. und Birkenweg) beantrage ich die Übernahme dieser Grundstücke vom Außenbereich in den Innenbereich zwecks Wohnbauland.	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Aufgrund der Außernbereichslage ist eine Aufnahme als Wohnbaufläche städtebaulich aktuell nicht gegeben.</p> <p>Dies begründet sich vor allem auch auf die vorhandene Erschließung.</p> <p>Erschließung: Der Birkenweg in diesem Abschnitt (Einfahrt L 90 bis erste Kreuzung Birkenweg / Erlenring ohne Medienerschließung. Unter der gepflasterten Straße verläuft lediglich ein Entwässerungsrohr mit mehreren Schächten angrenzend an der Grünfläche. Die Medienerschließung verläuft a) entlang der L 90 sowie b) mittig im B-Plan-Gebiet „An der Seestraße“ parallel zwischen Seestraße und Birkenweg. Eine Erschließung zur Planung ist in Relation zur kleinteiligen "Arrondierung" unverhältnismäßig aufwendig.</p> <p>Verkehr: Die öffentliche Verkehrsfläche dieses Abschnitts ist max. bis 5 m breit und an drei Stellen durch angrenzende Laternen zusätzlich</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>verengt. Anders als im gesamten B-Plan an der Seestraße, teilen sich dort Fußgänger (+Schulkinder), Radfahrer und Kfz eine Fahrbahn. Der Straßenabschnitt, verfügt weder über einen Stellplatz noch über eine Haltemöglichkeit. Er lässt nur sehr enge Kurvenradien zu. Lieferverkehr unterbricht in diesem Abschnitt den Kfz-Verkehr. Alle anderen öffentlichen Straßenabschnitte im Birkenweg sowie Erlerning sind mindestens 6 m breit und bieten an breiteren Abschnitten einen abgetrennten Fußweg sowie erforderliche Stellplätze. Der öffentliche Verkehrsraum ist für Bereich nicht ausreichend geeignet.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Er enthält die Vorstellungen der Stadt über die Nutzung der bebauten und bebaubaren Flächen sowie auch künftig von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen.</p> <p>An dieser Stelle bestehen keine städtebaulichen Entwicklungsabsichten. Eine Ausweitung der Siedlung in den Außenbereich ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Unabhängig davon, regelt der FNP nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert.</p>
Bürger 273 Vom 04.08.2024	<p>Hiermit legen wir Widerspruch zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes (Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040) ein bzw. möchten unsere Stellungnahme dazu abgeben. Die Ausweisung eines Gewerbegebietes, vor allem in so einer Größenordnung und der geplanten PV-Anlagen entspricht nicht im Geringsten dem Bebauungsplan (Nr. 01/93) „Elisabethhöhe von 2002, sondern ist vollkommen konträr dazu!</p> <p>Es gilt als allgemeines Wohngebiet. Somit ist ein solches Gewerbegebiet nicht zulässig.</p> <p>Hier darf nur mit großem Abstand gebaut werden, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Es darf nur eine geringe Fläche versiegelt werden und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind notwendig, wobei eine genaue Pflanzliste vorgeschrieben ist, mit einheimischen Arten und vor allem Obstgehölzen. Das soll dem offenen Siedlungs- und Obstbau-Charakter dienen, der erhalten werden soll, wie die Stadt Werder und der Ort Glindow immer versicherten.</p> <p>Daran halten wir, sowie die meisten der Einwohner hier, uns gerne, um das zu unterstützen.</p> <p>Für die Menschen, die hier leben wäre es ein enormer Nachteil, würde hier so ein Gewerbegebiet errichtet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Ebenso für den Tourismus und die Naherholung. Das traditionelle Baublütenfest wurde und wird gerade umgestaltet und auch auf die Obsthöfe im Bereich der Elisabethhöhe verlegt, was großen Zuspruch findet, regional und überregional. Auch hier wäre so ein Gewerbegebiet eher sehr hinderlich als förderlich.</p> <p>Ein besonders wichtiger Punkt den offenen Siedlungscharakter mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen zu erhalten, ist der Klima-, Umwelt- und Artenschutz! Natur und Umwelt sollten hier geschützt werden und nicht anderswo ein Ausgleich dafür geschaffen werden. Unter anderem leben hier z.B. die streng geschützten Zauneidechsen. Weltweit und vor allem auch in Deutschland nehmen aufgrund des Klimawandels enorme und verheerende Naturkatastrophen zu, die Gemeinden vor erheblichen Herausforderungen stellen, jeglicher Art auch finanziell, so dass auch so wenig wie möglich Fläche versiegelt werden soll bzw. in großem Stil entsiegelt wird, um dem Klimaschutz gerecht zu werden. Dafür ist es wichtig diese Flächen hier so zu erhalten.</p> <p>Weiterhin würde erwartungsgemäß der Verkehr z.B. in der Karl-Liebknecht-Straße enorm zunehmen. Der entsprechende Verkehr würde sicher nicht nur zur Autobahn-Auf- und Abfahrt Glindow erfolgen, sondern auch in Richtung der B1 sowie zur westlichen Autobahn 10. Das bringt erhebliche Lärm- und Emissionsbelästigungen mit sich, sowie vor allem Gefahren für Kinder, die den Weg als Schulweg zum Bus nutzen und ältere Menschen. Denn hier leben vor allem Familien mit Kindern und ältere Menschen.</p> <p>Vor allem im Sinne des Klima- und Artenschutzes, aber auch im Sinne der Anwohner und des Tourismus bitten wir hier kein (so großes) Gewerbegebiet zu errichten.</p>	<p>beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen. Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet. Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

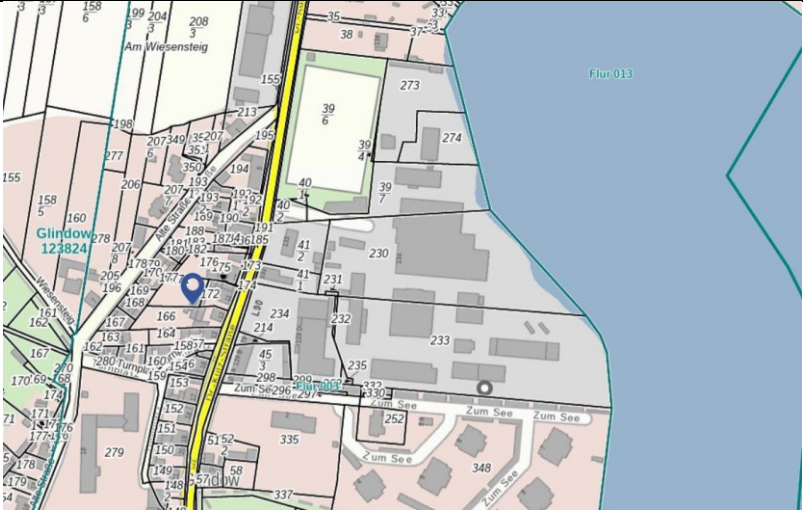

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>re wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächen-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

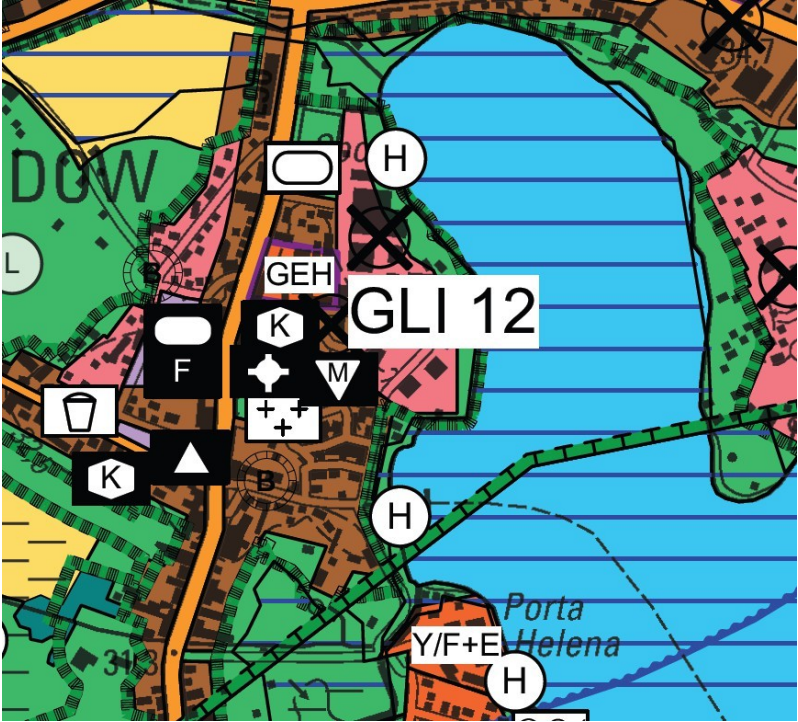
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>nutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>Hinweis zum Textbebauungsplan Nr. 01/93 „Elisabethhöhe“: Der Textbebauungsplan legt einen Geltungsbereich fest. In diesem Geltungsbereich sind die getroffenen Festsetzungen gültig und entsprechend zu beachten. Darüber hinaus, also außerhalb des Geltungsbereiches, sind die Festsetzungen wirkungslos.</p>
<p>Bürger 274 Vom 03.08.2024</p>	<p>die Stadt Werder (Havel) plant die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, der auch den Uferbereich umfasst. In diesem Zusammenhang ist die Einrichtung einer neuen Zuwasserlasssstelle für die Boote der Feuerwehr von entscheidender Bedeutung. Diese Maßnahme dient der Verbesserung der Sicherheit und Effizienz der Feuerwehr bei Einsätzen auf dem Wasser. Der Ergänzungswunsch betrifft den Bereich Dr.-Külz-Straße, [REDACTED], der dortige Uferbereich. Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2040 für den Bereich Werder (Havel) Ortsteil Glindow, bitte ich folgendes zu prüfen und ggf. in den FNP neu aufzunehmen.</p> <p>Die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage zur mittel- bis langfristigen Einrichtung einer Zuwasserlasssstelle für Feuerwehrboote. Im Uferbereich der [REDACTED], alternativ auf dem Gelände der Wohnanlage Zum See.</p> <p>Warum ist diese notwendig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verbesserung der Einsatzfähigkeit: Eine neue Zuwasserlasssstelle ermöglicht der Feuerwehr einen schnelleren und effizienteren Zugang zu den Gewässern. Dies ist besonders wichtig bei Notfällen wie Bränden auf Booten, Unfällen auf dem Wasser oder bei der Rettung von Personen aus dem Wasser. Ein schneller Zugang kann Leben retten und Sachschäden minimieren. 2. Erhöhung der Sicherheit: Die aktuelle Infrastruktur für das Zuwasserlassen der Boote ist unzureichend und steht nicht 24/7 zu Verfügung. Eine moderne und gut ausgestattete Zuwasserlasssstelle erhöht die Sicherheit der Feuerwehrleute und der betroffenen Personen. Sie reduziert das Risiko von Unfällen beim Einund Aussetzen der Boote. 3. Unterstützung bei Umweltkatastrophen: Bei Umweltkatastrophen wie Ölver- 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für den Bereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan, dessen festgesetzte Bodennutzungsart in den FNP zu übernehmen ist</p> <p>Allerdings steht eine sogenannte Zuwasserlasssstelle für Feuerwehrboote nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes, da davon auszugehen ist, dass diese Stelle innerhalb der festgesetzten Grünfläche stattfinden soll und bauliche Anlagen nicht vorgesehen sind.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>schmutzungen oder Hochwasserereignissen ist die Feuerwehr oft auf dem Wasser im Einsatz. Eine gut zugängliche Zuwasserlasssstelle ermöglicht es, schnell auf solche Ereignisse zu reagieren und Maßnahmen zur Schadensbegrenzung zu ergreifen.</p> <p>4. Förderung der Zusammenarbeit: Eine neue Zuwasserlasssstelle kann auch die Zusammenarbeit mit anderen Rettungsdiensten und Organisationen verbessern. Bei größeren Einsätzen, die eine koordinierte Reaktion erfordern, ist eine zentrale und gut ausgestattete Zuwasserlasssstelle von großem Vorteil.</p> <p>5. Langfristige Investition: Die Einrichtung einer neuen Zuwasserlasssstelle ist eine langfristige Investition in die Infrastruktur der Stadt. Sie stellt sicher, dass die Feuerwehr auch in Zukunft effektiv und sicher arbeiten kann. Dies ist besonders wichtig angesichts der zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel und die damit verbundenen Extremwetterereignisse.</p>	

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div></div> <p>Bild: Quelle geoportal Werder Havel Ausschnitt Gemarkung Glindow, Flur 3, Flurstück 273, 274, 39/7, 230 und 233 Bild:</p> <div></div>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>Quelle google.maps Auszug aus der Anlage H_Entwicklung OT Glindow Stand 20240607.</p>	
<p>Bürger 275 Vom 07.08.2024</p>	<p>Meine Stellungnahme zum FNP aus der Beratung vom 31. Juli und Stellungnahmen von Fachleuten zum FNP.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ich nehme Bezug zu den Aussagen der ■■■■, dass der Gemeindeteil Elisabethhöhe von der Siedlungsgesellschaft 1927 entwickelt wurde und Jahrzehnte den Bestand mit einer kleinen Erweiterung geduldet wurde. Die Obstgärten wurden umfunktioniert. Es sind auch keine Obstgärten mehr vorhanden lediglich Produzenten von Obstwein die es auf Elisabethhöhe noch gibt. Es sind heute Pferdekoppel und Freiflächen die nicht mehr in traditionell Obstbau genutzt werden. Somit ist der erst erwähnte Siedlung Charakter nicht mehr vorhanden. Auf den Freiflächen, die überwiegend gerodet sind, wird Getreide und Mais angebaut. Es entsteht eine Monokultur von diesen Erzeugnissen. Der Gemeindeteil Elisabethhöhe erstreckt sich 	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zu 1.) Der Hinweis wird berücksichtigt. In der Begründung wird die Entwicklung der Elisabethhöhe auf das Jahr 1927 korrigiert. Auch der Hinweis des aktuellen Charakters der Elisabethhöhe wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zu 2.) Von weiteren Ausweisungen an gewerblichen Bauflächen wird abgesehen. Dies begründet sich wie folgt:</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>vom Bereich der Gärtnerei Leuchtenberger, Jägerstraße, Petzow Straße, Poststraße bis Bliesendorf zur Grenze mit der Langen Straße bis zur Plötziner Straße und Albertstraße. Dieses sollte bei der Planung für den Gemeindeteil Elisabethhöhe bedacht werden.</p> <ol style="list-style-type: none"> Meine Gedanken zu den Gewerbeflächen wäre eine Erweiterung an der Poststraße sinnlich wie es im 1. Entwurf zum FNP vorgeschlagen ist, eine weitere Festschreibung zu Gewerbeflächen wäre oberhalb der Goethestraße TLG und Gewächshauswirtschaft Des Weiteren kann oder könnte die Gewerbefläche am Standort Werder Frucht erweitert werden. Eine Ausdehnung gegenüber der Bundeswehr wäre wirtschaftlich nicht ratsam. Der Ortsbeirat und die Stadtverordnetenversammlung haben eine Erweiterung der Nahversorgung beschlossen und für einen neuen Standort der Nahversorgung. Wie es die ■■■■ vorschlägt am Schulcampus ist nur möglich in der Perspektive. Aber für die Planung sollten Freiflächen für ein Nahversorger berücksichtigt werden. Nach Abfrage von mir bei den Nahversorgung, wird immer ein Bezug auf 3000 Einwohnergleichwerte Bezug genommen. Die Versorger teilten mit, dass das im näheren Bereich, Fichtenwalde, Beelitz und Werder und Glindow Ansiedlung von Nahversorgung ausreichend wäre. Zur Wohnbebauung würde ich den Lückenschluss in der Ziemensstraße bis zur Karl-Liebknecht-Straße eine Wohnverdichtung begrüßen. Für den B Plan Elisabethhöhe würde ich vorschlagen, dass der B-Plan in der jetzigen Form aufgehoben wird und dafür eine Innenbereichsatzung aufgelegt wird. Da in der Vergangenheit zum B-Plan sehr viel Fehler - durch die Verwaltung und der Genehmigungsbehörde geduldet werden. Eine Erweiterung der Flächen zur Wohnbebauung am Langen Grund würde ich begrüßen mit der Berücksichtigung, dass an diesen Gebiet in der Nähe der Petzow Straße ein Festplatz für die Stadt Werder (Havel) und den Ortsteilen errichtet wird. Zum Verkehr hätte ich folgende Mitteilung die angedachte Erschließungsstraße des Gewerbegebietes über die Albertstraße bis zur Havel Obstallee zur B1. Um den Verkehr flüssiger zu halten, schlage ich vor, das Kreisverkehre errichtet werden an der B1 Glindowe-Eck, weiterhin an der B1 Werderpark Potsdamer Straße und Brandenburger Straße B1. Der Zentrum Verkehr unter den Linden - Eisenbahnstraße sollte ebenfalls mit einem Kreisverkehr bedacht werden. 	<p>Das angrenzende Gewerbegebiet an der Albertstraße ist zum einen noch nicht voll ausgelastet. Zum anderen ist aus verkehrstechnischen Gründen eine Erweiterung schwer umsetzbar. Insbesondere ist hier der potenzielle Verkehr durch die Ortsteil der Elisabethhöhe zu nennen.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

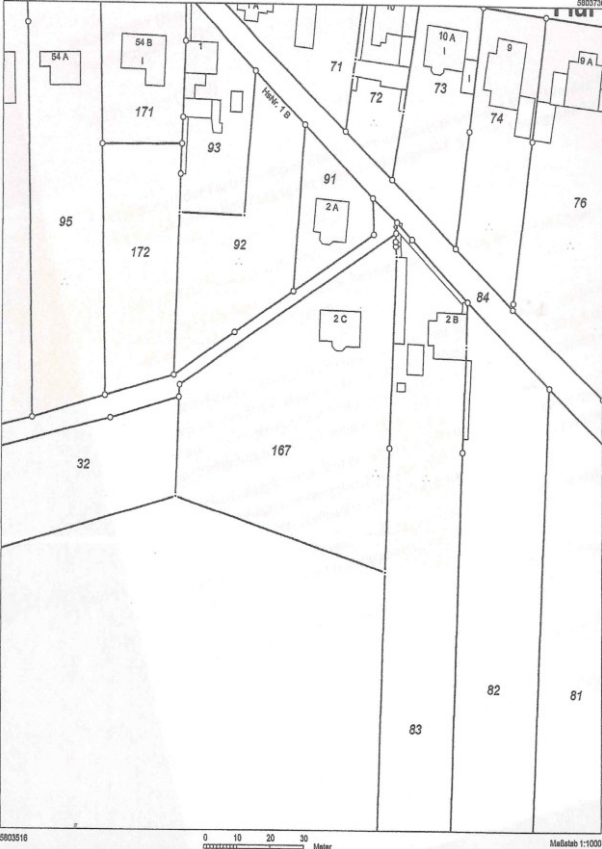
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zu 3.) Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies regelt der § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Danach heißt es, bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen, die Ergebnisse eine von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung. Wie in der Begründung des Vorentwurfs zur Fortschreibung des FNP dargelegt, erfolgte der Selbstbindungsbeschluss des Einzelhandelskonzeptes im Juni 2023. Demnach ist grundsätzlich das Einzelhandelskonzept als Grundlage für weitere Entscheidungen innerhalb des Städtebaus heranzuziehen. Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung der Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel an der Alpenstraße im Vorentwurf.</p> <p>Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ kann allerdings aufgrund der Beurteilung des MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte zwar mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer konkreten Planung eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendarstellung im FNP sich auf diese konkrete Planung bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich. Allerdings kann diese erforderliche Konkretisierung des Vorhabens auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Erforderlichkeit in Form eines verbindlichen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt</p> <p>Zu 4.)</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Elisabethhöhe, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden.</p> <p>Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne.</p> <p>Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Zu 5.) Keine Berücksichtigung, nicht Relevant für die vorbereitende Bauleit-planung (FNP).</p> <p>Zu 6.) Keine Berücksichtigung, die Stellungnahme stimmt der Wohnbaufläche zu am Langen Grund zu. Die Ausgestaltung der Wohnbaufläche ist erst in der verbindlichen Bauleitplanung relevant.</p> <p>Zu. 7.) Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung, nicht Relevant für die vorbe-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		reitende Bauleitplanung (FNP) sondern erst in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) bzw. in der konkreten Ausführungsplanung.
Bürger 276 Vom 06.08.2024	<p>Als von dem o.a. Vorentwurf des Flächennutzungsplanes betroffenen Anwohner möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Als Grundstückseigentümer des Grundstückes Flur 10 Flurstück 167 der Gemarkung Plötzin haben wir uns den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes genauer angesehen. Leider konnten wir nur eine ungenaue Zuordnung unseres Flurstückes aufgrund der fehlenden Flurstücksgrenzen im Plan vornehmen. Unser Grundstück wurde früher der LPG zugeordnet oder von dieser bzw. den Rechtsnachfolgern weitergehend genutzt. Auf dem Grundstück befanden sich Schuppen zur Aufbewahrung von Treibstoffen und Düngemittel.</p> <p>Gemäß Katasterauszug vom 10.08.2023 (als Anhang beigefügt) ist fast das gesamte Grundstück (3343m²) als Bauland (rot dargestellt) ausgewiesen.</p> <p>Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wie auch im gültigen Flächennutzungsplan sind diese Sachverhalte scheinbar nicht komplett gewürdigt worden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Stadt in den Grundzügen dar. Die Darstellungen erfolgen im Maßstab 1:20.000 und sind nicht flurstücksscharf. Die benannte Fläche ist bereits überwiegend als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan ausgewiesen.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Durch die ggf. fehlerhafte Berücksichtigung auch schon im alten Flächennutzungsplan erfolgt eine erhebliche Wertminderung unseres Grundstückes. Wir bitten im Rahmen des Vertrauensschutzes um Überprüfung und Korrektur des Flächennutzungsplanes.</p> 	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
<p>Bürger 278 Vom 06.08.2024</p>	<p>Als Eigentümerin der Grundstücke Glindow Blatt 2087, Flur 9, Flurstücke 12/13 und 12/14 stelle ich den Antrag, das Grundstück 12/13 in der Fortschreibung des o.g. Flächennutzungsplanes als Innenebereich auszuweisen und als Baugrundstück bzw. zur Nutzung als Wochenendgrundstück zu genehmigen.</p> <p>Da die Grundstücke an Anfang der Chausseestraße in Glindow bzw. auch in Werder zum Teil um den Plessower See in direkter Angrenzung zum Schilfgürtel bebaut sind, sehe ich die Nichtasweisung meines Grundstückes 12/13 als Innenbereich als Benachteiligung an. Die Flurstücksnummer 12/13 liegt noch über 200 Meter vom Beginn des Schilfgürtels entfernt und befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem vor kurzem neu als Innebereich ausgewiesenen und nun bebaute Grundstück.</p> <p>Ich bitte um Genehmigung des Antrages und um eine Eingangsbestätigung.</p>	<p>Kennntnisnahme. Berücksichtigung. Der benannte Bereich befindet sich innerhalb der Innenbereichs-/Ergänzungssatzung von Glindow. Aus diesem Grund erfolgt eine Anpassung als Wohnbaufläche. Für den Entwurf wird der Bereich als „GLI 17“ gekennzeichnet.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		 <p>Flächengröße: 0,2 ha</p>
<p>Bürger 284 Vom 26.07.2024</p>	<p>Im Auftrag der Erbengemeinschaft [REDACTED] wende ich mich heute im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werder (Havel) mit folgendem Anliegen an Sie: Flur 6, Flurstück 340 Für das o.g. Grundstück beantragen wir eine Umnutzung und damit dringende (verbundene) Aufnahme in den Bebauungsplan der Stadt Werder (Havel). Hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung 8Autobahn). In der Hoffnung auf eine positive Entscheidung unseres Antrags durch die Stadt Werder (Havel) verbleibe ich</p>	<p>Kenntnisnahme. Keine Berücksichtigung. Der genannte Bereich befindet sich außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung der Landesplanung (LEP HR). Nach den Zielen der Raumordnung sind außerhalb dieser Räume Verfestigungen von Splittersiedlung zu vermeiden und einen Siedlungsanschluss zu gewährleisten (Ziel 5.4 und 5.2 LEP HR). Beides liegt in diesem Fall nicht vor. Die Bauleitplanung ist an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Daher ist eine Erweiterung als Wohnbaufläche nicht möglich.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998). Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen. Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz. Keine Berücksichtigung.</p> <p>Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

[illegible]

[illegible]

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 150px; border: 1px solid red;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px; border: 1px solid red;"></div>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 288 Vom 25.07.2024	<p>Mit Bescheid vom 30. Mai 2023 hatten Sie meinen Antrag auf Ausweisung der o.g. Flurstücke als Wohnbaufläche angelehnt. Zur Begründung wird auf den Bescheid Bezug genommen. Gleichzeitig haben Sie mich darauf hingewiesen, mich bei der Auslegung des Flächennutzungsplans zu beteiligen.</p> <p>Da nun der Flächennutzungsplan ausliegt, möchte ich höflich anregen, dass die Fläche die derzeit Brachland ist, zumindest zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden kann. Mir ist bewusst, dass Eigentümer von Privatgrundstücken in einem Landschaftsschutzgebiet eine besondere Verantwortung für den Schutz der betroffenen Fläche haben und sich jederzeit an die vorgegebenen Schutzmaßnahmen halten müssen und die Natur nicht beeinträchtigen dürfen. Gleichzeitig haben aber auch diese Personengruppen im Rahmen des Nutzungsrechtes das Recht auf eine angemessene Nutzung ihres Grundstückes. Derzeit ist dies nicht möglich, was für mich einen wirtschaftlichen Nachteil bedeutet. Ich würde dort gern zumindest beispielsweise einen kleinen Wohnwagen oder Bauwagen zu Erholungszwecken aufstellen wollen oder einen Geräteschuppen zur Bewirtschaftung des Geländes.</p> <p>Die Verträglichkeit ist aufgrund der damit einhergehenden sehr geringen Nutzungsintensität in jedem Fall gegeben. Insbesondere wird dadurch der erforderliche Schutz für Pflanzen und Tiere, der aus der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet „Potsdamer Wald- und Havelseen“ sowie der Ausweisung als Wasserschutzgebiet resultiert, nicht tangiert. Die nähere Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung und Gärten mit Gartenhäusern, die teilweise ebenfalls quasi zu Wohnzwecken genutzt werden. Da Töplitz ein Ort mit hohem Erholungswert ist, würde dieser durch eine Ausweisung zu Freizeit- und Erholungszwecken auch eine erhebliche Aufwertung des Ortsbildes erfahren, die vor allem der Gemeinschaft dient, aber auch die Betroffenen Grundstücksinhabern. Viele Menschen nutzen den Ort, um dort Urlaub zu machen. Dies sollte im Rahmen der gegebenen Verträglichkeit in einer strukturschwächten Region, die zu einem nicht unerheblichen Teil vom Tourismus lebt, unterstützt werden. Die derzeit vorhandene Brachfläche wirkt hingegen verschandelt und damit eher schädlich im Sinne einer landschafts- und naturnahen Nut-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Die benannte Fläche befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998).</p> <p>Eine Siedlungserweiterung im Aufstellungsverfahren der Fortschreibung des FNP erfolgt innerhalb von LSG nicht. Dies trifft vor allem auf unbebaute Flächen zu. Gem. der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ sind grundsätzlich alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zu widerlaufen.</p> <p>Um der Verordnung des LSG „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ zu entsprechen, erfolgt keine Planung für neue Bauflächen im LSG. Bestandsflächen innerhalb des LSG genießen, soweit rechtmäßig errichtet und genutzt, Bestandsschutz.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Übergeordnete Planungen und naturschutzrechtliche Belange stehen der Ausweisung einer Baufläche entgegen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>zung des gesamten Gebietes.</p> <p>Mit dem Ortsvorsteher, Herrn Ringel, wurde der Änderungsantrag besprochen und er sieht darin eine Möglichkeit zur Erweiterung und Vervollkommung der Erholungsstruktur der Insel Töplitz. Ich bitte daher ausdrücklich darum, dass die aufgezeigten Interessen bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans für Töplitz Berücksichtigung finden. Ich würde auch gern die Gelegenheit nutzen wollen, mein Anliegen nochmals persönlich in dem rechtlich dafür vorgesehenen Rahmen vorzutragen. Ich bitte ausdrücklich darum, mich entsprechend zu informieren, wenn eine solche Möglichkeit besteht.</p>	
<p>Bürger 289 bis 391</p> <p>Vom 14.07.2024</p> <p>bis 08.08.2024</p>	<p>Als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffener Anwohner möchte ich folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen sind Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn- Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik –Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</p> <p>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Ich lehne die Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Elisabethhöhe aus folgenden Gründen vehement ab:</p> <p>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</p> <p>Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung des Ortsteils Glindow/Elisabethhöhe lehne strikt ab und wegse auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 hin:</p> <p>„Ortslagen sollen nicht umgebaut werden Abstand zum Siedlungsbereich--Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z. B. Abhän-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Insgesamt haben die Bürger 289 bis 391 eine Stellungnahme abgegeben, welche im Wesentlichen den gleichen Inhalt wiedergeben. Aus diesem Grund wurde für eine bessere Lesbarkeit die Stellungnahme in den Abwägungsprozess einmal dokumentiert.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>gigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, „Hochwertige Landschaftsräume, die im Landschaftsprogramm aufgenommen sind und nicht über LSG-Verordnungen bzw. als NSG oder als Natura Gebiete gesichert sind, sollten von großflächigen und damit auch optisch auf das Landschaftsbild einwirkenden PV-FFA freigehalten werden. "</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung — Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbild- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Der Ortsteil Glindow/Elisabethhöhe würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die einzigartige Kulturlandschaft der Glindower Platte würde durch die FFA-PV technogen entsteht und damit auch der Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährdet werden.</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna</p> <p>Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023</p> <p>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind, Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.</p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg — Störungsarme Räume — unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele — 3.1. Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Zwischen Elisabethhöhe und Bliesendorf gibt es aufgrund der örtlichen Nähe derzeit einen regen Austausch der Populationen.</p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA südlich von Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Da wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. Es gibt nachweisliche Vogelbeobachtungen, dass die Rotmilane nicht nur Bliesendorf sondern auch die Ackerflächen um Elisabethhöhe als Nahrungshabitat nutzen.</p>	<p>Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenummrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenummrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potentialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</p> <p>Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Darüber hinaus mache ich darauf aufmerksam, dass in unmittelbarer Nähe zu meinem Grundstück nisten Fasanen und ziehen ihre Jungen auf. Wenn ich an der Giebelseite zum Schehmensteig aus dem Fenster sehe, habe ich bislang 2 Windräder vor der Nase. Schau ich in Zukunft am rückwärtigen Giebel aus dem Fenster, sehe ich Flächen mit Photovoltaik vor mir. Die Vogelarten, die Eier legen, haben sich seit 20 Jahren mit jedem Jahr dezimiert. Grünfinke weg, Grünspechte weg, Blaumaisen sehr wenig, Rotschwänze ebenso. Es gibt nur noch überwiegend Spatzen, Krähen und Wildtauben.</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sind die Kriterien für PV-FFA entsprechend anzupassen und die Potentialflächen grundsätzlich für PV-FFA abzulehnen.</p>	<p>Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Mit dem FNP werden grundsätzlich geeignete Flächen für PV-FFA ausgewiesen, ermittelt anhand des o.g. Kriterienkataloges. Der Plan begründet keine Pflicht zur Umsetzung. Zudem bedarf es zur Errichtung von PV-FFA in der Regel der Aufstellung eines Bebauungsplanes.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der PV-FFA und erfolgt erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).</p>
Bürger 392 bis 397 Vom 31.07 bis 07.08.2024	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040, ist der Entwurf seit dem 27.06.2024 öffentlich einsehbar. Während der Dauer der Auslegungsfrist (bis zum 08.08.2024) besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir, dieses Schreiben unterzeichnenden Anwohner von Elisabethhöhe, möchten hiermit vorab unsere Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes an den Ortsbeirat Glindow übergeben. Wir bitten nun entsprechende Protokollierung dieses Vorgangs in der Sondersitzung am 31.07.2024.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>Der Ortsteil Glindow übernimmt verschiedene Funktionen im Stadtgebiet, die jeweils mitprägend für das Orts- und Landschaftsbild des Ortes sind. Durch die Lage am</p>	<p>Insgesamt haben hier weitere 7 eine Stellungnahme abgegeben, welche im Wesentlichen den gleichen Inhalt wiedergeben. Aus diesem Grund wurde für bessere Lesbarkeit die Stellungnahme in den Abwägungsprozess einmal dokumentiert. Der Ortsbeirat hatte nach der Sondersitzung vom 31.07.2024 die Stellungnahme entsprechend protokolliert und eine Niederschrift der gesammelten Unterschriften zur Stellungnahme zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erstellt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Glindower See und entsprechenden Einrichtungen im Uferbereich sowie dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen und der historischen Ziegelei besteht in Glindow einer der Hauptschwerpunkte des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung. Darüber hinaus bildet Glindow einen Siedlungsschwerpunkt mit eigener Nahversorgungsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem verfügt Glindow auf der Glindower Platte über einen großen Anteil der traditionellen Obstanbaugebiete der Region Werder (Havel) inklusive obst- und gemüseverarbeitender Betriebe.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Ortsteils machen einen Anteil von ca. 60% der Gemarkungsflächen des rd. 13 km² großen Ortes Glindow aus.</p> <p>Der Siedlungsbereich von Glindow weist als Besonderheit eine weit verzweigte bandartige Bebauungsstruktur auf, in deren Zwischenräumen sich naturräumlich hochwertige Flächen befinden.</p> <p>Der Siedlungsbereich Elisabethhöhe, ca. 2,5 km südwestlich vom Orstkern Glindow auf der Glindower Platte wurde ab 1925 planmäßig als Obstbauernsiedlung angelegt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben. Über die gesamte Glindower Platte verteilt befinden sich sehr zahlreiche einzelne Gehöfte und solitäre Wohngebäude mit Gärten unterschiedlicher Entstehungszeiten.</p> <p>Im Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans (FNP) sind gravierende Änderungen in und um Elisabethhöhe vorgesehen.</p> <p>Hervorzuheben sind hierbei ein ca. 36 ha umfassendes Gewerbegebiet, sowie mehrere großräumige Planungsflächen für PV-Anlagen. Sollten diese Planungen umgesetzt werden, steht dies diametral entgegen den Vorhaben und Ansprüchen eines ausgewogenen FNP. Bisher wurde von der Stadt Werder (Havel) lediglich von einer (kleinen) Erweiterung der schon vorhandenen Gewerbeflächen um ca. 8 ha gesprochen.</p> <p>Glindow, einschließlich Elisabethhöhe, würde stark den Siedlungscharakter einbüßen und vielmehr den Charakter eines Gewerbeparks erhalten. Die Hauptschwerpunkte Tourismus, Freizeit und Naherholung wären hinfällig. Erfahrungsgemäß bringen Gewerbegebiete dieser Größe maßgebliche Lärm- und Emissionsbelästigungen mit sich. Die ohnehin schon kritische Verkehrslage würde sich nochmals um ein Vielfaches verschlimmern. Straßenbautechnisch ist z.B. die Karl-Liebknecht-Str. nicht für einen dauerhaften LKW-Verkehr ausgerichtet. Schon jetzt findet dieses jedoch stark statt und es ist nicht davon auszugehen, dass der zu- und abfließende Verkehr zum geplanten Gewerbegebiet ausschließlich oder zumindest hauptsächlich über die Autobahnab- und auffahrt Glindow erfolgt. Eine weitere Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist die Frage der hier anzusiedelnden Gewerke.</p>	<p>Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Der Standort ist grundsätzlich geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten, hier z.B. die verkehrsrechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Belange, sind auf der Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Welche Grundstücksgrößen sollen hier zur Verfügung gestellt werden. Wurde berücksichtigt, welche Gewerke/Unternehmen expandieren und sich dementsprechend erwartungsgemäß auf der Elisabethhöhe ansiedeln würden?</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat in den vergangenen Jahren das traditionelle Baumbblütenfest weitreichend umgestaltet. Das Baumbblütenfest ist überregional bekannt und steht charakteristisch für Werder (Havel) und die Region, einschließlich das hierfür besonders bedeutsame Obstanbaugebiet um Glindow. Von einem zentralen Fest auf der Insel, konzentrierten sich die Festivitäten zur Obstblüte in den vergangenen Jahren vielmehr in die Felder und Gärten der Obstbauern. Jedes Jahr werden hierdurch tausende Touristen angelockt. Diese kommen insbesondere aufgrund des landschaftlichen Charakters der Glindower Platte. Eine Fahrradtour durch einen großen Gewerbepark mit entsprechendem Verkehr sowie riesigen Flächen mit PV, erscheint aus hiesiger Sicht wenig attraktiv.</p> <p>Die Anwohner von Elisabethhöhe wohnen zumeist sehr bewusst in einer Siedlung, die nicht zentral gelegen ist. Seit Jahrzehnten besteht die Vorgabe den Siedlungscharakter zu erhalten, was u.a. mit einer lockeren Bebauung erreicht wird. Alle Anwohner von Elisabethhöhe sind maßgeblich von den Plänen der Stadt betroffen, sollte dieses Gewerbegebiet und die PV-Anlagen so umgesetzt werden. Zum einen sind die Anwohner unmittelbar betroffen, die auf der Höhe des Gewerbegebietes wohnen, da dieses direkt hinter den Grundstücken angrenzt. Zum anderen sind alle Anwohner durch die Folgeerscheinungen solch eines großen Gewerbegebietes betroffen (Verkehr, Lärm, Emissionen, etc.).</p> <p>Aus hiesiger Sicht sollte sich der Ortsbeirat ausdrücklich Glindow gegen die Einrichtung dieses geplanten Gewerbegebietes positionieren und diesem nicht zustimmen. Unseres Erachtens gibt es um Werder (Havel) deutlich geeignete Flächen für die Errichtung eines Gewerbegebietes, die nicht in so unmittelbarer Nähe zu Wohnbauflächen liegen, wie das geplante Gewerbegebiet, damit die Betroffenheit der Anwohner geringer ist. Als ein Beispiel seien hier z.B. die Flächen um Werder Frucht und DPD genannt, wo keine Wohnbebauung existiert.</p>	<p>Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflä-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>chengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>
<p>Bürger 398 Vom 22.07.2024</p>	<p>Als anerkannte Umweltvereinigung des Landes Brandenburg nehmen wir zum oben genannten Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der öffentlichen Auslegung Stellung:</p> <p>Vorbemerkung: Photovoltaik (PV) ist eine Brückentechnologie zur Stromerzeugung, in die die Erwartung gesetzt wird, zur Erreichung der derzeitigen nationalen klima- und energiepolitischen Ziele beizutragen. Aus unserer Sicht spielt deshalb der umwelt- und naturverträgliche Ausbau von PV-Anlagen eine entscheidende Rolle.</p> <p>Naturschutzfachliche Belange müssen bereits bei einer Ausweisung von Sonderbauflächen für PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) im Flächennutzungsplan berücksichtigt werden.</p> <p>Dazu muss bei der Planung auch die Standortwahl nach den standortspezifischen Gegebenheiten, die Gestaltung der PV-FFA und bei der Errichtung, dem Bau und dem Betrieb, die Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen sowie bei Wartung und Rückbau der PV-FFA eine entsprechende Berücksichtigung finden.</p> <p>Zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiege-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>lungen sind PV-Anlagen vorrangig im Innenbereich z.B. auf Wohn-, Industrie-, und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten, die außerdem den Vorteil des teilweisen Eigenverbrauchs des selbst-produzierten Stroms bieten.</p> <p>Nutzbare Flächen sind in Werder (Havel) ausreichend vorhanden.</p> <p>Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würden schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“</p> <p>„Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“</p> <p>Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplans im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen (182 Hektar lt. FNP).</p> <p>Zusätzlich können als privilegiertes Bauvorhaben im Außenbereich 200 Meter an Autobahnen PV-FFA errichtet werden.</p> <p><u>Landschaft, Erholungsfunktion und Tourismus</u></p> <p>Die Einwohner von Bliesendorf, Glindow/ Elisabethhöhe und Plötzin sind bereits von einer technogenen Entstellung des Landschaftsbildes durch die gebauten Windkraftanlagen im Wald und dessen Immissionen stark betroffen. Für die Anwohner würden die FFA-PV „Industrieanlagen“ in unmittelbarer Nähe zur Ortslage durch die optische und hörbare (Wechselrichter) Zusatzbelastung eine weitere Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten und ist daher nicht zumutbar.</p> <p>Die Dichte von PV-FFA in Ortslagennähe mit einem Abstand von nur 100 Meter zum Siedlungsrand, mit vollständiger Einsehbarkeit für die Anwohner und einer Umzingelung der Ortsteils Bliesendorf ist abzulehnen und wir weisen dazu auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom 08.2023 des Landes Brandenburg hin: „Ortslagen sollen nicht umbaut werden“, Abstand zum Siedlungsbereich—Sicherung Ortsbild, Erholungsfunktion, Kulturlandschaft. Abstand kann variieren z.B. Abhängigkeit von der Topographie u. der optischen Wahrnehmbarkeit der Anlagen, S. 19 – so ist z.B. eine Nutzung von Hängen zu vermeiden.“</p> <p>Die PV-FAA in Bliesendorf zwischen Plötziner Weg und Mühlenberg würden an einer Hanglage bzw. am Schelmsteig an einer leichten Hanglage stehen.</p>	<p>wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächen-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Dazu auch der Erläuterungsbericht PV-FFA von IDAS S.3: <i>„Insb. Auf geneigten Untergründen ist ein erhöhtes Erosionsrisiko zu bedenken, da das Niederschlagswasser, das auf den Modulflächen anfällt, konzentriert.“</i></p> <p>Das Erosionsrisiko wäre bei den Potentialflächen am Plötziner Weg, am Schelmsteig in Bliesendorf gegeben, zumal die Ausrichtung der Module südlich in Richtung des tiefer gelegenen Ortsteil Bliesendorf erfolgen würde.</p> <p>Das trifft auf die südliche Glindower Platte Bliesendorf, Glindow und Plötzin zu und ist im Landschaftsprogramm Brandenburg LaPro unter 3.6 Erholung – Erhalt der besonderen Erlebniswirksamkeit der Landschaft/hochwertiges Landschaftsbilde- ausgewiesen und sollte daher von PV-FFA freigehalten werden.</p> <p>Auch der Landschaftsplan unter 4.2.5 und der FNP 1.3.5 weist auf die Bedeutung des Landschaftsbildes und die landschaftliche Erlebniswirksamkeit hin.</p> <p>Um die besondere Erlebniswirksamkeit der Landschaft (gem. Lapro 3.6) in ihrer Geschlossenheit zu erhalten und zu entwickeln sollte daher die komplette Glindower Platte von PV-FFA ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Agri PV-FFA stellen aufgrund einer Mindesthöhe von 2,10 Meter auch eine besonders gravierende Veränderung des Landschaftsbildes mit hoher Einsehbarkeit und Blendwirkung dar.</p> <p>Der Ortsteil Bliesendorf würde durch die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die PV-FFA weiter seinen Erholungswert verlieren und der Status staatlich anerkannter Erholungsort könnte auch dadurch für Werder (Havel) aberkannt werden.</p> <p>Durch die Einfriedung der PV-FFA geht die freie Zugänglichkeit der Landschaft verloren und bedeutet daher eine Einschränkung der Erholungsfunktion.</p> <p>Die PV-FFA würden zu einer technischen Überprägung der einzigartigen Kulturlandschaft der Glindower Platte durch landschaftsfremde Objekte führen und damit den Tourismus im Bereich Rad- und Wanderwege gefährden.</p> <p>Der Leitsatz: <i>„Die Stadt (Werder) ist, insbesondere durch ihre naturräumliche Ausstattung, ein staatlich anerkannter Erholungsort. Werder (Havel) gehört zu den beliebtesten Reisezielen im Land Brandenburg.“</i></p> <p>Der Leitsatz steht im Widerspruch zur Errichtung von PV-FFA. In Werder gibt es</p>	<p>nutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausführungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.</p> <p>Zu den Umweltauswirkungen: Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfs zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 wurde gem. BauGB ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die Auswirkungen des Vorhabens, hier unter anderem zu den PV-Anlagen, auf alle Umweltbelange geprüft wurden. Die Prüfung der Umweltbelange und die Ausarbeitung des Umweltberichtes ist ein gesonderter Teil der Begründung. Die zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes wurden nach der Anlage 1 BauGB abgearbeitet.</p> <p>Zu Windenergie: Kenntnisnahme. Unabhängig von den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Pläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 in Kraft getreten. Mit der öffentlichen Bekanntmachung werden die genehmigten Ziele der textlichen und zeichnerischen Festlegungen wirksam. Mit der Feststellung des Erreichens eines regionalen Teilflächenziels treten zudem die gesetzlichen Rechtsfolgen des § 249 Absatz 2 BauGB ein.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>ausreichend versiegelte Flächen im Innenbereich, die naturverträglich mit PV ausgestattet werden können (z.B. die Dachflächen der Hallen vom Magna Park könnten sogar an Energieunternehmen vermietet werden).</p> <p>Naturschutz, Flora und Fauna PV-Freiflächenanlagen stellen aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG i.d.R. einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.</p> <p>Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA vom August 2023: <i>„Es handelt sich um Gebiete, die Wald- und Offenlandschaften umfassen und vor allem für störungsempfindliche Tiere von großer Bedeutung sind. Diese Gebiete sind nicht alle mit einem Rechtsstatus NSG/LSG gesichert, sollten aber wg. ihrer ökologischen Wirkung bei der Planung von PV-FFA berücksichtigt werden.“</i></p> <p>und zum Biotopverbund: <i>„Bei der Planung von PV-FFA ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit des erhaltenden bzw. zu entwickelnden Biotopverbunds gewährleistet wird.“</i></p> <p>Im Landschaftsprogramm Brandenburg – Störungsarme Räume – unter Punkt 3 Schutzbezogene Ziele – 3.1 Arten und Lebensgemeinschaften wurden Bereiche um Bliesendorf ausgewiesen. Durch die Umzäunung der PV-Anlagen würde es zur Zerschneidung von Lebensräumen und zur Unterbrechung von Wanderkorridoren kommen, was den Erhalt dieser Lebensräume widersprechen und den genetischen Austausch zwischen den Populationen einschränken bzw. verhindern würde.</p> <p>Für den Erhalt eines charakteristischen, zusammenhängenden Landschaftsbildes wurde die Flächenausweisung der bundesweiten Planung „Bedeutamer Landschaften in Deutschland“ (BfN 2022) als Grundlage für den FNP verwendet. Dadurch kommt es zu einer Zerschneidung des Landschaftsraumes Glindower Platte, wie aus der Karte XII/M7/6.7 eindeutig und mit den Auswirkungen wie oben beschrieben.</p> <p>Die im Landschaftsplan ausgewiesenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M) mit ausgewiesenen Flächen als Verbindungsflächen (Trittsteinbiotope) mit 5 Meter Breite sind insbesondere für die hier vorkommenden großen waldgebundenen Arten nicht ausreichend und daher unwirksam.</p> <p>Es ist auch fraglich, ob die im Landschaftsplan Anhang I vorgestellten Querungshil-</p>	<p>In der 11. öffentlichen Sitzung der Regionalversammlung am 06. Juni 2024 wurde der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming, bestehend aus textlichen (Textteil) und zeichnerischen Festlegungen (Festlegungskarte), als Satzung beschlossen.</p> <p>Der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 der Region Havelland-Fläming wurde mit Bescheid vom 26. September 2024 genehmigt. Zugleich wurde von der Landesplanungsbehörde festgestellt, dass der Sachliche Teilregionalplan mit dem regionalen Teilflächenziel von mindestens 1,8 Prozent der Regionsfläche für den Stichtag 31. Dezember 2027 nach Artikel 1 des Brandenburgischen Flächenzielgesetzes vom 8. März 2023 (GVBl. Nr. 3) in Einklang steht. Gem. § 1 Abs. 4 BauGB werden die von der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming ausgewiesenen Vorranggebiete für die Windenergienutzung in die Fortschreibung des FNP nachrichtlich übernommen.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>fen bzw. Korridore für Großsäuger mit 30 m – 50 m zwischen den eingezäunten Solarparks bei der geplanten Solarparkdicht von Tieren angenommen werden würde.</p> <p>Zumal der geplante Nordwest-Südost Transekt (S. 171 FNP – Karte IX/M4/V.6.4) der für die Glindower Platte ein lokaler Biotopverbund der Kulturlandschaft sein soll, sich nicht erkennbar bis zu dem großen Waldgebiet bei Bliesendorf und Elisabethhöhe erstrecken soll, was aber für die Wanderung der waldgebundenen Arten ein unbedingtes Erfordernis darstellt.</p> <p>Landschaftsplan 4.2.4 Schutzgut Arten & Lebensgemeinschaften <i>Gesamtraum: Sicherung großer zusammenhängender, gering zerschnittener und dünn besiedelter störungsarmer Landschaften u.a. als Lebensräume der an diese Räume gebundenen Tierarten wie z.B. Weißstorch, Kranich, Fischotter, Fischadler.</i></p> <p>Im Bereich der Potentialflächen für PV-FFA wurden u.a. folgende Arten gesichert: Weißstorch, Kranich, Fischadler, Seeadler, Rotmilan, Schwarzmilan, Turmfalke, Mäusebussard.</p> <p><i>Feldflur: Sicherung der Rast- und Sammelplätze der Zugvogelarten gegenüber Störungen.</i></p> <p>Die Potentialflächen für PV-FFA nördlich von Bliesendorf zwischen Plötziner Weg, Glindower Straße und Schelmsteig werden nachweislich regelmäßig als Ras- und Schlafplätze von unzähligen Wildgänsen und Kranichen genutzt. Die Potenzialfläche südlich von Bliesendorf hinter der Kirche bis zum Sportplatz wird regelmäßig als Rast- und Schlafplatz von Kranichen genutzt. Auch die Ackerflächen um Glindow/Elisabethhöhe werden regelmäßig als Rast- und Schlafplätze von Wildgänsen und Kranichen genutzt.</p> <p>Da diese wassergebundenen Arten die Oberfläche der Solarmodule häufig mit Wasser verwechseln, ist eine erhöhte Verletzungsgefahr dieser Vögel gegeben. Die Ackerflächen werden von den Wildgänsen und Kranichen auch als Äsungsflächen genutzt. Durch die PV-FFA würde das Nahrungshabitat verloren gehen.</p> <p>Bedingt durch den Silhouetteneffekt der PV-Anlagen kann sich der Verlust von Brut-, Nahrungs- und Rasthabitaten bei Vögeln auch über die bebaute Fläche hinaus erstrecken.</p> <p>Das gesamte südliche Gebiet der Glindower Platte ist seit zehn Jahren ein nachgewiesener Hot-Spot des Rotmilans und Schwarzmilans. In Bliesendorf gibt es</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p> dicht an den geplanten Potentialflächen für PV-FFA einen bebrütenden Rotmilanhorst (krummahdberg). Die Rotmilane nutzen als Nahrungshabitate nördlich Plötziner Weg, Mühlenberg, Glindower Str., Schelmsteig und südlich hinter der Kirche bis zum Sportplatz die Ackerflächen von Bliesendorf. In Elisabethhöhe gibt es nachweislich regelmäßige Sichtungen, insbesondere von Rotmilanen, die die Ackerflächen umliegend als Nahrungshabitat nutzen. Außerhalb der Brutzeit der Milane umfassen die Nahrungshabitate sogar bis 20 km (gem. Herr [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg).</p> <p><u>Da die Rotmilane und Schwarzmilane in den engen Reihen der PV als Segelflugjäger nicht jagen können (gem. Herrn [REDACTED] Vogelschutzwarte Brandenburg), würden diese Potenzialflächen als Nahrungshabitat für diese streng geschützte Arten wegfallen.</u></p> <p>Desweiteren gibt es auf den Ackerflächen auch viele Bodenbrüter, wie u.a. Feldlerche, Rebhühner, Fasan. Eine Kartierung dieser Arten und die Auswirkungen auf das Brutverhalten dieser Vögel sollte geprüft werden.</p> <p><u>Als Anlage werden umfassende Artenkartierungen und Vogelbeobachtungen dieser Stellungnahme beigelegt.</u></p> <p><u>Umweltauswirkungen:</u> Durch die Blendwirkung der PV-Module ist auch mit weiteren negativen Auswirkungen auf die Fauna zu rechnen. Außerdem geben die Wechselrichter hochfrequente Töne in die Umwelt ab, welche sich z.B. auf hörsensible Haustiere wie Hunde auswirken und ein Verdrängungseffekt bei den Wildtieren auslösen könnte.</p> <p>Durch die PV-FFA auf der Glindower Platte wird sich auch das bisher günstige Mikroklima für den Obstanbau, das sich bisher über die gesamte Landschaft ausbreitet, verändern. Es wird zu einer Erwärmung und zu vermehrter Trockenheit kommen. <i>Gem. dem Helmholtz Institut heizen sich Solarmodule tagsüber bis 70 Grad auf und können nachts ihre Umgebung erwärmen, so dass sich das Mikroklima verändert.</i> Die Freiflächen, die sonst für die Abkühlung und Frischluftentstehung verantwortlich waren, werden auch das Klima der Kernstadt verändern und erwärmen. Die Veränderung des Mikroklimas durch die PV-FFA könnte sich auch auf den Obstanbau und die Streuobstwiesen durch die Erwärmung und Austrocknung der Böden negativ auswirken und ist daher ausführlich zu prüfen. Ein Obstanbau unter Agri PV-FFA war in Versuchsreihen bisher nicht erfolgreich.</p> <p>Durch PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) werden regelmäßig landwirtschaftliche</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Flächen entwidmet.</p> <p>Gerade die dramatischen Entwicklungen der letzten Jahre (Covid-19-Pandemie, Ukrainekrieg) haben gezeigt, dass ein Mindestmaß an Potential zur Eigenversorgung mit landwirtschaftlichen Produktionen zu sichern bzw. wieder aufzubauen ist.</p> <p>Zur PV-FFA kommen noch versiegelte Flächen für die Umzäunung mit Fundamenten, Zuwegungen, Kabeltrassen, Trafostationen und ggfs. Energiespeicher zu. Die Argumentation, dass die Flächen für PV-FFA geeignet seien, da sie eine geringe Ackerkennzahl aufweisen, kann so nicht im Raum stehen bleiben, da im Land Brandenburg grundsätzlich solche Böden vorherrschen. Für ein Obstanbaugebiet, wie es Werder (Havel) auch historisch gesehen immer war, sind diese Sand/Lehmgemischten Böden ideal. Auch die Getreide Roggen und Weizen werden auf der Glindower Platte angebaut.</p> <p>Windenergie FNP 4.10.6 Die Sonderbauflächen Windenergie, die aus dem Teilregionalplan Windenergienutzung in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes übernommen werden sollen, entsprechen nicht den Beschlüssen der Stadtverordneten von Werder, die mehrheitlich bereits 2012 die Windenergie im Wald (WEG 24 jetzt Vorranggebiet 05) abgelehnt haben. Desweiteren wurde in den Folgejahren (2015, 2017, 2018) im Antragsverfahren der FA. Prokon, UKA und Notus mehrheitlich das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt. Der geänderte Antrag von 2019 der FA. Notus wurde von der Stadt Werder (Havel) als Träger öffentlicher Belange abgelehnt.</p> <p>Da die [REDACTED] noch weitere Windenergieanlagen errichten möchte, gibt es auch eine Konfliktsituation mit den PV-FAA, die durch eine weitere technogene Vorbelastung des Landschaftsbildes den Antrag fördern würde. Auch der Artenschutz bezüglich der Milane sollte dazu unbedingt berücksichtigt werden, da diese streng geschützte Art ihr Nahrungsbereich nicht verlieren sollte (ausführlich dazu s.o.).</p> <p>Nach dem Vorgetragenen sollte der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes von Werder (Havel) und die Kriterien konkretisiert und gründlich überarbeitet werden.</p> <p>Einheitliche Kriterien, insbesondere die Abstände zu Siedlungen, müssen für das gesamte Stadtgebiet angewendet werden (Hinweis: BSVV/0958/24 Solarpark Derwitz).</p> <p>In der jetzigen Form lehnen wir den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes ab. Für ein vertiefendes Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Bürger 399 Vom 08.08.2024 (Ergänzung 15.08.2024)	<p>Der Entwurf zum Flächennutzungsplan (FNP) zeichnet sich durch eine Vielzahl von Beteiligungen aus. Arbeits- und Lenkungsgruppen wurden in Workshops und Ausschüssen an der Erarbeitung beteiligt. Dennoch fehlt es an Transparenz, wie einzelne Ergebnisse zum Beispiel zur Größe des neuen Gewerbegebietes in der Glindower Poststraße oder zum Standort von Photovoltaikflächen in Glindow und Plötzin zu Stande gekommen sind.</p> <p>Abwägungen für den Ortsteil Glindow Besonders im Ortsteil Glindow zeigt der Entwurf mehrere Schwachstellen:</p> <p><u>Gebietsteil Elisabethhöhe</u> Das historisch gewachsene Gebietsteil umfasst abweichend von dem gleichnamigen Bebauungsplan neben der Goethe-Straße und Karl-Liebknecht-Straße den gesamten Bereich über die Elisabethstraße und Poststraße bis zur Jägerstraße. Eine Ausgliederung und isolierte Betrachtung von Teilen des Gebietsteils verbietet sich daher. Diese zusammenhängende Beplanung des Gebietes entspricht auch den Zielen der Landesplanung. Die in der Landesplanung dargestellte Trennung erscheint eher aufgrund der unzureichenden Detailhaftigkeit der Karte geschuldet. Die Begründung zum Entwurf des Flächenplanes weist auf diese Ungenauigkeiten der Landesplanung und den Interpretationsbedarf bereits hin.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der historische gewachsene Gebietsteil der Elisabethhöhe erstreckt sich von der Poststraße über die Karl-Liebnechtstraße, Goethestraße bis zur Siemensstraße. Die Jägerstraße liegt nicht innerhalb des historisch gewachsenen Gebietsteils der Elisabethhöhe. Eine zusammenhängende Bebauung liegt nur innerhalb der genannten Straßenzüge für die Elisabethhöhe vor, welche durch den B-Plan 1/93 „Elisabethhöhe gesichert wurde. Eine zusammenhängende Beplanung gem. den Zielen der Raumordnung besteht nicht.</p> <p>Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kernitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch die Elisabethhöhe, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden.</p> <p>Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

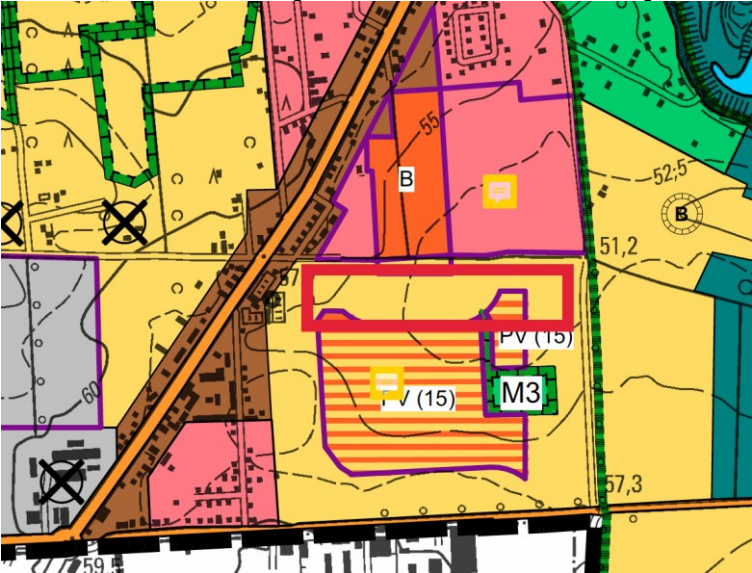
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p><u>Entwicklung Einwohnerzahlen und Infrastruktur</u> Der Entwurf des Flächennutzungsplans stellt eine Vorgabe an die Stadtverwaltung bis zum Jahr 2040 dar. Es ist daher nicht nachvollziehbar, warum die Bevölkerungsprognose nur bis 2030 erfolgt. Hier besteht Nachbesserungsbedarf. Insbesondere auf den Wohnraumbedarf ergeben sich entsprechende Auswirkungen.</p> <p>Grundlage des Straßenverkehrsplans ist das aktuelle Straßennetz. Prognosen zur Folge wird der Verkehr in der Ortslage Glindow sowohl auf der B1 und der L90 in den nächsten Jahren erheblich zunehmen. Der Kreuzungspunkt B1 und L90 wird voraussichtlich den Verkehr in seiner jetzigen Form nicht mehr bewältigen können. Der Bedarf für mögliche Umgehungsstraßen wurde in der Planung nicht untersucht.</p> <p><u>Siedlungsstruktur und Identität</u> Eine der Zielstellung des Flächennutzungsplans ist der Erhalt der Identität von Ortschaften und deren bewusste Weiterentwicklung, ohne bestehende charakterliche Eigenschaften negativ zu verändern. Dieses Ziel wird der jetzige Plan für die Elisabethhöhe nicht mehr gerecht. Sowohl die Größe des Gewerbegebietes Poststraße als auch die hohe Anzahl und Größe von Photovoltaikflächen würden den bisher historisch ländlich geprägten Charakter entgegenstehen. Gerade in den letzten Jahren hat sich die Elisabethhöhe zum Schwerpunkt der Blütenrundfahrt zum Baumb Blütenfest entwickelt. Aufgrund der jetzt vorgesehenen Veränderungen der</p>	<p>pläne. Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p> <p>Kennntnisnahme. Konkrete Zahlen sind aktuell für die Prognosezeitraum bis 2040 vom Landesamt für Bauen und Verkehr nicht verfügbar. Auch wenn zum Beispiel die Bertelsmannstiftung einen Zeitraum bis 2040 prognostiziert hat, sind diese nicht für die kommunale Ebene aufgelistet sondern nur auf der Landkreisebene. Eine Ermittlung für die einzelnen Kommunen erfolgte nicht. Daher ist eine Anwendung in diesem Fall nicht heranzuziehen. Darüber hinaus wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass aktuelle Zahlen bis 2040 noch nicht vorliegen.</p> <p>Kennntnisnahme. Eine Berücksichtigung zur Bedarfsmöglichkeit einer Umgehungsstraße ist aktuell für den Leistungsumfang der Fortschreibung des FNP nicht möglich. Darüber hinaus bedarf es für eine Neuplanung einer Umgehungsstraße einen Planungsbeschluss der Stadtverordneten. Danach sind im Zuge einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) Varianten und die Nullvariante zu ermitteln und gegenüber zustellen. Im Ergebnis ergibt sich dann ggf. eine Vorzugsvariante, welche dann für die vorbereitende Bauleitplanung und in Abstimmungen mit den zuständigen Behörden der Straßenverlauf aufgenommen werden könnte. Dies wiederum bedarf einen Aufstellungsbeschluss. Aktuell ist eine Untersuchung und Berücksichtigung einer Umgehungsstraße nicht umzusetzen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>

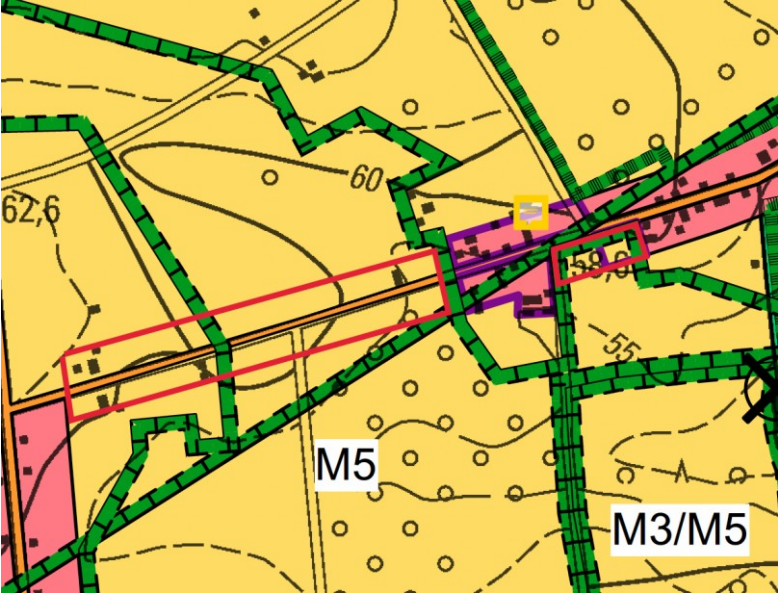
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Nutzung ist schwer vorstellbar, dieses Konzept so aufrechtzuerhalten. Das Baumblütenfest würde damit weiterhin an Attraktivität verlieren.</p> <p><u>Photovoltaik</u> Eine der Voraussetzungen für die Schaffung von Photovoltaik ist die Lage außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Dieses wurde in den vergangenen Jahren insbesondere zum Schutz des Plessower Sees erweitert. Es ist daher zu prüfen, inwieweit auf den ausgewiesenen Flächen überhaupt Photovoltaik zulässig ist.</p> <p><u>Eignungsgebiete „Windkraft“</u> Laut Begründung zum Entwurf des FNP wurde auf die Ausweisung von Eignungsgebieten für Windkraft zunächst verzichtet. Aufgrund der Auswirkungen auf das Umfeld sollte der aktuelle Stand der definierten Eignungsgebiete „Windkraft“ auf dem Gebiet der Stadt Werder (Havel) eingezeichnet werden.</p> <p><u>Flächen für Gemeinwohl</u> Eine Ausweisung für Flächen des Gemeinbedarfs fällt zu gering aus. Hier sollten für Glindow weitere Möglichkeiten, insbesondere für die Jugend, im Planungsentwurf gefunden werden.</p> <p><u>Weitere Anmerkungen:</u> Die Entwicklung des Flächennutzungsplans Werder (Havel) sollte die Planungen in den angrenzenden Gemeinden berücksichtigen. So ist bekannt, dass die Gemeinde Schwielowsee eine erhebliche Erweiterung des Gewerbegebietes Ferch plant. Die Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete in Glindow sind bei der Aufstellung des eigenen Flächennutzungsplans zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus ist anzumerken, dass die neue KITA „Zauberwald“ falsch als Nutzungsfläche „Feuerwehr“ ausgewiesen ist. Die Begründung warum diese nicht als Teil von Glindow, sondern als Teil des Ortsgebietes Bliesendorf gekennzeichnet ist, lässt sich nicht nachvollziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Für die Ermittlung der PV-Freiflächenanlagen wurde ein Kriterienkatalog erstellt, welche zum Entwurf auch überarbeitet wurde. Grundsätzlich wurden auch Wasserschutzzonen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen berücksichtigt und sind Bestandteil des o.g. Kataloges. Die ausgewiesenen Sonderbauflächen für „PV“ liegen alle außerhalb der festgesetzten Wasserschutzzonen.</p> <p>Kenntnisnahme. In der Begründung des Vorentwurfs wurde dargelegt, dass zunächst auf die Ausweisung von Vorranggebieten für die Windenergie des Regionalplans verzichtet wurde. Von Eignungsgebieten ist in der Begründung nicht die Rede. Der Verzicht begründete sich auf das Verfahren des sachlichen Teilregionalplans zur Windenergienutzung der Regionalen Planungsgemeinschaft. Inzwischen ist dieser Plan rechtswirksam und zu beachten. Zum Entwurf werden die sogenannten Vorranggebiete in den Plan eingearbeitet (nachrichtliche Übernahme).</p> <p>Kenntnisnahme. Unabhängig, ob weitere Flächen für den Gemeinbedarf in der Fortschreibung ermittelt werden, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass grundsätzlich innerhalb von gemischten und Wohnbauflächen auch Anlagen für soziale Zwecke zulässig sind. Geeignete Flächen können somit auch ohne Hilfe der Fortschreibung des FNP ermittelt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Hierzu diene unter anderem die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Gemeinde Schwielowsee wurde entsprechend beteiligt. Einwendungen wurden nicht erhoben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Begrifflichkeit zur Kita „Zauberwald“ wird entsprechend korrigiert. Bezüglich der Bezeichnung BLI 1 und Glindow: Das ist der Stadt Werder (Havel) bekannt, in der Begründung wurde</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Im FNP-Entwurf unter 3.3.1 (S. 55) wurde die ZV 3.5 <i>Prüfung einer verkehrlichen Ortsumfahrung</i> aus dem INSEK (S. 86). nicht berücksichtigt.</p> <p>Im Ergebnis ist der Entwurf hinsichtlich der aufgeführten Schwachstellen zu überprüfen und zu aktualisieren. Hierzu ergehen folgende Anmerkungen im Detail:</p> <p><u>Ortsteil Glindow</u> Glindow, ein Ortsteil der Stadt Werder (Havel), zeichnet sich durch eine vielfältige Siedlungsstruktur aus. Mit ca. 4.024 Einwohnern (Stand 2018) ist Glindow der bevölkerungsreichste Ortsteil der Gesamtstadt. Ein wichtiger Teil von Glindow ist das Siedlungsgebiet Elisabethhöhe, das etwa 2,5 Kilometer südwestlich des Ortskerns auf der Glindower Platte liegt.</p> <p><u>Glindow – Wohnbauflächen</u> Teilgebiete der Elisabethstraße bis zur Petzower Straße sind im Anschluss an den Schulcampus im Entwurf als Eignungsgebiet Photovoltaik vorgesehen. Dies entspricht nicht dem Bedarf. Es wird angeregt, bereits jetzt diesen Bereich als Bauland für Wohnungsbau und im Süden Gewerbeflächen auszuweisen. In den Prognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahlen ist mit einer weiteren Zunahme der Einwohner und damit erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum im Bereich Werder (Havel) zu rechnen. Aktuelle Prognosen der Bertelsmann-Stiftung gehen von einem Mehrbedarf in Potsdam von ca. 11,3% oder ca. 20.000 Einwohner bis 2040 aus.¹ Diese Entwicklung ist erfahrungsgemäß in ähnlicher Dimension auch auf die Umlandgemeinden zu übertragen. Für Werder (Havel) würde dies einen Zuwachs von ca. 2.500 Einwohner bedeuten. Die bisher im Entwurf ausgewiesenen neuen Wohnbereiche können den prognostizierten Bedarf des nächsten Jahrzehnts nicht decken. Um eine weitere Verknappung und Verteuerung von Wohnraum zu verhindern, sollte bereits jetzt das Gebiet Elisabethstraße/ Petzower Straße für Wohnbebauung reserviert werden.</p> <p>1 Märkische Allgemeine Zeitung MAZ, Einwohnerschwund: Wo Brandenburg</p>	<p>sich dazu wie folgt geäußert: <i>„...Lediglich eine Fläche wird in den Flächennutzungsplan neu aufgenommen, da diese als Fläche für den Gemeinbedarf noch nicht im Bestand gekennzeichnet ist. Dies betrifft die Kita „Spatzenhaus“ an der Poststraße des Ortes Glindow. Aufgrund der Darstellungsart der Anlagen A bis I (Ortsteile) und der direkten Nähe zum benachbarten Ort Bliesendorf erfolgt hier die Bezeichnung der Erweiterung mit dem Kürzel „BLI 1“.“</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme. Bezüglich der PV-Freiflächenanlagen erfolgt eine Überarbeitung des Kriterienkataloges, vergleiche oben. Darüber hinaus sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass keine Eignungsgebiete festgelegt sind sondern Sonderbauflächen für PV. Zum Entwurf wird die benannte Sonderbaufläche für PV gestrichen. Denn der überarbeitete Kriterienkatalog wird die „hohen Landschaftsbilder“ der höheren Landesplanung sowie des Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark ergänzt. Im Ergebnis wird dem Naturschutz an dieser Stelle Rechnung getragen, in dem das hohe Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird. Im Umkehrschluss bedeutet das aber auch, dass auch keine anderen Bauflächenausweisungen im FNP 2040 an dieser Stelle folgen. Mit dem Planungshorizont von ca. 15 Jahren wird die Bauflächenausweisung, ins. Mit GLI 11 für ausreichend erachtet. Bezüglich des Prognosezeitraums bis 2040 vergleiche oben: „Konkrete Zahlen sind aktuell für die Prognosezeitraum bis 2040 vom Landesamt für Bauen und Verkehr nicht verfügbar. Auch wenn zum Beispiel die Bertelsmannstiftung einen Zeitraum bis 2040 prognosti-</i></p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>schrumpft und wo es wächst, https://www.maz-online.de/brandenburg/bevoelkerungsprognose-2040-hier-schrumpftund-waechst-brandenburg-6ZE4D7M5Y5DX5CNVEO6V2B4GAU.html, 13.04.2024</p> <p>Der Bereich ist aufgrund seiner Lage und der Erschließung mit Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Straßen) und sozialer Infrastruktur (Kita, Schulen, Einkaufen, ÖPNV) besonders für eine Wohnbebauung geeignet. Die Erweiterung des Flächennutzungsplans südlich der Elisabethstraße in Richtung Petzower Straße für Wohnungsbau um bis zu 80.000m² erscheint daher möglich. Südlich davon könnte an der Petzower Straße ein Bereich für Gewerbe eingerichtet werden. Abstandsflächen wären aufgrund der Größe des Gebiets eingehalten.</p>  <p>Rot markiert: Erweiterte Wohnbaufläche an der Elisabethstraße</p> <p>Des Weiteren sollte die Ziemensstraße zwischen Karl-Liebnecht-Straße und Hermannstraße für Wohnbebauung ausgewiesen werden. Hier gibt es bereits eine lockere Bebauung. Bei der verstärkten Nutzung könnte auf bestehende Infrastruktur (Straße, Elektrik, Wasser, Abwasser, Telekom) zurückgegriffen werden. Aufgrund des Lückenschlusses wären die Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild gering.</p> <p>Die bisher vorgebrachten Einwände, dass der Bereich Karl-Liebnecht-Straße und Goethestraße planungstechnisch isoliert zu betrachten ist, sind zurückzuweisen.</p>	<p>ziert hat, sind diese nicht kommunalscharf aufgelistet sondern nur auf der Landkreisebene. Eine Ermittlung für die einzelnen Kommunen erfolgte nicht. Daher ist eine Anwendung in diesem Fall nicht heranzuziehen. Darüber hinaus wurde in der Begründung darauf hingewiesen, dass aktuelle Zahlen bis 2040 noch nicht vorliegen.“</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Die Elisabethhöhe erstreckt sich historisch eben nicht nur auf diesen Bereich, sondern umfasst das Gebiet von der Goethe-Straße über Karl-Liebknecht-Straße, Elisabethstraße und Poststraße bis Klaistower Straße und Jägerstraße. Es besteht somit eine Verbindung zu Glindow, die im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen ist.</p>  <p><i>Rot markiert: Lückenschluss mit Wohnbaufläche Siemensstraße</i></p> <p>Glindow - Gewerbliche Bauflächen Die Elisabethhöhe erstreckt sich von der Goethestraße über Karl-Liebkecht-Straße, Elisabethstraße, Poststraße bis zur Klaistower Straße und Jägerstraße. Die Darstellung des Gebietsteils in der Karte des Entwurfs des Flächennutzungsplans weicht hiervon ab. Das historisch gewachsene Gebietsteil wird durch den Planentwurf geteilt. Insbesondere die Größe des neuen Gewerbegebietes hat negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebietsteils und verändert dessen Charakter nachhaltig. Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes mit einer Fläche von 266.000m² ist die Ansiedlung von Gewerbe mit Emissionen und Verkehr zu erwarten. Die Anwohner im Bereich der Karl-Liebkecht-Straße müssten erhebliche Einschränkungen hinnehmen. Der ländliche Charakter der Siedlung Karl-Liebkecht-Straße und Goe-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme bzw. den Anpassungsvorschlag, dass zwischen der Karl-Liebkecht-Straße und Hermannstraße eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, wird nicht gefolgt. Dies begründet sich, wie auch in der Stellungnahme angemerkt, auf die historische Siedlungsstruktur der Elisabethhöhe. Die Elisabethhöhe soll mit seiner historisch gewachsenen Siedlungsstruktur erhalten werden. Für die Siedlungsentwicklung der Stadt Werder (Havel) liegt nach dem LEP HR eine besondere Konstellation vor. Zum einen befindet sich die Kernstadt Werder (Havel) sowie Teilflächen von Glindow und Kemnitz innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung gem. Z 5.6 LEP HR, dort ist eine uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen (quantitativ) möglich. Zum anderen sind für die weiteren Gemeindeteile, hier auch Elisabethhöhe, die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf gem. Z 5.5 des LEP HR heranzuziehen (1 ha / 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner). Als Stichtag wurde der amtliche Bevölkerungsstand vom 31.12.2018 festgelegt. Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde die Stadt Werder (Havel) von Seiten der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) dahingehend informiert, dass am o.g. Stichtag die Einwohnerzahl außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung bei 7.223 lag. Im Umkehrschluss stehen der Stadt Werder (Havel) 7,3 ha an zusätzliche Entwicklungsoption (EEO) nach dem LEP HR zur Verfügung. Die Siedlungsentwicklung soll für die Ortsteile bedarfsgerecht und städtebaulich sinnvoll verteilt werden. Bei der Betrachtung der anzurechnenden EEO sind gem. dem LEP HR auch noch die Wohnsiedlungsflächen aus dem FNP 2020 (rechts-wirksam seit 19.12.2008), welche noch nicht erschlossen oder bebaut sind, zu beachten. Zusätzlich sind noch Bauleitpläne zu berücksichtigen, welche sich im Aufstellungsverfahren befinden, z.B. Bebauungs-pläne. Auf Grund der dargestellten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeit und weil der Schwerpunkt der kommunalen Siedlungsentwicklung an anderer Stelle liegt, erfolgt hier keine Ausweisung einer Wohnbaufläche.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

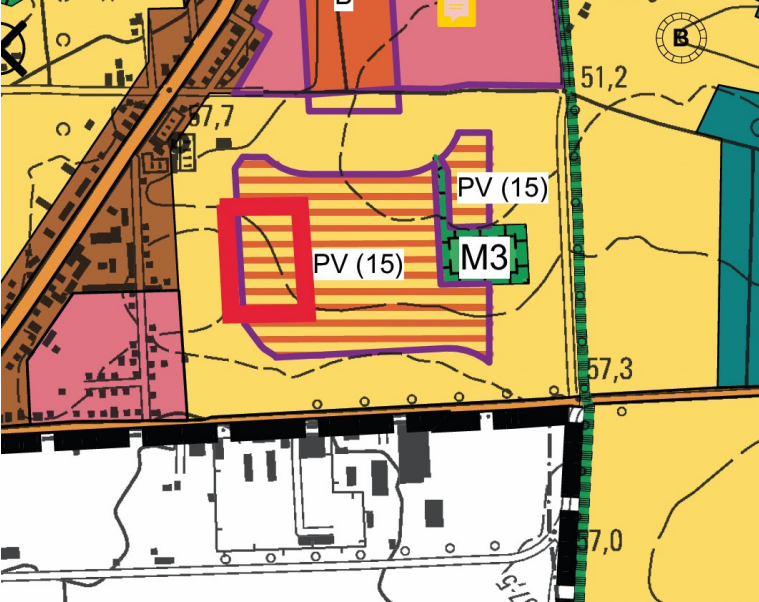
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>thestraße ist durch den Bauleitplan 01/93 „Elisabethhöhe“ geschützt. Der jetzige Entwurf des Flächennutzungsplans berücksichtigt diesen Schutzzweck nicht. Die Elisabethhöhe würde sich laut Entwurf des Flächennutzungsplans von einem ländlichen Raum mit Landwirtschaft und mehreren Pferdekoppeln sowie Erholungsraum zu einem Industriegebiet entwickeln.</p> <p>Die Neuausrichtung des „Baumblütenfestes“ wäre durch die Umsetzung des Planentwurfs gefährdet. Im Bereich der Elisabethhöhe befindet sich ein Großteil der Stationen der „Blütenrundfahrt“. Diese wurden in diesem Jahr sehr gut von den Besuchern angenommen. In einem industriellen geprägten Bereich wäre das jetzige Konzept nicht mehr umsetzbar.</p> <p>Im Bereich der Elisabethhöhe sind bereits mehrere Bürgerinitiativen aufgrund der befürchteten negativen Auswirkungen des Entwurfes des Flächennutzungsplans in Gründung.</p> <p>Um dennoch einen zeitnahen Beschluss des Flächennutzungsplans zu erreichen, sollte die Fläche des Gewerbegebietes auf ca. 1/3 der aktuellen Planungen verringert werden. Diese Größe entspricht dem ursprünglichen Vorschlag des Ortsbeirates Glindow von 2021. Auch erste Planungen der Stadt Werder (Havel) sind von einer Größe des Gewerbegebietes von ca. 86.000 m² ausgegangen. Durch die Verringerung der Größe des Gewerbegebietes würde der bisher ländliche Charakter der Elisabethhöhe erhalten bleiben. Anwohner würden aufgrund der erheblichen Abstandsflächen geschützt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div data-bbox="387 201 1153 790"> </div> <p data-bbox="387 794 907 818">Rot markiert: Gewerbegebiet Glindow Poststraße</p> <p data-bbox="387 906 1265 1070"> Weitere Gewerbeflächen könnten dann in Glindow ausgewiesen werden: Im Gewerbebereich „Albertstraße“ (Werderfrucht und Spedition Schmidt) könnten rund 55.000m² neu eingerichtet und ca. 24.000m² für Gewerbe reaktiviert werden. Die Zufahrt wäre hier über die Obstallee, Alpenstraße und Kreuzstraße gewährleistet. Aufgrund der geringen Siedlungsdichte wären nur wenige Anwohner betroffen. </p>	<p data-bbox="1294 201 2056 280"> Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt. </p> <p data-bbox="1294 699 2056 834"> Kenntnisnahme. Von weiteren Ausweisungen an gewerblichen Bauflächen wird abgesehen. Dies begründet sich für die vorgeschlagenen gewerblichen Bauflächen aus der Stellungnahme wie folgt: </p> <p data-bbox="1294 866 2056 1002"> Die Kapazitäten des angrenzenden Gewerbegebietes an der Alpenstraße sind zum einen noch nicht voll ausgelastet. Zum anderen ist aus verkehrstechnischen Gründen eine Erweiterung schwer umsetzbar. Insbesondere ist hier der potenzielle Verkehr durch die Ortsteil der Elisabethhöhe zu nennen. </p>

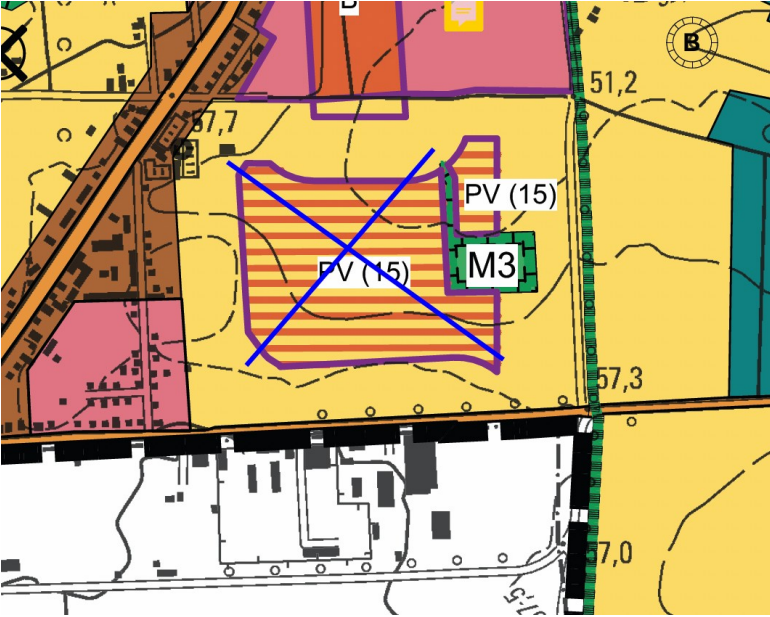
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div data-bbox="385 199 1153 793"> </div> <div data-bbox="385 793 873 818"> <p>Rot markiert: Neue Gewerbefläche Alberstraße</p> </div> <div data-bbox="385 849 1256 903"> <p>Entlang der Petzower Straße, in einem ca. 100 m tiefen und 500m breiten Streifen in Fortsetzung des Gewerbegebietes Ferch nach Norden,</p> </div> <div data-bbox="385 903 1153 1246"> </div> <div data-bbox="385 1246 943 1272"> <p>Rot markiert: Neue Gewerbefläche Petzower Straße</p> </div> <div data-bbox="385 1302 1276 1356"> <p>Die Anbindung dieses etwa 50.000 m² großen Gewerbegebietes könnte durch die Straße am Gewerbegebiet erfolgen. Zur Wohnbebauung würde ein Abstand von ca.</p> </div>	<div data-bbox="1301 365 2049 472"> <p>Die anderen beiden Vorschläge sind aufgrund der hohen Bedeutung des Landschaftsraumes nicht umsetzbar. Da unter anderem durch den erstellten Kriterienkatalog für die Sonderbauflächen PV ebenfalls der Ausschluss an dieser Stelle erfolgt. Siehe Ausführungen oben.</p> </div> <div data-bbox="1301 1141 2049 1356"> <p>Kenntnisnahme. Grundsätzlich ist das Einzelhandelskonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Dies regelt der § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Danach heißt es, bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere zu berücksichtigen, die Ergebnisse eine von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung. Wie in der Begründung des Vorentwurfs zur Fortschreibung des FNP dargelegt, erfolgte</p> </div>

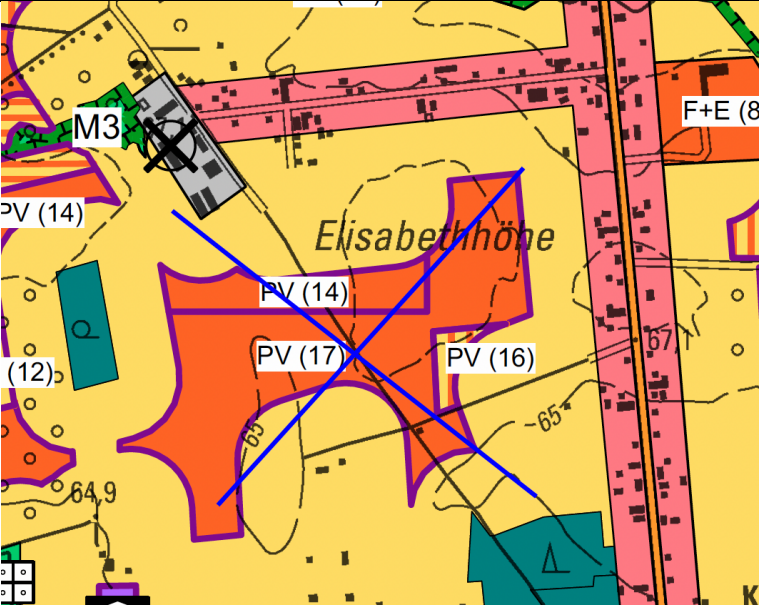
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>250m eingehalten werden. Damit wäre der Abstand größer als zu Teilen des Gewerbegebietes Ferch. Die Auswirkungen auf die Anwohner durch das Gewerbegebiet wären gering.</p> <p>Insgesamt könnten somit auf drei Standorte verteilt ca. 217.000m² für Gewerbe gesichert werden. Durch die kleinteilige Struktur würde eine Überbelastung von Anwohnern ausgeschlossen und Verkehr verteilt werden. Darüber hinaus könnte das Gewerbe nach Themenbereichen (Handwerk, Lebensmittel verarbeitendes Gewerbe) geordnet werden, womit Synergien zum Beispiel bei der Kühlung von Lebensmitteln etc. möglich wären. Das Klagerisiko wäre wesentlich verringert.</p> <p>Glindow – Entwicklungskonzept / Nahversorger</p> <p>In den bisherigen Beratungen zu einem zweiten Nahversorger im Ortsteil Glindow wurde deutlich, dass ein zweiter Nahversorger an der Alpenstraße/Klaistower Straße eine Konkurrenz zum vorhandenen Nahversorger darstellen würde. Zugleich führt das Einzelhandelskonzept aus: „Städtebauliche Priorität liegt auf dem Erhalt und die Weiterentwicklung des Ortskerns Glindow als zentraler Versorgungsbe- reich.“² Das Einzelhandelskonzept kann als Grundlage für perspektivische Planun- gen herangezogen werden, stellt aber kein Planungsinstrument im Sinne der 2. Bauleitplanung dar. Damit gibt es keine Grundstücksbindung für einen Nahversor- ger in der Alpenstraße/Klaistower Straße.</p> <p>Die Erweiterung des Ortsteils im Süden durch Wohn- und Gewerbeflächen, sowie die Fertigstellung des Bildungscampus, spricht für die Ansiedlung des zusätzlichen Nahversorgers zwischen Elisabethstraße, Jägerstraße, Langer Grund und Petzower Straße. Hier kann für die Zukunft ein attraktives Lebensumfeld geschaffen werden. Durch die örtliche Verlegung würde das Verkehrsaufkommen Richtung Dorfmitte entlastet und Einkaufswege verkürzt. Die Auslösung der Fläche aus dem LSG wäre dann entbehrlich und der Schutz des Gebietes um die Glindower Alpen würde erhal- ten bleiben. Zudem sollte der Bereich als Kaltluftzone, die in den Ort einwirkt, die- nen.</p>	<p>der Selbstbindungsbeschluss des Einzelhandelskonzeptes im Juni 2023. Demnach ist grundsätzlich das Einzelhandelskonzept als Grundlage für weitere Entscheidungen innerhalb des Städtebaus her- anzuziehen.</p> <p>Aus diesem Grund erfolgt die Ausweisung der Sonderbaufläche Groß- flächiger Einzelhandel an der Alpenstraße im Vorentwurf.</p> <p>Die Erweiterungsfläche GLI 10 (0,7 ha) als Sonderbaufläche „Großflä- chiger Einzelhandel“ kann allerdings aufgrund der Beurteilung des MLEUV nicht weiter in der Fortschreibung des FNP verfolgt werden. Von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Potsdam-Mittelmark erfolgte zwar mit Schreiben vom 16.06.2021 die Feststellung der objektiven Befreiungslage zu einer konkreten Planung eines Edeka-Marktes. Unter der Voraussetzung, dass die Flächendar- stellung im FNP sich auf diese konkrete Planung bezieht und die von der UNB vorgenommene Feststellung der objektiven Befreiungslage weiterhin Bestand hat, kann die Darstellung als Sonderbaufläche GEH in der Fortschreibung bestehen bleiben und eine Zustimmung wäre vom MLEUV nicht erforderlich.</p> <p>Allerdings kann diese erforderliche Konkretisierung des Vorhabens auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgelegt werden, da zur o.g. konkreten Planung keine Erforderlichkeit in Form eines verbindli- chen Bebauungsplanes vorliegt. Hinzu kommt, dass aufgrund der o.g. objektiven Befreiungslage der damals vorgelegten Planung ein vorha- benbezogener Bebauungsplan notwendig wäre, welcher konkret den Forderungen des Schreibens der Unteren Naturschutzbehörde erfüllt</p> <p>Von einer Ausweisung einer Sonderbaufläche für Großflächigen Ein- zelhandel an anderer Stelle ohne Standortprüfung und fachlicher Grundlage wird abgesehen.</p>

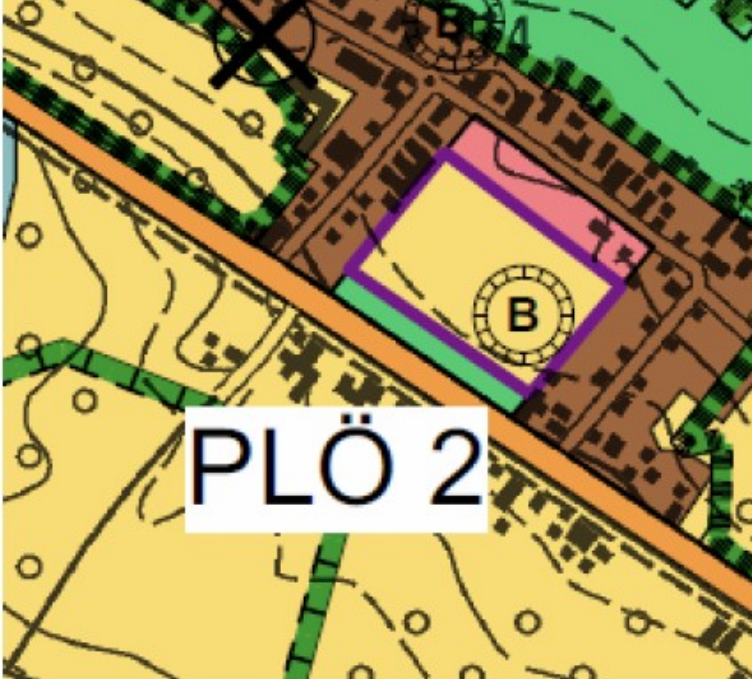
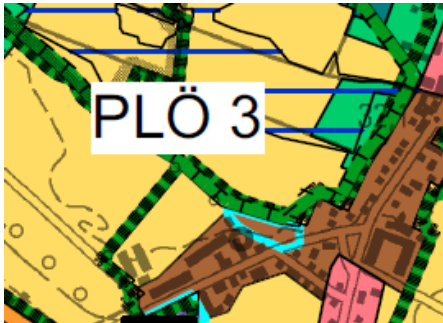
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p><i>Rot markiert: Neue Fläche für Gewerbe Einzelhandel</i></p> <p>Die Ausweisung der Photovoltaikbereiche in der jetzigen Konzentration im Süden Glindow führt zu erheblichen Akzeptanzschwierigkeiten. Bei der Vorstellung des Entwurfes im Ortbeirat im Februar 2024 waren die Vorzugsflächen für Photovoltaik nicht ausgewiesen und wurden nachträglich in den Entwurf eingefügt. Auch wenn der Entwurf in seiner Begründung darauf hinweist, dass es sich hierbei um mögliche Flächen handelt, sollte eine Priorisierung entsprechend dem Bedarf erfolgen. Es wird angeregt, die Anzahl und Flächen der Photovoltaikgebiete im Bereich Glindow zu verringern. Bei der Bestimmung des Flächenbedarfs sind die Vorranggebiete für Photovoltaik entlang der Autobahn und Photovoltaik auf Industriebauten und kommunalen Dächern zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu beachten, dass zumindest Teile der Planungsflächen Photovoltaik in der Trinkwasserschutzzone liegen (Brunnen, Kleinkläranlagen dürfen hier nicht betrieben werden). Es ist daher zu prüfen, ob diese Flächen überhaupt für die Nutzung durch Photovoltaik in Frage kommen.</p> <p>2 Vgl. Einzelhandelskonzept, S. 45ff.</p> <p>Insbesondere sollte auf folgende Photovoltaikanlagenflächen verzichtet werden:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Stellungnahme kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Die Begrifflichkeit „Entwurf“ ist an dieser Stelle nicht richtig. Grundsätzlich wurde zu nächst der „Vorentwurf“ ausgearbeitet und war Gegenstand der öffentlichen Auslegung.</p> <p>Unabhängig davon ist zur Thematik PV-Freiflächenanlagen folgendes hinzuweisen:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p>

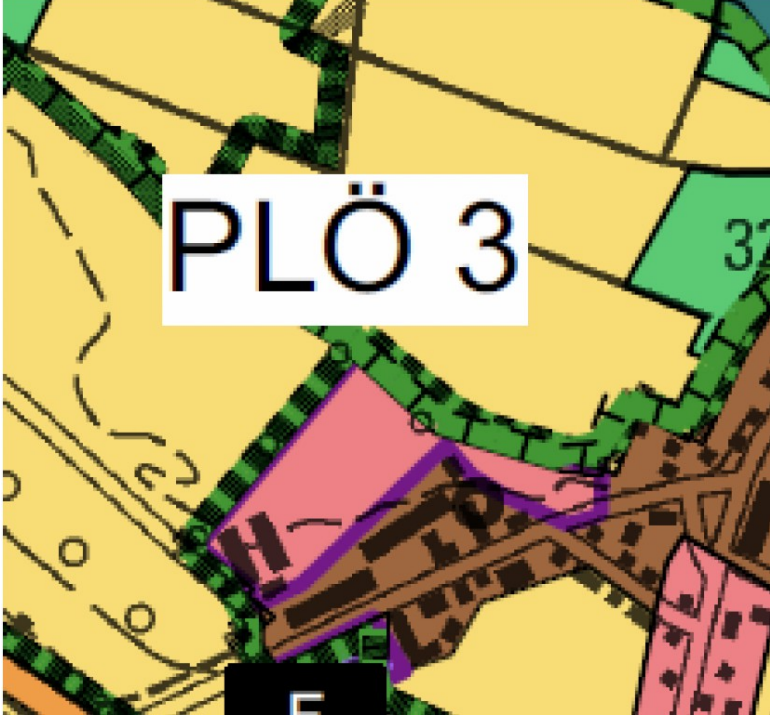
Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

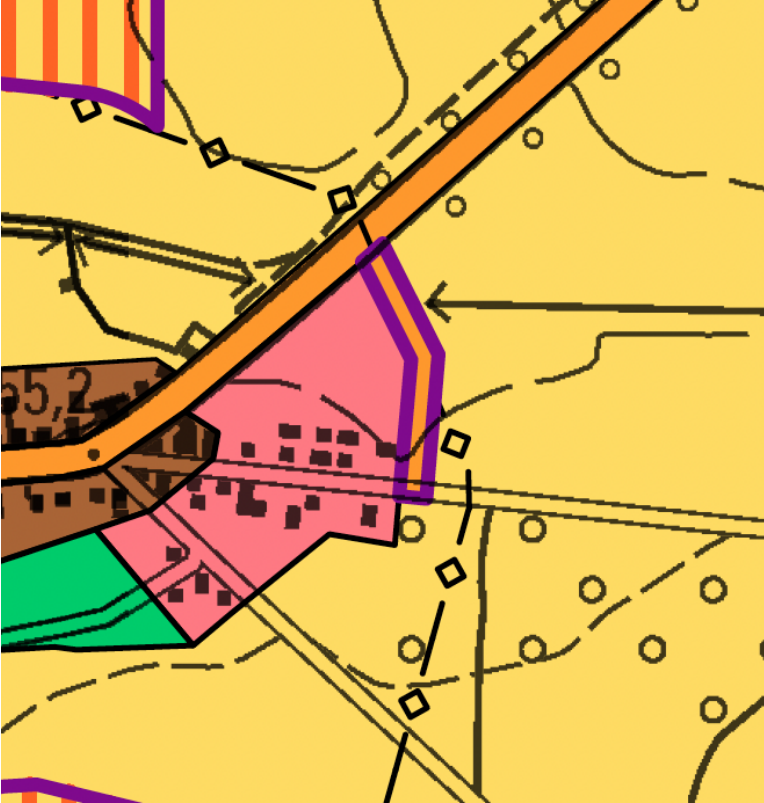
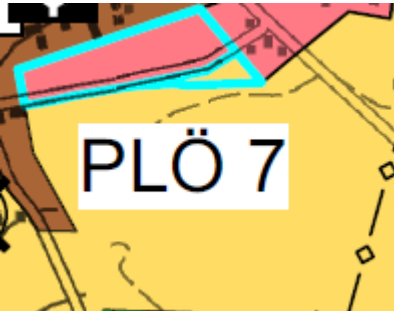
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Bereich Petzower Straße, da damit die Entwicklung der Flächen für Gewerbe, Gewerbe Einzelhandel und Wohnbebauung entgegen dem Bedarf der Stadt Werder (Havel) eingeschränkt wird.</p>  <p>Blau markiert: Streichung der PV-Fläche</p> <p>Im Bereich Elisabethhöhe sind insgesamt drei große Solarfelder vorgesehen. Der Wohnbereich Goethe Straße und Karl-Liebke-Straße würde nahezu eine Insel innerhalb der Solarfelder /Gewerbegebiet bilden. Neben den Solarfeldern würde auch auf den Dächern des Gewerbegebietes aufgrund gesetzlicher Vorgaben Photovoltaik verbaut werden. Um die Insellage der Siedlung zu vermeiden, sollte auf das Solarfeld südlich der Goethe Straße verzichtet werden.</p>	<p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen. Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen. Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

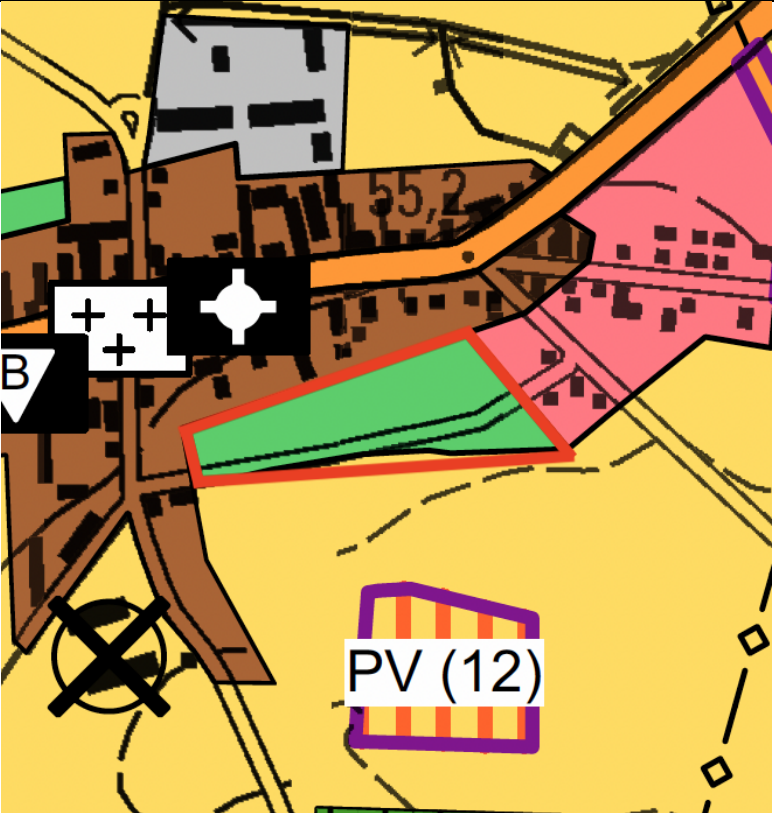
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div><p>Blau markiert: Streichung der PV-Fläche</p><p>Glindow – Verkehrsflächen</p><p>Es wird eine Zunahme des Straßenverkehrs auf der L90 und B1 in Glindow in den nächsten Jahren erwartet. Laut Prognose der Bundesanstalt für Straßenwesen ist eine Steigerung der auf der B1 in Glindow fahrenden Kfz. pro Tag von 6.585 (in 2021) auf 10.200 Kfz. im Jahr 2030 zu erwarten. Auch auf der L90 sind erhebliche Steigerungen zu erwarten. Der Bericht der Verkehrsentwicklung prognostiziert für die L90 in Glindow 2030 9.700 Kfz. pro Tag.</p><p>Dieser Umstand verlangt eine intensive Auswertung der Verkehrsflüsse und Verkehrssituation in Werder und im Ortsteil Glindow.</p><p>Die Prognosen erfordern eine Neuordnung der Verkehrsströme, insbesondere ist eine Umfahrung der Ortslage Glindow zu diskutieren. Eine mögliche Entlastung könnte durch die Verlegung der L90 vom Abzweig Kamerode über den Holzweg , Lange Straße bis zur B1 - Gärtnerei /Abzweig Plessow erreicht werden. Durch die Nutzung von bestehendem Wege und versiegelten landwirtschaftlichen Erschließungsstraßen würden die Eingriffe in die Natur möglichst gering sein.</p></div>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben.</p>

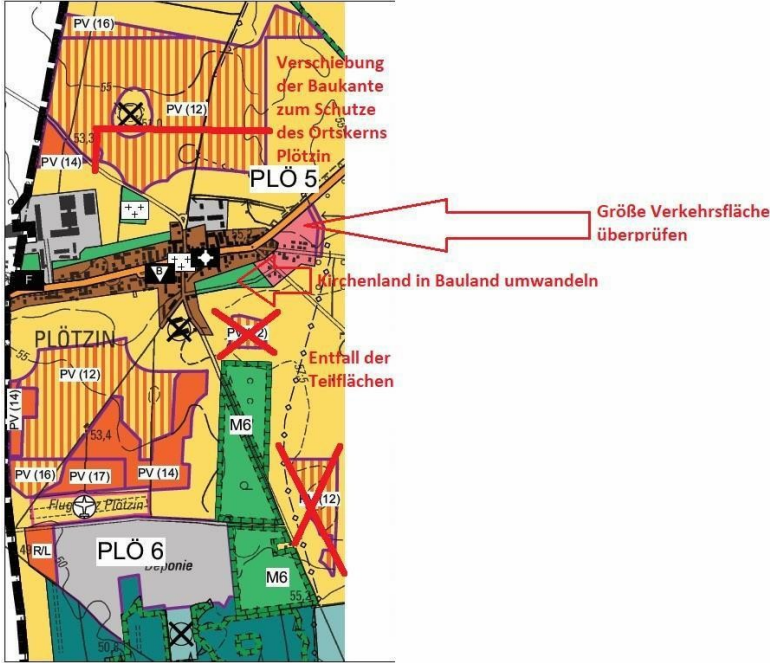
[illegible]

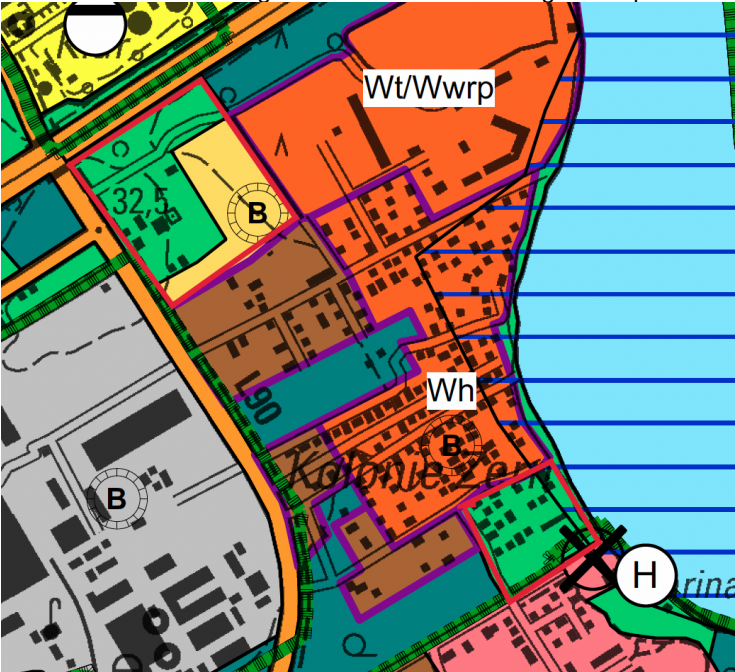
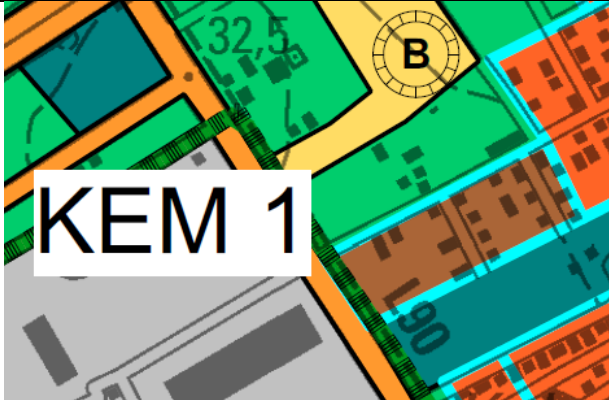
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p>PLÖ 2</p> <p><i>Für die Umwidmung in landwirtschaftliche Fläche.</i></p> <p>Plötzin - Wohnbauflächen (Plessow) Ein erheblicher Teil dieser Fläche ist bereits als Innenbereich ausgewiesen und könnte unmittelbar entwickelt werden. Wir stimmen der Erweiterung der Wohnbaufläche nicht zu, da die geplante Bebauung, die mehr als 30 Wohneinheiten umfassen könnte, eine erhebliche Belastung für das Dorf darstellen würde. Zudem würde die geplante Bebauung in unmittelbarer Nähe zum Naturschutzgebiet Kleiner Plessower See rücken. Insgesamt vertreten wir die Ansicht, dass ein behutsames Wachstum für Plessow von Vorteil wäre. Eine Bebauung und Entwicklung des bereits als Innenbereich ausgewiesenen Areals würde diesem Prinzip gerecht werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Fläche PLÖ 3 wird in Abstimmung mit dem Ortsbeirat und zu Gunsten einer Siedlungsentwicklung im Ortsteil Plötzin zum Entwurf reduziert und als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die Änderung wird wie folgt dargestellt:</p>  <p>PLÖ 3</p> <p>Flächengröße: 0,3 ha</p> <p>Die Fläche befindet sich zwischen den bebauten Bereichen von Plessow. Die Fläche kann über die „Plessower Hauptstraße“ erschlossen werden. Das Areal mit einer Fläche von 0,3 ha ist als Arrondierungsfläche anzusehen. Durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche kann die Baulücke im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschlossen werden.</p>

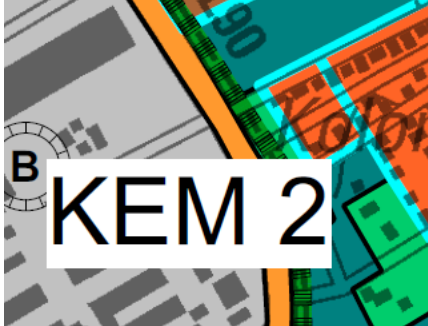
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p><i>Für den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche.</i></p> <p>Plötzin – Verkehrsflächen Der Ortsbeirat diskutiert seit Jahren über eine Umfahrungsmöglichkeit zur Entlastung des Glindower Weges und die Einplanung der entsprechenden Verkehrsfläche ist an dieser Stelle nachvollziehbar. Es ist jedoch unverständlich, warum unnötigerweise mehrere Flurstücke in die Flächenentwicklung einbezogen wurden (z.B. Gemarkung Plötzin; Flur 010, Flurstücke 64, 65, 174 teilweise). Tatsächlich ist der Bedarf an Verkehrsfläche wesentlich geringer als im Vorentwurf des Flächennutzungsplans angegeben, sodass hier Potenzial zur Einsparung von Flächen besteht.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Flächennutzungsplan ist nicht flurstücksscharf. Um den Planungswillen der Stadt trotzdem im Plan entsprechend darzustellen, wurde sich auf die vorliegende Darstellung der Verkehrsfläche verständigt. Eine Anpassung der Planzeichnung ist daher nicht notwendig.</p>

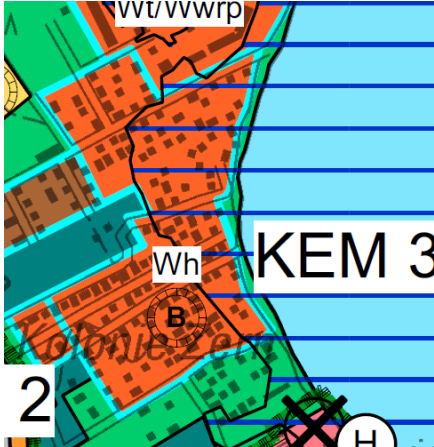
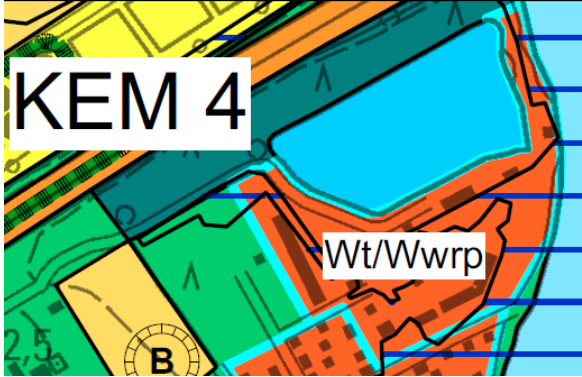
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	 <p><i>PLÖ 5 Ausweitung der Flächenbedarfs prüfen.</i></p> <p>Plötzin – Gemeinwohlfäche – Kirche Wir folgen dem Vorschlag der Kirchengemeinde. Diese schlägt vor, die Flurstücke 108, 109, 105 teilweise, 100 teilweise, 95 teilweise, 96 teilweise, 97 teilweise, 172 und 92 in der Gemarkung Plötzin, Flur 010 in Bauland umzuwidmen. Dieser Vorschlag basiert auf der guten Erschließung des bestehenden Weges, der eine ideale Grundlage für die geplante Nutzung bietet. Da die Kirchengemeinde zukünftig auf zusätzliche Einnahmen angewiesen ist, stellt die Verpachtung der genannten Flurstücke eine nachhaltige Möglichkeit dar, diese Einnahmen langfristig zu sichern.</p>	<p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Reduzierung der Fläche Plö 3 wurde in Abstimmung mit dem Ortsbeirat die genannte Fläche als Wohnbaufläche in die Fortschreibung des FNP aufgenommen. Die Kennzeichnung erfolgt mit „Plö 7“:</p>  <p>Flächengröße: 1,4 ha</p> <p>Die Fläche PLÖ 7 liegt am südlichen Ortsrand von Plötzin und kann über den Bliesendorfer Weg erschlossen werden. Im Flächennutzungsplan 2008 wurde die Fläche als Grünfläche ausgewiesen. Durch den Verbindungsweg zwischen dem Bliesendorfer Weg und dem Kammeroder Weg, welcher in der nachfolgenden Planungsebene entsprechend auszugestalten ist, kann hier weiterer Wohnraum innerhalb des Orts geschaffen werden. Damit handelt es sich um eine kleine Arrondierungen am Rand des bebauten Ortsteils. Mit der Ausweisung der Wohnbaufläche kann an die bestehenden Bebauung angeschlossen werden und dem Ziel Z 5.2 (Anschluss neuer Siedlungsflächen) des LEP HR Rechnung getragen werden.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div></div> <p>Rot markiert: Neue Wohnbaufläche</p> <p>Plötzin – Sonderbaufläche Photovoltaik-Freiflächenanlagen Die Ausweisung der Photovoltaikbereiche in der jetzigen Konzentration in Plötzin führt zu erheblichen Akzeptanzschwierigkeiten. Bei der Vorstellung des Entwurfes im Ortsbeirat im Februar 2024 waren die Vorzugsflächen für Photovoltaik nicht ausgewiesen und wurden nachträglich in den Entwurf eingefügt. Auch wenn der Entwurf in seiner Begründung darauf hinweist, dass es sich hierbei um mögliche Flächen handelt, sollte eine Priorisierung entsprechend des Bedarfs erfolgen. Es wird angeregt, die Anzahl und Flächen der Photovoltaikgebiete im Bereich Plötzin zu verringern. Bei der Bestimmung des Flächenbedarfs sind die Vorranggebiete für Photovoltaik entlang der Autobahn und Photovoltaik auf Industriebauten und</p>	<p>Kenntnisnahme. Vergleiche oben (Kriterienkatalog).</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>kommunalen Dächern zu berücksichtigen. Insbesondere sollte auf folgende Photovoltaikanlagenflächen verzichtet werden oder Photovoltaikanlagenflächen reduziert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> Entfall der kleinen Flächen südlich der Alten Dorfstraße Verschiebung der Baukante des großen Gebietes nördlich der Alten Dorfstraße  <p>Abwägungen für den Ortsteil Kemnitz Kemnitz ist ein Ortsteil der Stadt Werder (Havel) und am Plessower See. Die Siedlungsstruktur von Kemnitz ist geprägt von einer Mischung aus historischen und modernen Elementen, die das dörfliche Ambiente des Ortes bewahren. In den letzten Jahrzehnten hat sich Kemnitz durch den Zuzug von neuen Bewohnern weiterentwickelt. Es entstanden neue Wohngebiete, die jedoch meist behutsam in die bestehende Dorfstruktur integriert wurden.</p> <p>Kemnitz – Gemischte Baufläche Für die Bereiche Kem1, Kem2, Kem3 und Kem4 werden ausführlich die Beweg-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Lage der Kolonie Zern im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Potsdamer Wald- und Havelseengebiet“ (Verordnung vom 22.05.1998) wurde von der Stadt Werder (Havel) ein Antrag auf Zustimmung für bestehende Siedlungsstrukturen an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK) gestellt. Daraufhin erfolgte mit dem zuständigen Ministerium eine Abstimmungsrunde zur Zustimmungsfähigkeit der eingereichten Siedlungsflächen im LSG. Das Ministerium für Land- und Ernährungswirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLEUV) hat dabei deutlich gemacht, dass rechtmäßig errichtete Gebäude grundsätzlich Bestandsschutz genießen und deren Darstellung als Wohnbau-, gemischte Bau- oder Sonderbaufläche im FNP nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des LSG stehen, soweit sie den vorhandenen, legalen Bestand abbilden und den Gebietscharakter gemäß der Schutzgebietsverordnung nicht verändern bzw. dieser erhalten bleibt.</p> <p>Sobald es sich jedoch um Entwicklungsflächen (inkl. zusätzlicher Verdichtung) handelt, bedarf es eines Zustimmungsverfahrens beim MLEUV. Im Ergebnis können demnach nur Bestandsflächen, welche eine prägende Siedlungsstruktur vorweisen in den FNP aufgenommen werden. Zum Entwurf des FNP 2040 wurden Flächendarstellungen entsprechend im Einzelfall angepasst, um der Verordnung des LSG nicht zu widersprechen. Zum Entwurf des FNP 2040 werden die Bauflächen im Bereich Kolonie Zern wie folgt angepasst:</p> <p>KEM 1</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>gründe dargestellt, warum die jeweiligen Anpassungen an "gemischte Baufläche", "Sonderbaufläche Wh" bzw. "Sonderbaufläche Wt/Wwt" erfolgen sollen.</p> <p>Es erschließt sich allerdings nicht, weshalb weitere Flächen, für die ebenfalls die Eigenschaft "Bestand" (Wohngebäude bzw. Wochenendhäuser) gilt, weiterhin als Grünfläche beplant sind und somit vom Sicherungsgedanken der vorhandenen Nutzungen ausgeschlossen sind.</p> <p>Es handelt sich um die Flächen zwischen Elkawerft und Uferauwe ab Zum Humusplatz bis zur Havel, Phöbener Chaussee 3-5 (Fläche südöstlich Weg zum Fischer, Wohnnutzungen) und die Fläche zwischen Autobahnauffahrt Richtung Hamburg und Kemnitzer Heidestrasse (Wohnnutzung und Wochenendhausnutzung).</p> <p>Wir folgen dem Wunsch des Ortsbeirates auch für diese Flächen/Nutzungen eine städtebauliche Sicherung der vorhandenen Nutzungen entsprechend Kem1-Kem4.</p>  <p>Rot markiert: Erweiterung der gemischten Baufläche</p>	 <p>KEM 1</p> <p>Flächengröße 1,75 ha</p> <p>Die gemischte Baufläche nördlich des Havelwegs wird aus der Fortschreibung gestrichen und wird als Grünfläche dargestellt, da keine prägende Siedlungsstruktur vorhanden ist (gewerbl. Lagerfläche und Wohnnutzungen).</p> <p>Innerhalb der Fläche KEM 1 sind einzelne Wohnhäuser genehmigt. Zusätzlich befindet sich innerhalb der Fläche, entlang der Phöbener Chaussee ein Lagerplatz bzw. -fläche (ca. 0,7 ha). Die gemischte Baufläche stellt somit die Bestandsnutzung dar. Als gemischte Bauflächen werden im FNP solche Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Nutzung Dorf-, dörfliche Wohn-, Misch-, urbane und Kerngebieten im Sinne der BauNVO entsprechen bzw. die eine für solche Gebiete typische Nutzungsmischung ermöglichen sollen.</p> <p>Was in den Baugebietstypen zulässig ist, regeln die entsprechenden Paragraphen der BauNVO (§§ 5-7):</p> <ul style="list-style-type: none">• Dorfgebiete gem. § 5 BauNVO• Dörfliche Wohngebiete gem. § 5a BauNVO• Mischgebiete gem. § 6 BauNVO• Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO• Kerngebiete gem. § 7 BauNVO <p>Für jedes Gebiet wird geregelt wozu es allgemein dient, was hier zulässig ist und was ausnahmsweise zugelassen werden kann. Die Mischgebietstypen dienen der Unterbringung von Gewerbe/Landwirtschaft und Wohnen – idealtypischer Weise in einem Ver-</p>

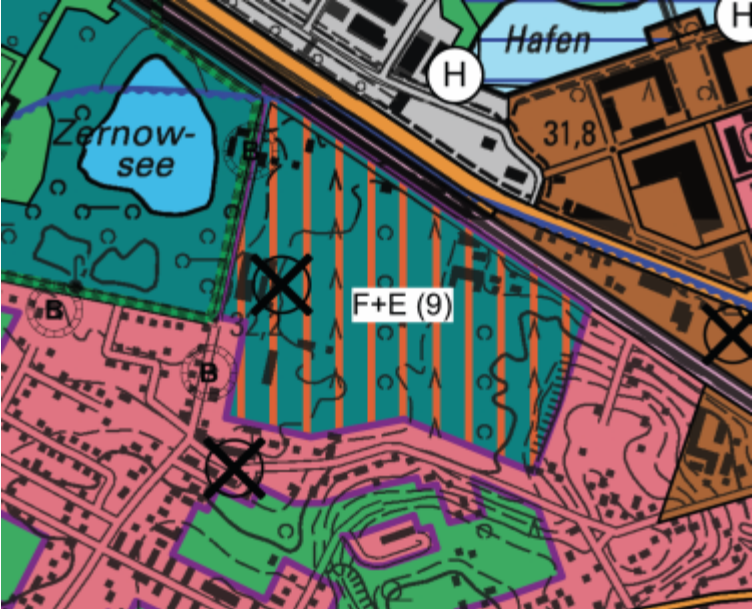
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>hältnis von 1/1. Je nach Gebietscharakter sind Wohnen, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Die Einordnung hängt aber im Wesentlichen vom Gebietscharakter des Baugebietes ab.</p> <p>Aufgrund der reduzierten Flächenausweisung wird für die Sicherung des Siedlungscharakters die gemischte Baufläche städtebaulich als erforderlich erachtet. Dies begründet sich auch dahingehend, dass die vorhandenen Wohnnutzungen sich östlich der ausgewiesenen Baufläche befinden.</p> <p>KEM 2</p>  <p>Flächengröße 0,5 ha</p> <p>Die Fläche KEM 2 wird vom Vorentwurf zum Entwurf von einer gemischten Baufläche in eine Sonderbaufläche „Wh“ geändert. Die Fläche wird weiterhin separat betrachtet und am Ende des Verfahrens mit der Fläche KEM 3 (ebenfalls SO „Wh“) zusammengefasst. Die separate Betrachtung begründet sich in der Nachvollziehbarkeit im Planungsprozess.</p> <p>Des Weiteren werden die gemischten Bauflächen entlang der Straße „Zur Elka-Werft“ auf Grund der fehlenden prägenden Siedlungsstruktur im Entwurf nicht mehr dargestellt. Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, hier vereinzelt Wohnnutzungen, genießen grundsätzlich Bestandsschutz.</p> <p>Die nun festgelegte Sonderbaufläche „KEM 2“ dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Ent-</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>wurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 3</p>  <p>Flächengröße 8,9 ha</p> <p>Die Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhandenen Bestandssituation und kann nach dem MLEUV im Entwurf der Fortschreibung ohne Zustimmungserfordernis bestehen bleiben.</p> <p>KEM 4</p>  <p>Flächengröße 5,2 ha</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		<p>Die Sonderbaufläche wird auf den vorhandenen Bestand reduziert und das Gewässer als Wasserfläche gekennzeichnet, um den Anforderungen aus der Schutzgebietsverordnung zu entsprechen.</p> <p>Die dargestellte Sonderbaufläche dient dem Erhalt der vorhadnenen Bestandssituation und kann im Entwurf der Fortschreibung ausgewiesen werden. Hierzu bedarf es ebenfalls keiner Zustimmung des MLEUV.</p> <p>Kenntnisnahmen.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit einer bedarfsgerechten städtebaulichen Entwicklung kann der anthropogene Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden. Ziel dabei ist es, den hohen Waldanteil in die mögliche Entwicklungsplanung mit einzubeziehen, so dass der Bestand (Lärmschutzwald) weitestgehend erhalten werden soll. Auf der nachgelagerten Planungsebene sind erforderliche Gutachten und Abstimmungen mit Behörden zu einer konkreten Planung durchzuführen</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Abwägungen für die Kernstadt Werder (Havel) Die Kernstadt Werders ist geprägt durch ihre einzigartige Lage auf Inseln und Halbinseln in der Havel. Die Einwohnerzahl wächst stetig, da immer mehr Menschen die hohe Lebensqualität und Nähe zu Berlin schätzen. Dieser Umstand hat ein vermehrtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in der Innenstadt, zur Folge. Als traditionsreicher Ort mit viel Natur bietet Werder ideale Bedingungen für Erholungssuchende, insbesondere durch Wassersport, Wandern und Radfahren. Die Stadt strebt die Erneuerung der Anerkennung als „Anerkannter Erholungsort“ an.</p> <p>Werder – Sonderbauflächen Freizeit und Erholung Der Entwurf zur Umwidmung der Fläche WER 21 von Grünfläche zu einer Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung sollte kritisch hinterfragt werden, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes und der städtebaulichen Zielsetzung. Zunächst einmal ist die Fläche WER 21 von wesentlicher Bedeutung für den Lärmschutz des angrenzenden Wohngebiets. Die Fläche fungiert aktuell als eine Art Pufferzone, die dazu beiträgt, den Lärm von der nahegelegenen Bahntrasse zu absorbieren und so die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebieten zu verbessern. Die Umwandlung der Fläche könnte daher negative Auswirkungen auf den Lärmschutz haben und das Wohnumfeld der Anwohner beeinträchtigen. Des Weiteren ist der städtebauliche Nutzen des vorgeschlagenen Entwurfs nicht ausreichend begründet. Es wird zwar angemerkt, dass eine bereits anthropogene Fläche nachgenutzt und als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen werden soll, jedoch fehlen detaillierte Ausführungen darüber, wie genau dieses Vorhaben den städtebaulichen Bedürfnissen gerecht wird. Die bloße Nutzung der Fläche für Freizeit und Erholung ersetzt nicht die wichtige Funktion der Grünfläche im Kontext des Gesamtkonzepts der Stadtentwicklung. Es wäre notwendig, eine umfassende Analyse vorzulegen, die darlegt, inwiefern die geplante Umwidmung den städtebaulichen Zielen dient und ob alternative Flächen für die Freizeitnutzung in Betracht gezogen wurden. Zusätzlich ist hervorzuheben, dass die Fläche bereits eine natürliche Sukzession</p>	<p>Kenntnisnahme. Neben den festgelegten Flächen für den Gemeinbedarf sind grundsätzlich in der Kernstadt Werder (Havel) gemischte Bau- und Wohnbauflächen festgelegt. Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Daher bedarf es keine gesonderte Ausweisung an Flächen für den Gemeinbedarf, um soziale oder kulturelle Einrichtungen zu schaffen.</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>durchlaufen hat und teilweise als Wald klassifiziert ist. Dies zeigt, dass die Fläche nicht nur eine historische und ökologische Bedeutung hat, sondern auch zur Biodiversität beiträgt. Eine detaillierte Prüfung, wie die geplante Umwidmung diese ökologischen Werte berücksichtigen würde, fehlt ebenfalls.</p> <p>Daher sollten die beabsichtigten Änderungen gründlicher geprüft werden, insbesondere unter Berücksichtigung der Lärmschutzfunktion der Fläche und der unzureichenden städtebaulichen Argumentation. Es sollte sichergestellt werden, dass alle Aspekte, die für die Lebensqualität der Anwohner und die städtebauliche Entwicklung relevant sind, umfassend und transparent berücksichtigt werden.</p>  <p>WER 21 Verbleib als Grünfläche</p> <p>Werder – Gemeinwohlfäche</p> <p>Es sei darauf hingewiesen, dass besonders der gesamte Kernstadtbereich sowie die Havelauen auf die Möglichkeit der Ausweisung von weiteren Flächen für das Gemeinwohl geprüft werden sollten.</p> <p>In der Innenstadt und den Havelauen fehlen derzeit soziokulturelle Räume, die für die soziale und kulturelle Entwicklung unserer Stadt unerlässlich sind. Diese Flächen könnten wesentlich dazu beitragen, die Lebensqualität für alle Altersgruppen zu verbessern und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.</p> <p>Die wachsende Altersstruktur der Stadt erfordert insbesondere seniorengerechte</p>	

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>Angebote, die in diesen Bereichen geschaffen werden könnten. Ebenso ist es wichtig, den Bedürfnissen der Jugend Rechnung zu tragen, um attraktive Freiräume und Begegnungsstätten für junge Menschen zu ermöglichen.</p> <p>Die gezielte Ausweisung solcher Flächen im Flächennutzungsplan kann dazu beitragen, den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden und die Innenstadt sowie die Havelauen als lebendige und inklusive Orte zu gestalten. Wir bitten daher darum, diesen Aspekt bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und entsprechende Flächen für das Gemeinwohl in den Entwurf aufzunehmen.</p>	
<p>Bürger 400 Vom 08.08.2024</p>	<p>als von dem o.g. Vorentwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Werder (Havel) betroffene Anwohner möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Plötzin war ebenso wie Gesamt-Werder bekannt für seine Obstplantagen, von denen kaum noch welche erhalten geblieben sind. Nach der Rodung der Bäume, die keinen Ertrag mehr brachten, wurde Getreide, Mais und Raps angebaut. Die wenigsten Produkte waren für die Nahrungsmittelherstellung verwendet worden bzw. werden es nach wie vor nicht. Vielmehr werden diese Pflanzen für Biogasanlagen angebaut. Die Ackerböden sind ausgemergelt worden durch die Monokulturen. Nicht nur in Werder, sondern generell sollte man darüber nachdenken, diese Flächen wieder zu kultivieren und endlich anzufangen, regionale hochwertige Lebensmittel herzustellen als diese minderwertiger aus dem Ausland zu Dumpingpreisen zu beziehen. Es ist traurig, dass die Bauern Lebensmittel lieber verheizen bzw. Biogas daraus herstellen und nun große Flächen an PV-Investoren überlassen, weil es sich für sie einfach nicht mehr lohnt und rechnet, Obst und Gemüse bzw. Getreide für den Verzehr in Deutschland herzustellen. Hier sollte vom Staat unbedingt ein Maßnahmenpaket erarbeitet werden, um es wieder attraktiver zu machen, Obst und Gemüse regional anzubauen.</p> <p>Wie Ihnen bekannt ist, sind zum Schutz von Natur und Landschaft sowie zur Vermeidung von Flächenversiegelungen Photovoltaikanlagen vorrangig im Innenbereich z. B. auf Wohn-Industrie- und Gewerbebauten oder auf Flächen mit hohem Versiegelungsgrad z.B. Parkplätzen zu errichten. Wie auch im „Landschaftsplan Erläuterungsbericht Photovoltaik – Freiflächenanlagen“ von Werder (Havel) Seite 1 erläutert wurde: „Die Ausnutzung der errechneten technischen Potentiale von Dachflächen, Wänden & Fassaden allein würde schon zur Erreichung der Ziele des EEG 2023 ausreichen.“ „Bei der Errichtung von PV-Anlagen auf bereits versiegelten Flächen ist von wesentlich geringeren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen, als wenn PV-Anlagen auf Freiflächen errichtet werden. Demzufolge ist diese Art der Energieerzeugung unbedingt bevorzugt umzusetzen.“ Trotz der vorgenannten relevanten Erkenntnisse werden im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Süden des Stadtgebietes von Werder (Havel) enorme Sonderbauflächen für Freiflächen Photovoltaik ausgewiesen.</p> <p>Einer reinen Nutzung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen als PV-Anlagen-Fläche widersprechen wir hiermit.</p> <p>Unter speziell für die Landwirtschaft entwickelten PV-Anlagen können Nahrungsmit-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog korrigiert und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation und</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025


Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>tel produziert werden. Dies wäre auch für Werder und Ortsteile eine denkbare und umsetzbare Alternative. Hierfür sollte es dann jedoch an die Betreiber der Anlagen entsprechende Auflagen geben, damit diese Doppelnutzbarkeit der Flächen auch wirklich umgesetzt wird.</p> <p>Ferner ist die Stadt Werder mit den Ortsteilen an die A10 und die A2 angeschlossen. Die freien Randstreifen der Autobahnen könnten, wie in anderen Bundesländern auch, sehr gut als Flächen für PV-Anlagen genutzt werden. Es gibt es auch bereits Projekte für den Test von doppelt genutzten Autobahnflächen - unten fahren die Autos und oben überdachen die PV-Anlagen.</p> <p>Weiterhin verfügen sowohl die Stadt Werder als auch die Ortsteile über diverse Flächen, die für PV-Anlagen genutzt werden können. In jedem Ort gibt es große Dachflächen, Fassaden- oder bereits andere versiegelte Flächen, auf denen Strom durch PV-Anlagen produziert werden könnte. Parkplätze, wie z.B. in Werder der Hartplatz oder am Werderpark, könnten ebenfalls doppelt genutzt werden. Die Autos stehen unter der Anlage vor Sonne und Regen geschützt und oben wird Energie produziert. Vielleicht könnten auch die Parkplätze vor den diversen Discountern entsprechend genutzt werden. Im Ortsteil Plötzin existieren große Hallen. Z.B. deren und auch die Dachfläche des Feuerwehrhauses bieten sich als Nutzfläche für PV-Anlagen an. Hier sollte sich mit den Eigentümern, soweit dies nicht die Gemeinde ist, eine Einigung finden lassen.</p> <p>Vor dem Hintergrund dieser bereits bestehenden diversen anderen Möglichkeiten zur Errichtung von PV-Anlagen lehnen wir die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans gekennzeichneten Sonderbauflächen für PV-FFA insbesondere als Anwohner für Plötzin ab und weisen auf die Gemeinsame Arbeitshilfe PV-FFA des MLUK, des MIL und des MWAE vom 23.08.2023 hin.</p> <p>Natürlich ist es für einen Investor einfacher und erfolgreicher, mit wenig Aufwand neue freie (Acker)Flächen mit PV-Anlagen zu überziehen, als sich mit etwas mehr Mühe und ggf. entstehenden Mehrkosten den bereits bestehenden Möglichkeiten zu widmen. Bei dem geplanten Vorhaben überwiegen jedoch die Nachteile für Natur, Landschaft und Mensch im Vergleich zu den Vorteilen.</p> <p>Wir befürworten den Ausbau der erneuerbaren Energien - aber nicht um jeden Preis und auf jeder Fläche.</p>	<p>Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fi-scher³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p> <p>PV auf Dächern: Bezüglich der Prüfung, ob geeignete Dachflächen für PV genutzt werden können, ist nicht relevant für die Ebene der Flächennutzungsplanung, da eine Steuerung über den FNP hier nicht erfolgen kann (Grundzug der Planung). Dies kann entweder in der konkreten Ausfüh-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		rungsplanung bzw. in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
Bürger 401 Vom 28.07.2024	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040, ist der Entwurf seit dem 27.06.2024 öffentlich einsehbar. Während der Dauer der Auslegungsfrist (bis zum 08.08.2024) besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir, dieses Schreiben unterzeichnenden Anwohner von Elisabethhöhe, möchten hiermit vorab unsere Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes an den Ortsbeirat Glindow übergeben. Wir bitten nun entsprechende Protokollierung dieses Vorgangs in der Sondersitzung am 31.07.2024.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>Der Ortsteil Glindow übernimmt verschiedene Funktionen im Stadtgebiet, die jeweils mitprägend für das Orts- und Landschaftsbild des Ortes sind. Durch die Lage am Glindower See und entsprechenden Einrichtungen im Uferbereich sowie dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen und der historischen Ziegelei besteht in Glindow einer der Hauptschwerpunkte des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung. Darüber hinaus bildet Glindow einen Siedlungsschwerpunkt mit eigener Nahversorgungsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem verfügt Glindow auf der Glindower Platte über einen großen Anteil der traditionellen Obstanbaugebiete der Region Werder (Havel) inklusive obst- und gemüseverarbeitender Betriebe.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Ortsteils machen einen Anteil von ca. 60% der Gemarkungsflächen des rd. 13 km² großen Ortes Glindow aus.</p> <p>Der Siedlungsbereich von Glindow weist als Besonderheit eine weit verzweigte bandartige Bebauungsstruktur auf, in deren Zwischenräumen sich naturräumlich hochwertige Flächen befinden.</p> <p>Der Siedlungsbereich Elisabethhöhe, ca. 2,5 km südwestlich vom Orstkern Glindow auf der Glindower Platte wurde ab 1925 planmäßig als Obstbauernsiedlung ange-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen.</p> <p>Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiesener lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>legt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben. Über die gesamte Glindower Platte verteilt befinden sich sehr zahlreiche einzelne Gehöfte und solitäre Wohngebäude mit Gärten unterschiedlicher Entstehungszeiten.</p> <p>Im Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans (FNP) sind gravierende Änderungen in und um Elisabethhöhe vorgesehen.</p> <p>Hervorzuheben sind hierbei ein ca. 36 ha umfassendes Gewerbegebiet, sowie mehrere großräumige Planungsflächen für PV-Anlagen. Sollten diese Planungen umgesetzt werden, steht dies diametral entgegen den Vorhaben und Ansprüchen eines ausgewogenen FNP. Bislang wurde von der Stadt Werder (Havel) lediglich von einer (kleinen) Erweiterung der schon vorhandenen Gewerbeflächen um ca. 8 ha gesprochen.</p> <p>Glindow, einschließlich Elisabethhöhe, würde stark den Siedlungscharakter einbüßen und vielmehr den Charakter eines Gewerbeparks erhalten. Die Hauptschwerpunkte Tourismus, Freizeit und Naherholung wären hinfällig. Erfahrungsgemäß bringen Gewerbegebiete dieser Größe maßgebliche Lärm- und Emissionsbelastungen mit sich. Die ohnehin schon kritische Verkehrslage würde sich nochmals um ein Vielfaches verschlimmern. Straßenbautechnisch ist z.B. die Karl-Liebke-Str. nicht für einen dauerhaften LKW-Verkehr ausgerichtet. Schon jetzt findet dieses jedoch stark statt und es ist nicht davon auszugehen, dass der zu- und abfließende Verkehr zum geplanten Gewerbegebiet ausschließlich oder zumindest hauptsächlich über die Autobahnauffahrt Glindow erfolgt. Eine weitere Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist die Frage der hier anzusiedelnden Gewerke. Welche Grundstücksgrößen sollen hier zur Verfügung gestellt werden. Wurde berücksichtigt, welche Gewerke/Unternehmen expandieren und sich dementsprechend erwartungsgemäß auf der Elisabethhöhe ansiedeln würden?</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat in den vergangenen Jahren das traditionelle Baumbütenfest weitreichend umgestaltet. Das Baumbütenfest ist überregional bekannt und steht charakteristisch für Werder (Havel) und die Region, einschließlich das hierfür besonders bedeutsame Obstanbaugebiet um Glindow. Von einem zentralen Fest auf der Insel, konzentrierten sich die Festivitäten zur Obstblüte in den vergangenen Jahren vielmehr in die Felder und Gärten der Obstbauern. Jedes Jahr werden hierdurch tausende Touristen angelockt. Diese kommen insbesondere aufgrund des landschaftlichen Charakters der Glindower Platte. Eine Fahrradtour durch einen großen Gewerbepark mit entsprechendem Verkehr sowie riesigen Flächen mit PV, erscheint aus hiesiger Sicht wenig attraktiv.</p> <p>Die Anwohner von Elisabethhöhe wohnen zumeist sehr bewusst in einer Siedlung, die nicht zentral gelegen ist. Seit Jahrzehnten besteht die Vorgabe den Siedlungs-</p>	<p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV: Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>charakter zu erhalten, was u.a. mit einer lockeren Bebauung erreicht wird. Alle Anwohner von Elisabethhöhe sind maßgeblich von den Plänen der Stadt betroffen, sollte dieses Gewerbegebiet und die PV-Anlagen so umgesetzt werden. Zum einen sind die Anwohner unmittelbar betroffen, die auf der Höhe des Gewerbegebietes wohnen, da dieses direkt hinter den Grundstücken angrenzt. Zum anderen sind alle Anwohner durch die Folgeerscheinungen solch eines großen Gewerbegebietes betroffen (Verkehr, Lärm, Emissionen, etc.).</p> <p>Aus hiesiger Sicht sollte sich der Ortsbeirat ausdrücklich Glindow gegen die Einrichtung dieses geplanten Gewerbegebietes positionieren und diesem nicht zustimmen. Unseres Erachtens gibt es um Werder (Havel) deutlich geeignete Flächen für die Errichtung eines Gewerbegebietes, die nicht in so unmittelbarer Nähe zu Wohnbauflächen liegen, wie das geplante Gewerbegebiet, damit die Betroffenheit der Anwohner geringer ist. Als ein Beispiel seien hier z.B. die Flächen um Werder Frucht und DPD genannt, wo keine Wohnbebauung existiert.</p> <p>Anlage:</p>  <p>Liebe Anwohnerinnen und Anwohner,</p> <p>Wir haben bereits auf den Entwurf des neuen Flächennutzungsplans Werder (Havel) aufmerksam gemacht. Am 31.07.2024 findet im Kunstthof Glindow um 18.30 Uhr eine außerplanmäßige Sitzung des Ortsbeirat Glindow hierzu statt.</p> <p>Wir möchten bereits dort signalisieren, dass wir gegen die zukünftige Ausweisung</p>	<p>von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>solch eines großen Gewerbegebiets und der geplanten P-Anlagen sind und bitten unsere gewählten Vertreter um entsprechende Berücksichtigung.</p> <p>Da hier jede Stimme zählt, bitten wir Sie um Unterzeichnung des beigefügten Schreibens, Am Besten übergeben Sie dies oder eigene Einwände am 31.07.24 direkt dem Ortsbeirat. Als Alternative bieten wir Ihnen an, das unterzeichnete Schreiben in unseren Briefkasten „[REDACTED]“ zu werfen. Wir werden die gesammelten Schreiben dann auf der Sondersitzung überreichen.</p> <p>Es wäre ebenfalls wichtig, dass Sie, sofern Sie ebenfalls Einwände gegen den Entwurf haben, zahlreiche Stellungnahmen/Widersprüche bei der Stadt Werder einreichen.</p>	
Bürger 402 Vom 25.07.2024	<p>Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und benachbarter Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Werder (Havel) – Flächennutzungsplan 2040, ist der Entwurf seit dem 27.06.2024 öffentlich einsehbar. Während der Dauer der Auslegungsfrist (bis zum 08.08.2024) besteht die Möglichkeit Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Wir, dieses Schreiben unterzeichnenden Anwohner von Elisabethhöhe, möchten hiermit vorab unsere Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes an den Ortsbeirat Glindow übergeben. Wir bitten nun entsprechende Protokollierung dieses Vorgangs in der Sondersitzung am 31.07.2024.</p> <p>Ein Flächennutzungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.</p> <p>Der Ortsteil Glindow übernimmt verschiedene Funktionen im Stadtgebiet, die jeweils mitprägend für das Orts- und Landschaftsbild des Ortes sind. Durch die Lage am Glindower See und entsprechenden Einrichtungen im Uferbereich sowie dem Naturschutzgebiet Glindower Alpen und der historischen Ziegelei besteht in Glindow einer der Hauptschwerpunkte des Tourismus, der Freizeit und der Naherholung. Darüber hinaus bildet Glindow einen Siedlungsschwerpunkt mit eigener Nahversorgungsstruktur und zahlreichen Arbeitsplätzen in den Bereichen Handwerk, Dienstleistung und Gastronomie. Zudem verfügt Glindow auf der Glindower Platte über einen großen Anteil der traditionellen Obstanbaugebiete der Region Werder (Havel)</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in Glindow erfolgt mit dem Ziel einer ausgewogenen gesamtstädtischen Entwicklung aus Wohnen und Arbeiten. Die gewerbliche Baufläche GLI 7 soll zu den vorhandenen gewerblichen Standorten ein weiteres Flächenangebot für potenzielle Neuansiedlungen und den vorhandenen Erweiterungsbedarf bereits im Stadtgebiet ansässiger Unternehmen bereitstellen. Die Auswahl des Standortes GLI 7 begründet sich u.a. in der sehr günstigen Lage als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Poststraße/Klaistower Straße mit sehr guter Anbindung an das überörtliche Straßennetz und unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Mit der Erweiterung können die vorhandenen Infrastrukturen und ggf. Synergieeffekte genutzt werden.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) erfolgt die konkrete Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Immissionschutzbelange. Grundsätzlich ist der Standort geeignet, um mögliche Konflikte in nachfolgenden Verfahren der Bauleitplanung zu lösen. Entsprechende Gutachten sind auf Ebene eines Bebauungsplanes beizubringen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des abschätzbaren Bedarfs an Gewerbeflächen im Planungszeitraum wird die Gewerbefläche GLI 7 zum Entwurf des FNP 2040 von 26,6 ha auf 18,0 ha reduziert und eine westlich angrenzende Aufforstungsfläche vorgesehen.</p> <p>Im südlich angrenzenden Gemeindegebiet Schwielowsee ist bereits ein nach Waldfunktionskarte der Unteren Forstbehörde ausgewiese-</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

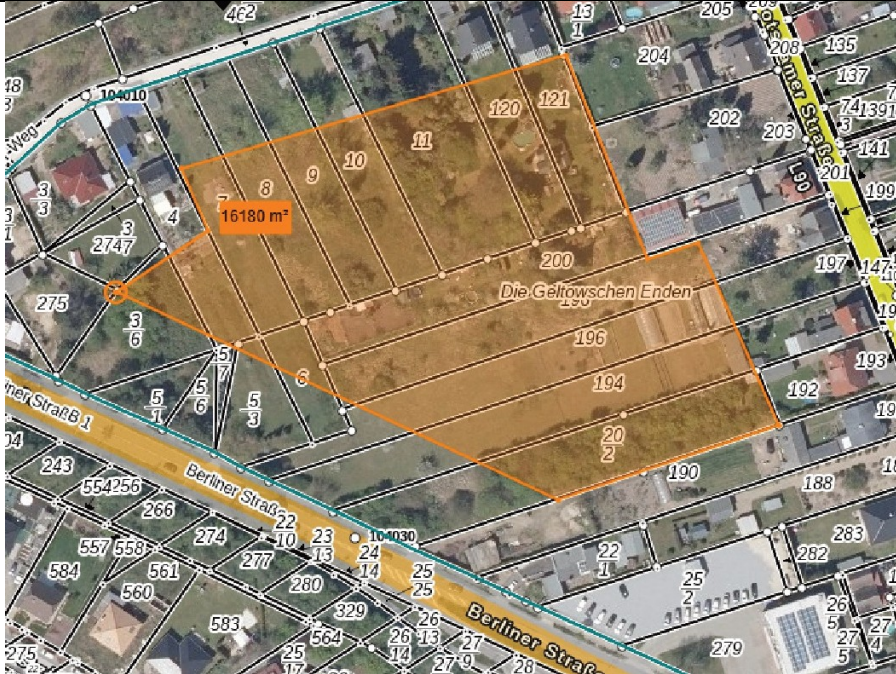
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>inklusive obst- und gemüseverarbeitender Betriebe.</p> <p>Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Ortsteils machen einen Anteil von ca. 60% der Gemarkungsflächen des rd. 13 km² großen Ortes Glindow aus.</p> <p>Der Siedlungsbereich von Glindow weist als Besonderheit eine weit verzweigte bandartige Bebauungsstruktur auf, in deren Zwischenräumen sich naturräumlich hochwertige Flächen befinden.</p> <p>Der Siedlungsbereich Elisabethhöhe, ca. 2,5 km südwestlich vom Orstkern Glindow auf der Glindower Platte wurde ab 1925 planmäßig als Obstbauernsiedlung angelegt und bildet eine stark aufgelockerte Wohnbebauung mit großen Gärten und einzelnen Obst- und Gemüseanbaubetrieben. Über die gesamte Glindower Platte verteilt befinden sich sehr zahlreiche einzelne Gehöfte und solitäre Wohngebäude mit Gärten unterschiedlicher Entstehungszeiten.</p> <p>Im Entwurf des o.g. Flächennutzungsplans (FNP) sind gravierende Änderungen in und um Elisabethhöhe vorgesehen.</p> <p>Hervorzuheben sind hierbei ein ca. 36 ha umfassendes Gewerbegebiet, sowie mehrere großräumige Planungsflächen für PV-Anlagen. Sollten diese Planungen umgesetzt werden, steht dies diametral entgegen den Vorhaben und Ansprüchen eines ausgewogenen FNP. Bislang wurde von der Stadt Werder (Havel) lediglich von einer (kleinen) Erweiterung der schon vorhandenen Gewerbeflächen um ca. 8 ha gesprochen.</p> <p>Glindow, einschließlich Elisabethhöhe, würde stark den Siedlungscharakter einbüßen und vielmehr den Charakter eines Gewerbeparks erhalten. Die Hauptschwerpunkte Tourismus, Freizeit und Naherholung wären hinfällig. Erfahrungsgemäß bringen Gewerbegebiete dieser Größe maßgebliche Lärm- und Emissionsbelastungen mit sich. Die ohnehin schon kritische Verkehrslage würde sich nochmals um ein Vielfaches verschlimmern. Straßenbautechnisch ist z.B. die Karl-Liebknecht-Str. nicht für einen dauerhaften LKW-Verkehr ausgerichtet. Schon jetzt findet dieses jedoch stark statt und es ist nicht davon auszugehen, dass der zu- und abfließende Verkehr zum geplanten Gewerbegebiet ausschließlich oder zumindest hauptsächlich über die Autobahnauf- und auffahrt Glindow erfolgt. Eine weitere Frage, die sich in diesem Zusammenhang stellt, ist die Frage der hier anzusiedelnden Gewerke. Welche Grundstücksgößen sollen hier zur Verfügung gestellt werden. Wurde berücksichtigt, welche Gewerke/Unternehmen expandieren und sich dementsprechend erwartungsgemäß auf der Elisabethhöhe ansiedeln würden?</p> <p>Die Stadt Werder (Havel) hat in den vergangenen Jahren das traditionelle Baublütenfest weitreichend umgestaltet. Das Baublütenfest ist überregional bekannt und steht charakteristisch für Werder (Havel) und die Region, einschließlich das hierfür</p>	<p>ner lokaler Immissionsschutzwald vorhanden, der bis in die Gemarkung Glindow hineinragt. Dieser wird mit der Aufforstungsfläche nun erhalten und in Verbindung mit der geplanten gewerblichen Baufläche GLI 7 in Richtung Norden auf ca. 6,9 ha aufgeforstet.</p> <p>Ziel ist die Erweiterung des lokalen Immissionsschutzwaldes für die Elisabethhöhe und die Schaffung eines Sichtschutzes zwischen der geplanten gewerblichen Baufläche und der vorhandenen Wohnbauflächen der Elisabethhöhe. Des Weiteren kann mit der Erstaufforstung der Waldflächenanteil im Stadtgebiet Werder (Havel) erhöht werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB und der nach heutigem Kenntnisstand notwendige Bedarf für Gewerbeflächen wird im Entwurf des FNP 2040 die Gewerbefläche GLI 7 reduziert und der Immissionsschutz stärker berücksichtigt.</p> <p>Zum Kriterienkatalog PV:</p> <p>Mit der Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PV-FFA) wird das Ziel verfolgt, den Ausbau von PV-FFA auf unversiegelten Freiflächen im Stadtgebiet von Werder (Havel) zu steuern und Fehlentwicklungen zu vermeiden und durch die Ausweisung geeigneter Flächen im FNP eine zielgerichtete Entwicklung zu ermöglichen. Die Ausweisung der Flächen basiert auf einer Flächenpotenzial-Analyse anhand eines umfangreichen Kriterienkataloges, der für das gesamte Stadtgebiet einheitlich angewendet wurde.</p> <p>Wie bereits in der Begründung zum Vorentwurf dargestellt, waren die Ergebnisse bzgl. der PV-FFA-Ausweisungen als Zwischenergebnis zu verstehen. Im weiteren Planungsprozess erfolgt eine Konkretisierung der Flächenausweisung sowie ggf. auch eine Anpassung des Kriterienkataloges. Im Vergleich zum Vorentwurf wird nun, nach Prüfung unter Berücksichtigung der eingegangenen Hinweise und Anregungen aus dem frühzeitigen Beteiligungsprozess der Behörden und der Öffentlichkeit, der Kriterienkatalog überarbeitet und ergänzt. Insbesondere wurde der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark bezüglich der Landschaftsteile mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung berücksichtigt.</p> <p>Im Interesse der Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen und der Ortsbilder können Ortsrandlagen von sehr unterschiedlicher Gestalt sein, je nach Nutzung und Ausgestaltung fügen sie sich unterschiedlich in die Landschaft ein. Daher wird die Eignung für eine Nutzung angrenzender Freiflächen für PV-Anlagen bis zu 200 m vom</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

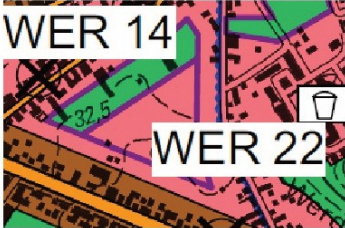
Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<p>besonders bedeutsame Obstanbaugebiet um Glindow. Von einem zentralen Fest auf der Insel, konzentrierten sich die Festivitäten zur Obstblüte in den vergangenen Jahren vielmehr in die Felder und Gärten der Obstbauern. Jedes Jahr werden hierdurch tausende Touristen angelockt. Diese kommen insbesondere aufgrund des landschaftlichen Charakters der Glindower Platte. Eine Fahrradtour durch einen großen Gewerbepark mit entsprechendem Verkehr sowie riesigen Flächen mit PV, erscheint aus hiesiger Sicht wenig attraktiv.</p> <p>Die Anwohner von Elisabethhöhe wohnen zumeist sehr bewusst in einer Siedlung, die nicht zentral gelegen ist. Seit Jahrzehnten besteht die Vorgabe den Siedlungscharakter zu erhalten, was u.a. mit einer lockeren Bebauung erreicht wird. Alle Anwohner von Elisabethhöhe sind maßgeblich von den Plänen der Stadt betroffen, sollte dieses Gewerbegebiet und die PV-Anlagen so umgesetzt werden. Zum einen sind die Anwohner unmittelbar betroffen, die auf der Höhe des Gewerbegebietes wohnen, da dieses direkt hinter den Grundstücken angrenzt. Zum anderen sind alle Anwohner durch die Folgeerscheinungen solch eines großen Gewerbegebietes betroffen (Verkehr, Lärm, Emissionen, etc.).</p> <p>Aus hiesiger Sicht sollte sich der Ortsbeirat ausdrücklich Glindow gegen die Einrichtung dieses geplanten Gewerbegebietes positionieren und diesem nicht zustimmen. Unseres Erachtens gibt es um Werder (Havel) deutlich geeignete Flächen für die Errichtung eines Gewerbegebietes, die nicht in so unmittelbarer Nähe zu Wohnbauflächen liegen, wie das geplante Gewerbegebiet, damit die Betroffenheit der Anwohner geringer ist. Als ein Beispiel seien hier z.B. die Flächen um Werder Frucht und DPD genannt, wo keine Wohnbebauung existiert.</p>	<p>Siedlungsrand an eine erforderliche Einzelfallprüfung geknüpft und entsprechend im Kriterienkatalog ergänzt. Konkret heißt das, dass der Abstand für die Ausweisung von PV-FFA von 100 m vom Siedlungsrand weiterhin bestehen bleibt, jedoch immer eine Einzelfallprüfung bis 200m vom Siedlungsrand durchzuführen ist.</p> <p>Im Anschluss an die Anwendung der Ausschlusskriterien erfolgte im Landschaftsplan für die verbliebenen Flächen eine Aggregation/ und Optimierung der Teilflächen, um Splitterflächen auszuschließen, Flächenumrisse zu vereinfachen sowie eine Mindestteilflächengröße von fünf Hektar zu erreichen. Letztere orientiert sich an Erfahrungswerten von Dr. Patrik Fischer³, demnach sich eine PV-FFA ab drei bis fünf Megawatt Leistung lohnen kann. Gemäß UBA⁴ wird für die Gewinnung von einem Megawatt Solarstrom etwa ein Hektar Fläche benötigt. Die Optimierung der Flächenumrisse in Einzelfallprüfung erfolgte auf der Grundlage eines 100 x 100 m Rasters. Für den Fall, dass Teilflächen des Typs 1 oder 2 die Mindestflächengröße nicht erfüllten, wurden sie mit angrenzenden Teilflächen vom Typ 0 zusammengeschlossen, sofern diese kleiner waren als die Ausgangsteilfläche. Andernfalls erfolgte die Eliminierung der Teilfläche. Teilflächen vom Typ 0 wurden ebenfalls aus der Flächenkulisse entfernt, sofern sie die Mindestteilflächengröße nicht erreichten. Aufgrund unzureichender Datenlage und des Umfangs (Stadtgebietsgröße) konnten folgende Kriterien im Rahmen der vorliegenden Potentialflächenermittlung nicht berücksichtigt werden und sind auf nachgelagerter Ebene in Form einer Einzelfallprüfung zu bearbeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hangstandorte & exponierte Lagen, Sichtachsen - städtebauliche Struktur, Ortsrandlagen - Beeinträchtigungen durch Blendwirkung <p>Der generellen Einzelfallprüfung unterliegen demnach Hangstandorte, exponierte Lagen, Sichtachsen, städtebauliche Strukturen, Ortsrandlagen sowie Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen.</p> <p>Die Flächenausweisung erfolgt analog zum Vorgehen des Flächennutzungsplans mit einer Darstellungsschärfe von 0,5 ha. Demzufolge wurden abschließend alle Teilflächen identifiziert, deren Größe weniger als 0,5 ha betrug. Sofern derartige Flächen vom Typ 0 an Flächen vom Typ I oder II grenzten, wurden sie diesen Typen zugeschlagen. Andernfalls erfolgte der Ausschluss der Teilflächen.</p> <p>Die Stellungnahmen mit Einwendungen zu den PV-FFA wurden demnach zum Entwurf der Fortschreibung des FNP soweit berücksichtigt, dass der erstellte Kriterienkatalog ergänzt und überarbeitet wurde, so dass eine neue, reduzierte Flächenkulisse (ca. 33,5 % weniger) für</p>

Stadt Werder (Havel), Fortschreibung Flächennutzungsplan 2020 –FNP 2040 – Stand: März 2025

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Sonderbauflächen für PV-FFA erarbeitet wurde.
Bürger 403 Vom 07.08.2024	<p>wir beantragen, die Flurstücke 190, 20/2, 194, 196, 198, 200, 3/6, 5/1, 5/6, 5/7, 5/3, 6, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 120, 121, Flur 5, Gemarkung Werder (Havel) im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche auszuweisen.</p> <p>Wir sind Eigentümer der Flurstücke 199, 198, Flur 5, Gemarkung Werder (Havel) mit der Postanschrift Potsdamer Straße 69, 14542 Werder (Havel). Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 2.509 m². Für dieses Grundstück existiert derzeit kein Bebauungsplan, weshalb sich die mögliche Bebaubarkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB richtet (Art und Maß der Umgebungsbebauung). Aufgrund dessen ist der straßenseitige Grundstücksteil bis zu einer Tiefe von ca. 43 m bebaubar.</p> <p>Der weitere rückwärtige Grundstücksteil mit einer Länge von ca. 125 m bzw. ca. 1.850 m² kann derzeit lediglich als Gartenland genutzt werden.</p> <p>Dies gilt auch für sämtliche angrenzende Nachbargrundstücke (Flurstücke: 190, 20/2, 194, 196, 198, 200, 3/6, 5/1, 5/6, 5/7, 5/3, 6, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 120, 121, Flur 5, Gemarkung Werder). Die Grundstücke liegen an der Berliner Straße (Bundesstraße B 1), Potsdamer Straße und Grüner Weg.</p> <p>Eine straßenbegleitende Bebauung ist größtenteils bereits vorhanden. Es handelt sich um zentral in der Stadt Werder (Havel) gelegene Gesamtfläche von ca. 1,6 Hektar, welche baulich bislang ungenutzt ist. Ein Luftbild haben wir beigelegt:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Keine Berücksichtigung.</p> <p>Das genannte Grundstück war bereits im Ursprungsplan, hier der Flächennutzungsplan 2020 als Grünfläche ausgewiesen. Dies begründete sich auf den Erhalt der Grünstrukturen im Stadtgebiet. Mit der Fortschreibung des FNP soll die Zielstellung weiter verfolgt werden und die Grünstrukturen gesichert werden. Im Zuge der Fortschreibung wurde ein Fachbeitrag Stadtklima für Glindow und die Kernstadt Werder (Havel) erstellt. In diesem Fachbeitrag kristallisierten sich Handlungsfelder und Maßnahmen heraus, die in den FNP einzubeziehen sind. Die Maßnahmen innerhalb des Handlungsfelds „Klimafunktionales Freiraumsystem“ haben zum Ziel, das bioklimatische Entlastungssystem zu sichern und weiterzuentwickeln, um den wachsenden Hitzebelastungen in Zukunft entgegenzuwirken und die potenziellen unmittelbaren Auswirkungen auf die menschliche Lebensqualität und Gesundheit sowie auf naturräumliche Prozesse (z.B. Phänologie, Wasser) abzumildern.</p> <p>Konkret empfiehlt der Fachbeitrag Stadtklima, die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Flächen im Stadtgebiet planungsrechtlich zu sichern, öffentliche Freiräume und Parkanlagen an den Klimawandel anzupassen und diese besser zu vernetzen. Dem wird bei der Aufstellung der Fortschreibung des FNP 2040 Rechnung getragen.</p> <p>Dem Klimafachbeitrag wird bei der Ausweisung von Wohnbauflächen ein hohes Gewicht bei der Abwägung beigemessen.</p> <p>Der FNP regelt nicht die Zulässigkeiten von Bauvorhaben im Sinne des § 34 (Innenbereich) oder § 35 (Außenbereich), es werden lediglich die Grundzüge der beabsichtigten Entwicklung der Stadt formuliert. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass genehmigte bauliche Anlagen und Nutzungen grundsätzlich Bestandsschutz genießen. Ein Vergleich zur ausgewiesenen Wohnbaufläche WER 22 kann in diesem Einzelfall nicht herangezogen werden.</p> <p>Die Fläche WER 22 umfasst das beschlossene Vorranggebiet Wohnen Moosfennstraße/Kugelweg, welches auch ein Entwicklungsziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) der Stadt Werder (Havel) ist. Auch bei der Ausweisung der Fläche WER 22 wurden die Aussagen des Klimafachbeitrages berücksichtigt und die Fläche entsprechend angepasst. Hier soll ein Mix verschiedener Wohnformen, u.a. von sozialverträglichen Wohnungsangeboten, das Gebiet stärken und so dazu beitragen das Zentrum weiter zu beleben. In Verbindung mit der Fläche WER 14 (Grünfläche) soll jedoch ein Be-</p>

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div></div> <p>Die fehlende bauliche Nutzung widerspricht den Grundsätzen der Nahverdichtung. Es ist nicht einzusehen, weshalb eine solche Fläche als Grünfläche vollständig erhalten bleiben soll, währenddessen an den Rändern der Stadt Werder (Havel) und deren Ortsteile im Außenbereich neue Baugebiete ausgewiesen bzw. erweitert werden und so die Landschaft weiter zersiedelt wird. Dies gilt vor allem deshalb, weil die skizzierte Fläche vollständig von Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern umrahmt ist (Potsdamer Straße und Grüner Weg), bzw. an der Bundesstraße B 1 eine Bebauung schon heute zulässig wäre. Ein Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan ist beigegefügt:</p>	

reich unbebaut bleiben, um einerseits die landschaftliche Prägung zu sichern und andererseits die Auswirkungen (weiterer Anstieg der Tagesoberflächentemperaturen im Sommer) auf das Stadtklima zu mindern.

Bürger	Anregungen / Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	<div><div><div><div><div>Lfd.-Nr. im Plan: WER 22</div><div>Stadt: Werder (Havel)</div><div>Flächengröße: 2,5 ha</div><div>angenommene WE 81,25 WE WE (= 32,5 WE/ha)</div><div>Erschließung: "Moosfennstraße"</div></div><div><div>Darstellung</div><div></div><div>von Wohnbaufläche landschaftlicher Prägung in Wohnbaufläche</div></div></div></div></div> <p>Der Innenbereich des Quartiers könnte entwickelt werden. Dabei könnte – ähnlich wie bei WER 14 und WER 22 – ein Bereich unbebaut bleiben, um einerseits die landschaftliche Prägung zu sichern und andererseits die Auswirkungen (weiterer Anstieg der Tagesoberflächentemperaturen im Sommer) auf das Stadtklima zu mindern. Die Stadt Werder (Havel) könnte so den verfolgten Ansatz, den Mix verschiedener Wohnformen, u.a. von sozialverträglichen Wohnungsangeboten, zu fördern und das Zentrum von Werder (Havel) zu stärken, weiterverfolgen. Außerdem würde mit der angepassten Darstellung der Wohnbaufläche eine sinnvollere Abrundung des Siedlungsgebietes als bisher erreicht werden. Den betroffenen Flächen kommt weder naturschutzfachlich noch landwirtschaftlich ein besonderer Wert zu. Auch als Erholungsflächen dienen die als „Grünflächen“ dargestellten Grundstücke keiner Öffentlichkeit. Es handelt sich um öffentlich nicht zugängliche Privatgrundstücke. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche sind für die einzelnen Grundstückseigentümer auch keine Nachteile verbunden. Denn jeder einzelne Grundstückseigentümer könnte nachfolgend frei entscheiden, ob er eine rückwärtige Bebauung tatsächlich wünscht oder nicht. Schließlich ist anzumerken, dass die Stadt Werder (Havel) im Dreieck zwischen Kugelweg, Berliner Straße und Moosfennstraße genau diese oben vorgeschlagene Erweiterung der Wohnbaufläche auf einer Fläche von immerhin 2,5 Hektarn zulassen möchte (vgl. WER 22, angenommene WE 81,25 WE, vgl. Bl. 79 des Vorentwurfs, Stand 07.06.2024). Die Nichtausweisung der Flächen im Dreieck Berliner Straße, Potsdamer Straße und Grüner Weg stellt demgegenüber einen nicht gerechtfertigten Eingriff in das Eigentumsfrundrecht des Art. 14 GG und einen Verstoß gegen den Gleichbehandlungssatz des Art. 3 Abs. 1 GG dar.</p>	