

**Amt Beetzsee
für die Stadt Havelsee**

**Begründung
zu der 11. Änderung des Flächennutzungsplans
im Bereich des Bebauungsplans
"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

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Ausgangssituation	6
Bebauung und Nutzung	6
Erschließung	6
1.4 Planverfahren	6
2. Planungsbindungen	7
2.1 Raumordnung und Landesplanung	7
2.2 Landschaftsrahmenplan und Schutzgebiet	8
2.3 Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20)	9
3. Planinhalt	10
3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.2 Künftige bauliche Nutzung	10
3.3 Flächenbilanz	10
5. Verfahren	12
6. Rechtsgrundlagen	13

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 11. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Havelsee im Bereich des Bebauungsplans „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet am Gemeindewald“ 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. 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 im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ und die Teilbereiche 2 und 3 befinden sich vollständig innerhalb des LSG. Die 3 Teilbereiche befinden sich teilweise im Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ und FFH-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“.



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

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 28.11.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ beschlossen. Für das Ferien- und Erholungsziel hat die Stadt Havelsee Ferienhäuser und Fremdenbeherbergung in den drei Teilbereichen geplant. 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 angestrebt.

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee stellt für das Plangebiet des Bebauungsplans „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“, Flächen für die Landwirtschaft und Wald dar. Ebenfalls werden die „Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts“ dargestellt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB so zu ändern, dass der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht.

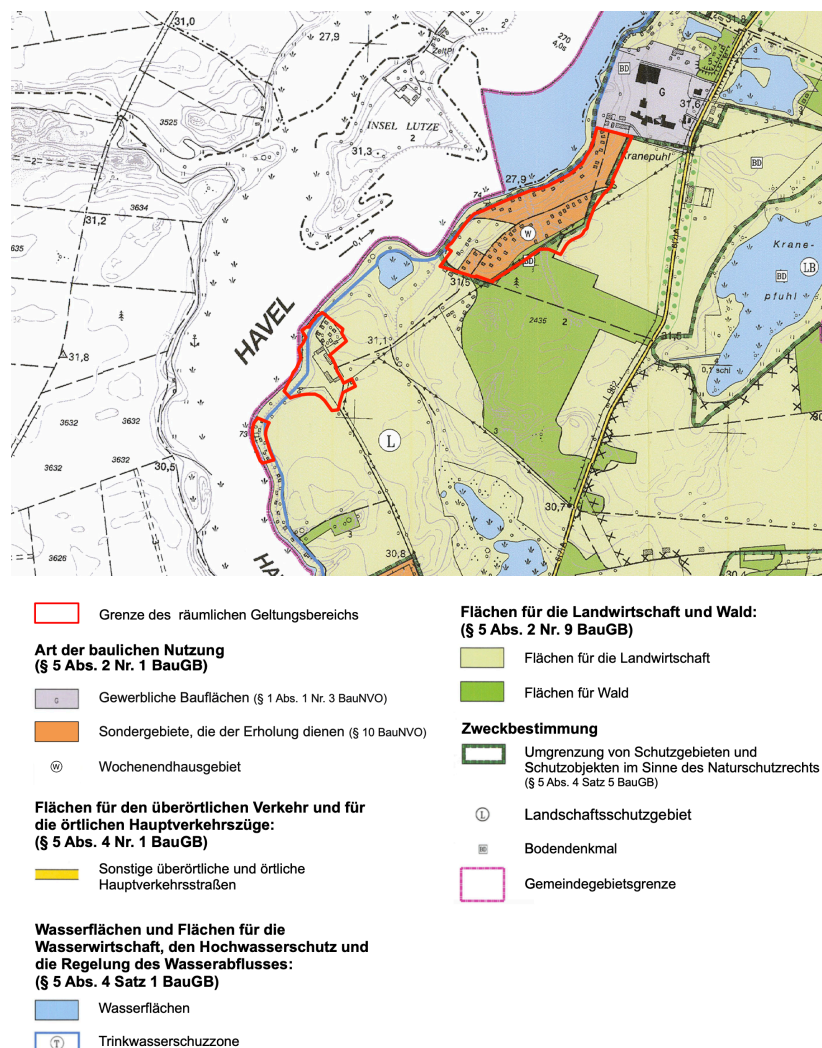


Abb. 2: Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee vom 06.07.2006

1.3 Ausgangssituation

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 Gutshaus mit Nebengebäuden und die angrenzenden Wochenendhäuser (6 im Nordosten, 2 im Südwesten).

Teilbereich 3

Die vier Wochenendhäuser am Havelufer bilden den Teilbereich 3.

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 Straße „Am Gemeindewald“ und „Schwarzer Weg“.

Teilbereich 3

Die Erschließung wird über den Weg „Birkenwäldchen“ erschlossen.

1.4 Planverfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Verfahren nach §§ 2, 3, 4 und 4a Baugesetzbuch (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. Planungsbindungen

2.1 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.

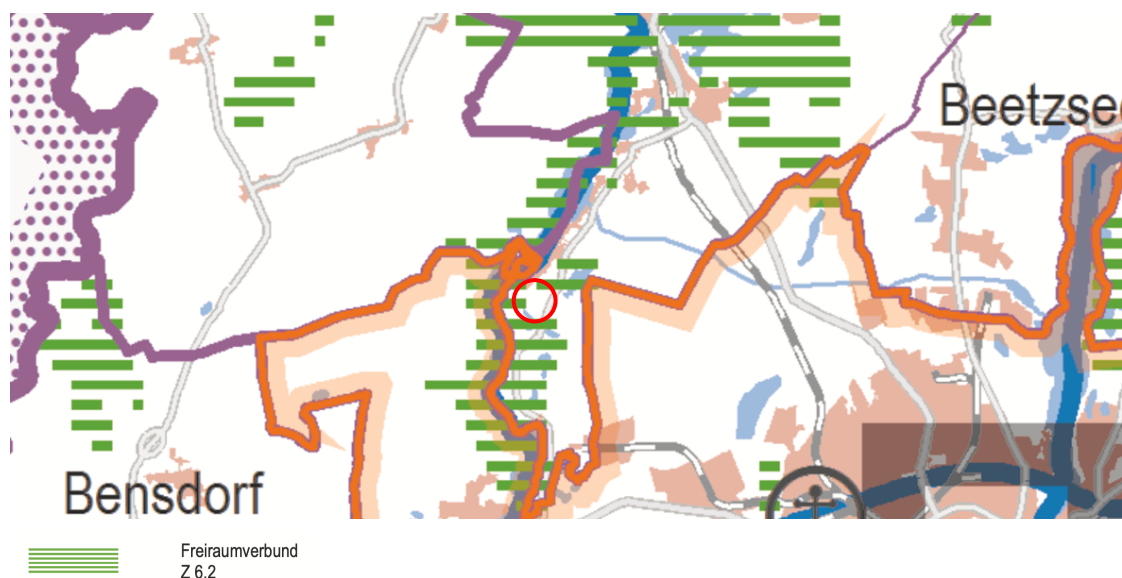


Abb. 3: Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 1.07.2019 (Ausschnitt)

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

2.2 Landschaftsrahmenplan und Schutzgebiet

Die 3 Teilbereiche liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Brandenburger Wald- und Seengebiet“ und teilweise im Vogelschutzgebiet „Mittlere Havelniederung“ sowie im FFH-Gebiet „Mittlere Havel Ergänzung“.

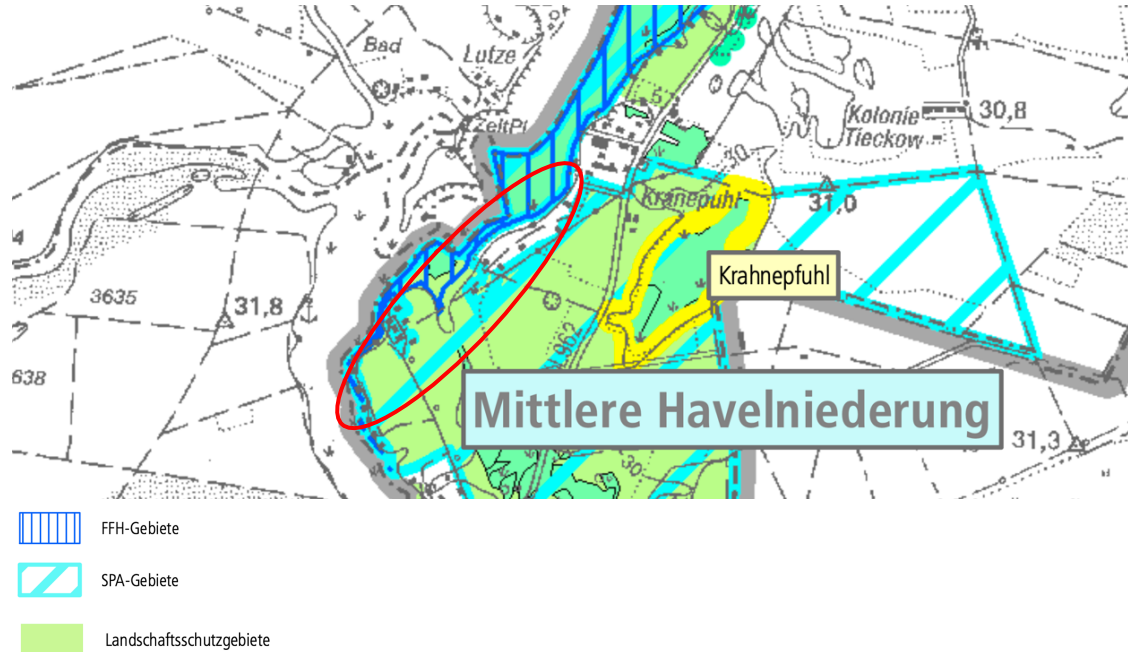


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark (ohne Maßstab)

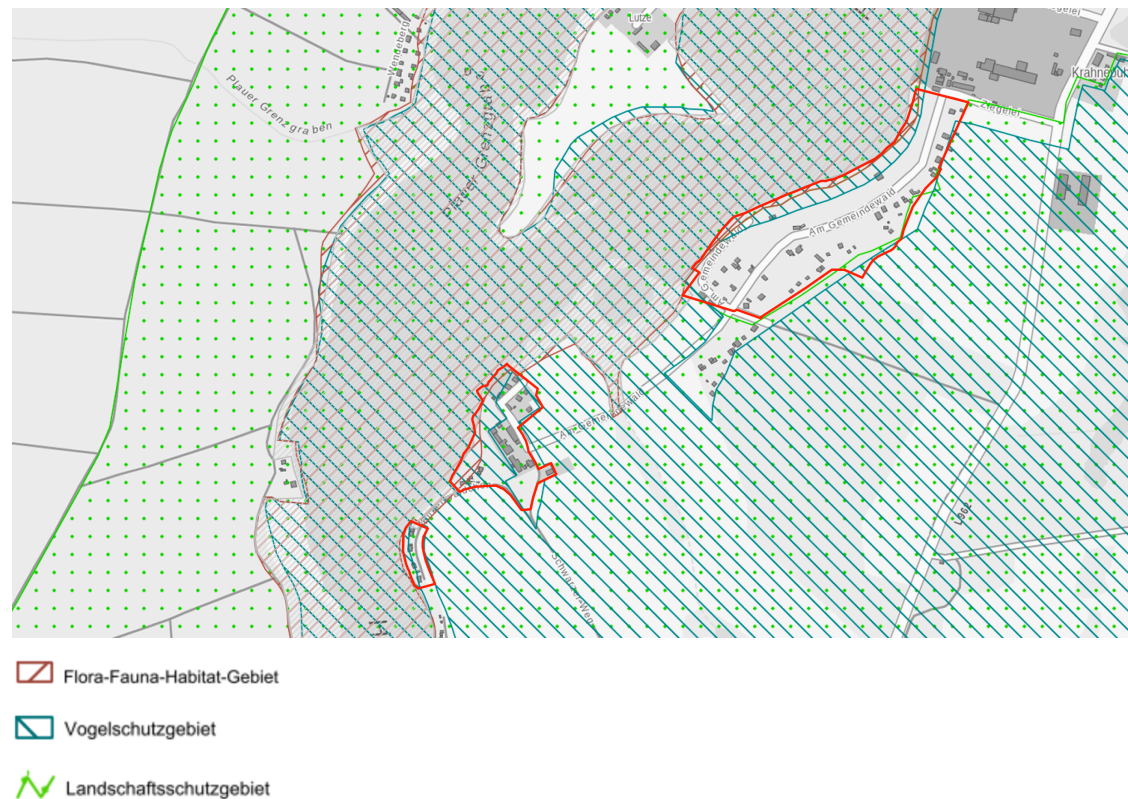


Abb. 6: Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes (ohne Maßstab) (Geoportal Brandenburg am 9. Dez. 2024, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)S

2.3 Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20)

Die 3 Teilbereiche befinden sich östlich der Havel und es besteht dort ein Hochwasserrisikogebiet bei einem Hochwasserereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit (HQ10/20).

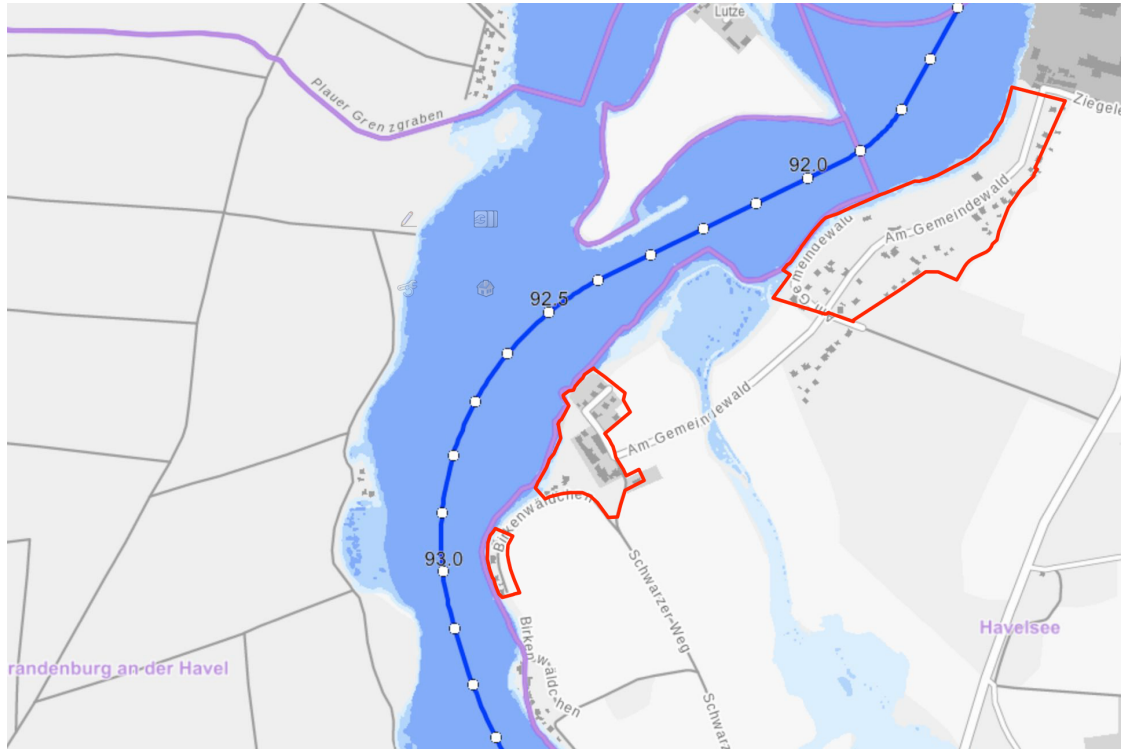


Abb. 7: Hochwasserrisikogebiete mit hoher Wahrscheinlichkeit (Fachdaten: © Landesamt für Umwelt Brandenburg, [dl-de/by-2-0](#), Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB, [dl-de/by-2-0](#))

3. Planinhalt

3.1 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Havelsee von 2006 dargestellte Flächen für die Landwirtschaft und für Wald, das Sondergebiet, der Erholung dienend mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ im Teilbereich 1, werden durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ und Grünflächen ersetzt. Die Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes wird zur Sicherung des LSG übernommen. Die Flächen für die Landwirtschaft in den Teilbereichen 2 und 3 werden durch die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Fremdenverkehr" ersetzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bebauungsplans „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ geschaffen und der Standort wird planungsrechtlich gesichert.

3.2 Künftige bauliche Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ der Stadt Havelsee werden bereits konkrete Planungen verfolgt. Für das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ ist die Entwicklung von Ferienhäusern geplant. Für das Sonstige Sondergebiet „Fremdenverkehr“ ist die Entwicklung von Fremdenbeherbergung und Ferienwohnen geplant.

3.3 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenübersicht in Hektar (ha)

Fläche	Bestand	Planung
Geltungsbereich	10,5	
Sondergebiet Wochenendhausgebiet	5,44	0,00
Sondergebiet Ferienhausgebiet	0,00	7,00
Sondergebiet Fremdenverkehr	0,00	2,87
Flächen für Wald	0,41	0,00
Flächen für die Landwirtschaft	4,69	0,00
Private Grünfläche	0,00	0,67

Angaben gerundet

4. Umweltbericht

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5. Verfahren

5.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Havelsee hat am 28. November 2024 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die 11. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Havelsee im Bereich vom Bebauungsplan „Altes Gutshaus Briest und Ferienhausgebiet Am Gemeindewald“ beschlossen.

5.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

5.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

5.4 Billigungsbeschluss Entwurf

Wird ergänzt.

5.5 Beteiligung der Behörden

Wird ergänzt.

5.6 Beteiligung der Öffentlichkeit

Wird ergänzt.

5.7 Satzungsbeschluss

Wird ergänzt.

6. 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.

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II – 2019, 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.