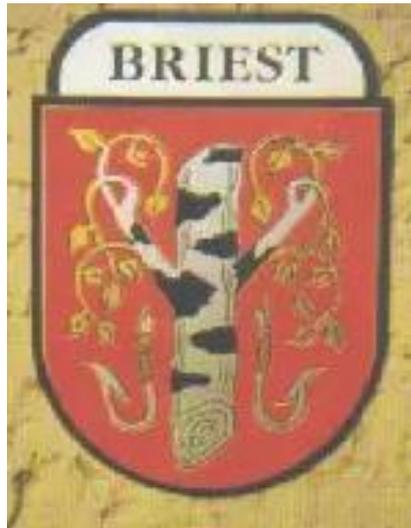


## **Stadt Havelsee**



### **9. Änderung Flächennutzungsplan Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“**

Begründung Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung

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

Stand 15.07.2024

# Begründung

## Teil 1 – Inhalte des FNP

	Seite
<b>1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit</b> .....	2
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	3-4
<b>3. Erfordernis und Ziele</b> .....	4
3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
3.2 Landesentwicklungsplan.....	4 - 5
3.3 Regionalplan.....	6
3.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben.....	6
3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee.....	7
<b>4. Planerisches Konzept</b> .....	8
4.1 Wohnbauflächen.....	8 - 9
<b>5. Kampfmittel</b> .....	9
<b>6. Denkmalschutz / Archäologie</b> .....	9
<b>7. Flächenbilanz</b> .....	10
<b>8. Verfahren</b> .....	10

## Teil 2 – Umweltbericht

- Wird nach der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.

## **Teil 1 – Inhalte des FNP**

### **1. Vorbemerkung und Änderungsnotwendigkeit**

Die Stadt Havelsee beabsichtigt im Zusammenwirken mit einem Vorhabenträger die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg im Ortsteil Briest.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee in der Fassung vom 06.07.2006 soll dazu einer weiteren Änderung unterzogen werden.

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

Anlass für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“ der Stadt Havelsee im Ortsteil Briest. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 2 BauGB i.V. mit § 8 BauGB.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, um dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes zu entsprechen. Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlenberg Briest“ der Stadt Havelsee im Ortsteil Briest hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15.09.2022 gefasst. Eine ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt für das Amt Beetzsee am 06.11.2022.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich wird parallel mit den Offenlagebeschluss für die frühzeitige Beteiligung gefasst.

## 2. Rechtsgrundlagen

Für die Bearbeitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Havelsee wurden die nachfolgenden Rechtsgrundlagen herangezogen:

- 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 worden ist
- 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), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist
- 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)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/Nr. 13, [Nr. 3]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 11)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S. 215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S. 9)
- Gesetz über die Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadensgesetz USchadG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2021 (BGBl. I S. 346)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S. 16)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 05. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10]).  
Hinweis:  
Gemäß Art. 9 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10 S. 81) treten § 28 Abs. 2 Nr. 7, 15 und 16, §§ 62 bis 90, § 91 Abs. 6, § 93 Abs. 1 und 4, § 95 Abs. 4, §§ 101 bis 107, §§ 129, 130 und 139 sowie § 142 Abs. 8 und 9 am 1. Januar 2025 in Kraft.

Die bis zum 31. Dezember 2024 fortgeltenden Normen der Kommunalverfassung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I Nr. 18 S. 6) geändert worden und mit Ablauf des 8. Juni 2024 vorbehaltlich Art. 9 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10 S. 81) außer Kraft getreten ist.

### **3. Erfordernis und Ziele**

#### **3.1 Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Havelsee ist die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen mit Errichtung von Einfamilienhäusern und die damit verbundene Aufstellung des Bebauungsplanes mit einem Allgemeinen Wohngebiet an diesem Standort.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee weist das Plangebiet bislang als Mischgebietsfläche und als Grünfläche aus. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes ist demnach mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu harmonisieren. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB kann dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes entsprochen werden. Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO soll der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt 5.080 m<sup>2</sup>, diese Fläche muss im Flächennutzungsplan geändert werden. Von der Flächennutzungsplanänderung betroffen sind in der Gemarkung Briest somit die Flurstücke 671, 675, 673, tw. 672 und 674.

#### **3.2 Landesentwicklungsplan**

Durch Rechtsverordnung vom 01. Juli 2019 ist der, von der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg aufgestellte Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten.

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert.

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.“*

(Vergleiche Stellungnahme der gemeinsamen Landesplanungsabteilung Potsdam vom 8. Juni 2022)

Die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 08.06.2022 lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

### **3.3 Regionalplan**

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)

### **3.4 Schutzausweisungen, Aussagen der Landschaftsplanung und sonstige raumwirksame Vorgaben**

Naturparke und Landschaftsschutzgebiete

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb ausgewiesenen Schutzgebieten.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und Special Protection Area (SPA)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, FFH- und SPA-Gebieten Diese Gebiete befinden sich auch nicht in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Plangebiet.

Sonstige Schutzgebiete, geschützte Objekte und Flächen

Innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld sind keine Strukturen zu finden, die den Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG (geschützte Biotope) genießen.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Baumbestand.

### 3.5 Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee

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.

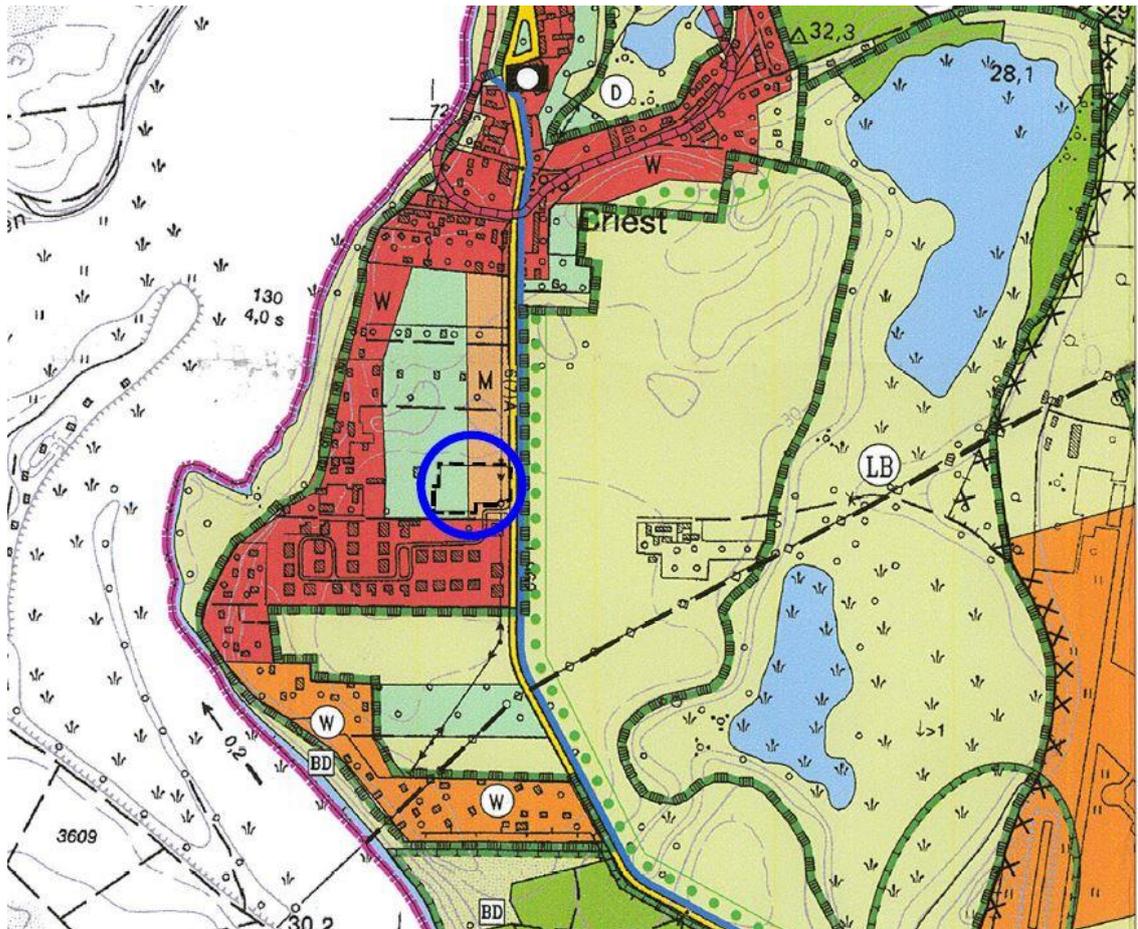


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee (Planteil Süd), wirksam seit 06.07.2006, M 1:10.000 mit Markierung der Planfläche

## 4. Planerisches Konzept

### 4.1 Wohnbauflächen

Gemäß Ziel 5.2 Absatz 1 LEP HR sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden. Die geplante Wohnbaufläche liegt im Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet.

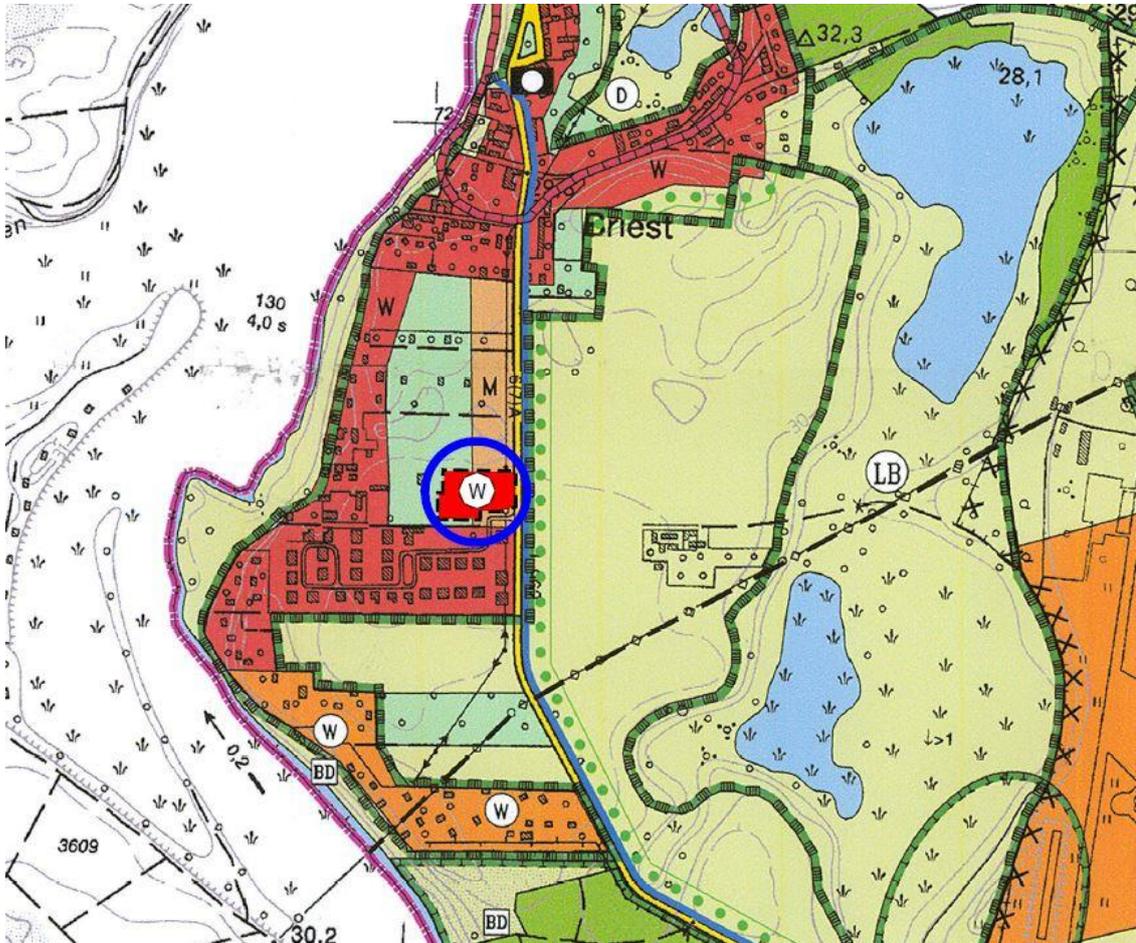


Abb. 2: Auszug aus der Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee (Planteil Süd), Ausweisung Wohnbaufläche (M 1:10.000), (Quelle: Ing.-u. Planungsbüro Hirt, Juli 2024)

Im Sinne der planerischen Vorsorge und mit dem Ziel, Konflikte bereits im Vorfeld zu vermeiden, werden private und öffentliche Belange, die der geplanten Flächennutzung entgegenstehen könnten, geprüft und zur Beurteilung der Standorteignung herangezogen. Dabei gibt § 1 Abs. 6 BauGB den Rahmen für die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigenden Belange vor, wie z. B.

- Bedürfnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die für die vorliegende Planung wesentlichen Aspekte werden im Rahmen des Umweltberichtes abgearbeitet. Da die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnbebauung nördlich der Wohnanlage Am Mühlberg Briest“

einhergeht, werden die Ergebnisse des Umweltberichtes des Bebauungsplanes als Grundlage für das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan herangezogen.

## 5. Kampfmittel

Eine konkrete Kampfmittelbelastung des Plangebietes ist nicht bekannt. 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.

Die Grundstücke liegen gemäß Stellungnahme des Zentraldienst der Polizei vom 07.06.2023 und derzeitigen Erkenntnissen nicht in einer Kampfmittelvorbehaltsfläche

## 6. Denkmalschutz / Archäologie

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

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

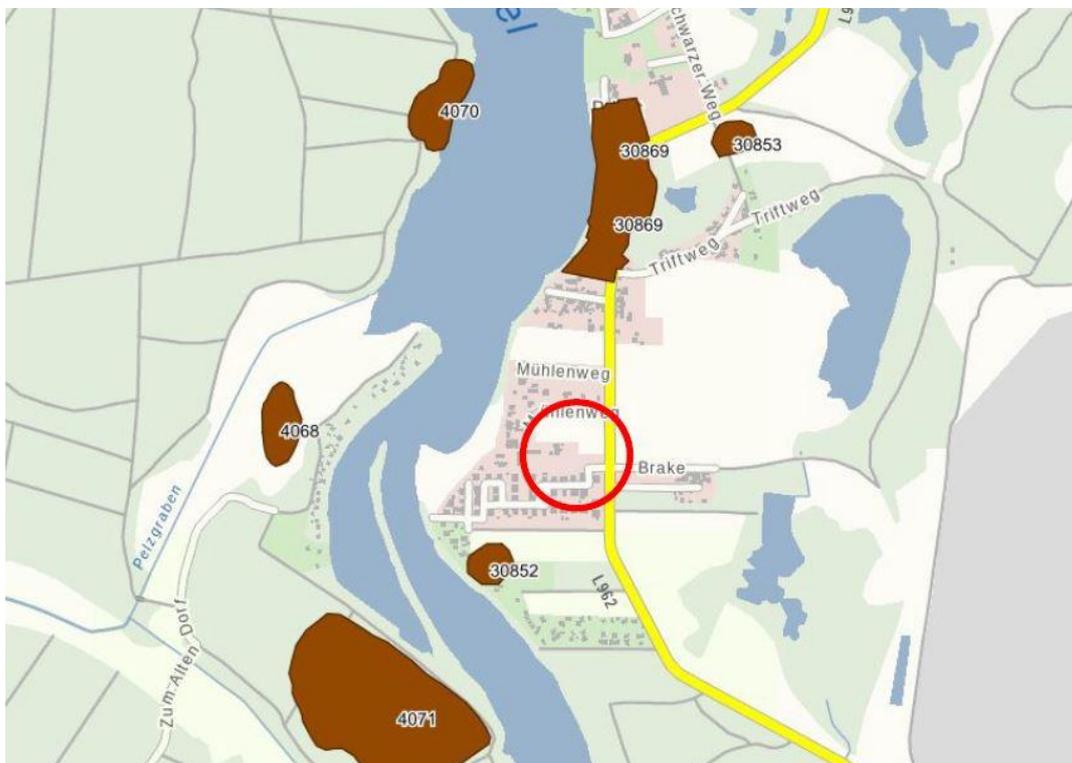


Abb. 3: Ausschnitt aus Themenkarte Bodendenkmale  
Grundlage: Geoportal Brandenburg, Erstellungsdatum: 28.06.2024

## 7. Flächenbilanz

Allgemeine Art der baulichen Nutzung	Fläche gemäß FNP (07/2006) in m²	Veränderung der Flächenanteile gemäß 9. Änderung des FNP in m²
Grünfläche	2500	0
Mischgebietsfläche	2580	0
Wohnbaufläche	0	5.080

## 8. Verfahren

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 beinhaltet 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.

Mit den Vorentwürfen der Planungen des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt hiermit eine frühzeitige Einbeziehung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit.

## Teil 2 - Umweltbericht

Erstellt von Dipl. Ing. (FH) Landschaftspflege Hagen Roßmann

- Wird nach der frühzeitigen Beteiligung fortgeschrieben.