

Gemeinde Kloster Lehnin
Teiländerung des Flächennutzungsplans
für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferfichten

Vorentwurf
in der Fassung vom 19. August 2026



Planungsträger: Gemeinde Kloster Lehnin
Friedensstraße 3
14797 Kloster Lehnin OT Lehnin



Bearbeitung: Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg



Projektnummer: F26034

Bestandteile

Plandokument

Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (wird zur Entwurfsfassung erstellt)

Gemeinde Kloster Lehnin

Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten

Begründung zum Vorentwurf i.d.F. vom 19. August 2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis der Teiländerung des Flächennutzungsplans	5
1.2	Rechtliche Grundlagen.....	7
1.3	Lage des Änderungsbereiches	8
1.4	Verfahrensablauf	8
2.	Übergeordnete planerische Vorgaben	9
2.1	Landes- und Regionalplanung	9
2.2	Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind	11
3.	Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans	11
4.	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	14
4.1	Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	14
4.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14
4.3	Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	14
4.4	Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.	14
4.5	Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	14
4.6	Auswirkungen auf die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge	15
4.7	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	15
4.8	Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft	15
4.9	Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	16
4.10	Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften	16
4.11	Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung	16
4.12	Auswirkungen auf die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	16

4.13	Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung	16
4.14	Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen	17
4.15	Auswirkungen auf den Wald	17
4.16	Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung	17
4.17	Auswirkungen auf Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse	17

1. Einleitung

1.1 Ziel der Planaufstellung, Städtebauliches Erfordernis der Teiländerung des Flächennutzungsplans

Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Thematik der Gewerbeflächenentwicklung und -verfügbarkeit hat in ganz Deutschland zunehmend an Bedeutung gewonnen. Das von der Wirtschaftsförderung Brandenburg im Jahr 2022 erstellte Gewerbe- und Industrieflächenkonzept für das gesamte Land Brandenburg konstatiert eine hohe Nachfrage nach Gewerbe- und Industrieflächen, die derzeit noch ansteigt. Gleichzeitig wird ein Rückgang der Angebotsflächen am Markt verzeichnet. Besonders bei Standorten mit hoher Lagegunst übersteigt die Nachfrage das bestehende Angebot. Auch im Land Brandenburg ist diese veränderte Angebots- und Nachfragesituation deutlich zu beobachten. Seit 2010 kann eine dynamische Wirtschaftsentwicklung festgestellt werden, die sich unter anderem in einer Erhöhung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten widerspiegelt. Die Anzahl der bei der Wirtschaftsförderung Land Brandenburg GmbH (WFBB) eingegangenen Standortanfragen stieg zwischen 2015 und 2021 um 54 %. Im Vergleich mit der steigenden Flächennachfrage hat sich das Angebot neuer Gewerbe- und Industrieflächen unterproportional entwickelt. Seit der letzten Phase umfangreicher Investitionen in die Planung und Erschließung neuer Gewerbe- und Industriegebiete zwischen 1991 und 1995 haben sich die Investitionen in die Entwicklungen von Gewerbe- und Industrieflächen im Land Brandenburg auf einem niedrigen Niveau stabilisiert. Darüber hinaus hat sich seit einigen Jahren die Flächen- und Nutzungskonkurrenz noch einmal deutlich erhöht. Gewerbliche Nutzungen konkurrieren u.a. mit dem Bedarf an Wohnbauflächen und Flächen zur Erzeugung regenerativer Energien (Wind, Photovoltaik). Der Anteil der Anzahl der Bestands- Industriegebiete (GI) liegt nur bei 16,7 %, was den besonderen Charakter und Wert deutlich heraushebt, wobei keiner der vorhandenen Standorte eine Fläche von über 50 ha aufweist¹.

Auch die IHK Potsdam hat wiederholt auf die Notwendigkeit der Industrie-Gewerbeflächenentwicklung hingewiesen: „Industrie- und Gewerbegebiete in ausreichendem Umfang sind für eine florierende Wirtschaft unverzichtbar. Was jetzt benötigt wird, sind attraktive Möglichkeiten für Wachstum und die notwendige Transformation der Wirtschaft. In zahlreichen Kommunen fehlen Industrie- und Gewerbeflächen für Neuansiedlungen, Verlagerungen oder für die Erweiterungen von Unternehmen. Die Flächennachfrage wird aufgrund der großen Standortgunst der Hauptstadtregion in Zukunft zudem weiter zunehmen. Ein ausreichendes Flächenangebot ist die zentrale Voraussetzung für die Entwicklung der Unternehmen und damit für den Wohlstand im Land Brandenburg.“²

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat sich die Gemeinde Kloster Lehnin bereits ausführlich mit dem aktuellen Stand der Kapazitäten hinsichtlich Gewerbeflächen auseinandergesetzt und festgestellt, dass nur noch wenige Kapazitäten zur Verfügung stehen.³ Im Ergebnis dessen hat die Gemeinde Kloster Lehnin am 21.09.2021 über die Neuausrichtung ihrer Gewerbeflächenausrichtung beraten und empfohlen, die Weiterentwicklung folgender Bereiche zum Gewerbestandort voranzutreiben:

1. Süderweiterung Gewerbepark Damsdorf
2. Erweiterung Gewerbegebiet Rietzer Berg
3. Gewerbestandort Paterdamm / Krahne

¹ <https://www.wfbb.de/standort-brandenburg/gewerbe-und-industrieflaechen/gewerbe-und-industrieflaechen>

² <https://www.ihk.de/potsdam/interessenvertretung-und-positionen/positionenresolutionen/positionen-gewerbeflaechen-2024-6068552>

³ Flächennutzungsplan Kloster Lehnin, Begründung, Stand Entwurf 13.01.2026

Im Bereich der vorgesehenen Süderweiterung des Gewerbeparks Damsdorf hat der Grundstückseigentümer (BIMA) andere Pläne sein Grundstück betreffend. Er hält das Grundstück für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Bundes vor, hat dort schon entsprechende Maßnahmen durchgeführt und plant weitere Maßnahmen. Es besteht keine Bereitschaft zum Verkauf bzw. kein Interesse an einer baulichen Erweiterung. Die Gemeindeverwaltung Kloster Lehnin hatte daher empfohlen, sich auf die anderen Prioritäten gemäß Beschluss vom 21.09.2021 zu konzentrieren. Dem entsprechend wurde die Entwicklung im Bereich Rietzer Berg vorangebracht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.04.2022 gefasst und im Rahmen des Scopings der notwendige Untersuchungsrahmen ermittelt. Derzeit laufen Untersuchungen zum Baugrund (bereits abgeschlossen), zu Verkehr und Lärm sowie faunistische Kartierungen. Die Zwischenergebnisse der faunistischen Kartierungen haben jedoch Hinweise geliefert, dass insbesondere auf der potenziellen südlichen Erweiterungsfläche Artenschutzbelange (Rastgebiet nordische Gänse und Kraniche) einer baulichen Entwicklung entgegenstehen könnten. Es zeichnet sich ab, dass die zu entwickelnde Fläche sich in der Größenordnung von nur 30 – 35 ha bewegen dürfte und damit nicht für eine größere Ansiedlung in Frage kommt.

Mit dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) als raumordnerischer Gesamtentwicklungsplan hat der Verordnungsgeber die Voraussetzungen geschaffen, im Land Brandenburg auf Ebene der Regionalplanung „Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte“ als Ziel der Raumordnung auszuweisen (Z 2.3 LEP HR). Ziel dieser Festlegung ist es geeignete Flächen für gewerblich-industrielle Nutzungen mit herausgehobener Bedeutung für die jeweilige Region im gesamten Land vorzuhalten.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland Fläming, die neben den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming auch die beiden kreisfreien Städte Potsdam sowie Brandenburg an der Havel umfasst, hat sich dieser Vorgabe des LEP HR angenommen und im 2. Entwurf des Regionalplans „Havelland – Fläming 3.0“ im Bereich der BAB 2 – Abfahrt Brandenburg einen ca. 170 ha großen Vorsorgestandort für Gewerbe und Industrie dargestellt. Dazu wurde auf der Ebene der Regionalplanung eine umfassende Standortalternativenprüfung für Großansiedlungen durchgeführt, in deren Ergebnis der Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ als einziger derartiger Vorsorgestandort in der Planungsregion festgelegt wurde⁴. Etwa 100 ha des Vorsorgestandortes liegen dabei auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin, größere Flächenanteile liegen auf der Gemarkung Krahne südlich der Autobahn, kleinere Anteile nördlich der A 2 und westlich der B 102 in der Gemarkung Prützke.

(Anm.: Der Regionalplan Havelland Fläming wurde in der Fassung des 2. Entwurfs am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) Berlin Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt. Nach Genehmigung der Satzung soll die Bekanntmachung im Amtsblatt Brandenburg erfolgen; der Plan tritt dann damit in Kraft.)

Ziel der Planaufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ und der damit einhergehenden parallelen Teiländerung des Flächennutzungsplans ist daher, an dem bereits im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 als Vorranggebiet festgelegten großflächigen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahne“ ein Industriegebiet für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf und herausragender Bedeutung für das Gebiet der gesamten Planungsregion Havelland-Fläming zu entwickeln, Unternehmen aus Industrie und Gewerbe anzusiedeln und damit Arbeitsplätze zu schaffen. Die Erschließung soll über die Bundesstraße B 102 erfolgen. Im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit wollen beide Kommunen ihre wirtschaftliche Basis durch die gezielte Ansiedlung von Unternehmen mit nachhaltiger Wertschöpfung stärken.

Die geplante bauliche Entwicklung soll in enger Kooperation mit der Stadt Brandenburg an der Havel erfolgen, da der gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte beide Territorien umfasst. Dennoch muss

⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf vom 26.06.2025

das städtebauliche Planungskonzept den Umstand berücksichtigen, dass ggf. zeitliche Differenzen zwischen den Planverfahren der beiden Kommunen entstehen. Da dieser Umstand nicht dazu führen soll, dass Entwicklungen am Standort verzögert oder verhindert werden, hat sich die Gemeinde Kloster Lehnin dafür entschieden, die zwischen dem im Regionalplan ausgewiesenen gewerblich-industriellen Vorsorgestandort und dem Solarpark Reckahn gelegenen Flächen in den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten“ einzubeziehen und dessen räumlichen Geltungsbereich um ca. 40 ha in westliche Richtung zu vergrößern, um eine unzerschnittene Baufläche von 100 ha auf ihrem Territorium anbieten zu können. **Aufgrund dieser Erweiterung, die noch nicht Gegenstand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Kloster Lehnin ist, ergibt sich das Erfordernis der vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten.**

1.2 Rechtliche Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Dabei soll er die Nutzung aller Flächen so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Flächennutzungsplan drückt somit den planerischen Willen der Gemeinde über die baulichen und sonstigen Nutzungen des Gemeindegebietes aus. Durch integrierte landschaftsplanerische Aussagen sichert er die erforderlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und dient damit der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Der Flächennutzungsplan stellt alle raumrelevanten Maßnahmen und Vorhaben in zeichnerischer und textlicher Form dar. Er übernimmt gleichzeitig auch eine koordinierende Funktion, da alle relevanten Fachbelange angemessen berücksichtigt und abgestimmt werden. Alle weiteren bauleitplanerischen Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als für die Bebauungspläne vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans und es ergeben sich keine Ansprüche (beispielsweise auf die Erteilung einer Baugenehmigung) aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Eine unmittelbare Bindungswirkung entfaltet der Flächennutzungsplan hingegen i.d.R. gegenüber den bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung beteiligten Behörden und Stellen, die Träger von öffentlichen Belangen (TÖB) sind. Sofern diese während des Aufstellungsverfahrens keinen Widerspruch erhoben haben, müssen sie ihre Planungen dem Flächennutzungsplan anpassen.

Rechtsgrundlagen der Darstellungen der Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnin sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

1.3 Lage des Änderungsbereiches

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnin umfasst die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriestandort Priepferichten“.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Randbereich des Gemeindegebietes der Gemeinde Kloster Lehnin an der Gemeindegrenze zur Stadt Brandenburg an der Havel und westlich angrenzend an die Bundesstraße B 102, unmittelbar im Bereich der Anschlussstelle Brandenburg der Bundesautobahn BAB 2.

1.4 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Gemäß Aufstellungsbeschluss Nummer 3898/25 der Gemeinde Kloster-Lehnin vom 23.09.2025 ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriestandort Priepferichten“ gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan in den OT Krahne und Prützke im Parallelverfahren zu ändern.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.10.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Kloster Lehnin.

Frühzeitige Beteiligung zur FNP-Änderung

Die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die benachbarten Gemeinden werden frühzeitig an der Planung zu beteiligt.

Beteiligung zur Entwurfsfassung der FNP-Änderung

Nach Billigung durch den Gemeinderat der Gemeinde Kloster Lehnin findet die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden statt.

Abwägung der in das Planverfahren einzustellenden Belange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierzu wird durch den Gemeinderat der Gemeinde Kloster Lehnin nach Abschluss der formellen Beteiligung der Abwägungsbeschluss gefasst.

Feststellungsbeschluss

Mit dem Feststellungsbeschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Kloster Lehnin wird das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans abgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen. Mit dem Beschluss über eine Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans kann die Gemeinde auch bestimmen, dass der Flächennutzungsplan in der Fassung, die er durch die Änderung oder Ergänzung erfahren hat, neu bekannt zu machen ist.

2. Übergeordnete planerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Für die kommunale Bauleitplanung besteht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Diese sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019 und im Regionalplan Havelland-Fläming verankert. Der Regionalplan Havelland-Fläming 2020 ist aufgrund der Urteile des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 5. Juli 2018 unwirksam geworden. Damit liegen für die Planungsregion aktuell der Sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Inkraftgetreten am 23.12.2020), der Sachliche Teilregionalplan Windenergienutzung 2027 (Inkraftgetreten am 23.10.2024) sowie der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vor, der in der Fassung des 2. Entwurfs am 25.06.2026 durch die Regionalversammlung als Satzung beschlossen und der Gemeinsamen Landesplanung (GL) Berlin Brandenburg zur Genehmigung vorgelegt wurde.

Zum Plangebiet beinhaltet der als Satzung beschlossene Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2026 folgende Festlegung:

Z 1.2 Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte

(1) Als großflächiger gewerblich-industrieller Vorsorgestandort wird in der Region Havelland-Fläming der folgende Standort festgelegt:

Brandenburg an der Havel-Paterdamm / Kloster Lehnin-Krahne

(2) Großflächige gewerblich-industrielle Vorsorgestandorte dienen der langfristigen Flächenvorsorge für gewerblich-industrielle Ansiedlungen mit großem Flächenbedarf und herausragender Bedeutung für das Gebiet der Region. In ihnen sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion nach Satz 1 nicht vereinbar sind.

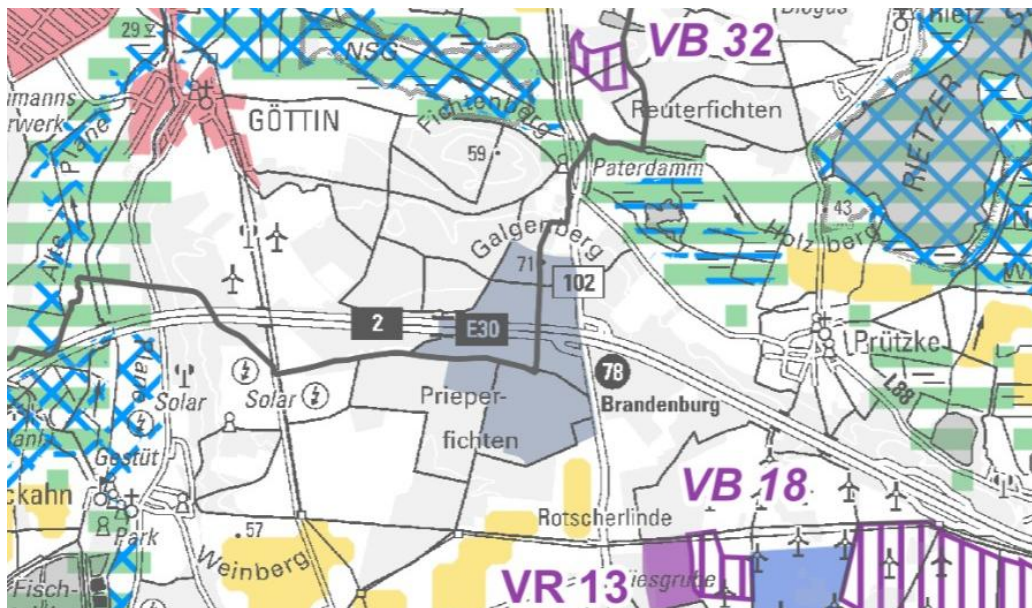


Abbildung 1: Auszug aus dem als Satzung beschlossenen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 vom 26. Juni 2026

Großflächige gewerblich-industrielle Standorte sind im Regionalplanentwurf als Ziel der Raumordnung festgelegt. Die Festlegung bewirkt die Bindungswirkung nach § 4 Absatz 1 ROG. Für die Träger der Planungshoheit entsteht die Anforderung, ihre Bauleitplanung im Sinne der Zielvorgabe anzupassen.

Diesem Sachverhalt wird mit der Aufstellung des vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnin Rechnung sowie der parallelen 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Brandenburg an der Havel Rechnung getragen.

2.2 Städtebauliche Rahmenplanungen der Gemeinde Kloster Lehnin

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Gemeinde Kloster Lehnin⁵

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Kloster Lehnin vom 31.05.2023 beinhaltet folgende Aussage: „Die Gemeinde verfügt über vier Gewerbegebiete mit guter Auslastung sowie weitere kleinere Gewerbeflächen. Die Kapazitätsgrenzen sind teilweise bereits erreicht, weswegen die Gemeinde Kloster Lehnin mittel- bis langfristig die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Gewerbepark Damsdorf“ um 15 ha und „Gewerbegebiet Rietzer Berg“ um ca. 47 ha plant sowie die Neuausweisung des gewerblich-industriellen Vorsorgestandortes Krahne/Göttin (insg. rund 400 ha) positiv mitbegleitet.“ und weist die Entwicklung des gewerblich-industriellen Vorsorgestandortes Krahne / Göttin als Handlungsfeld aus. Diesem Sachverhalt wird mit der Aufstellung des vorliegenden Teiländerung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Kloster Lehnin Rechnung getragen.

Konzept zur Festlegung zentraler Versorgungsbereiche nach LEP HR + Prüfung geplanter Einzelhandelsentwicklungen in der Gemeinde Kloster Lehnin⁶

Mit dem Beschluss des Strategiepapiers zur Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Kloster Lehnin wird mit der Fixierung der Sortimentsstruktur und der Festlegung vorhandener zentraler Versorgungsbereiche der kommunalpolitische Wille der künftigen Einzelhandelsstruktur bzw. –entwicklung insbesondere für den großflächigen Einzelhandel fixiert. Das Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Kloster Lehnin wird durch einen Beschluss der Gemeindevertretung zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Damit werden die kommunalen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich mindestens mittelfristig definiert.

Zukünftige (großflächige) Einzelhandelsvorhaben sollen vorrangig innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entwickelt werden. Gleichzeitig sollen Einzelhandelsentwicklungen in anderen Standortlagen begrenzt bzw. aktiv gesteuert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind grundsätzlich nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Kloster Lehnin zur Ansiedlung und Erweiterung zulässig. Der Verträglichkeits- und Tragfähigkeitsnachweis ist unter Beachtung der raumordnerischen Vorgaben zu erbringen. Nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt sind als Ergänzung auch in siedlungsintegrierten Lagen zulässig, da diese nicht als strukturprägend zu werten sind und der ergänzenden Grundversorgung dienen. Zentrenrelevante Randsortimente werden auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Lärmaktionsplanung⁷

Des Weiteren liegt für die Gemeinde Kloster Lehnin eine Lärmaktionsplanung vor (Abschluss Lärmaktionsplan Stufe 3 am 18.07.2018, Entwurf Lärmaktionsplanung Stufe 4 vom 16.05.2024), die eng mit der Verkehrsentwicklungsplanung der Gemeinde (Stand März 2023)⁸ verbunden ist. Die Lärmaktionsplanung konzentriert sich auf den Straßenverkehrslärm, von dem auch das Plangebiet betroffen ist. Das Maßnahmenkonzept der Stufe 4 des Lärmaktionsplans umfasst neben der Beantragung lärmmindernder Maßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger und der Festlegung Ruhiger Gebiete auch die Prüfung einer Verdichtung der Waldbereiche als Schutzzonen zwischen den Ortslagen und den Autobahnen und die Neuanlage von Immissions-Schutzwald entlang der Autobahn⁹.

⁵https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/55cac0212f2af56a38787da0364decc043310/Endfassung_INSEK_Kloster_Lehnin.pdf

⁶https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/55cac0212f2af56a38787da0364decc043310/Kloster_Lehnin_Konzept_Festlegung_ZVB_HFR_221010.pdf

⁷https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/55cac0212f2af56a38787da0364decc043310/Schlussbericht_2024-05-16_Kloster_Lehnin_LAP_4.pdf

⁸https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/55cac0212f2af56a38787da0364decc043310/230421_VEP_Kloster-Lehnin_Text.pdf

⁹https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/55cac0212f2af56a38787da0364decc043310/vep_a_4_5_immissionsschutzwald.pdf

2.3 Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind

Aufgrund der Funktion des Flächennutzungsplans, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen, sind die für den Standort relevanten Fachplanungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, erst auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu beachten. Dies betrifft im Einzelnen:

- Straßenrechtliche Beschränkungen
- Planfestgestellte Kompensationsmaßnahmen der Straßenbauverwaltung
- Wald
- Vorhandene Leitungstrassen.

3. Geänderte Darstellungen des Flächennutzungsplans

Grundlage für städtebauliche Planungen im Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin ist momentan noch der seit 2007 wirksame Flächennutzungsplan. Die seither durchgeführten Teiländerungen betreffen nicht den vorliegenden Änderungsbereich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin ist der Bereich der vorliegenden Teiländerung überwiegend als Fläche für Wald und zu einem kleinen Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

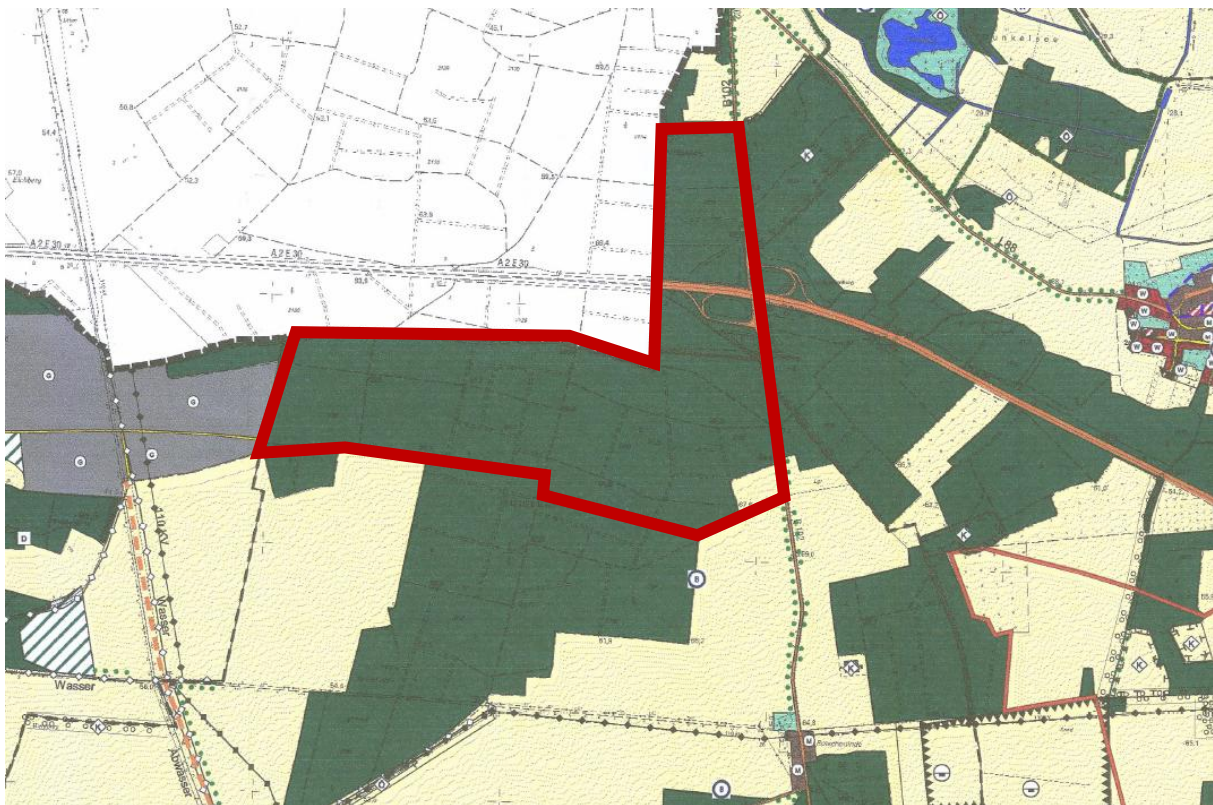


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin

Die Gemeinde hat am 13.05.2025 die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen. Die Einleitung des Verfahrens resultierte aus veränderten Planungsabsichten und neuen regionalen Entwicklungen. Die Entwurfsfassung der Gesamtfortschreibung berücksichtigt jedoch lediglich den bereits im Regionalplan Havelland – Fläming 3.0 enthaltenen gewerblich-industriellen Vorgestandort als geplante gewerbliche Baufläche, so dass unabhängig vom Verfahrensfortschritt der Gesamtfortschreibung eine erneute Teiländerung erforderlich ist.

Num-mer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	FNP 2007
G1	Krahne	1, 10	Flur 1: 15, 105-113, 114 (t. w.), 115-133, 135, 138 (t. w.) Flur 10: 82-88, 90-92 (t. w.), 93-123	780.500	Waldfläche

Abbildung 3: Auszug aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin

Num-mer	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)	FNP 2007
G1	Prützke	1, 7	Flur 1: 265, 289, 293 (t. w.) Flur 7: 60, 67-73, 75-77, 83-86, 88, 195-213	278.000	Waldfläche

Abbildung 4: Auszug aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin

G1 Das geplante Vorhaben betrifft ein Gebiet in der Gemeinde Kloster Lehnin, das als Gewerbe- und Industriefläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer gestaffelten Gebäudehöhe bis zu 40 m ausgewiesen werden soll. Die Erschließung erfolgt über die B 102. Auf dem Gelände und in der Umgebung sollen erneuerbare Energien gewonnen und möglichst direkt für das Gebiet nutzbar gemacht werden, ggf. mit lokalen Speichern. Bereits erfolgte Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen müssen erhalten oder erneut kompensiert werden. Das Gebiet ist derzeit überwiegend Wald gemäß dem Waldgesetz Brandenburg (LWaldG). Eine Waldumwandlung bedarf der Genehmigung der Forstbehörde und muss über den Bebauungsplan erfolgen. Es bestehen zudem besondere Waldfunktionen (z. B. Lärmschutzwald, ökologisch wertvoller Wald, Wald im Mooreinzugsgebiet), die berücksichtigt werden müssen. Das Gewerbegebiet wird in Kooperation mit der Stadt Brandenburg an der Havel erarbeitet. Es umfasst dabei im Wesentlichen den Bereich des Vorsorgestandortes für Gewerbe und Industrie gemäß 2. Entwurf zum Regionalplan „Havelland - Fläming 3.0“ auf dem Gebiet der Gemeinde Kloster Lehnin.

Abbildung 5: Auszug aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin

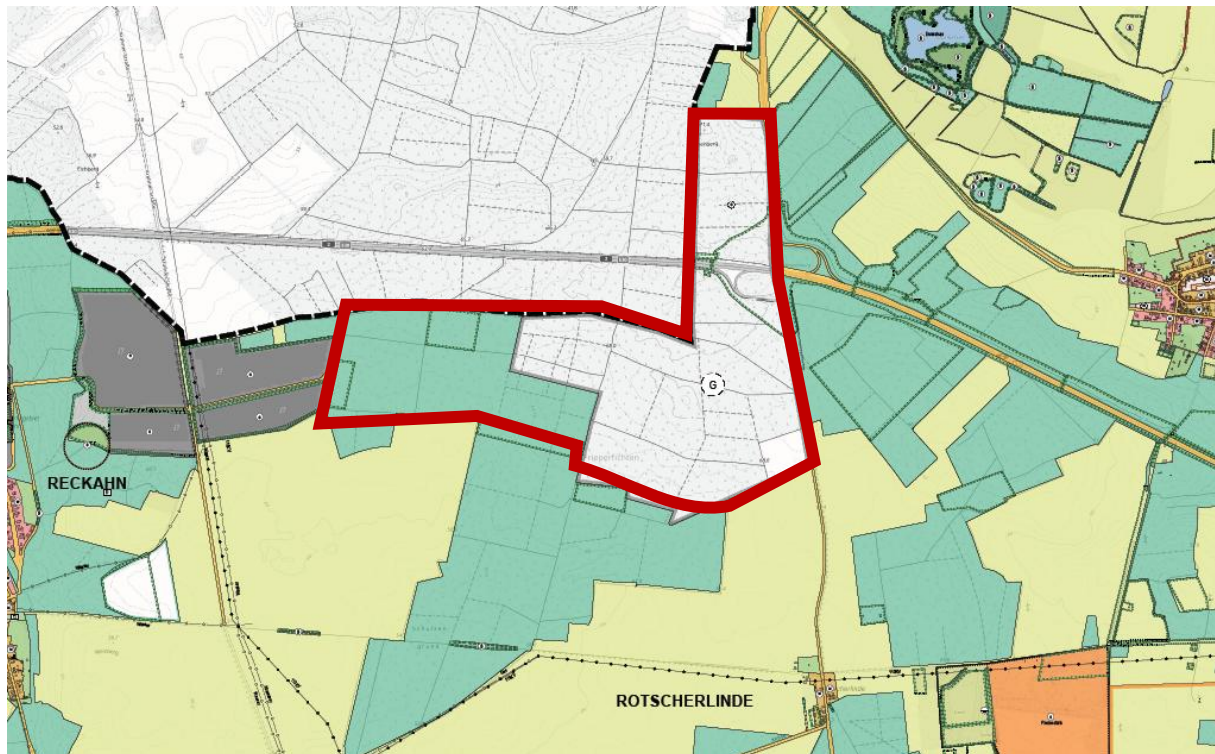


Abbildung 6: Auszug aus dem Entwurf der Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan der Gemeinde Kloster Lehnin

Zur weiteren gewerblichen Entwicklung wird auf den Gemarkungen Krahne und Prützke westlich der B 102 nördlich und südlich der Anschlussstelle Brandenburg ein großflächiger Gewerbe- und Industriestandort geplant, der in der Teiländerung des Flächennutzungsplans als geplante gewerbliche Fläche im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt ist.

Die im parallel aufgestellten Bebauungsplan ggf. festzusetzenden Differenzierungen in Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und Industriegebiete nach § 9 BauNVO, Verkehrs-, Ver- und Entsorgungs- sowie Grünflächen werden nicht separat dargestellt, da der Flächennutzungsplan nur die Grundzüge der beabsichtigten Art der Bodennutzung wiedergibt.

Nummer	Gemarkung	Flur	Größe	FNP 2007
G1	Prützke	1	ca. 3 ha (TF Nord)	Waldfläche
G1	Prützke	7	ca. 15 ha (TF Nord)	Waldfläche
G1	Prützke	7	ca. 4 ha (TF Süd)	Waldfläche
G1	Krahne	1	ca. 87 ha (TF Süd)	Waldfläche
G1	Krahne	10	ca. 29 ha (TF Süd)	Waldfläche
G1	Krahne	10	ca. 3 ha (TF Süd)	Fläche für Landwirtschaft

4. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Im nachfolgenden werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf diese Belange dargelegt.

4.1 Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung im Umfeld des Gewerbe- und Industriestandortes beträgt:

- im Süden ca. 800 m bis zum Ortsteil Rotscherlinde der Gemeinde Kloster Lehnin (gemischte Bauflächen)
- im Osten ca. 1.500 m bis zum Ortsteil Prützke der Gemeinde Kloster Lehnin (Wohnbauflächen)
- im Norden ca. 750 m bis zur Siedlung Paterdamm der Stadt Brandenburg an der Havel (Bestandsbebauung als Splittersiedlung im Außenbereich)
- im Südwesten ca. 1.350 m bis zum Ortsteil Reckahn der Gemeinde Kloster Lehnin (Wohnbauflächen)
- im Nordwesten ca. 1.900 m bis zum Ortsteil Göttin der Stadt Brandenburg an der Havel (Wohnbauflächen südliche Krahner Straße).

Mit diesen Abständen wird bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Vorsorgegrundsatz zur räumlichen Trennung von (schutzbedürftigem) Wohnen und (störendem) Gewerbe Rechnung getragen.

Zusätzliche detaillierte Regelungen zum Immissionsschutz erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben.

4.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, da keine Flächen überplant werden, die potenziell für die Wohnraumversorgung nutzbar wären.

4.3 Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung, da keine speziell hierfür vorgesehenen Flächen überplant werden.

4.4 Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Prieperfichten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Sachverhalte, da weder vorhandene Ortsteile oder zentrale Versorgungsbereiche überplant noch deren Fortentwicklung behindert wird.

4.5 Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Etablierung des neuen Industriegebietes ergeben sich Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Es sind jedoch keine erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung betroffen. Baudenkmale befinden sich mehr als 1 km

vom Plangebiet entfernt. Potenzielle Auswirkungen aufgrund der geplanten maximalen Bauhöhen auf die umliegenden Ortslagen werden in der weiteren Planung geprüft und im Umweltbericht dokumentiert.

Nicht bekannte Bodendenkmale können jederzeit bei Erdarbeiten auftreten. Soweit in der Bauausführungsphase relevante Bodenfunde entdeckt werden, sind die im Baugenehmigungsverfahren festgelegten Bestimmungen einzuhalten. Bodendenkmale sind nach den rechtlichen Vorschriften zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Die dazu erforderlichen Maßnahmen bestimmt die zuständige Behörde im Rahmen der Zumutbarkeit.

4.6 Auswirkungen auf die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferfichten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. religiösen Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

4.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß § 2a BauGB ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Natur und Landschaft
- Kultur- und Sachgüter

dargestellt und bewertet.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird um Äußerung zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil C-2).

Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Daher wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriestandort Priepferfichten“ verwiesen.

4.8 Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft

Das städtebauliche Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus der Tatsache, dass aktuell keine vergleichbaren Flächen für gewerblich-industrielle Großansiedlungen in der Planungsregion Havelland-Fläming zur Verfügung stehen. Bereits auf der Ebene der Regionalplanung wurde eine umfassende Standortalternativenprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis der Vorsorgestandort „Brandenburg an der Havel – Paterdamm / Kloster Lehnin – Krahn“ als einziger derartiger Vorsorgestandort in der Planungsregion festgelegt wurde ¹⁰.

Darüber hinaus liegt es im öffentlichen Interesse der Gemeinde Kloster Lehnin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung hochwertiger Arbeitsplätze vor Ort zu schaffen. Aufgrund des sich

¹⁰ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming: Regionalplan Havelland-Fläming 3.0, 2. Entwurf vom 26.06.2025

abzeichnenden Strukturwandels u.a. im benachbarten Mittelzentrum, von dem auch Arbeitsplätze Kloster Lehniner Einwohner betroffen sein werden, sieht die Gemeinde Kloster Lehnin mit dem Standort Priepferichten Chancen für einen wirtschaftlichen Neuanfang.

Eine aktive Wirtschaftsentwicklung sichert die Zukunft der Gemeinde Kloster Lehnin. Studien zeigen, dass Kommunen, die Raum für Gewerbe schaffen, ihre Attraktivität für Unternehmen und Fachkräfte erhöhen. Damit wachsen Steueraufkommen und Arbeitsplätze, was direkt Einfluss auf Lebensqualität und Infrastruktur hat. Für Kloster Lehnin dürfte dies bedeuten, dass bei einer Umsetzung des gewerblichen Standortes Priepferichten, diese die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinde stärkt. Straßen, Schulen, Freizeitangebote und öffentliche Dienstleistungen profitieren. Die Möglichkeit, auf wirtschaftliche Veränderungen zu reagieren, verhindert, dass die Gemeinde gegenüber anderen Standorten an Boden verliert. Der Anschluss an überregionale Entwicklungstrends bleibt erhalten.

4.9 Auswirkungen auf die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

Es ist beabsichtigt, das neue Industriegebiet mit einer Haltestelle an die Buslinie 581 anzubinden, die am Bahnhof Brandenburg an der Havel einen Übergang zum schienengebundenen Verkehr besitzt.

Hinsichtlich des Güterverkehrs besitzt der Änderungsbereich einen enormen Standortvorteil, da er sich unmittelbar an der Anschlussstelle Brandenburg der Bundesautobahn BAB 2 und der Bundesstraße B 102 befindet.

4.10 Auswirkungen auf die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferichten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

4.11 Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferichten wird dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Kloster Lehnin vom 31.05.2023 Rechnung getragen.

Dem Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung für die Gemeinde Kloster Lehnin wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme untergeordneter Werksverkaufseinrichtungen ansässiger Unternehmen entsprochen.

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird der Suchraum der Lärmaktionsplanung Stufe 4 zur Ausweisung von Schutzwald im 200 m- Korridor nördlich der BAB 2 überplant. Dies betrifft ausschließlich Flächen, die als Lärmschutzwald gemäß Waldfunktionskarte des Landes Brandenburg gemäß § 26 Abs. 4 LWaldG festgelegt sind (vgl. Punkt 4.15 zur Teiländerung des Flächennutzungsplans).

4.12 Auswirkungen auf die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Zur Vermeidung von Hochwasserschäden sind grundstücksbezogene Anlagen zur Versickerung, Nutzung, Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser zu errichten.

4.13 Auswirkungen auf die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferichten hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die o.g. Belange, da keine hierfür relevanten Flächen überplant oder beeinträchtigt werden.

4.14 Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferfichten ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen. Derartige Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

Im neuen Industrie- und Gewerbegebiet selbst wird eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen gewährleistet, indem im parallel aufzustellenden Bebauungsplan die festgesetzte Grundflächenzahl dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO entspricht sowie Pflanzgebote und Randeingrünungen festgesetzt werden.

4.15 Auswirkungen auf den Wald

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans für den Gewerbe- und Industriestandort Priepferfichten wird Waldfläche mit anderen Nutzungen überplant.

Die Inanspruchnahme von Waldflächen erfordert eine Waldumwandlung nach den Bestimmungen des Brandenburgischen Waldgesetzes. Die hierfür notwendigen Genehmigungen sowie gegebenenfalls erforderliche Ersatzaufforstungen oder sonstige Kompensationsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmt.

Art und Umfang der Waldinanspruchnahme sowie die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen werden im Umweltbericht zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriestandort Priepferfichten“ und in den weiteren Fachgutachten konkretisiert.

4.16 Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung

Der Änderungsbereich muss verkehrs- und medientechnisch neu erschlossen werden.

4.17 Auswirkungen auf Nutzungs- und Eigentümerverhältnisse

Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplans sind grundsätzlich wegen deren Grobkörnigkeit nicht grundstücksbezogen oder parzellenscharf. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan entfaltet in der Regel keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber dem Bürger.