

**Amt Beetzsee  
für die Stadt Havelsee**

**Begründung  
zu dem Bebauungsplan  
"Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet am Gemeindewald"**

Vorentwurf vom 28. März 2025

**Planungsträgerin**

Amt Beetzsee – Stadt Havelsee  
Chausseestraße 33b  
14778 Beetzsee

**Planverfasserin**

SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
Maaßenstraße 9, 10777 Berlin

**Planungsträgerin**    Amt Beetzsee – Stadt Havelsee  
                                 Chausseestr. 33b  
                                 14778 Beetzsee  
Ansprechpartnerin    Bauamt - Frau Corinna Haase  
Tel.:                        (03381) 7999-23  
E-Mail:                    c.haase@amt-beetzsee.de

**Planverfasserin**    Bebauungsplan  
                                 SR Planung - Gesellschaft für Stadt- und Regionalplanung mbH  
                                 Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.:                        030 - 2977 6473  
E-Mail:                    mail@sr-planung.de  
Bearbeitung:            Dipl.-Ing. Sebastian Rhode  
                                 Yan Wang, M. Sc.

Umweltplanung  
Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt  
Zum Eidhagen 34, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel.:                        02737 - 2147 250  
E-Mail:                    sw@l-a-buero.de  
Bearbeitung:            Dipl.-Ing. Silvia Wendholt

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Einführung</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes  | 4         |
| 1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung   | 5         |
| 1.3 Planverfahren   | 5         |
| <b>2. Ausgangssituation</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1 Bebauung und Nutzung  | 7         |
| 2.2 Erschließung  | 7         |
| 2.3 Kampfmittel   | 7         |
| 2.5 Bau- und Bodendenkmale  | 7         |
| 2.6 Eigentumsverhältnisse   | 8         |
| <b>3. Planungsbindungen</b>   | <b>9</b>  |
| 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation  | 9         |
| 3.2 Raumordnung und Landesplanung   | 9         |
| 3.5 Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20)                         | 13        |
| <b>4. Planungskonzept</b>   | <b>14</b> |
| 4.1 Ziele und Zwecke der Planung  | 14        |
| 4.2 Planungskonzept   | 14        |
| <b>5. Planinhalt</b>  | <b>17</b> |
| 5.1 Art der baulichen Nutzung   | 17        |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung   | 17        |
| 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen                                       | 19        |
| 5.4 Erschließung  | 20        |
| 5.5 Wald  | 20        |
| 5.6 Private Grünflächen   | 20        |
| 5.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger<br>Bepflanzungen | 20        |
| 5.8 Nachrichtliche Übernahmen   | 20        |
| 5.9 Flächenbilanz   | 22        |
| <b>7. Verfahren</b>   | <b>24</b> |
| <b>8. Rechtsgrundlagen</b>  | <b>25</b> |
| <b>Textliche Festsetzungen</b>  | <b>26</b> |
| <b>Hinweise</b>   | <b>26</b> |

# 1. Einführung

## 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Havelland und ist ein beliebtes Naherholungsgebiet für umliegende Städte wie Berlin, Brandenburg an der Havel, Magdeburg und Potsdam. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Briest der Stadt Havelsee, südöstlich direkt an der Havel und verfügt über mehrere Wasserzugänge. Der räumliche Geltungsbereich gliedert sich in drei Teilbereiche und hat eine Größe von insgesamt 10,5 Hektar.

Der Teilbereich 1 wird durch Einzelhäuser und die Straße Ziegelei im Norden begrenzt, im Süden durch Landwirtschaftsflächen. Der Teilbereich 2 wird im Norden und Süden durch Landwirtschaftsflächen eingegrenzt. Der Teilbereich 3 wird im Norden durch Landwirtschaftsflächen, im Süden durch Einzelhäuser begrenzt.

Der Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 482, 483, 484, 487, 488, 489, 490 (tlw.), 491, 493, 495, 496, 497, 498, 500, 501, 634 und 635 der Flur 1 in der Gemarkung Briest.



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab) (Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Der Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 116 (tlw.), 117/3 (tlw.), 117/4(tlw.), 117/5(tlw.), 431(tlw.). der Flur 1 in der Gemarkung Briest.

Der Teilbereich 3 umfasst das Flurstück 114 (tlw.) der Flur 1 in der Gemarkung Briest.

Der Teilbereich 1 befindet sich teilweise in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ und die Teilbereiche 2 und 3 befinden sich vollständig innerhalb dieses LSG. Die drei Teilbereiche befinden sich teilweise im Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ und im FFH-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“.

## **1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Dem Umgang mit der Natur kommt hier eine besondere Stellung zu. Die Naturlandschaft Havelland ist schon seit jeher ein beliebtes Ferien- und Erholungsziel. Die Nähe zur Natur, der direkte Anschluss zum Wasser und die Schönheit der Landschaft schaffen einen einzigartigen Ort der Ruhe und Entspannung.

Für das Plangebiet ist bisher kein Bebauungsplan festgesetzt. Die vorhandene Bebauung und Infrastruktur entsprechen größtenteils nicht mehr den zeitgemäßen ökonomischen und ökologischen Anforderungen. Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um eine nachhaltige Verbesserung der vorhandenen Strukturen vornehmen zu können, werden die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB angestrebt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Die bestehenden und beabsichtigten Bauvorhaben sind nicht mit § 35 BauGB vereinbar. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehenden und beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes primär erforderlich.

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet die Nutzungen Sondergebiet für Erholung (Wochenendhausgebiet) und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Wald- und Seengebiet“. Gleichzeitig gibt es im Teilbereich 2 Überlagerungen mit einem potenziellen Vorranggebiet Landwirtschaft (gemäß Entwurf des Regionalplans). Das Plangebiet befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet "Mittlere Havelniederung" und grenzt an das FFH-Gebiet "Mittlere Havel Ergänzung" an. Daraus resultierend ist die Zustimmung der oberen Naturschutzbehörde zum Vorhaben erforderlich (Zustimmungsverfahren).

Die bestehende Nutzung der Flächen stellt Wochenendhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen dar. Die Sicherung der bestehenden Nutzung und deren bauliche Weiterentwicklung auf den bereits genutzten Flächen vermeiden Beeinträchtigungen durch die Inanspruchnahme neuer Flächen für die Erholung und den Tourismus im völlig unerschlossenen Freiraum. Die Festsetzung verschiedener grünordnerischer Maßnahmen sowie vertragliche Regelungen zum Ausgleich berücksichtigen die umweltrelevanten Erfordernisse.

## **1.3 Planverfahren**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Es wird ein zweistufiges Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 und 4 a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe, die zu einer Verlängerung der Dauer der öffentlichen Auslegung von mindestens 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB führen, vor.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bebauung und Nutzung**

#### **Teilbereich 1**

Der Teilbereich 1 umfasst das bestehende Wochenendhausgebiet beiderseits der Straße „Am Gemeindewald“ und ist im geltenden Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Hier befinden sich aktuell 50 Wochenendhäuser verschiedener Eigentümer.

#### **Teilbereich 2**

In dem Teilbereich 2 befinden sich das ehemalige, zzt. ungenutzte Gutshaus mit Nebengebäuden und Wochenendhäuser (sechs im Nordosten, zwei im Südwesten).

#### **Teilbereich 3**

Die vier Wochenendhäuser am Havelufer bilden den Teilbereich 3.

### **2.2 Erschließung**

#### **Teilbereich 1**

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Gemeindewald“, fußläufig auch vom Havelufer aus. Es sollen nordwestlich der Straße „Am Gemeindewald“ 30 Ferienhäuser errichtet werden.

#### **Teilbereich 2**

Die Erschließung erfolgt über die Straßen „Am Gemeindewald“ und „Schwarzer Weg“.

#### **Teilbereich 3**

Die Erschließung erfolgt über den Weg „Birkenwäldchen“.

### **2.3 Kampfmittel**

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt weisen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im räumlichen Geltungsbereich hin. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle muss unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei angezeigt werden.

### **2.4 Bau- und Bodendenkmale**

Das Plangebiet wird teilweise im Nordosten von dem Bodendenkmal Flächen Nr. 30859 überlagert. Nordöstlich an das Plangebiet und außerhalb schließt das Bodendenkmal Nr. 30859 an.

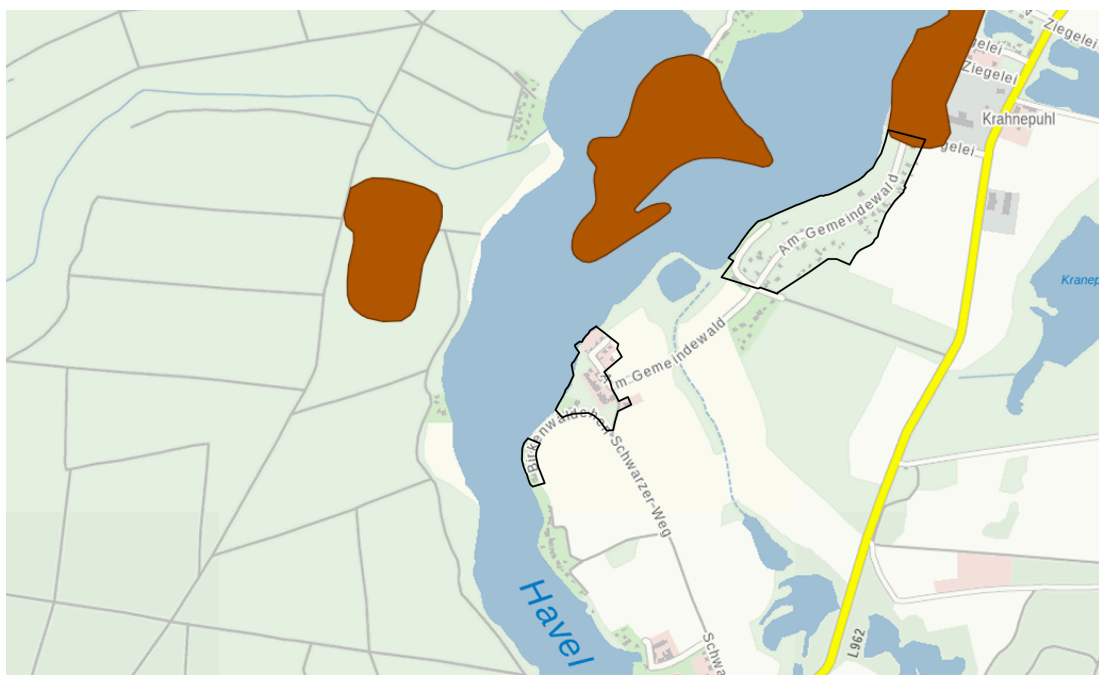


Abb. 2: Bodendenkmal Fläche (Geoportal Brandenburg am 6. Dez. 2024, Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen im Plangebiet liegen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Es besteht kein Baurecht gemäß § 34 BauGB. Für die Flächen des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 35 BauGB.

#### 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 1. Juli 2019 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest.

Nach den Festlegungen des LEP HR ist die Stadt Havelsee kein Zentraler Ort. Nach der Festlegungskarte des LEP HR befindet sich das Plangebiet im Freiraumverbund gemäß Ziel 6.2 und an einer Bundeswasserstraße.

Folgende Ziele der Raumordnung des LEP HR für die Planung sind relevant:

- Der Freiraumverbund ist gemäß Ziel 6.2 LEP HR räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.

Rechtswirksame Ziele und Grundsätze der Regionalplanung entfalten gemäß § 3 Abs. 1 ROG entsprechende Steuerungswirkung zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Region.

Das Plangebiet befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 18. Juni 2015 genehmigte Regionalplan Havelland-Fläming 2020 wurde im Nachgang für unwirksam erklärt. Die Regionalversammlung der Region Havelland-Fläming hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Regionalplans Havelland-Fläming 3.0 beschlossen.

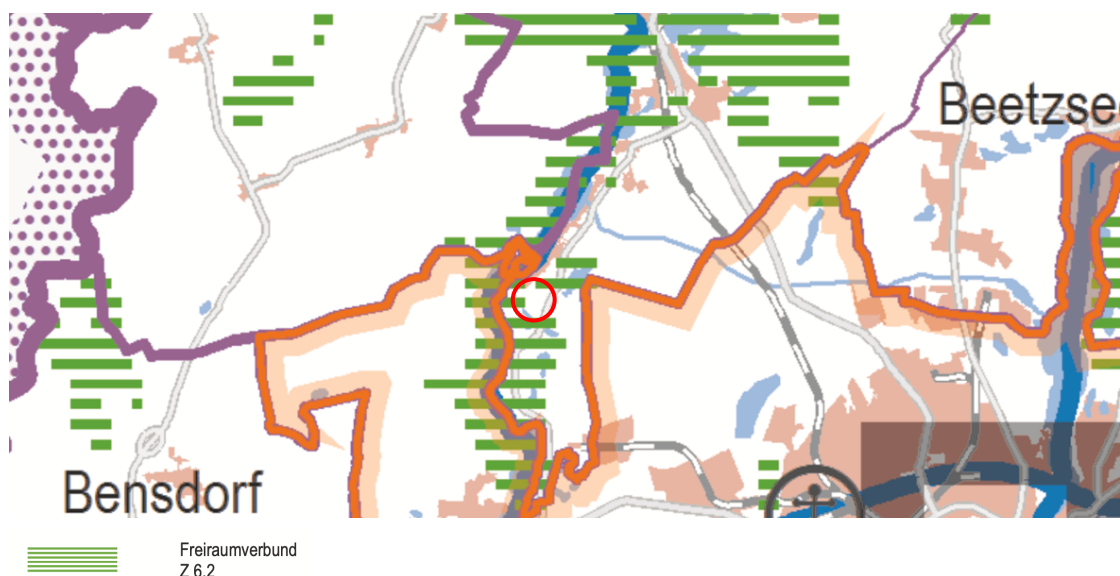


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 1.07.2019 (Ausschnitt)

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP HR wird im Rahmen der Behördenbeteiligung geprüft.

### 3.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

#### Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP der Stadt Havelsee in der Fassung der 6. Änderung weist die Plangebietsflächen bislang im Teilbereich 1 als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ und teilweise als Flächen für die Landwirtschaft aus. Die Teilbereiche 2 und 3 werden bislang als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

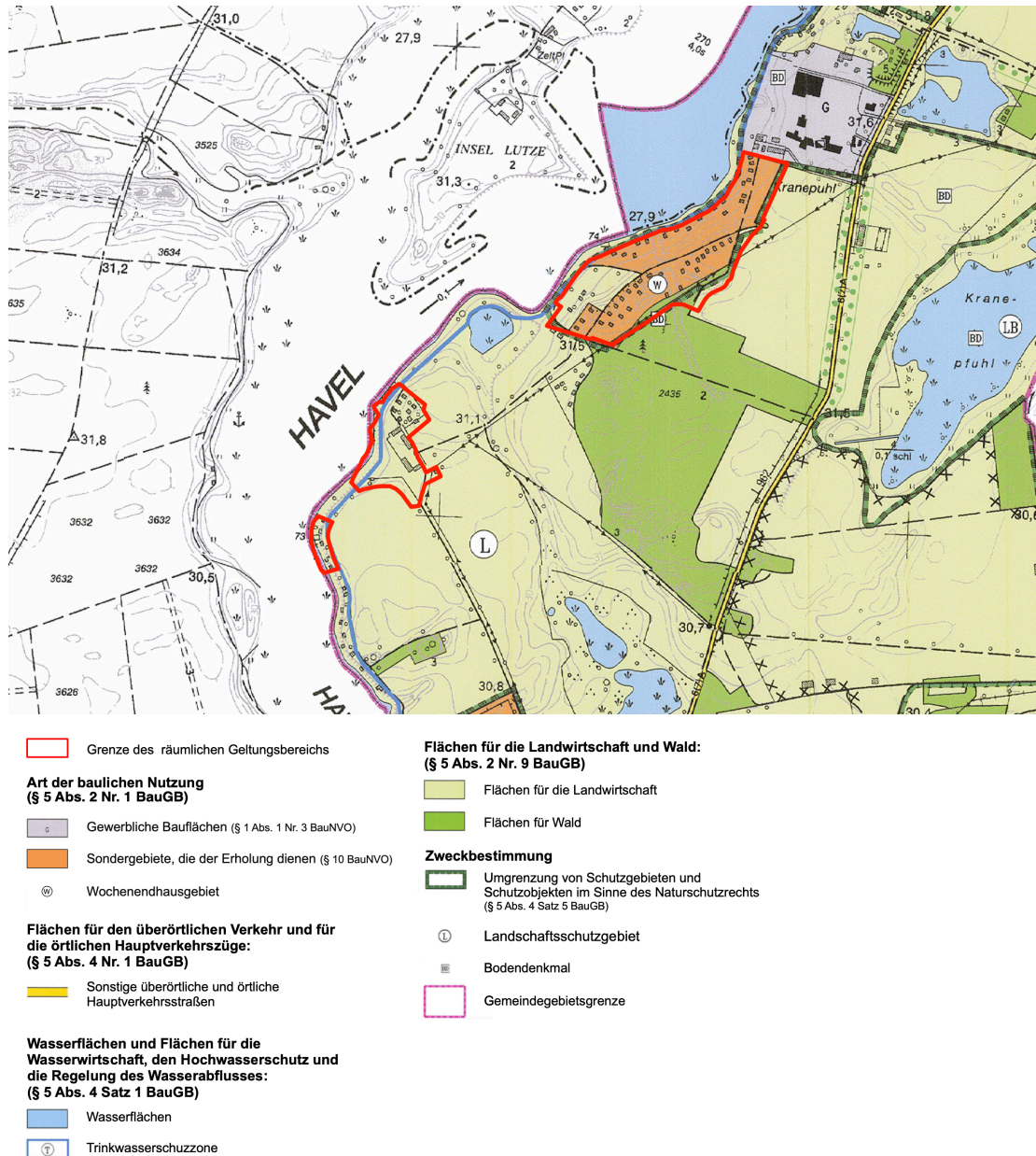
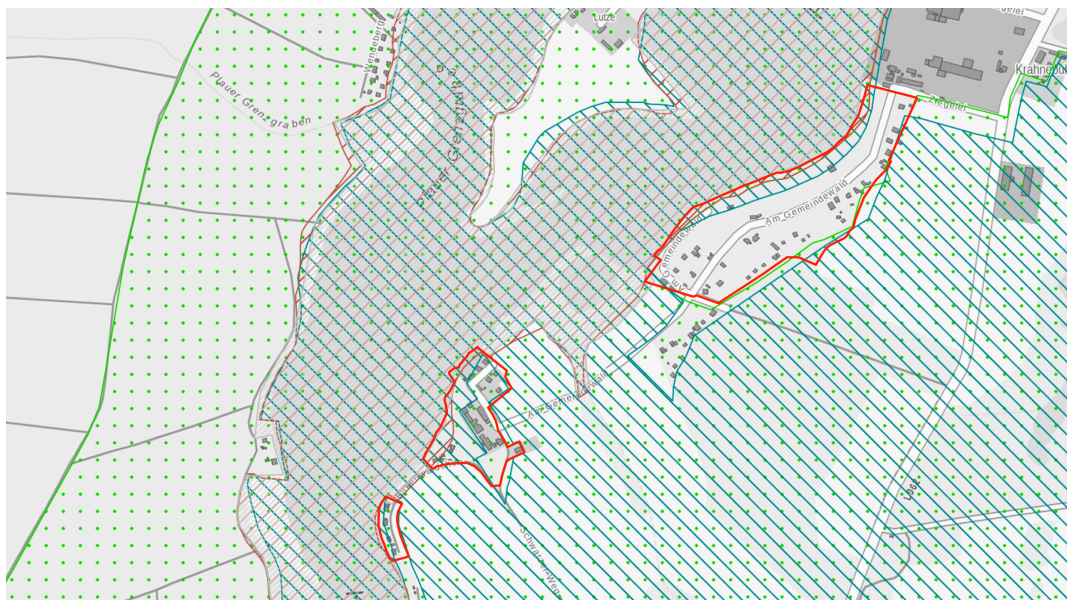
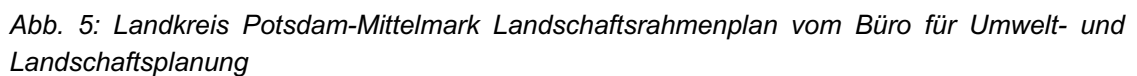



Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee vom 6. Juli 2006

Abweichend vom Planungsziel des geltenden Flächennutzungsplans soll im Teilbereich 1 ein Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ gesichert werden, um für einen

Die drei Teilbereiche liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brandenburger Wald- und Seengebiet“, und teilweise im Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ und FFH-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“.



 Flora-Fauna-Habitat-Gebiet

 Vogelschutzgebiet

 Landschaftsschutzgebiet

*Abb. 6: Schutzgebiet (Geoportal Brandenburg am 9. Dez. 2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)S*

### Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20)

Die drei Teilbereiche befinden sich östlich der Havel und es besteht dort Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20).

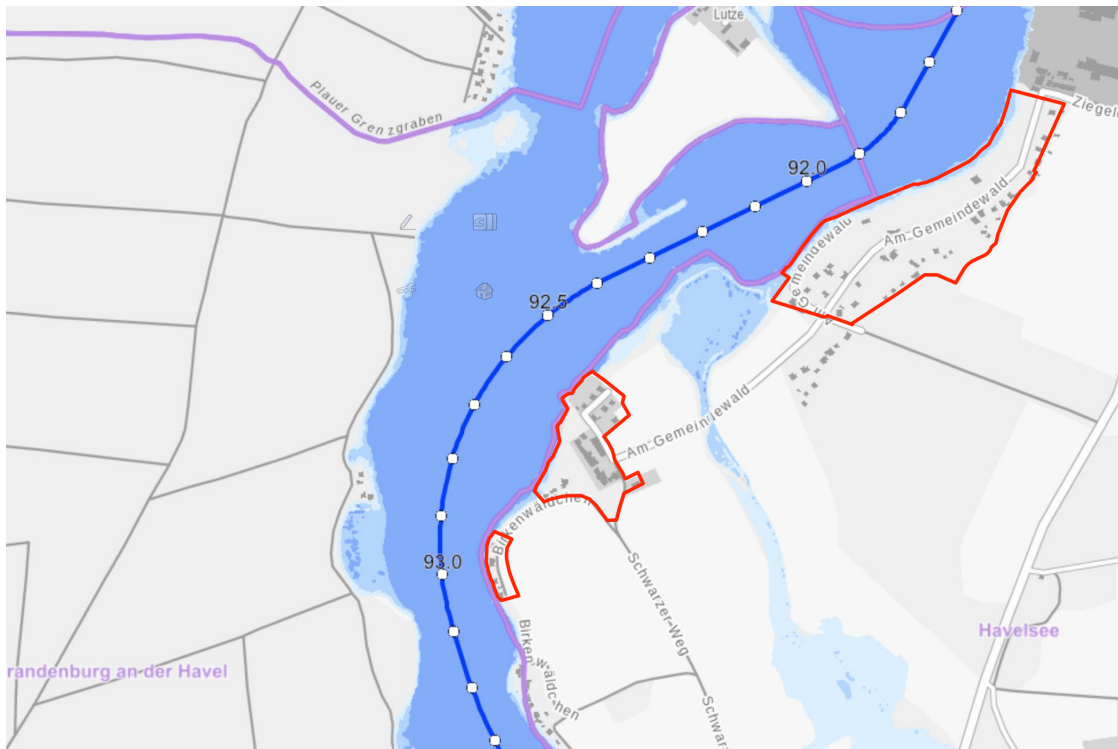


Abb. 7: Hochwasserrisikogebiete mit der hohen Wahrscheinlichkeit am 24. Feb. 2025  
(Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, [dl-de/by-2-0](#), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, [dl-de/by-2-0](#))

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ verfolgt der Vorhabenträger, die KARG Stiftung, folgende Planungsziele:

- Übergeordnetes Freiraumkonzept und Schaffung klimaorientierter Strukturen zur Förderung von Biodiversität,
- Nachhaltige Nutzung, die der Erhaltung der Landschaft und dem Naturschutz nicht entgegenstehen,
- Einheitliches Bebauungskonzept, welches sich in die Umgebung einfügt und im Einklang mit der Natur steht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und um die Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 30 BauGB zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan aufgestellt.

### **4.2 Planungskonzept**

Durch die Planung sind keine zusätzlichen Versiegelungen vorgesehen. Die bisher versiegelten Flächen werden in Summe durch die Planung reduziert. Flachdächer sind, soweit dies möglich ist, zu begrünen und dienen als Kompensation bereits versiegelter Flächen. Vorhandene Altlasten werden entsorgt. Der Einsatz von erneuerbaren Energien in Kombination mit modernen Heizsystemen und einem Regenwassermanagement, sorgt für ein nachhaltiges und umweltfreundliches Urlaubserlebnis.

#### **Teilbereich 1**

Nordwestlich der Straße „Am Gemeindewald“ sollen die bestehenden Wochenendhäuser (nicht dargestellt) abgerissen und 30 Ferienhäuser neu errichtet werden. Die Straße „Am Gemeindewald“ im Norden des Teilbereiches 1 (grau gestrichelte Linie) wird nicht weiter genutzt und ein neuer Teil (in orange markiert) wird östlich der neuen Ferienhäuser gebaut. Entlang dieser Straße werden Parkmöglichkeiten für PKW der verschiedenen Nutzergruppen gesichert. Insgesamt 30 Stellplätze für Wochenendhäuser, 6 Stellplätze für Mobiles Wohnen und 4 Stellplätze für Gäste sind geplant.

Im Nordosten soll an der Straße „Am Gemeindewald“ ein breiter grüner Vegetationsbereich angrenzen, welcher als Grünanger als Gemeinschaftsbereich dienen soll, und der südwestliche Abschnitt soll einen Bereich für das temporäre/ mobile Wohnen darstellen. Zwischen der Uferlinie und den Stellplätzen an der Straße „Am Gemeindewald“ sind 2 Liegewiesen und ein Grillplatz geplant.

#im Süden Parkplatz für Mobiles Wohnen, mit Haase abstimmen

Für die Fläche südöstlich der Straße „Am Gemeindewald“ gibt es noch keine Pläne für die Umsetzung. Diese Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Vorhabenträgerin.

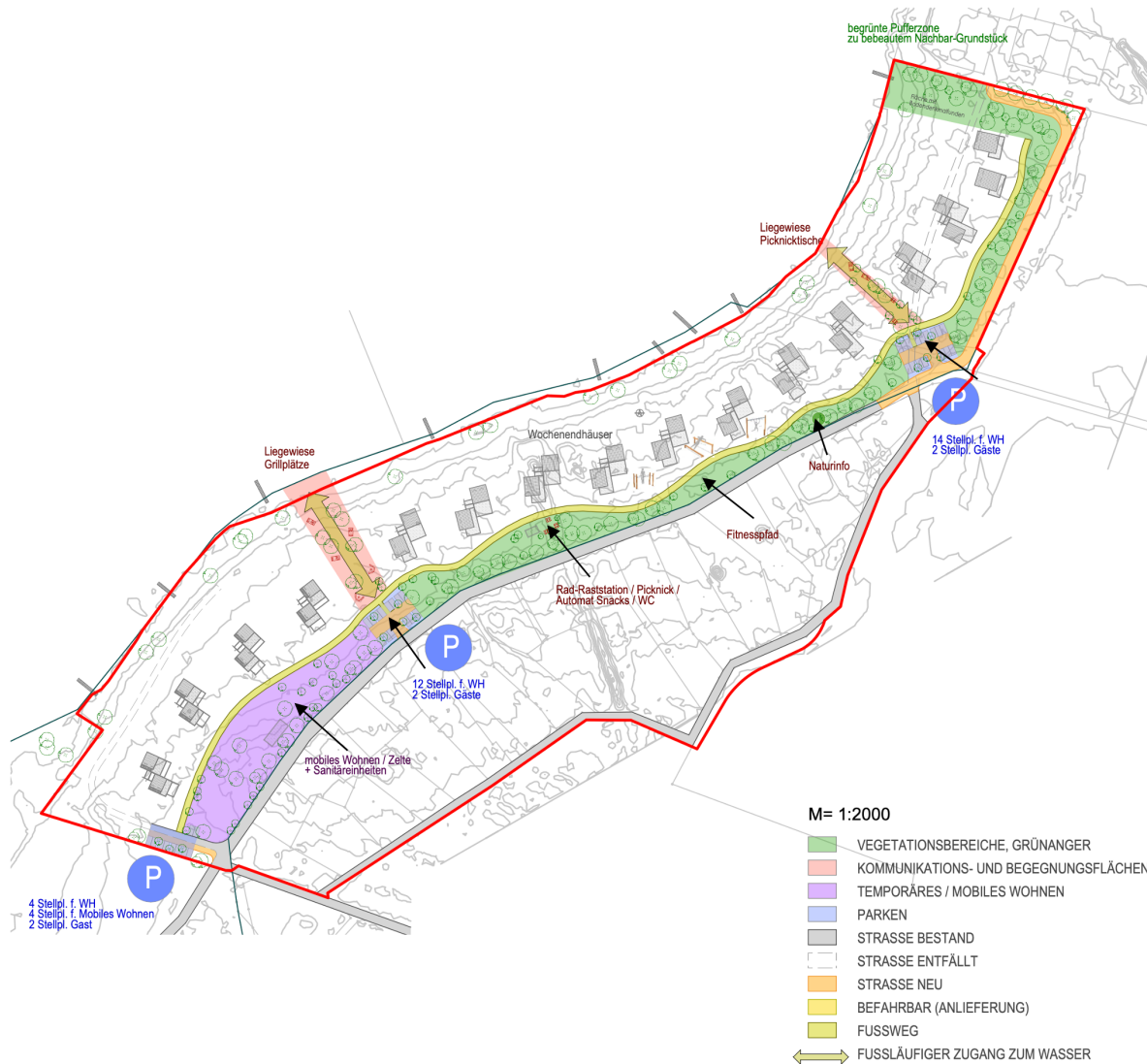


Abb. 8: Städtebaulicher Entwurf im Teilbereich 1 vom Kreiner und Partner ZT GMBH - Architekten

## Teilbereich 2

Das ehemalige Gutshaus soll für landwirtschaftliche Zwecke wiedernutzbar gemacht werden, geplant ist ein moderner und nachhaltiger Betrieb mit Beherbergung, Gastronomie und Fortbildung. Die bestehenden Wochenendhäuser sollen, sofern es die Bausubstanz zulässt, saniert und ökologisch aufgerüstet bzw. durch Neubauten mit veränderten Grundflächen ersetzt werden. Ihre Nutzung wird geändert in Ferienhäuser. 27 Stellplätze für Veranstaltung, 8 Stellplätze für Feriengäste sowie eine Überdachung für den Fahrrad-Verleih und Raststation mit Snack-Automat sind geplant.

## Teilbereich 3

Die bestehenden vier Wochenendhäuser (nicht in der Karte sichtbar) sollen zugunsten einer Renaturierung des Uferbereiches abgetragen werden und es sollen vier neue Ferienhäuser landeinwärts versetzt werden und nachhaltig neu errichtet. Der bestehende Weg „Birkenwäldchen“ (in der grau gestrichelten Linie) wird nicht weiter genutzt und ein neuer Weg (in Gelb markiert) wird östlich der neuen Ferienhäuser gebaut.



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf für Teilbereiche 2 und 3. Verfasser: Kreiner und Partner ZT GMBH – Architekten

## 5. Planinhalt

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

In den drei Teilbereichen werden gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO drei Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO fünf sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Fremdenverkehr“ festgesetzt.

In den drei Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 sind nach § 10 Abs. 4 BauGB Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 1a).

Für die fünf Sonstigen Sondergebiete SO-4 - SO-8 kommen als Sonstige Sondergebiete insbesondere in Betracht Gebiete für den Fremdenverkehr, wie Gebiete mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1b).

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 1 BauNVO durch die zulässige Grundfläche der einzelnen baulichen Anlagen (GR) und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Um die Versiegelung der Grundstücke insgesamt zu steuern, wird zusätzlich die Grundfläche festgesetzt, die innerhalb des jeweiligen Baugebietes insgesamt zulässig ist.

#### Grundfläche (GR) in den Baugebieten SO-1, SO-2 und SO-3

Tab. 1: Flächenübersicht in Quadratmeter (m<sup>2</sup>)

| Sondergebiet | Grundfläche                |
|--------------|----------------------------|
| SO-1         | 2.710 m <sup>2</sup>       |
| SO-2         | 1.030 m <sup>2</sup>       |
| SO-3         | 1.300 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b> | <b>5.040 m<sup>2</sup></b> |

Die festgesetzte GR von 5.040 m<sup>2</sup> (SO-1, SO-2 und SO-3) entspricht bei einer Baugebietsgröße von rund 48.310 m<sup>2</sup> einer GRZ von 0,11. Diese liegt unter dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswert von 0,4 für Ferienhausgebiete. Die Abweichung begründet sich ebenso durch die landschaftlichen Gegebenheiten der näheren Umgebung - der Lage zur Havel.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 10 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit GR = 0,504 ha  
zuzüglich 10 % Überschreitung für Nebenanlagen: GR = 0,050 ha  
zulässige Grundfläche gesamt **0,554 ha**

Durch die Festsetzung der Grundfläche ist in den Baugebieten SO-1, SO-2 und SO-3 mit einer Größe von insgesamt 4,83 ha Sondergebiet eine Versiegelung von 0,554 ha zulässig.

#### **Grundfläche in den Baugebieten SO-4 bis SO-7**

**Tab. 2: Flächenübersicht in Quadratmeter (m<sup>2</sup>)**

| <b>Sondergebiet</b> | <b>Grundfläche</b>         |
|---------------------|----------------------------|
| SO-4                | 650 m <sup>2</sup>         |
| SO-5                | 350 m <sup>2</sup>         |
| SO-6                | 680 m <sup>2</sup>         |
| SO-7                | 100 m <sup>2</sup>         |
| <b>Summe</b>        | <b>1.780 m<sup>2</sup></b> |

Die festgesetzte GR von den Baugebieten SO-4 bis SO-7 ist in der Tabelle 2 dargestellt.

Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 50 % überschritten werden darf.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit GR = 0,178 ha  
zuzüglich 50% Überschreitung für Nebenanlagen: GR = 0,089 ha  
zulässige Grundfläche gesamt **0,267 ha**

Durch die Festsetzung der Grundfläche ist in den Baugebieten SO-4 bis SO-7 mit einer Größe von insgesamt 0,57 ha eine Versiegelung von rund 0,267 ha möglich.

#### **Grundfläche in dem Baugebiet SO-8**

Für das Baugebiet SO-8 wird eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zusätzlich wird textlich festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 10% überschritten werden darf.

Die zulässige Grundfläche beträgt somit GR = 0,022 ha  
zuzüglich 10% Überschreitung für Nebenanlagen: GR = 0,001 ha  
zulässige Grundfläche gesamt **0,023 ha**

Durch die Festsetzung der Grundfläche ist in dem Baugebiet SO-8 mit einer Größe von insgesamt 0,16 ha eine Versiegelung von rund 0,023 ha möglich.

### **Höhe baulicher Anlagen**

In allen Sondergebieten wird die Höhe baulicher Anlagen (OK-Oberkante) als Höchstmaß in Metern festgesetzt.

Für die Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 wird eine Höhe von 7,0 m festgesetzt. Für das Sondergebiet SO-7 wird eine Höhe von 6,0 m festgesetzt. Die bauliche Höhe entspricht einer landschaftsangepassten Bauweise in einem sensiblen Natur- und Landschaftsraum.

Innerhalb des Sondergebietes SO-4 wird eine Höhe von 8,0 m festgesetzt. Die bauliche Höhe entspricht der Höhe der bestehenden Wochenendhäuser. Innerhalb des Sondergebietes SO-6 wird eine Höhe von 10,0 m festgesetzt. Die bauliche Höhe entspricht der Höhe des bestehenden Gutshauses.

Für die Sondergebiete SO-5 und SO-8 wird eine Höhe von 5,0 m festgesetzt. Die bauliche Höhe entspricht einer landschaftsangepassten Bauweise in einem sensiblen Natur- und Landschaftsraum.

Als Bezugspunkt für die maximale Höhe der baulichen Anlagen gilt der zur baulichen Anlage nächstgelegene zeichnerisch festgesetzte Bezugspunkt. Die festgesetzten Höhen für bauliche Anlagen gelten nicht für technische Aufbauten wie zum Beispiel Dachantennen, Schornsteine, Photovoltaikanlagen und Lüftungsanlagen.

## **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Es werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) festgesetzt.

### Bauweise

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Die geplanten Ferieneinzelhäuser und Feriendoppelhäuser entsprechen dieser offenen Bauweise.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor (SO-1, SO-2, SO-3, SO-4 und SO-8). In den Sondergebieten weisen die Baugrenzen überwiegend einen Abstand von 3,0 m zur Baugebietsgrenze auf. Über die Baugrenze sollen weiterhin bauliche Anlagen außer Einfriedungen aus verkehrstechnischen Gründen 3,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Nebenanlagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baufenster liegen.

In den Sondergebieten SO-5, SO-6 und SO-7 erfolgen die Festsetzung der Baugrenzen als erweiterte Baukörperausweisung. In Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche für das Baugebiet wird gesichert, dass keine über den Bestand hinausgehende Versiegelung innerhalb vom Baugebietes durch die Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht wird. Diese Vorgabe ergibt sich aus der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

## **5.4 Erschließung**

### **Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Erschließung des Teilbereichs 1 besteht aus Südwestteil und Nordostteil. Sie erfolgt am Südwesten über den bestehenden Weg „Am Gemeindewald“, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Der bestehende Weg hat eine Breite von 3,0 m. Er soll auf 5,5 m verbreitert werden. Im Nordosten wird eine neue Straße mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. #ganze Straße?

Die Erschließung des Teilbereichs 2 erfolgt über den bestehenden Weg „Schwarzer Weg“, welcher als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird. Der bestehende Weg hat eine Breite von 3,0 m und soll auf 5,5 m verbreitert werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ herzustellen.

## **5.5 Wald**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB werden die vorhandenen Waldflächen im Teilbereich 2 im Bebauungsplan weitgehend gesichert.

## **5.6 Private Grünflächen**

Die in den Schutzgebieten liegenden Flächen sind für bauliche Nutzungen nicht vorgesehen. Neben den bestehenden Grundflächen sollen diese Teilflächen von Schutzgebieten als private Grünflächen festgesetzt werden. Die privaten Grünflächen dienen dem Schutz und der Entwicklung der Vegetation in den Schutzgebieten und im Uferbereich zur Havel. Zulässig sind Wege in wasserdurchlässigem Aufbau und bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, wie z. B. Bänke oder Sitzgruppen sofern die Belange des Schutzgebietes nicht entgegenstehen (textliche Festsetzung Nr. 2).

## **5.7 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen**

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstaben a - e sind Bäume mit einem Stammumfang ab 20 cm sowie Gehölzflächen ab 20 qm zusammenhängend überdeckter Grundfläche zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 3).

## **5.8 Nachrichtliche Übernahmen**

### **Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH), Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ (Stand: 25. Februar 2002), Flora-Fauna-Habitat-Gebietes (FFH) „Mittlere Havel Ergänzung“ (Stand: 24. Februar 2025) und Vogelschutzgebietes „Mittlere Havelniederung“ (Stand: 24. Februar 2025) werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB zeichnerisch nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **Hochwasserlinie HQ<sub>10/20</sub>**

In die Planzeichnung des Bebauungsplans wird die interpolierte Hochwasserlinie eines Hochwasserereignisses mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>10/20</sub>) (Stand: 24. Februar

2025) zeichnerisch nachrichtlich übernommen. Durch ein solches Hochwasserereignis wären keine baulichen Anlagen im Plangebiet betroffen. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet.

### **Bodendenkmal**

In den Bebauungsplan wird das Bodendenkmal Nr. 30859 gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen, da es teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt.

Vonseiten der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Potsdam-Mittelmark werden folgende Hinweise zum Umgang mit dem Bodendenkmal gegeben (Stellungnahme vom 4. März 2022):

*"Für alle Vorhaben mit Erdarbeiten im Plangebiet ist vor Baubeginn ein Antrag bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu stellen (§ 9 BbgDSchG). Bei allen Erdarbeiten wird das Bodendenkmal verändert. Diese Veränderungen müssen durch eine archäologische Fachfirma begleitet werden.*

*Vor Baubeginn hat der Erlaubnisnehmer auf eigene Kosten (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG) die wissenschaftliche Untersuchung, Ausgrabung und Bergung (einschließlich der hierbei erforderlichen Dokumentation) der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er mit der Leitung der archäologischen Maßnahmen einen Archäologen (Fachfirma) beauftragt, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM) zuzustimmen hat (§ 9 Abs. 4 BbgDSchG).*

*Alle Veränderungen am Bodendenkmal, die bei Erdarbeiten für die Errichtung von Fundamenten, Bodenplatten oder technischen Erschließungen entstehen sind baubegleitend oder bauvorbereitend durch den Facharchäologen vor Ort zu überwachen und Funde/Befunde sind zu dokumentieren (§ 9 Abs. 3 BbgDSchG). Die archäologische Dokumentation erfolgt gemäß den "Richtlinien zur Grabungsdokumentation" des BLDAM.*

*Über die Freigabe der archäologisch zu untersuchenden Flächen entscheiden die Denkmalbehörden. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG)."*

## 5.9 Flächenbilanz

**Tab. 3: Flächenübersicht in Hektar (ha)**

| Fläche  | Bestand     | Planung |
|---|-------------|---------|
| <b>Geltungsbereich</b>  | <b>10,5</b> |         |
| Wochenendhausgebiet   | 5,44        | 0,00    |
| brachliegendes Grundstück mit ungenutzten Gebäuden (Gutshaus) | 0,23        | 0,00    |
| Sondergebiet<br>Ferienhausgebiet                              | 0,00        | 5,82    |
| Sondergebiet<br>Fremdenverkehr                                | 0,00        | 1,65    |
| Öffentliche Verkehrsfläche                                    | 0,00        | 0,42    |
| Flächen für Wald  | 0,41        | 0,51    |
| Flächen für die Landwirtschaft                                | 4,46        | 0,00    |
| Private Grünfläche  | 0,00        | 2,14    |

*Angaben gerundet*

## **6. Umweltbericht**

*Wird ergänzt.*

## **7. Verfahren**

### **7.1 Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 21. November 2024 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Ausstellung des Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ beschlossen.

### **7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden**

*Wird ergänzt.*

### **7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird ergänzt.*

### **7.4 Billigungsbeschluss Entwurf**

*Wird ergänzt.*

### **7.5 Beteiligung der Behörden**

*Wird ergänzt.*

### **7.6 Beteiligung der Öffentlichkeit**

*Wird ergänzt.*

### **7.7 Satzungsbeschluss**

*Wird ergänzt.*

## 8. Rechtsgrundlagen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

**BauNVO** - (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

**PlanZV** - (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**BbgBO** (Brandenburgische Bauordnung) 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])

**BbgNatSchAG** (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.11).

**BbgWG** (Brandenburgisches Wassergesetz) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9], S.14).

**BNatSchG** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

**LEP HR** (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)

**PlanZV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 10 Abs. 4 und § 11 Abs. 2 BauNVO)

a) Die Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 „Ferienhausgebiet“, dienen dem Erholungsaufenthalt von einem wechselnden Personenkreis. Es sind maximal zweigeschossige Ferienhäuser allgemein zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet sind.

b) Die sonstigen Sondergebiete SO-4 - SO-8 "Fremdenverkehr" dienen der Fremdenbeherbergung und dem Ferienwohnen. Es sind Beherbergungsbetriebe und Ferienhäuser allgemein zulässig.

### 2. Private Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturnaher Uferbereich" dienen dem Schutz und der Entwicklung der Vegetation in den Schutzgebieten und im Uferbereich zur Havel.

Zulässig sind

- Wege in wasserdurchlässigem Aufbau und
- bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der Grünfläche dienen, wie z. B. Bänke oder Sitzgruppen, sofern die Belange des Schutzgebietes nicht entgegenstehen.

### 3. Bindungen für die Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Buchstaben a - e sind Bäume mit einem Stammumfang ab 20 cm sowie Gehölzflächen ab 20 qm zusammenhängend überdeckter Grundfläche zu erhalten.

## Hinweise

1. Die drei Teilbereiche liegen teilweise am Landschaftsschutzgebiet "Brandenburger Wald- und Seengebiet", Vogelschutzgebiet "Mittlere Havelniederung" und Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Mittlere Havel Ergänzung" (§ 26 und § 32 BNatSchG). Vor der Beseitigung von Gehölzen, baulichen Anlagen oder der Durchführung sonstiger bauvorbereitender Maßnahmen hat eine Kontrolle der Baugrundstücke auf streng und besonders geschützte Arten zu erfolgen, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die Kosten hierfür sind vom Verursacher zu tragen. Sollten Vorkommen geschützter Arten gefunden werden, sind entsprechende Artenschutzmaßnahmen durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet. Nach dem aktuellen Stand der Risikobewertung (Hochwassergefahren- und -risikokarten des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz des Landes Brandenburg (MLUK), Stand: 24. Februar 2025) werden von einem 10- oder 20-jährigen Hochwasserereignis (HQ 10/20) möglicherweise auch Teile des Plangebietes betroffen sein. Der Bauherr hat sich deshalb eigenverantwortlich im Vorfeld der Errichtung von Gebäuden umfassend über das Risiko zu informieren, um durch entsprechende bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen nachteilige Folgen durch Hochwasser und hohe Grundwasserstände zu vermeiden bzw. zu minimieren. Es ist des Weiteren darauf zu achten, dass im Falle einer Überschwemmung möglichst natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten sind. Das Aufbringen wassergefährdender Stoffe ist zu unterlassen.

3. Bodendenkmale sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen (§ 7 Abs. 1 BbgDSchG). Veränderungen an Bodendenkmalen bedürfen grundsätzlich einer Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG.