

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage  
Am Mühlenberg Briest“  
Stadt Havelsee, Ortsteil Briest**

Begründung zum Vorentwurf

Planträger: Amt Beetzsee  
Chausseestraße 33 b  
14778 Beetzsee

Entwurfsverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro Hirt  
Friedrich-Ebert-Ring 91  
14712 Rathenow  
Tel. 03385 53406-5  
[planung@unternehmensgruppe-hirt.de](mailto:planung@unternehmensgruppe-hirt.de)

Stand 15.07.2024

Inhalt	Seite
<b>1. Planungsvoraussetzungen</b> .....	3
1.1 Veranlassung .....	3
1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes .....	3
1.3 Rechtliche Grundlagen .....	4
1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes .....	5
1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf .....	5-6
1.5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung.....	6
1.5.2 Flächennutzungsplan .....	6
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	7
<b>3. Bestandsbeschreibung</b> .....	8
3.1 Nutzung .....	8
3.2 Denkmalschutz / Archäologie .....	9
3.3 Verkehr .....	9
3.4 Eigentumsverhältnisse .....	9
3.5 Gelände/Boden/ Hydrologie .....	10
3.6 Artenschutz .....	10-11
3.7 Altlasten.....	11
3.8 Kampfmittel .....	11
3.9 Wohnbevölkerung / Soziale Infrastruktur.....	11
3.10 Überschwemmungsgebiete.....	12-13
3.11 Flächenbilanz .....	14
<b>4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b> .....	14
4.1 Schutzgutbetrachtung.....	15-16
4.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
4.3 Kompensation der zu erwartenden Eingriffe.....	16-17
<b>5. Bestehende Planungen</b> .....	18
5.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	18-19
5.2 Verbindliche Bauleitplanung .....	19
<b>6. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landes- u. Regionalplanung</b> .....	20
6.1 Raumordnung und Landesplanung.....	20-21
6.2 Regionalplanung.....	21
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	22
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	22-23
7.2 Überbaubare Grundstücksflächen.....	23
7.3 Verkehrsflächen.....	23
7.4 Grünordnung.....	23
7.4.1 Festsetzung private Grünflächen.....	23
7.5 Örtliche Bauvorschriften.....	24
<b>8. Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	24
8.1 Ver- und Entsorgung .....	24
8.2 Bodenordnung .....	24
<b>9. Flächenbilanzierung</b> .....	25

<b>10.</b>	<b>Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens .....</b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>26</b>

# 1. Planungsvoraussetzungen

## 1.1 Veranlassung

Anlass der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von drei Einfamilienhäusern.

Laut der Landesentwicklungsplanung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in einer Gemeinde begrenzt. Hier liegt die geplante Siedlungsfläche im Anschluss eines vorhandenen Siedlungsgebietes.

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der Ortsteil Briest profitiert mit jedem Zuzug von jungen Familien, ein soziales Dorfleben wird gestärkt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen in ihrer Sitzung am 15.09.2022 dazu den Aufstellungsbeschluss gemäß § 13 b BauGB gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt für das Amt Beetzsee am 06.11.2022 mit Nummer 11/2022.

Gemäß der Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgericht Nr. 59/2023 vom 18. Juli 2023 ist der § 13 b mit dem Unionsrecht unvereinbar, das heißt das Freiflächen außerhalb des Siedlungsgebietes einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Aus diesem Grund wird dieses Verfahren im Normalverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan einer Änderung unterzogen.

## 1.2 Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO die Bebauung von drei Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Ein weiteres Ziel ist die geordnete Erschließung des Plangebietes durch die städtebauliche Neuordnung einer Freifläche.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollten die Probleme, die durch die Planung ausgelöst werden können, in gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander auch untereinander im Hinblick auf ein nachhaltiges Gesamtkonzept gelöst werden.

Bei der Wahl des Planungsinstrumentes kommt ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren zur Anwendung, da ein konkretes Vorhaben zum Bau von drei Einfamilienhäusern durch den Vorhabensträger umgesetzt werden soll.

Der Bebauungsplan hat den Zweck für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Überbauung des Grundstückes
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung

zu regeln.

### 1.3 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen zum Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wurde;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts, Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 05. März 2024. GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 14)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I.S 123), das zuletzt durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

## 1.4 Angaben zur Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Rand des Ortsteiles Briest der Stadt Havelsee an der L 962, nördlich des Wohngebietes Am Mühlenberg.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch eine Freifläche,
- im Westen durch ein Privatgrundstück mit Gebäuden
- im Osten durch die Landesstraße L 962
- im Süden durch das Wohngebiet „Am Mühlenberg“



Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteiles Briest der Stadt Havelsee (rot umrandet) Grundlage DTK10 Blatt 3540 \_SO Brandenburg an der Havel Plaue copyright ©, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2023 (Grundaktualität 12.01.2022)

## 1.5 Anmerkung zum Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 15.09.2022 mit Beschluss – Nr. 54/2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“ gemäß § 2 Abs. 1 (BauGB) beschlossen.

Der Beschluss beinhaltete die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt für das Amt Beetzsee Nr. 11/2022 vom 06. November 2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß der Pressemitteilung des Bundesverwaltungsgericht Nr. 59/2023 vom 18. Juli 2023 ist der § 13 b mit dem Unionsrecht unvereinbar, das heißt das Freiflächen außerhalb des Siedlungsgebietes einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13 b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Aus diesem Grund wird dieses Verfahren im Normalverfahren mit Umweltprüfung weitergeführt.

Um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu entsprechen wird der Flächennutzungsplan einer Änderung unterzogen.

Der geänderte Aufstellungsbeschluss zur Verfahrensänderung, sowie der Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gleichzeitig mit dem Beschluss über die frühzeitige Offenlage gefasst.

### **1.5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Mit dem Vorentwurf der Planung des Bebauungsplanes erfolgt hiermit eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

### **1.5.2 Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Havelsee liegt ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan, Stand 06.07.2006 vor. Dieses Gebiet wird momentan als Mischgebiets,- bzw. Grünfläche ausgewiesen.

Er bedarf im Bezug auf den B-Plan „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“ einer Änderung.

Dem Planungsziel für die Aufstellung des B-Planes folgend wird im FNP die Fläche des geplanten Vorhabens gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung erfolgt für diesen Bereich im Parallelverfahren und § 8 Abs. 3 BauGB.

Dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes kann somit entsprochen werden.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.080 m<sup>2</sup>.

Folgende Flurstücke 671, 675, 673, tw. 672, 674, 678 der Gemarkung Briest, Flur 1, bilden den Geltungsbereich.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Grundlage Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Stand 01.07.2024 (Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten: Land Brandenburg)

### 3. Bestandsbeschreibung

#### 3.1 Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit eine unbebaute Freifläche. Die Landesstraße sowie das Wohngebiet „Am Mühlenberg“ grenzt direkt an. Das Plangebiet wird über die Erschließungsstraße des Wohngebietes „Am Mühlenberg“ erschlossen.



Abb. 3: Lage- und Höhenplan, Ausschnitt,  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur Dipl. Ing. (FH) Stefan Kegler, Rathenow  
Stand 29.05.2024

### 3.2 Denkmalschutz / Archäologie

Für die Grundstücke im Plangebiet besteht kein Denkmalschutz.  
Die festgesetzten Bodendenkmale liegen außerhalb des Plangebietes.

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden.

Dieser Hinweis wurde auf der Planzeichnung vermerkt.

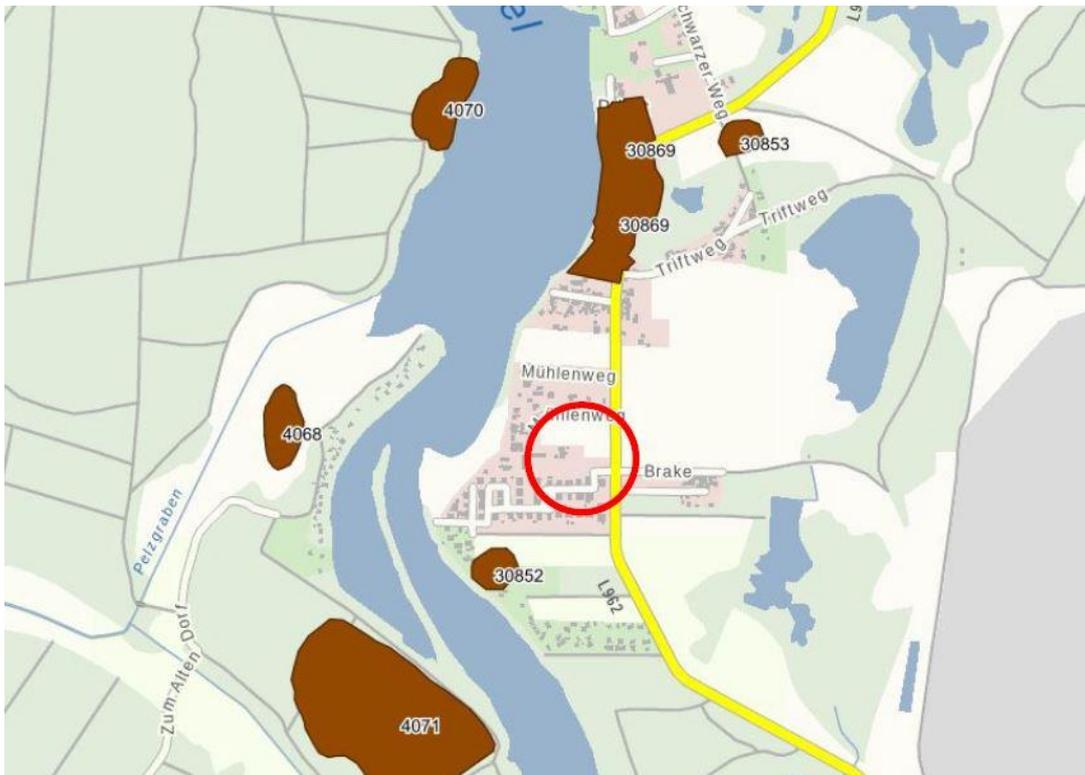


Abb. 4: Ausschnitt aus Themenkarte Bodendenkmale  
Grundlage: Geoportal Brandenburg, Erstellungsdatum: 28.06.2024

### 3.3 Verkehr

An das regionale Verkehrsnetz ist das Plangebiet durch die Erschließungsstraße des Wohngebietes „Am Mühlenberg“ über die L 962 angeschlossen. Fußläufig gibt es von dem Ortsteil Briest aus einen angeschlossenen Fußweg. Direkt am Plangebiet befindet sich eine Bushaltestelle, durch die das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angebunden ist.

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum der Baugemeinschaft Puhmann, bzw. werden durch sie rechtmäßig erworben.

### 3.5 Gelände, Boden, Hydrologie

Das Plangebiet ist in der Gesamtheit der geplanten Anlagen, unter Berücksichtigung der topographischen und hydrologischen Verhältnisse, der geotechnischen Kategorie 1 (GK 1) zuzuordnen.

Geprägt wurde dieses Gebiet vor allem durch die Weichselkaltzeit, die vor über 10.000 Jahren endete. Gletschermassen und Schmelzwasserströme formten die Landschaft. Endmoränenzüge, Grundmoränen, Sanderflächen und breite Urstromtäler blieben zurück.

Das Planungsgebiet befindet sich räumlich in einer weichselzeitlichen Niederung mit Niederterrassen der Urstromtal- und Flussgebiete, inklusive ihrer Nebentäler und periglaziär-fluviatilen Äquivalenten.

Die Oberflächengeologie ist vorwiegend durch Sedimente der Bach- und Flussauen geprägt, insbesondere bestehend aus Sanden der Urstromtäler und Niederterrassen sowie deren diluvial-fluviatilen Äquivalente einschließlich holozäner Anteile.

Das Erkundungsareal lässt sich höhenmäßig, nach Unterlage 2.7 bzw. einer erfolgten GPS-Einmessung, bei ca. 31,0 m NHN einordnen.

Nach Auswertung der Baugrundaufschlüsse ergibt sich folgende allgemeine Bodenschichtung:

Oberboden	(Schicht I)
Sande	(Schicht II)

Grundwasser wurde in einer Tiefe von 2,8 – 2,9 m angetroffen.

Nach einer statistisch unteretzten Prognose des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg wird für einen Hochwasserstand mit einer Wiederkehrwahrscheinlichkeit von 100 Jahren (HW 100) im betreffenden Flussabschnitt der Havel (Unterpegel) eine Maximalordinate HGW: von 29,82 m ü. NHN ausgewiesen, der am Baustandort als höchster, zu erwartender Grundwasserstand anzusehen ist. Schichtenwasser wurde nicht angetroffen.

Der Bauherr hat die Baugrundverhältnisse auf die Eignung für die jeweiligen Bauvorhaben gutachterlich überprüfen zu lassen. Auf dieser Grundlage sind die Bauvarianten und statischen Erfordernisse abzustimmen.

Im Rahmen der Überprüfung im B-Planverfahren wurde eine Baugrunderkundung von der Ingenieurgesellschaft Fischer GmbH mit Datum des Berichtes vom 25.05.2023 durchgeführt. Hier wird eine Standsicherheit des geplanten Bauwerkes, bei Einhaltung der gründungstechnischen Empfehlungen und fachgerechter Ausführung der Erd- und Gründungsarbeiten gewährleistet.

### 3.6 Artenschutz

Für das Plangebiet wurden Artenschutzrechtliche Begehungen (Anlage 1) durch das Büro für naturschutzfachliche Gutachten Dipl. -Biol. Michael Kruse durchgeführt und ein Ergebnisbericht mit Datum vom 21.05.2023 erarbeitet. Folgendes Fazit wurde aus artenschutzrechtlicher und naturschutzfachlicher Sicht gezogen:

*„Im Hinblick auf nach § 7 BNatSchG besonders bzw. streng geschützte Arten sind aufgrund der vorhandenen Strukturen folgende Artgruppen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:*

- *Brutvögel*

*Ein Vorkommen weiterer besonders bzw. streng geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Reptilien, Käfer, Ameisen) kann derzeit aufgrund nicht vorhandener Habitateignung bzw. fehlender Präsenznachweise ausgeschlossen werden. An den zur Fällung vorgesehenen Bäumen sind derzeit keine Strukturen vorhanden, die eine Eignung für Fledermäuse haben.*

*Des Weiteren finden sich im Untersuchungsgebiet keine nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope.*

*Im Hinblick auf eine mögliche Nutzung der zu fällenden Bäume durch Brutvögel (hier: Freibrüter) sollte zur Vermeidung einer möglichen Zerstörung von Niststätten bzw. einer Tötung von Nestlingen (u. a. § 44 (1) 3 BNatSchG) die Fällung außerhalb der Brutzeit, die von Anfang März bis Ende August reicht, vorgenommen werden. Im Ergebnis der Begehungen wurde keine Hinweise auf Bodenbrüter erbracht.“*

(Zitat aus Ergebnisbericht der Artenschutzuntersuchung Naturgut, Dipl.-Biol. Michael Kruse v. 21.05.2023, S. 2 Anlage 1)

### **3.7 Altlasten**

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Potsdam – Mittelmark vom 02.05.2023 sind die Flurstücke im Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Altlastenkataster als Altlastverdachtsfläche registriert.

### **3.8 Kampfmittel**

Die Grundstücke liegen gemäß Stellungnahme des Zentraldienst der Polizei vom 07.06.2023 nach derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Hinweis wurde in der Planzeichnung vermerkt.

### **3.9 Wohnbevölkerung / Soziale Infrastruktur**

Der Ortsteil Briest der Stadt Havelsee hat mit Stand 31.12.2021 326 Einwohner.

Die Ausweisungen von Wohnbauflächen lassen einen gewollten Zuwachs der Bevölkerung seitens der Stadt Havelsee erkennen.

Die Stadt Havelsee umfasst 5 Ortsteile, hier Marzahne, Pritzerbe, Hohenferchesar, Fohrde und Briest. Weiterhin sind 3 Gemeindeteile, hier Seelensdorf, Kützkow und Tieckow angeschlossen.

Die Stadt Havelsee hat mit Stand 31.12.2021 3240 Einwohner. Im Ortsteil Pritzerbe gibt es eine Grundschule, in Fohrde und Hohenferchesar eine Bibliothek und in den Ortsteilen Fohrde und Pritzerbe gibt es Kindertagesstätten.

### 3.10 Überschwemmungsgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht von einem Vorbehaltsgebiet Vorbeugender Hochwasserschutz betroffen.

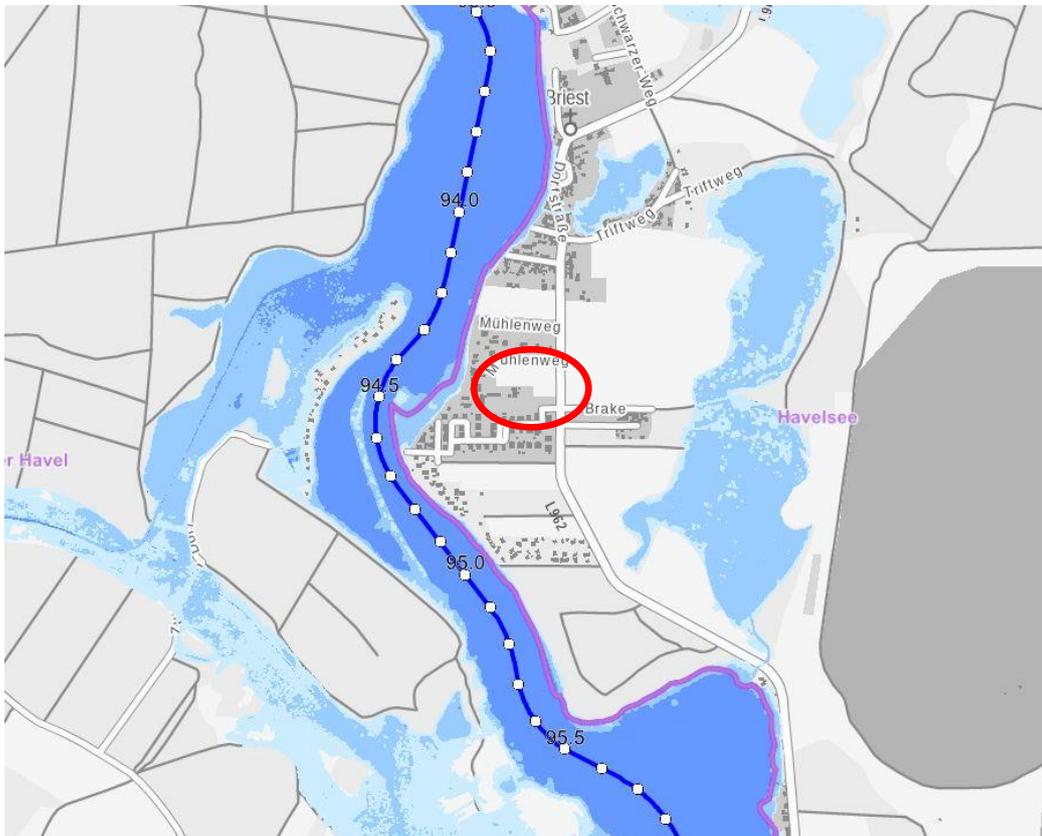


Abb. 5: Gefahrenkarte Hochwasser HQ 10/20 hohe Wahrscheinlichkeit  
Grundlage: Auskunftsplattform Wasser des Landes für Umwelt,  
Erstellungsdatum: 28.06.2024 mit Markierung der Planfläche

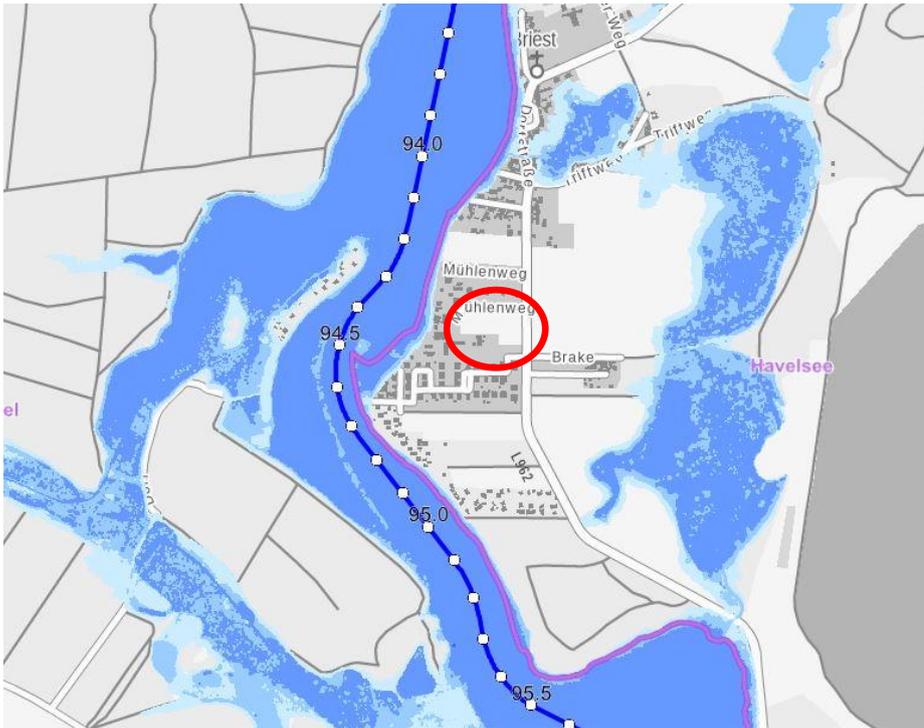


Abb. 6: Gefahrenkarte Hochwasser HQ 100 mittlere Wahrscheinlichkeit  
 Grundlage: Auskunftsplattform Wasser des Landes für Umwelt,  
 Erstellungsdatum: 28.06.2024 mit Markierung des Planfläche

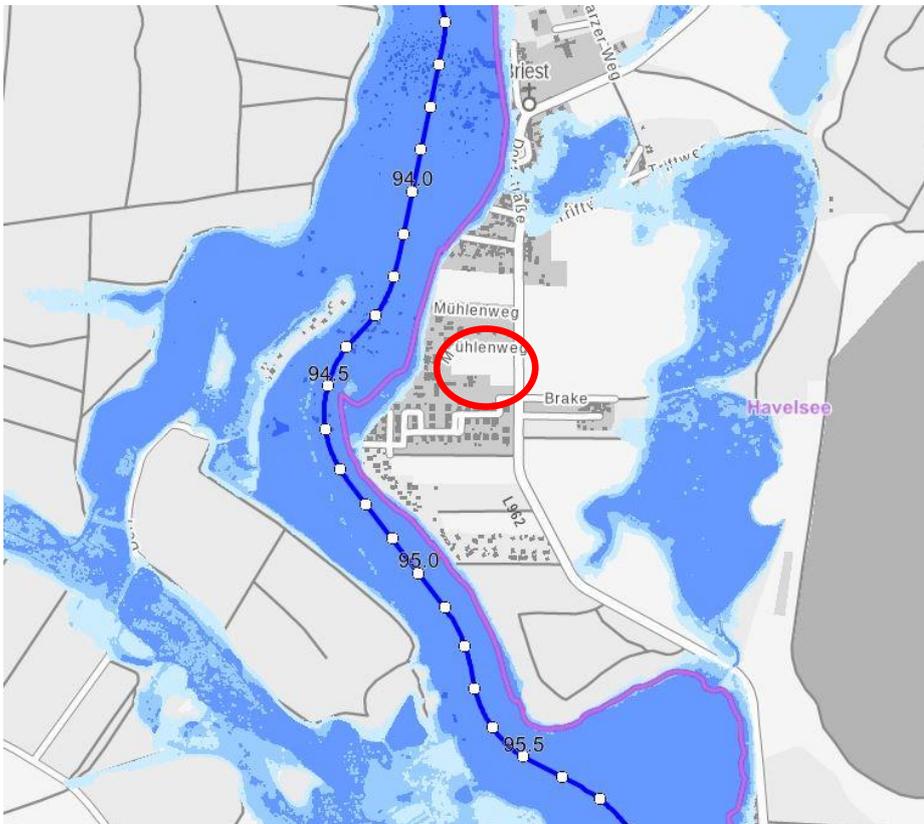


Abb. 7: Gefahrenkarte Hochwasser HQ extrem niedrige Wahrscheinlichkeit  
 Grundlage: Auskunftsplattform Wasser des Landes für Umwelt,  
 Erstellungsdatum: 28.06.2024 mit Markierung der Planfläche

### 3.11 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 5.080 m<sup>2</sup>.  
Derzeit ist der gesamte Geltungsbereich unbefestigt und somit nicht versiegelt.

## 4. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Eingriffsregelung § 1a Abs. 3 BauGB)

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Zur Ermittlung der bau-, anlage-, und betriebsbedingten Beeinträchtigungen wird die Gesamtempfindlichkeit der schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes mit den auslösenden Faktoren des Vorhabens überlagert.

Jede einzelne Beeinträchtigung wird nach folgenden Kriterien bewertet:

- Beeinträchtigungsintensität
- Erheblichkeit (Eingriffstatbestand)
- Eingriffsart und -umfang

Diese Beurteilung folgt dem Weg: Wirkfaktor → Empfindlichkeit des Betroffenen → Betroffenheit.

Die für die einzelnen Funktionen auftretenden Beeinträchtigungen sind je nach ihrer Art unterschiedlich zu gewichten und können demnach auch unterschiedliche Kompensationsmaßnahmen erfordern.

Die Feststellung des **Eingriffstatbestandes** („Erheblichkeit“) gemäß § 14 BNatSchG erfolgt ebenfalls für die einzelnen schutzgutbezogenen Wert- und Funktionselemente und wird jeweils als „gegeben“ oder als „nicht gegeben“ bezeichnet. Gemäß § 14 BNatSchG sind zur Beurteilung des Eingriffs Art, Umfang und zeitlicher Ablauf der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darzustellen. Die Ermittlung der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, des Landschaftsbildes oder des Erholungswertes der Landschaft ist entscheidende Grundlage für die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen. Bei der Feststellung der Beeinträchtigungen sind hier nur die unvermeidbaren erheblichen Auswirkungen zu ermitteln. Beeinträchtigungen, die nicht entscheidungsrelevant sind, werden nicht dargestellt. Dabei ist die Ermittlung unmittelbar mit den im Einzelfall zu berücksichtigenden Erheblichkeitsschwellen in Verbindung zu setzen. Etwaige Summationswirkungen mit anderen Vorhaben wären gleichfalls darzulegen.

Methodische Grundlage für die Konfliktanalyse ist:

- Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2009): Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung

## 4.1 Schutzgutbetrachtung

### Schutzgut Boden

Bezogen auf das Schutzgut Boden und die Lebensraumfunktion ergeben sich durch das Bauvorhaben Konflikte. Ein Eingriff in das Schutzgut Boden findet statt. Es erfolgt ein Lebensraumverlust auf den überbauten und versiegelten Flächen.

### Schutzgut Wasser

Bezogen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen.

### Schutzgüter Biotop, Pflanzen und Tiere

Bezogen auf die Schutzgüter Biotop, Pflanzen und Tiere ergeben sich durch das Bauvorhaben Beeinträchtigungen durch den Lebensraumverlust.

### Schutzgüter Landschaftsbild

Bezogen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung ergeben sich durch das Bauvorhaben keine Beeinträchtigungen.

Es wird festgestellt, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen aus der Bebauung sowie der Anlage von Verkehrsflächen als wesentliche Versiegelungsanteile im Plangebiet resultieren. Mit einer Bebauung der Flächen entsteht ein Teilverlust des Lebensraumes.

Im B-Plan erfolgt die Festsetzung von Wohngebieten. Hier wird die festgesetzte GRZ inkl. der Überschreitungsmöglichkeiten als maßgebliche Bemessungsgrundlage herangezogen. Die rechtlich maximal mögliche Bebauung des Baugrundstücks ist vollständig kompensationspflichtig.

#### WA1

Wohnbaufläche 1.304 m<sup>2</sup>, GRZ 0,3 zzgl. 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen = 0,45

Zu bilanzierende Fläche: 587 m<sup>2</sup>

#### WA2

Wohnbaufläche 1.212 m<sup>2</sup> GRZ 0,3 zzgl. 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen = 0,45

Zu bilanzierende Fläche: 545 m<sup>2</sup>

#### WA3

Wohnbaufläche 1.707 m<sup>2</sup> GRZ 0,2 zzgl. 50 %-ige Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen = 0,3

Zu bilanzierende Fläche: 512 m<sup>2</sup>

Daraus ergibt sich die maximal rechtlich zulässige Neuversiegelung durch die Wohnbebauung inkl. der zulässigen Nebenanlagen von 1.644 m<sup>2</sup>.

Neben der Wohnbebauung und der Nebenanlagen ist auch die geplante Anlage von 287 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen kompensationspflichtig.

Gesamte Neuversiegelungsmöglichkeit durch die Festsetzungen des B-Planes = 1.931 m<sup>2</sup>.

## **4.2 Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Die Errichtung der Bauwerke und Verkehrsflächen ist mit der Neuversiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen verbunden. Die Neubauf Flächen werden vollständig überbaut und vollversiegelt. Mit der Neuversiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen auf Dauer verloren. Die Flächen stehen als Lebensraum nicht oder nur sehr stark eingeschränkt zur Verfügung.

Es geht der Biotoptyp Wiese als Lebensraum oder potenzieller Lebensraum verloren.

Eingriffsumfang Versiegelung und Verlust von Lebensraum: ca. 1.931 m<sup>2</sup>

## **4.3 Kompensation der zu erwartenden Eingriffe**

Folgende Maßnahmen sind geeignet den Eingriff zu kompensieren:

Um neue versickerungsfähige Bodenflächen zu erhalten und die Funktionen des Naturhaushalts zu stärken sind vorwiegend Entsiegelungen zu nutzen. Es ist grundsätzlich ein Kompensationsverhältnis von 1: 1 für Neuversiegelungen anzustreben. Für den Abbruch von Hochbauten können teilweise höhere Anrechnungswerte herangezogen werden. Weiterhin sind auch die Extensivierung von Ackerflächen sowie die Anpflanzung von flächigen Gehölzpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen geeignet. Hier liegt der Kompensationsumfang regelmäßig bei 1: 2.

Entsiegelungsmaßnahmen sind aktuell im Landschaftsraum vom Vorhabenträger nicht aktivierbar. Es sollen deshalb außerhalb des Geltungsbereiches Intensivackerflächen dauerhaft extensiviert werden.

### **Extensivierung (planextern)**

Alle erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sollen durch dauerhafte Extensivierungen von Ackerflächen erfolgen. Der Vorhabenträger schließt dafür eine vertragliche Regelung mit dem Kompensationsflächenanbieter:

### **RENATURIS**

Heidchenweg 1  
14947 Nuthe-Urstromtal

Die vertragliche Regelung liegt im Entwurf vor und wird vor Satzungsbeschluss des B-Planes unterzeichnet.

### **Maßnahmenbeschreibung:**

Die Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Brandenburg a.d.H. Die derzeitige Nutzung ist Intensivacker. Dieses soll in extensives Grünland überführt werden. Dazu wird nach einer vorbereitenden Bodenbearbeitung Regiosaatgut eingesät und angewalzt. Im Vordergrund steht die Entwicklung floristisch artenreicher Wiesengesellschaften, zur Förderung der Brutflächen und des Nahrungsangebotes für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Die Wiesen sind extensiv zu bewirtschaften, das heißt:

- völliger Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,
- völliger Verzicht auf Düngung,
- kein Umbruch, keine Neuansaat oder Nachsaat.

Der Umfang der planexternen Extensivierung liegt bei 3.862 m<sup>2</sup>.

## 5. Bestehende Planungen

### 5.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Für die Stadt Havelsee liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Stand 06.07.2006 vor.

Die zu überplanende Fläche ist dort als Mischgebiets- und Grünfläche ausgewiesen.

Es bedarf für diesen Bereich einer Änderung.

Der Beschluss dazu wird mit dem Offenlagebeschluss für die frühzeitige Beteiligung gefasst.

Diese Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

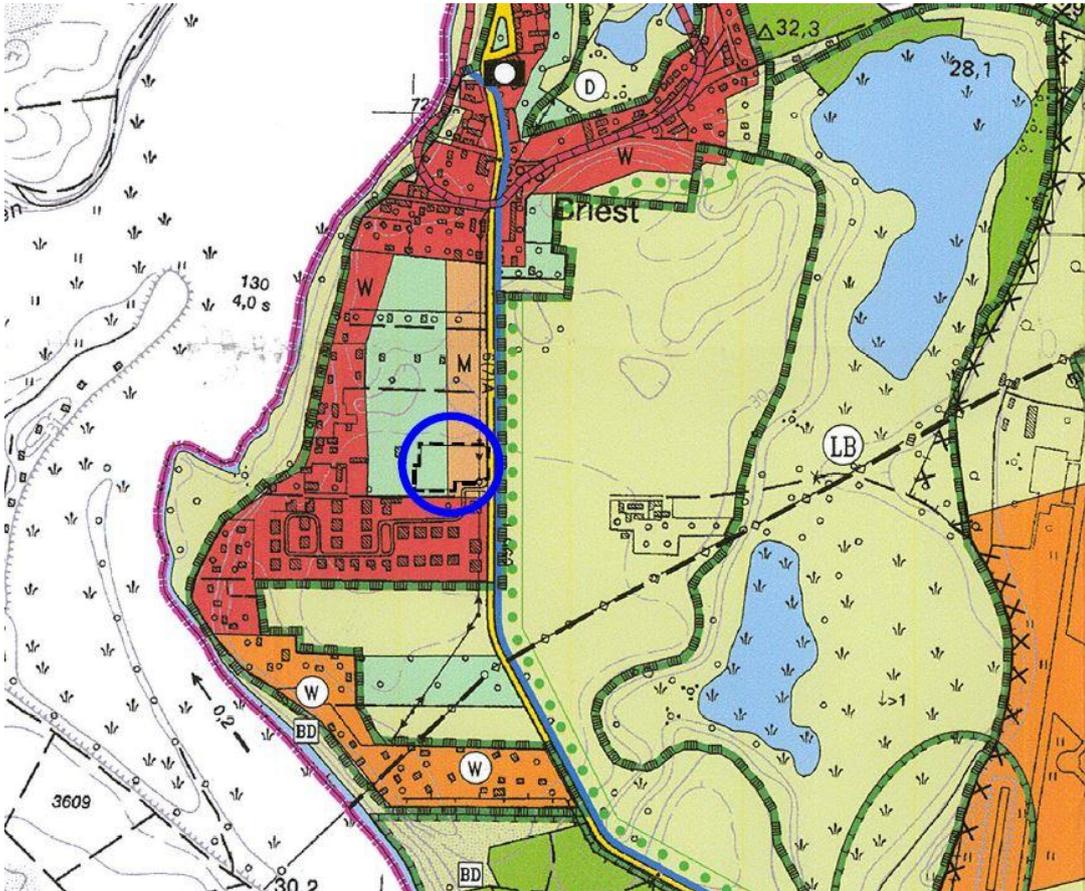


Abb. 8: Ausschnitt aus rechtskräftigen FNP der Stadt Havelsee (Planteil Süd) (wirksam seit 06.07.2006), M 1:10.000 mit Markierung der Planfläche

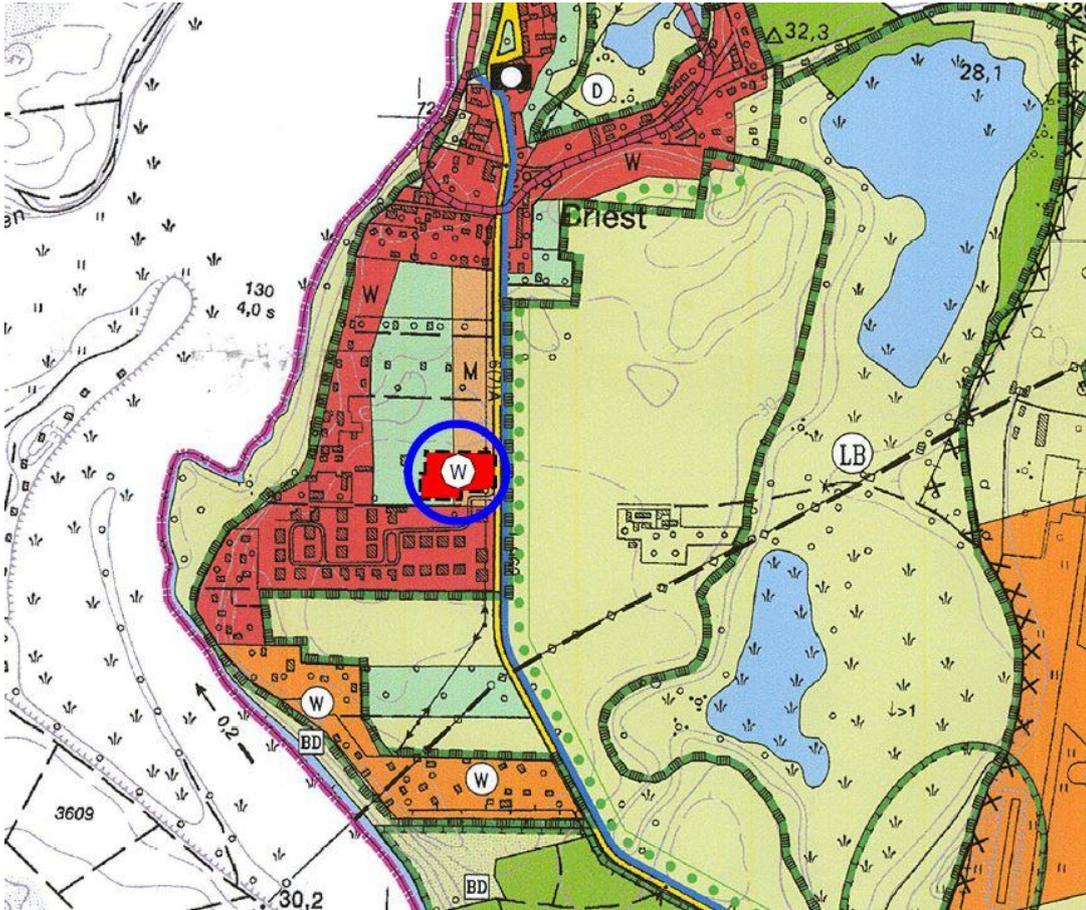


Abb. 9: Ausschnitt aus der Änderung zum FNP der Stadt Havelsee (Planteil Süd), Ausweisung Wohnbaufläche, Quelle Ing.-Büro Hirt, Juli 2024 M 1:10.000

## 5.2 Verbindliche Bauleitplanung

Im umliegenden Bereich des Geltungsbereichs zu diesem vorhabenbezogenen B-Plan liegen folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- VEP Nr. 1 „Wohnanlage Am Mühlenberg“
- B-Plan „Westlich der Wohnanlage Am Mühlenberg“
- B-Plan „Wohnbebauung Triftweg“

## 6. Ziele und Grundsätze der Raumordnung und der Landes- und Regionalplanung

### 6.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist Havelsee eine Gemeinde ohne zentral örtliche Funktionszuweisung im Berliner Umland.

Für diese Planung der Stadt Havelsee, Ortsteil Briest sind folgende rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht heranzuziehen.

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBI.IS.235
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP-HR) vom 29.04.2019, GVBI.II, Nr. 35

Für den Geltungsbereich sind hier insbesondere folgende Ziele der Raumordnung relevant:

- Ziel Z 5.2 Abs. 1- Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete
- Ziel Z 5.5 – Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf
- Ziel Z 6.2 - Freiraumverbund

Die Planung entspricht den zur Siedlungsentwicklung formierten Zielen des LEP HR für die Stadt Havelsee, Ortsteil Briest.

Dies wird wie folgt begründet:

Zitat aus Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 12.08.2022

*„Z 5.2 - Die geplante Siedlungsfläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet“*

*Z 5.5 – Die Stadt Havelsee gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Ziel 5.6 LEP HR), so dass die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich ist (Ziel Z 5.5 LEP HR), d.h.*

- *die Innenentwicklung (insbesondere im unbeplanten Innenbereich und im Geltungsbereich von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, auch B-Pläne der Innenentwicklung gem. § 13 a 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 Havelsee ca. 3,3 ha) geplant werden; unter Berücksichtigung der sogenannten Altplanungen in den OT Briest und Fohrde, ca. 2,4 ha) verbleibt eine EEO von 0,9 ha zur weiteren Verfügung.*

*Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Rechtskraft ab 2006) als Mischbaufläche, die gemäß der Begründung zu Z 5.5 LEP HR als Wohnsiedlungsfläche zu verstehen ist, dargestellt. Für die Fläche wurde festgestellt, dass sie bereits erschlossen ist und*

somit nicht auf die Eigenentwicklungsoption der Stadt Havelsee angerechnet wird. Die Planung ist daher mit Ziel 5.5 Abs. 2 LEP HR vereinbar.

*Z 6.2 – Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Freiraumverbundes gemäß Z 6.2 LEP HR. Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktion des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.*

*Bei Inkrafttreten des LEP HR im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte Bauflächen wurden nicht Teil der Gebietskulisse des Freiraumverbundes. Die Entwickelbarkeit von verbindlichen Bauleitplänen aus diesen Flächennutzungsplänen bleibt hinsichtlich der Festlegung Freiraumverbund unberührt. Damit steht Z 6.2 LEP HR dem Vorhaben nicht entgegen.“*

Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 12.08.2022 ist derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen.

## **6.2 Regionalplanung**

Für dieses Planungsgebiet liegt derzeit kein Regionalplan vor. Der Regionalplan Havelland Fläming 2020 ist unwirksam.

Der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts hat mit Beschluss vom 21.03.2019, der regionalen Planungsgemeinschaft, zugegangen am 02.05.2019, die Nichtzulassungsbeschwerde im Normenkontrollverfahren gegen den Regionalplan Havelland-Fläming 2020 in einem Fall zurückgewiesen.

Das Urteil im Normenkontrollverfahren vom 05.07.2018 ist damit rechtskräftig geworden.

Nunmehr wurde am 27.06.2019 die Aufstellung des Regionalplanes Havelland - Fläming 3.0 durch die Regionalversammlung beschlossen. Am 09. Juni 2022 endete die erste Öffentlichkeitsbeteiligung des Entwurfs des Regionalplanes 3.0. Die Stellungnahmen befinden sich in der Auswertung.

Der sachliche Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ ist mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23.12.2020 in Kraft getreten. Hier wird Havelsee, Ortsteil Pritzerbe als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen.

Der Ortsteil Briest ist eine Ortslage innerhalb des Freiraumverbundes.

Weiterhin ist der Ortsteil als Gebiet gekennzeichnet, die bei Hochwasserereignissen mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ 100) überflutet werden.

Der HGW 100 wurde im Baugrundgutachten mit 29,82 m ü. NHN angegeben.

Das Plangebiet liegt in einer mittleren Gebäudehöhe bei 31,00 (DHHN 2016)

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 BauNVO):

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient dazu, insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden und deren dazugehörigen Nebenanlagen und Stellplätzen zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.  
(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB i.V. m. § 1 Abs. 1 und § 4 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet gilt eine offene Bauweise.  
(Rechtsgrundlage § 22 Abs. 2 BauNVO).

Das Allgemeine Wohngebiet wurde festgesetzt, da das Plangebiet nur eine Errichtung von Wohngebäuden vorsieht, gewerbliche Anlagen o. Büroräume sind nicht geplant.

Die offene Bauweise wurde festgesetzt, da die Wohngebäude mit seitlichen Grenzabstand errichtet werden sollen. Die Gesamtlänge von 50 m wird hier nicht überschritten.

Die Festsetzung der Baugrenzen sichern die Abstandsflächen zum Nachbarn.

Mit den Festsetzungen wurden klare städtebaulich verträgliche Grenzen gesetzt.

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Als Bestimmungsfaktoren für das Maß der baulichen Nutzung sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl GRZ
- Zulässige Anzahl der Vollgeschosse
- Traufhöhe baulicher Anlagen

Die Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ im Allgemeinen Wohngebiet 1-2 wird mit 0,3 und im Allgemeinen Wohngebiet 3 mit 0,2 festgesetzt.

Die Festsetzung von Obergrenzen bei den Grundflächen (GRZ) ermöglicht eine optimale Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

Die Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet erfolgte aufgrund der Größe der überbaubaren Grundstücksflächen und der Restflächen zur Anordnung der erforderlichen Stellplätze in Bezug auf das Gesamtgrundstück.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im Allgemeinen Wohngebiet mit II festgesetzt.

Die Festsetzung der zulässigen Anzahl von 2 Vollgeschossen im Allgemeinen Wohngebiet wurde getroffen, weil die Umgebungsbebauung von 1 – 2 geschossigen Gebäuden geprägt ist und es sich somit in das Ortsbild einfügt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im „m“ über dem der Kartengrundlagen zugrundeliegenden Höhenbezug DHHN 2016 als Höchstmaß festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Traufhöhe eines Gebäudes (Schnittlinie der Außenwand mit OK Dachhaut).

Gebäudetechnische Anlagen (z. B. Abgas- und Abluftanlagen) dürfen die maximal zulässige Traufhöhe überschreiten.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Diese Festsetzung wurde getroffen, um die max. Höhe des Gebäudes zu begrenzen.

Das neue Plangebiet soll sich in das Ortsbild einfügen.

## **7.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter der Maßgabe des § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Stellung der Baukörper ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für das Wohnhaus erforderlichen Stellplätze, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Der flächenmäßigen Ausdehnung künftiger Baukörper werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen vertragliche Grenzen gesetzt.

Dem Investor wird so ein eigener Planungsspielraum gelassen, die Anordnung von Stellplätzen und Nebengebäuden auf dem Grundstück frei zu gestalten.

## **7.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Ausgehend von der Lage des Plangebietes an der vorhandenen Erschließungsstraße des Wohngebietes „Am Mühlenberg“ von der L 962 ausgehend ist eine günstige Verkehrserschließung vorhanden. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Privatweg von der Erschließungsstraße „Am Mühlenberg“. Diese Festsetzung stellt sicher, dass alle drei Wohnhäuser fahrtechnisch und fußläufig erschlossen werden können.

## **7.4 Grünordnung**

Die nachfolgenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden als zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB im planungsrechtlich zulässigen Rahmen in den Bebauungsplan eingearbeitet. Mit Durchführung der Maßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden bzw. gemindert oder kompensiert.

### **7.4.1 Festsetzung private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die private Grünfläche wird hier festgesetzt, um das Baugebiet aufzulockern und eine Bebauung an der Straße auszuschließen.

## 7.5 Örtliche Bauvorschriften

1. Für alle Wohnhäuser sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° bis 45° zulässig.  
Die Nebengebäude können mit Flachdächern ausgeführt werden.
2. Glänzende und reflektierende Materialien für Dächer und Fassaden sind ausgeschlossen. Die Farbtöne Blau, Violett und Gelb sind für Dachflächen unzulässig. Begrünte Dächer bleiben zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Wohnhäuser in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 8.1 Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser / Abwasser:

Trinkwasserleitungen und Anlagen der Schmutzwasserableitungen sind in der Nachbarschaft vorhanden. Ein Anschluss des Plangebietes an die zentrale Wasserversorgung und ein Anschluss an die Kanalisation kann erfolgen.

#### Niederschlagwasser:

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück frei versickert.

#### Elektrizität:

Es befinden sich am Rande des Plangebietes vorhandene Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen.

#### Löschwasser:

Der erforderliche Löschwasserbedarf zur Erstbrandbekämpfung kann über vorhandene Hydranten im Umkreis von 300 m um das Plangebiet vollumfänglich abgedeckt werden. Die Hydranten liegen im Wohngebiet „Am Mühlenberg“ und gegenüber der Einfahrt zur Erschließungsstraße an der L 962.

#### Telekommunikation:

Es befinden sich am Rande des Plangebietes Telekommunikationsleitungen.

#### Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung erfolgt von der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Mühlenberg“. Die Abfalltonnen werden bei Entsorgungsterminen an die geplante Zufahrt zum Plangebiet gestellt. Eine Befahrung von Müllfahrzeugen über den Privatweg ist nicht vorgesehen.

### 8.2 Bodenordnung

Das Grundstück des Plangebietes erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Art und Maß der baulichen Nutzung) eine Wertsteigerung.

Die Grundstücke sind bereits neu vermessen worden. Die geplanten Flurstücksgrenzen sind im B-Plan nachrichtlich übernommen worden. Eine katastermäßige Fortschreibung ist derzeit noch nicht beendet.

## 9. Flächenbilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	5.080 m <sup>2</sup>
Davon entfallen auf:	
- Gesamtfläche Allgemeines Wohngebiet	4.223 m <sup>2</sup>
- überbaubare Grundstücksfläche	1.494 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen, Flächen für Nebengebäude, Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten (inkl. Grünflächen)	2.729 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Privatweg	287 m <sup>2</sup>
- private Grünflächen	...570 m <sup>2</sup>

## 10. Kostenschätzung, Realisierung des Vorhabens

- 3 Wohngebäude	1.200.000 €
- Nebenflächen	192.600 €
- Privatweg	11.600 €
- Grünflächen	2.000 €
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	26.000 €
	-----
gesamt netto	<b>1.432.200 €</b>
	=====

Die Finanzierung der Umsetzung der Festsetzungen im Plangebiet obliegt der Bauherrengemeinschaft Puhmann.

## 11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Planung können drei zusätzliche Wohnhäuser in dem Ortsteil Briest errichtet werden. Mit dem Zuzug junger Familien wird der Ortsteil belebt, bestehende Strukturen genutzt.

Negative Auswirkungen auf die personellen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Personen ergeben sich nicht.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind als geringfügig zu betrachten.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden ausgeglichen.

## **12. Umweltbericht**

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Hagen Roßmann

Wird nach der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.

## **13. Anlagen**

- Anlage 1: Artenschutzrechtliches Ergebnis der Kontrolle auf Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten  
→NATURGUT, Stand 21.05.2023